



462419, г. Орск, ул. Суворова, 10/ул. Короленко, 14
ИНН/КПП 5614043125/561401001
р/с 40702810917000000707
в ОАО «Банк Оренбург»
к/с 30101810400000000885
БИК 045339885
ОГРН 1085658010162

Зокирову А.К.

г. Оренбург, ул. Росковой, 43

конт. тел.: 8 932 847 99 30
(Севостьянова Валентина)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Основание: Договор купли-продажи земельного участка с жилым домом от 27.05.2019г. выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - на земельный участок, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - жилой дом, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - о снятии объекта недвижимости (жилого дома) с кадастрового учета, Решение Администрации города Орска № 14-1179 от 26.04.2019г.- о присвоении адреса.

Место размещения: Оренбургская область, город Орск, Октябрьский район, ул. Новотроицкое шоссе, 4, кадастровый номер земельного участка 56:43:0115061:2 (см. Приложение 3).

Данные о земельном участке: Земельный участок относится к землям населенных пунктов муниципального образования городского округа "Город Орск. Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 56:43:0115061:2 площадью 942.00 кв.м является Зокиров Айемчон Камилович, согласно договора купли-продажи земельного участка с жилым домом от 27.05.2019г. В договоре купли-продажи имеет адрес: город Орск, улица Тагильская, 64.

На основании Решения Администрации города Орска № 14-1179 от 26.04.2019г., с целью упорядочения адресной схемы города, адрес: ул. Тагильская, 64 был аннулирован, а участку с кадастровым номером 56:43:0115061:2 присвоен адрес: **МО город Орск, улица Новотроицкое шоссе, земельный участок 4.**

Данные об объекте недвижимости: В настоящее время на земельном участке нет капитальных строений. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости объект недвижимости - жилой дом, принадлежащий Зокирову Айемчону Камиловичу, на основании договора купли-продажи земельного участка с жилым домом от 27.05.2019г., снят с кадастрового учета (см. Приложение 4, Приложение 5).

Информация о действующей градостроительной документации:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО городского округа «Город Орск», утвержденных решением Орского городского Совета депутатов №41-684 от 06.10.2008г, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж.1 (зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами) и частично в зоне П1.КЛ (коммунально-складская зона в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища) - (см. Приложение 1, Приложение 2).

Ж.1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

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.

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;
6. колодцы для забора воды;
7. надворные туалеты;
8. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
9. детские игровые площадки;
10. элементы благоустройства;
11. площадки для мусоросборников.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - от 0,04 до 0,18 га, в т.ч. площадь застройки;

1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства (внесены изменения решением Орского городского Совета депутатов от 25.06.2015г. № 61-997):

1.1. Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- для индивидуального жилищного строительства - не менее 400 кв.м;
- для ведения личного подсобного хозяйства - не менее 600 кв.м.

1.2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- для индивидуального жилищного строительства - не более 1800 кв.м;
- для ведения личного подсобного хозяйства - не более 3500 кв.м.

1.3. При предоставлении и уточнении ранее предоставленных участков, расположенных в сложившейся застройке, предельные размеры земельных участков, установленных пунктами 1.1. и 1.2., не применять и считать равными фактически сложившимся площадям конкретного земельного участка.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Этажность жилых домов – до 3-х этажей;
2. Предельная высота зданий – 15м (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения);

3. Максимальный процент застройки – 50%

4. Противопожарные расстояния (определяются как расстояние между наружными стенами или другими конструкциями зданий, сооружений и строений. При наличии выступающих более чем 1м конструкций зданий, сооружений и строений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями) от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаражей, бань) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних приусадебных земельных участках следует принимать от 6м до 15м, в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений.

Допускается уменьшить до 6м противопожарные расстояния между указанными типами зданий при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из негорючих материалов или подвергнуты огнезащите, а кровля и карнизы выполнены из негорючих материалов.

Для двухэтажных зданий, сооружений и строений каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлей из горючих материалов противопожарные расстояния следует увеличивать на 20процентов.

Противопожарные расстояния от границ застройки до лесных массивов должно быть не менее 15м.

4а. Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям, сооружения и строениям на расстояние не более 50м.

4б. Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров.

