

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕОЭКСПИ»

462401, г. Орск, ул. Докучаева, 15 - . 99

ИНН/КПП 5614031659/561401001 р/с 40702810317000000653

в ОАО «Банк Оренбург», к/с 30101810400000000885 в ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области, БИК 045354885

Тел.: 25-38-54

исх. № 26 от 13.02 2020г.

Директору ООО «Малахит»
Гуськовой А.Ф.

Заключение

**о возможности использования объекта недвижимости (земельного участка)
с условно разрешенным видом использования**

Основание: обращение ООО «Малахит» «**Об изменении разрешенного вида использования земельного участка – «размещение рыночного комплекса» на условно разрешенный вид использования - «крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения»**», Выписка из ЕГРН от 07.11.2017г.: Об основных характеристиках объекта недвижимости и о зарегистрированных правах на объект недвижимости — земельный участок с кадастровым номером 56:43:0301001:52 (Собственность, № 56:43:0301001:52-56/001/2017-1 от 07.11.2017г.).

Расположение объекта недвижимости: Земельный участок с кадастровым номером 56:43:0301001:52, предполагаемый к изменению разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования находится по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Орск, ул. Базарная, в кадастровом квартале, ограниченном ул. Базарная, ул. Куйбышева, ул. Набережная, ул. Петрашевцев, на территории ранее существовавшего рынка Старого города.

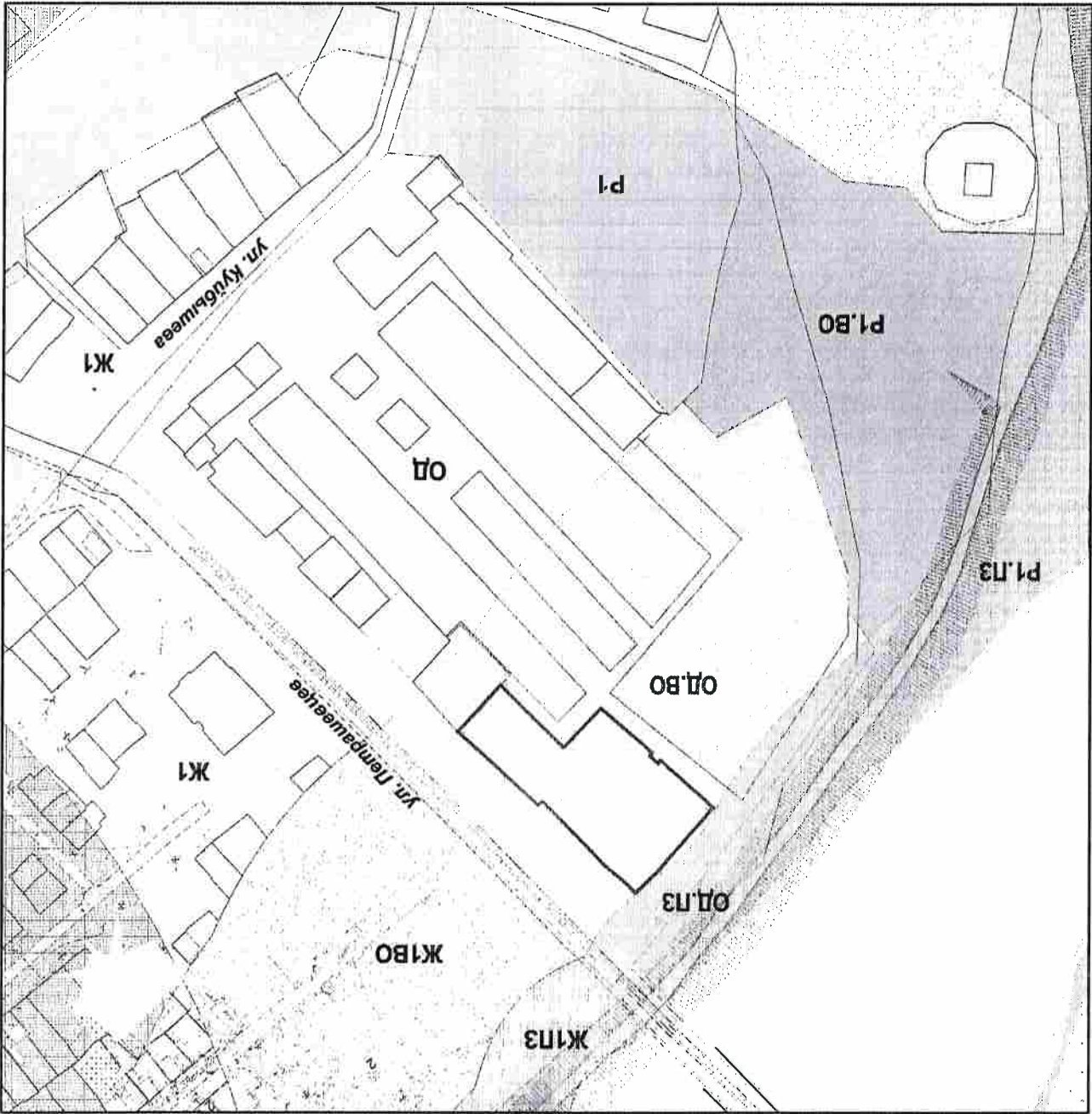
Описание объекта недвижимости, предполагаемого к изменению разрешенного вида использования: Земельный участок с кадастровым номером 56:43:0301001:52 с разрешенным видом использования «размещение рыночного комплекса» неправильной формы в плане, площадью 5726 м².

