

+

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕОЭКСПИ»

462404, г. Орск, ул. Докучаева, 15 кв. 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./факс.: (35 37) 25-38-54; Тел.: (35 37) 33-10-08.  
e-mail: geoexpi@mail.ru

исх. № 176 от 18.11. 2019г.

Алябьев С.О.

г. Орск,  
ул. Кутузова, 5 кв. 11

## Заключение

**о возможности изменения основного вида разрешенного использования объекта недвижимости - земельного участка на условно разрешенный вид использования**

**Основание:** обращение Алябьева Сергея Олеговича «об изменении основного разрешенного вида использования земельного участка «для завершения строительства индивидуального жилого дома» на условно разрешенный вид использования «для размещения и эксплуатации объекта автосервиса (станция технического обслуживания легковых автомобилей на 2 поста)», Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером 56:43:0325008:272 сер. 56-АВ № 325198 от 29.11.2013г.

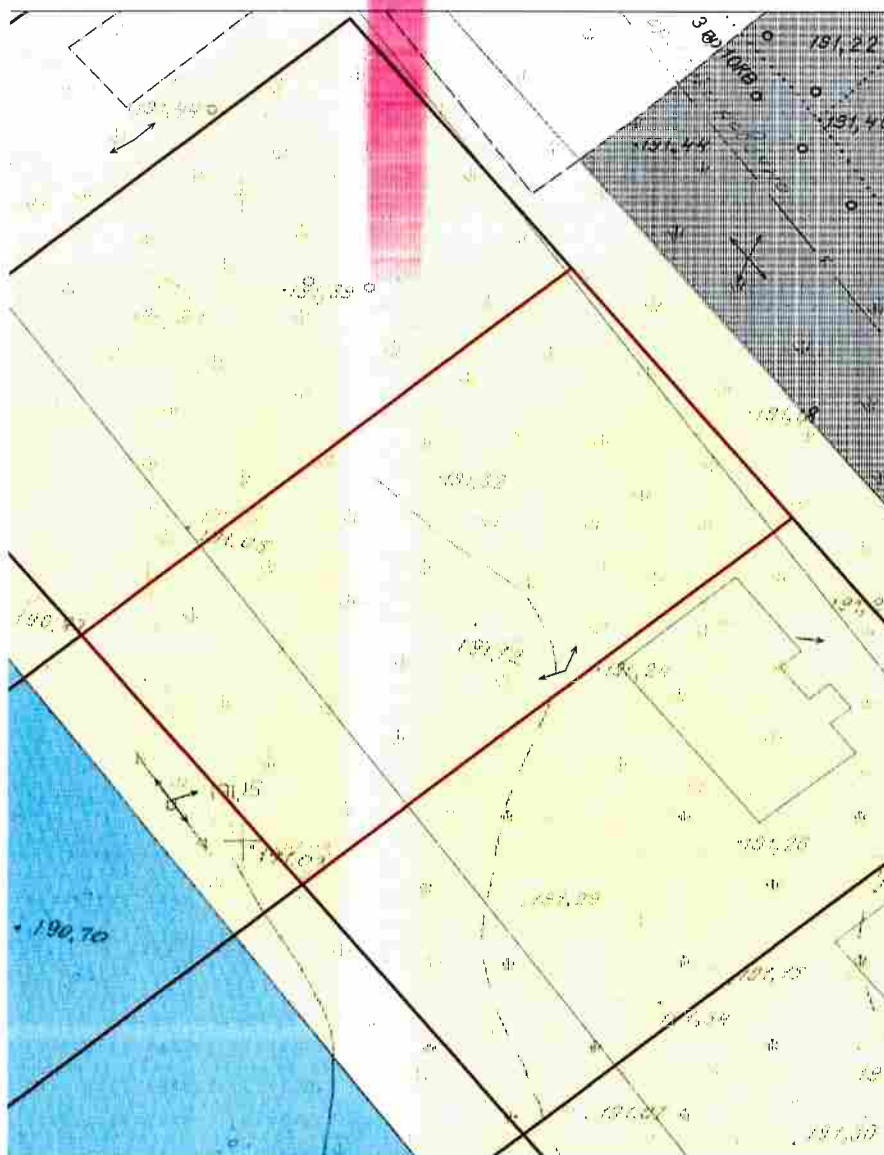
**Расположение объекта недвижимости:** Земельный участок с кадастровыми номерами 56:43:0325008:272, предполагаемый к изменению разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования находится по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Крайняя, 37.