4в. Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150м.

5. Размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15м;

6. Обеспечение минимального расстояния от основного строения до границ соседнего участка не менее 3-х м, до хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1м;

7. Обеспечения величины отступа от красной линии до линии регулирования застройки от 3 до 5м;

8. В условиях выборочного строительства в существующей застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

9. Ограждение земельных участков со стороны улицы должно быть выдержанным в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 2,0м.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0м;

П.1.КЛ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА В СФЕРЕ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ КЛАДБИЩА

Функциональное использование данной зоны не представляется возможным по причине невозможности совмещения основных видов разрешенного использования недвижимостим зоны П.1 с требованиями, устанавливаемыми в санитарно-защитной зоне кладбища.

Функциональное использование данной территории возможно при осуществлении следующих мероприятий:

1. разработать перечень мероприятий по нейтрализации вредного воздействия и установить сроки реализации указанных мероприятий;

2. осуществить перезонирование территории данной зоны.

Намерения заявителя:

На основании статьи 39 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004г. (с изменениями от 24.04.2020г.) испрашивается разрешение на изменение разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0115061:2 на условно разрешенный вид использования - **для размещения магазина непродовольственных товаров по ул. Новотроицкое шоссе, 4** (код вида разрешенного использования земельного участка - 4,4, в соответствии с "Классификатором вида разрешенного использования земельных участков", группа видов разрешенного использования земельного участка - 5)

Площадь земельного участка позволяет строительство магазина непродовольственных товаров с нормативной площадью торгового зала до 118.0 м2. (в соответствии с СП 42.13330.2011 – актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Ж).

Согласно Правилам землепользования и застройки города Орска объект относится к условно разрешенным видам использования земельного участка в территориальной зоне Ж.1. Процент застройки, установленный для данной территориальной зоны составляет 50%.

На участке предлагается разместить одно-двухэтажное здание магазина непродовольственных товаров, в капитальных конструкциях, с торговой площадью до 118.0 м2, с площадью застройки до 450.0 кв. м (см. Приложение 6).

В представленной в приложении схеме возможного размещения здания магазина предлагается организация въезда и выезда на земельном участке с организацией открытой стоянки для временного хранения автомобилей на 7 машиномест (в том числе одно машиноместо для инвалидов-колясочников) в границах земельного участка (см. Приложение 6).

Размещение участка на оживленной улице города - Новотроицкое шоссе с грузовым транспортным потоком, частично в санитарно-защитной зоне кладбища, с торговыми предприятиями на соседних участках, оправдывает намерения заказчика на смену разрешенного вида использования земельного участка.

Участок обеспечен пешеходными и транспортными связями.

Заключение:

В результате обследования земельного участка, анализа его места расположения в существующей застройке, изучение требований действующего законодательства, изменение основного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0115061:2 на условно разрешенный вид использования земельного участка - **для размещения магазина непродовольственных товаров по ул. Новотроицкое шоссе, 4** (код вида разрешенного использования земельного участка - 4,4, в соответствии с "Классификатором вида разрешенного использования земельных участков", группа видов разрешенного использования земельного участка - 5) **возможно.**

Заключение подготовлено для обращения в Комиссию по землепользованию и застройке с целью получения разрешения на изменение основного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:43:0115061:2 на условно разрешенный вид использования земельного участка - **для размещения магазина непродовольственных товаров по ул. Новотроицкое шоссе, 4** (код вида разрешенного использования земельного участка - 4,4, в соответствии с "Классификатором вида разрешенного использования земельных участков", группа видов разрешенного использования земельного участка - 5)

Приложение:

- Приложение 1. Схема территории с установленным правом градостроительного использования;
- Приложение 2. Схема территории с установленным правом градостроительного использования (фрагмент);
- Приложение 3. Ситуационный план;
- Приложение 4. Существующее состояние территории (Google);
- "Приложение 5. Вид со стороны улицы Новотроицкое шоссе (Google);
- Приложение 6. Схема размещения на земельном участке магазина непродовольственных товаров . М 1:500.