В соответствии Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Орск», утвержденным Решением городского Совета г. Орска от 06.10.2008г., рассматриваемый объект недвижимости - земельный участок находится в общественно-деловой зоне - тип территориальной зоны: ОД.ВО – общественно-деловая зона в сфере действия ограничений водоохранной зоны.

СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Условные обозначения

<p>Зона природного ландшафта - Р1</p> <p>Зона природного ландшафта в сфере действия ограничений водоохранной зоны - Р1.ВО</p> <p>Зона природного ландшафта в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы - Р1.ПЗ</p>	<p>Общественно-деловая зона - ОД</p> <p>Общественно-деловая зона в сфере действия ограничений водоохранной зоны - ОД.ВО</p> <p>Общественно-деловая зона в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы - ОД.ПЗ</p>	<p>Граница земельного участка с кадастровым номером 56:43:0301001:52</p> <p>Зона застройки индивидуальными домами и малоэтажными жилыми домами - Ж.1</p> <p>Зона застройки индивидуальными домами и малоэтажными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохранной зоны - Ж.1.ВО</p>
--	---	--



ОД.ВО ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА В СФЕРЕ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ

ВОДООХРАННОЙ ЗОНЫ

Общественно-деловая зона города в сфере действия ограничений водоохранной зоны выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения

административных, офисных, коммерческих и иных учреждений.

Условно разрешенные виды использования:

1. административно-управленческие учреждения;
2. офисы, центры организации различных форм собственности;
3. суды;
4. прокуратура;
5. нотариальные центры;
6. ОВД;
7. ГИБДД;
8. военные комиссариаты;
9. юридические консультации;
10. профессионально-технические, средние, специальные учебные заведения;
11. деления связи;
12. деления банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;
13. аптеки;
14. общеклассовые с производством и обслуживанием;
15. кредитно-финансовые учреждения;
16. научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
17. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
18. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
19. гостиницы, мотели;
20. библиотеки, архивы;
21. музеи, выставки;
22. бани, банно-оздоровительные комплексы;
23. торговые павильоны и киоски;
24. продовольственные магазины;
25. непроизводственные магазины;
26. торговые комплексы и центры; торгово-развлекательные комплексы и центры;
27. опорные пункты охраны порядка;
28. многоквартирные жилые дома;
29. амбулаторно-поликлинические учреждения;
30. интернаты, приюты для детей и подростков;

31. КРЫТЫЕ СПОРТИВНЫЕ И ФИЗИКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ СООРУЖЕНИЯ:

32. спортдромы;
33. культурные сооружения;
34. рынки;
35. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
36. общественные туалеты;
- 37.
38. световые изоляторы;
39. офисы, центры на I-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
40. деления связи на I-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
41. деления банков на I-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
42. нотариальные центры, юридические консультации на I-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
43. научные, проектные и конструкторские организации на I-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

44. мастерские по изготовлению подолок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
45. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
46. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
47. опорный пункт охраны порядка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
48. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
49. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
50. встроены, пристроенный или подземный гараж на земельном участке административного или жилого здания;
51. элементы благоустройства;

В ходе обследования установлено: В настоящее время земельный участок не используется по назначению для размещения рыночного комплекса по причине не востребованности данной территории в качестве рыночной территории. На участке находятся капитальное хозяйственное строение (площадью 12 м²) и воздушная линия электропередач для освещения территории на четырех опорах. Рельеф участка спокойный, с абсолютными отметками от 190,74 м до 190,79 м, территория, находящаяся вблизи реки Урал зашишена от затопления существующим сооружением водозащитной дамбы.