**Описание объекта недвижимости, предполагаемого к изменению разрешенного вида использования:** Земельный участок прямоугольный в плане с размерами 45 м х 25 м, площадью 1125 кв.м, с разрешенным видом использования «для завершения строительства индивидуального жилого дома» находится в районе Старого города по улице Крайняя, в планируемой застройке индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

В соответствии Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Орск», утвержденным Решением

городского Совета г. Орска от 06.10.2008г., земельный участок находится в территориальной зоне Ж.1. (зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами).

### СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Ж.1 - зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами

### Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

#### Основные виды разрешенного использования:

1. объекты индивидуального жилищного строительства;
2. жилые дома блокированной застройки;
3. детские дошкольные учреждения;
4. общеобразовательные и специализированные школы
5. скверы
6. многоквартирные жилые дома до 3-х этажей

#### Условно разрешенные виды использования:

1. бани;
2. отделения связи;
3. отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;

4. административно-управленческие здания;
5. амбулаторно-поликлинические учреждения;
6. аптеки;
7. продовольственные магазины;
8. непродовольственные магазины;
9. рынки;
10. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
11. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
12. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
13. культовые сооружения;
- 14. автозаправочные станции, объекты автосервиса;**
15. ветлечебницы, ветлаборатории;
16. площадки для выгула собак.
17. индивидуальный жилой дом со встроенным магазином непродовольственных товаров на первом этаже;
18. индивидуальный жилой дом со встроенным магазином продовольственных товаров на первом этаже.
19. нежилое здание с помещениями продовольственного магазина, непродовольственного магазина, отделения банка, осуществляющего прием коммунальных услуг, аптеки и предприятия бытового обслуживания (пошивочное ателье, ремонтная мастерская бытовой техники, ремонтная мастерская одежды и обуви, парикмахерская)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. садоводство, огородничество на земельном участке многоквартирного, блокированного жилого дома;
2. теплицы, парники на земельном участке многоквартирного, блокированного жилого дома;
3. хозяйственные постройки и строения для содержания мелких домашних животных (кроликов, коз, и т.д.) и птицы на земельном участке многоквартирного, блокированного жилого дома;
4. встроенные или отдельностоящие гаражи;
5. индивидуальные бани на земельном участке многоквартирного жилого дома;
- колодцы для забора воды;
6. колодцы для забора воды
7. надворные туалеты;
8. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
9. детские игровые площадки;
10. элементы благоустройства;
11. площадки для мусоросборников.

**В ходе обследования установлено:** В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 56:43:0325008:272 не используются по назначению, свободен от застройки зданиями, строениями, сооружениями и инженерными коммуникациями.

Рассматриваемый земельный участок находится на территории квартала, в границах которого находится существующее здание гаражных боксов (ГСК), объект общественного питания, а также действующей градостроительной документацией предусмотрено размещение земельных участков для объектов индивидуальной жилой застройки.

По границам рассматриваемого земельного участка частично (в том числе со стороны ул. Крайняя) установлено металлическое ограждение.

Рельеф участка спокойный, с абсолютными отметками от 191,15 м до 191,18 м.

**Сведения по планируемому объекту капитального строительства:** На рассматриваемом земельном участке планируется разместить объект автосервиса - станция технического обслуживания легковых автомобилей на 2 поста (без малярно-жестяжных работ).

На объекте планируется осуществлять автосервис, представляющий собой несколько видов работ из комплекса по техническому обслуживанию легковых автомобилей:

- шиномонтаж;
- послегарантийное обслуживание;
- предварительный осмотр автомобиля перед покупкой/продажей;
- техническое обслуживание;
- замена стекол;
- диагностика кондиционера;
- заправка и ремонт кондиционеров.

Для производства работ по вышеуказанному автосервису на земельном участке предусматривается две функциональные зоны — эксплуатационная и производственная. Эксплуатационная зона предназначена для приема, выпуска и временной стоянки автомобилей, производственная — для размещения сооружения (здания) производственно-складского назначения.

На объекте автосервиса предусматривается технологический процесс, который обеспечит соблюдение действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки.