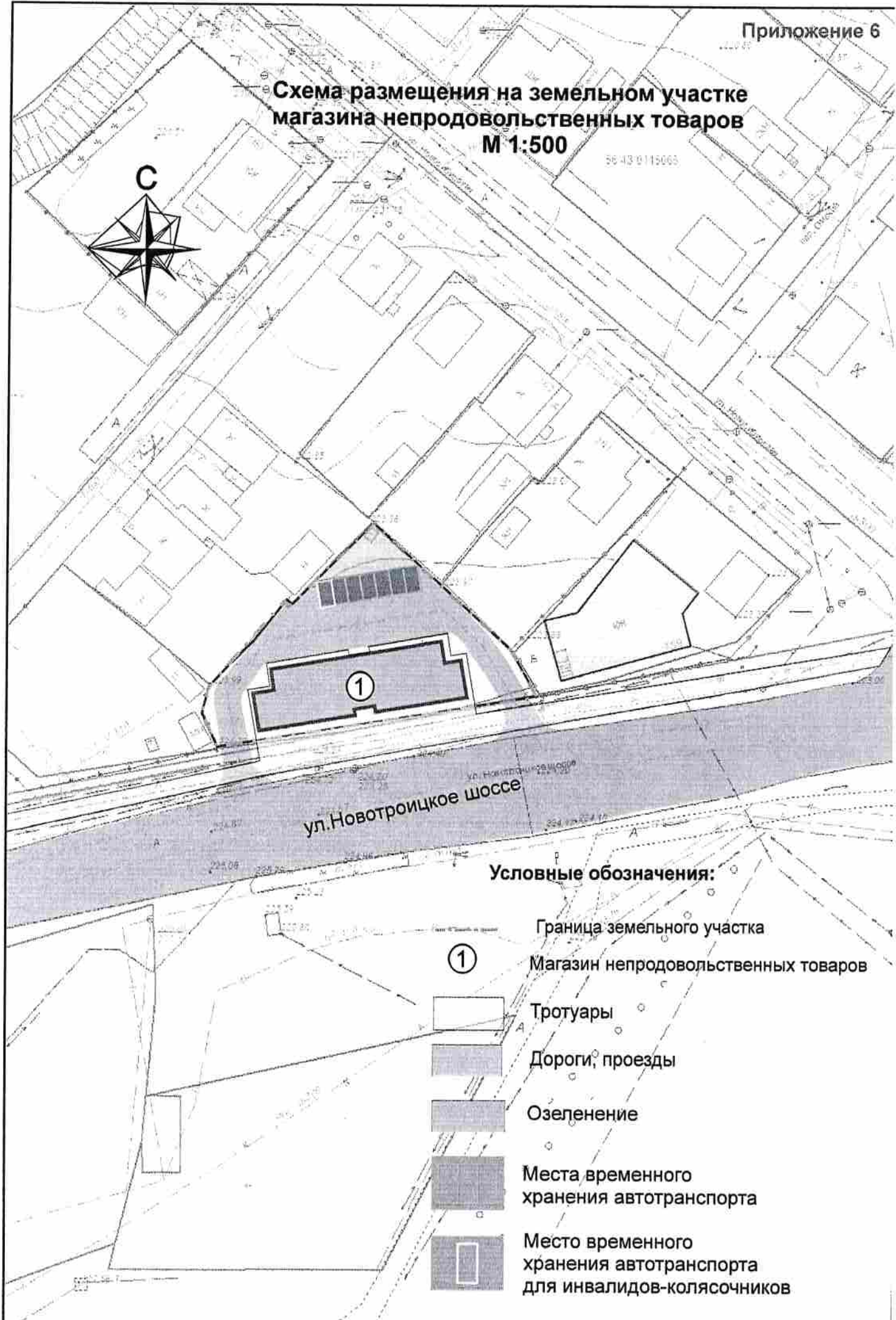
Директор ООО "ПерспективаПлюс"

Тел.: 25-42-83



Генина И.В.

**Схема размещения на земельном участке
магазина непродовольственных товаров
М 1:500**



ул.Новотроицкое шоссе

Условные обозначения:

-  Граница земельного участка
-  Магазин непродовольственных товаров
-  Тротуары
-  Дороги, проезды
-  Озеленение
-  Места временного хранения автотранспорта
-  Место временного хранения автотранспорта для инвалидов-колясочников