Расматриваемый земельный участок находится в квартале существующих объектов торгового назначения (магазины, торговые павильоны).

Сведения по планируемому объекту спортивной: На рассматриваемом земельном участке, площадью 5726 м², планируется разместить спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, в том числе, здание физкультурно-оздоровительного комплекса.

Оценка градостроительной ситуации: В результате обследования земельного участка, анализа его места расположения в системе города, установлено: участок для размещения планируемых объектов имеет транспортную и пешеходную доступность с улицы Набережная, проходящей под мостом (путепровод) через реку Урал, а также возможен подъезд с ул. Куйбышева (через территорию бывшего рынка Старого города);

– земельный участок находится в территориальной зоне ОД.ВО - общественно-деловая зона в сфере действия ограничений водоохранной зоны, которая является зоной с особыми условиями использования.

Согласно Водного кодекса РФ, объекты, размещаемые в водоохранной зоне должны быть оборудованы сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды, то есть планируемые к размещению на рассматриваемом земельном участке объекты должны быть подключены к централизованной системе водоотведения (канализации) и к централизованной ливневой системе водоотведения;

– площадь земельного участка и его размеры позволяют разместить планируемые объекты физкультурно-оздоровительного назначения;

1) тренажерный зал, площадью не менее 200 м²; спортивный зал для волейбола, баскетбола; спортивный зал для занятий боксом; 2) плоскостные спортивные сооружения – теннисные корты;

- планируемая этажность спортивно-оздоровительного комплекса – одноэтажный, с размерами в плане около 25 м x 50 м, максимальная высота – до 9 м;

- планируемая для учета в проектной документации пожарно-техническая классификация здания физкультурно-оздоровительного комплекса: степень огнестойкости - I, класс функциональной пожарной опасности – Ф3.6; класс конструктивной пожарной опасности – С1;

- планируемая площадь застройки земельного участка объектами капитального строительства составит около 35%, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для территории зоны ОД.ВО;

- планируемая площадь территории для организации проездов и хранения транспортнх средств в границах земельного участка около 30%, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для территории зоны ОД.ВО;

- планируемый объект капитального строительства (крытый физкультурно-оздоровительный комплекс (здание)), в соответствии с санитарной классификацией (СанПиН 2.2.1.1200-03), не относится к опасным объектам, установленные санитарно-защитной зоны не требуются;

- планируемый объект размещать на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельного параметра разрешенного строительства объекта не менее 3 м.

Выводы:

1. В результате обследования объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 56:43:0301001:52, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Базарная, анализа его места расположения, изучения требований действующего законодательства, рекомендуемой нормативной документации и технических регламентов установлено: размещение объекта спортивного назначения - крытого физкультурно-оздоровительного комплекса на рассматриваемом земельном участке, в территориальной зоне ответственности застройки в сфере действия ограничений по охране зоны не противоречит градостроительным регламентам, предусмотренным ПЗЗ г. Орск для условно разрешенных видов использования объектов недвижимости зоны ОД.ВО, и возможно без нарушения требований технических регламентов.

2. На основании Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2019 г. N 44 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Министерства России от 1 сентября 2014г.

№ 540, регламентирующего разрешенные виды деятельности на землях участка, крытый физкультурно-оздоровительный комплекс относится к виду разрешенного использования «Обеспечение занятий спортом в помещениях (размещение физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях) – код вида разрешенного использования земельного участка 5.1.2

Заключение: На основании действующих градостроительного и земельного кодексов РФ, в соответствии «Драгилат земельного использования и застройки муниципалитетного образования городского округа «Город Орск», использование земельного участка с кадастровым номером 56:43:0301001:52 с условием разрешенным видом использования «для размещения здания физкультурно-оздоровительного комплекса», находящегося по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Базарная – возможно и не противоречит действующему градостроительному законодательству.