**Оценка градостроительной ситуации:** В результате обследования земельного участка, анализа его места расположения в системе города, установлено:

- земельный участок, планируемый для размещения *станции технического обслуживания легковых автомобилей на 2 поста (без малярно-жестяжных работ)* имеет транспортную и пешеходную доступность с улицы Крайняя;
- площадь земельного участка (1125 м<sup>2</sup>) и его размеры **позволяют разместить планируемый объект автосервиса с обеспечением рекомендуемых градостроительных норм** отвода территории для осуществления деятельности по обслуживанию легковых автомобилей до 2-ух постов (техническое обслуживание автомобилей без малярно-жестяжных работ) из расчета 0,05 га на 1 пост, с количеством работающих до 5 человек, а также 5 парковочных мест для временного хранения транспортных средств;
- при соблюдении установленного для данной территориальной зоны регламента по отступу от границ земельного участка не менее 3 м, **планируемый объект автосервиса** (здание производственно-складского назначения и эксплуатационную зону с размещением в ней площадки для парковки легковых

автомобилей) *возможно разместить с соблюдением пожарных требований и нормативов;*

- планируемый к размещению на рассматриваемом земельном участке объект — станция технического обслуживания легковых автомобилей на 2 поста (без малярно-жестяжных работ) - здание автосервиса на 2 поста относится к объектам V класса опасности с ориентировочной санитарно-защитной зоной 50 м. *Расстояние от планируемого объекта капитального строительства, являющегося источником вредных выбросов и акустического воздействия на атмосферный воздух, до границы земельного участка ближайшего существующего жилого дома составит менее ориентировочной санитарно-защитной зоны. В соответствии с п.3.17 СанПиН2.2.1/2.1.1200-03 (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 09.09.2010г. № 122) при размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо представить обоснование размещения такого объекта с ориентировочными акустическими расчетами и расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха на границе жилой застройки.*

#### **Выводы:**

1. *В качестве обоснования соответствия размещения объекта автосервиса — станция технического обслуживания легковых автомобилей на 2 поста (без малярно-жестяжных работ) на рассматриваемом земельном участке санитарным нормам необходимо предоставлен Проект нормативов допустимых выбросов для планируемого объекта автосервиса («Оценка негативного воздействия проектируемого объекта на окружающую среду») и График проведения надзорных мероприятий (План-график контроля выбросов на источниках выброса), разработанные в 2019г. ООО «Твое решение». По вышеуказанным документам необходимо получить Санитарно-эпидемиологическое заключение о их соответствии государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.*

2. Планируемый объект относится к микропредприятиям малого бизнеса с предполагаемым количеством работающих не более 15 человек. В соответствии с п.3.17 СанПиН2.2.1/2.1.1200-03 (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 09.09.2010г. № 122), для размещения указанных объектов *необходимо уведомление от заинтересованного лица о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки будут являться результаты натурных исследований атмосферного воздуха в рамках проведения надзорных мероприятий.*

3. *В результате обследования объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 56:43:0325008:272, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Крайняя, 37, анализа его места расположения, изучения требований действующего законодательства, рекомендаций нормативной документации и технических регламентов установлено: размещение объекта автосервиса — станция технического*

обслуживания легковых автомобилей на 2 поста (без малярно-жестяных работ) на рассматриваемом земельном участке, в территориальной зоне индивидуальной и малоэтажной жилой застройки, возможно без нарушения требований технических регламентов и не противоречит градостроительным регламентам, предусмотренным ПЗЗ г. Орска для условно разрешенных видов использования объектов недвижимости зоны Ж.1.

**Заключение:** На основании действующих градостроительного и земельного кодексов РФ, в соответствии «Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Орск», анализа и изучения требований действующего законодательства, рекомендаций нормативной документации и технических регламентов, *изменение основного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0325008:272 – «для завершения строительства индивидуального жилого дома» на условно разрешенный вид использования – «для размещения станции технического обслуживания легковых автомобилей на 2 поста (без малярно-жестяных работ), находящегося по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Крайняя 37 – возможно.*

Приложение:

- Схема размещения объекта М 1:300
- Копия свидетельства

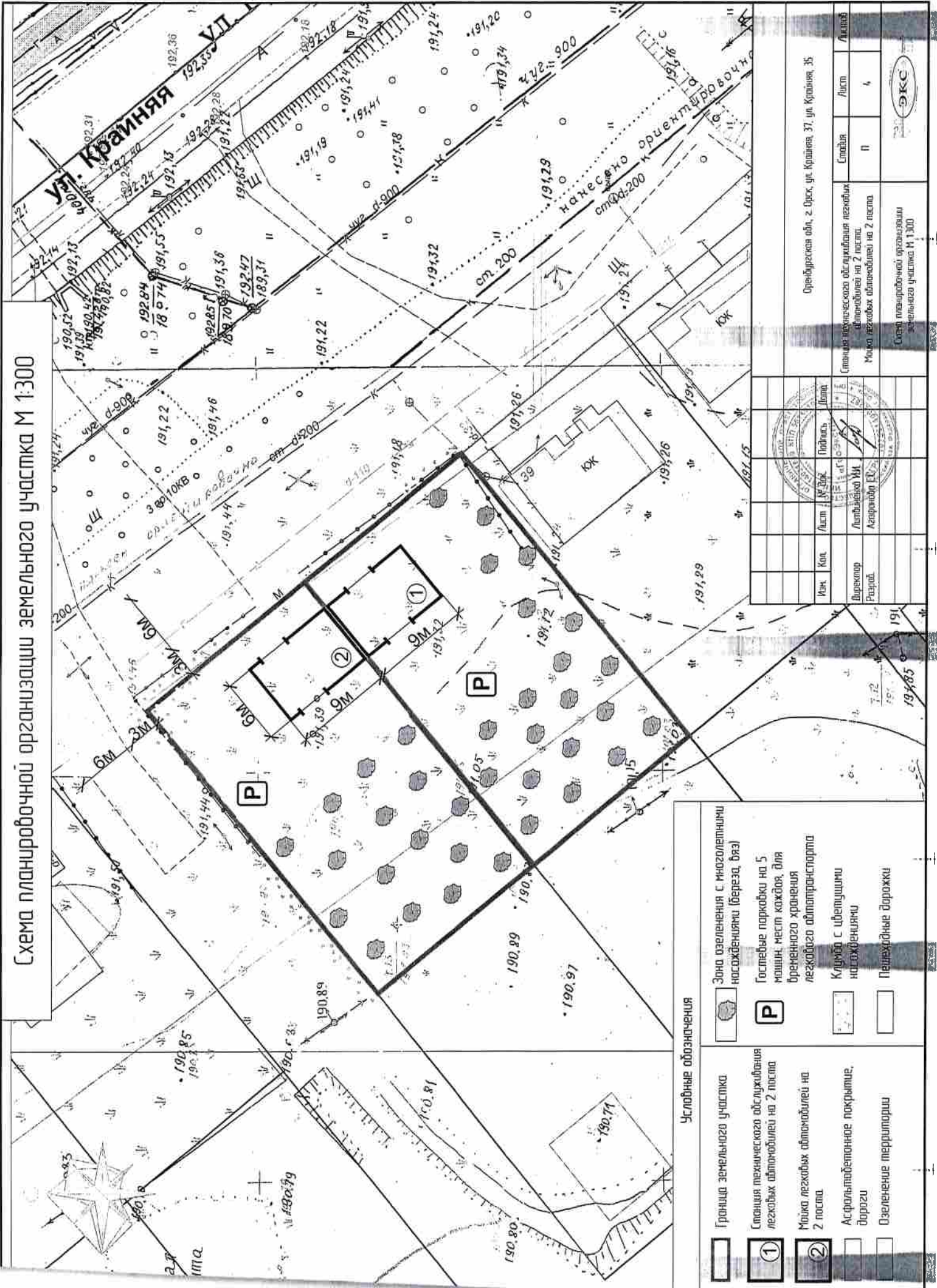
Заключение подготовлено ООО «ГеоЭксПИ», действующего на основании Свидетельства № 0542.03-2009-5614031659-П-017 от 11.10.2013г. (прилагается) для обращения в суд.

Директор



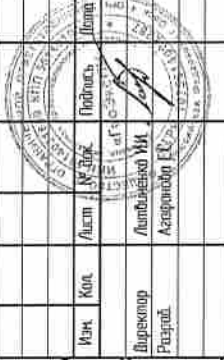
И.И. Литвиненко

# Схема планировочной организации земельного участка М 1300



## Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Станция технического обслуживания легковых автомобилей на 2 поста
- Гостиные парковки на 5 машин, мест каждая, для временного хранения легковых автомобилей на 2 поста
- Клубы с цветущими насаждениями
- Пешеходные дорожки
- Зона озеленения с многолетними насаждениями (береза, дуб)
- Пешеходные дорожки
- Клубы с цветущими насаждениями
- Пешеходные дорожки



Оренбургская обл., г. Орск, ул. Крайняя, 37, ул. Крайняя, 35

Специализация: Планировочная организация территории	Лист: 4	Листов: 4
Масштаб: 1:300	Итого: 4	



Схема планировочной организации земельного участка М 1300