Директор ООО «ГеоЭкспИ»



И.И. Литвиненко

000 "ГеоэСПИ"		Ситуационный план					
1:2000		Заказчик: 000 «Малахит»		Литвиненко И.И.	Директор		
Масштаб	Лист	Стация		Подпись	Фамилия	Должность	
Схема расположения земельного участка по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Базарная, в кадастровом квартале, ограниченном ул. Базарная, ул. Куйбышева, ул. Набережная, ул. Петрашевцев				Дата			

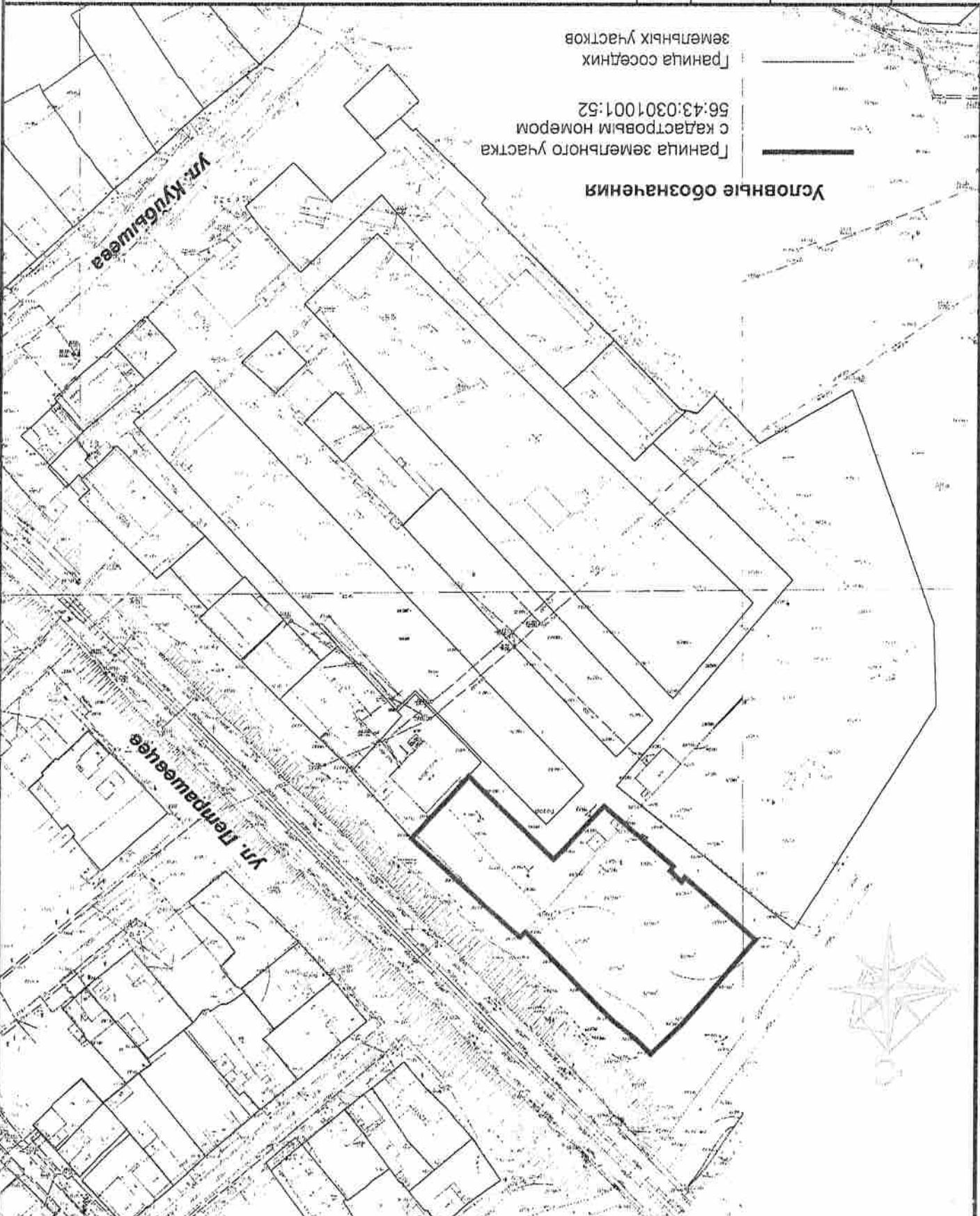




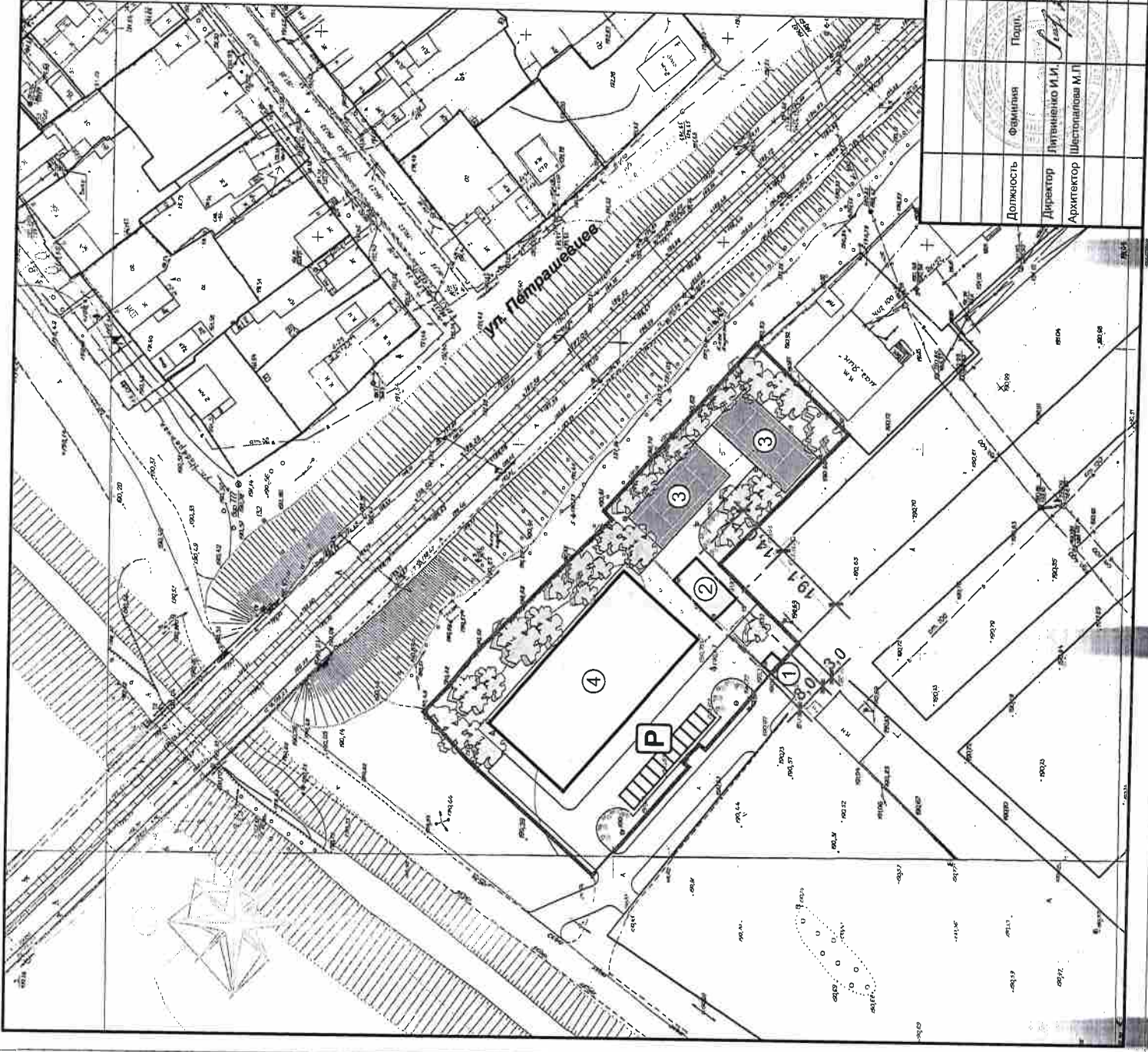
Схема планировочной организации земельного участка

Объект: Спортивные и
физкультурно-оздоровительные
сооружения

Заказчик: ООО «Малахит»

Адрес: Оренбургская область, г. Орск,
земельный участок с кадастровым
номером 56:43:0301001:52

г. Орск, 2020 г.



Условные обозначения

- Граница земельного участка с кадастровым номером 56:43:0301001:52
- ▭ Проезжая часть
- ▭ Твердое покрытие дорожек, площадок
- ▭ Газон
- 🌳 Проектируемые многолетние зеленые насаждения
- 🌸 Проектируемый цветник
- Светильник уличный
- ▭ P Гостевая автостоянка

Экспликация зданий и сооружений

1. Существующий контрольно-пропускной пункт
2. Проектируемое хозяйственное строение
3. Проектируемый теннисный корт
4. Проектируемый тренажерный комплекс

Оренбургская область, г. Орск, северная часть
 кадастрового квартала 56:43:0301001

Схема планировочной организации
 земельного участка

Стадия	Лист	Листов
РД		

Схема планировочной организации
 земельного участка с кадастровым номером
 56:43:0301001:52 М 1:1000

ООО "ГеоЭкспТИ"

Должность	Фамилия	Подп.	Дата
Директор	Литвиненко И.И.	<i>[Signature]</i>	
Архитектор	Шестопалова М.П.	<i>[Signature]</i>	