

Градостроительный
анализ
земельных участков



Консалтинговый холдинг
"UP-Group"
302028, РФ, г. Орел,
ул.Салтыкова-Щедрина, д.356
тел.факс.: 303-900,
e-mail: info@up-group.su
официальный сайт:
upartner.ru
up-group.su

2017

АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ _____.

ПАРАМЕТРЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.

ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для эксплуатации и обслуживания двухквартирного жилого дома, площадь: 258 кв.м., адрес: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул. _____, кадастровый номер: _____.

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для эксплуатации и обслуживания административного здания, площадь: 1 929 кв. м., адрес: Российская Федерация, Орловская обл, г Орел, _____, кадастровый номер: _____.

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Эксплуатация и обслуживание производственной базы, площадь 2 385 кв.м., адрес: Российская Федерация, Орловская обл, р-н Орловский, г Орел, ул. _____, кадастровый номер: _____.

ВОПРОСЫ И ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ:

1. Общий градостроительный анализ земельных участков.
2. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках многоквартирного жилого дома. Перечень необходимых действий.
3. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках медицинского центра. Перечень необходимых действий.
4. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках общественной бани.
5. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках мечети.
6. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках бюро ритуальных услуг
7. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках крематория.

МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:

- сбор информации (запрос документов) об объектах проверки, сбор информации об объекте из открытых источников;
- анализ информации и имеющейся в отношении объектов.

При проведении проверки Исполнитель исходит из следующих допущений:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на его результаты, при этом для целей настоящего Отчета под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно или нет, скрывает Заказчик или лица на стороне Заказчика, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Используемая при проведении исследования информация об объектах недвижимости принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом

ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. При предоставлении копий документов на Консультанта не накладывается обязанность сверять соответствие копии оригиналу документа.

3. Информация об объектах недвижимости не содержит конфиденциальных сведений, которые составляют служебную, коммерческую, государственную, личную либо иную охраняемую законом тайну.

При проведении проверки Консультант установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата исследования:

1. Консультанту не вменяется в обязанность поиск скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты исследования.

2. Информация об объектах недвижимости может быть получена только добровольно от Заказчика и лиц на стороне Заказчика, а также из открытых источников информации.

3. Результаты исследования являются действительными исключительно на дату, по состоянию на которую проводится проверка, за исключением случаев, когда в настоящем Отчете прямо указывается на обратное.

4. Результаты исследования, содержащиеся в настоящем Отчете, включая выводы и основанные на них рекомендации, относятся к профессиональному мнению Специалистов Консультанта, сформированному исходя из специальных знаний в области юриспруденции и проектирования и имеющемся опыте подобных работ.

5. Консультант не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах исследования, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов исследования.

Оглавление.

№№	Наименование	Стр.
1	Общий градостроительный анализ земельных участков.	8
1.1.	Общие данные	8
1.2.	Характеристика участков согласно документам территориального планирования городского округа «город Орел».	10
1.3.	Ограничения использования земельных участков, связанные с охраной объектов культурного наследия.	20
2	Анализ наличия возможности строительства на земельных участках многоквартирного жилого дома. Перечень необходимых действий.	21
3	Анализ наличия возможности строительства на земельных участках медицинского центра. Перечень необходимых действий.	27
4	Анализ наличия возможности строительства на земельных участках общественной бани.	30
5	Анализ наличия возможности строительства на земельных участках мечети.	31
6	Анализ наличия возможности строительства на земельных участках бюро ритуальных услуг.	32
7	Анализ наличия возможности строительства на земельных участках крематория, зала прощания с усопшими.	33

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ.

Общий градостроительный анализ земельных участков.

Земельные участки расположены в зоне О-1, в которой основными видами использования являются:

- Объекты без проживания: мечети, храмы, церкви, часовни
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты
- Бани, сауны, химчистки, прачечные, парикмахерские, ателье

Объекты, относящиеся к основным видам использования могут размещаться на земельных участках без дополнительных разрешений и согласований.

Условно-разрешенными видами использования в зоне О-1 являются:

- Многоквартирные жилые дома
- Объекты с проживанием: монастыри, подворья
- Больницы и клиники общего профиля, стационары при медицинских институтах, специализированные медицинские центры и медсанчасти
- Бюро, магазины ритуального обслуживания

Условно-разрешенные виды использования допускается применять только после проведения публичных слушаний и получения необходимых согласований органа местного самоуправления.

На земельные участки распространяются следующие ограничения:

1. Земельные участки частично расположены в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса.

В зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса не допускаются: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

2. Земельные участки находятся в санитарно-защитной зоне предприятий:

АО

АО

В санитарно-защитной зоне **не допускается размещать:** жилую застройку, включая отдельные жилые дома, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

поликлиники, бани.

3. **Земельные участки попадают в защитную зону объекта культурного наследия регионального значения «_____», адрес: г. Орел, ул. _____.**

В защитной зоне **запрещается** строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), **за исключением** строительства и реконструкции линейных объектов.

4. **Земельный участок с кадастровым номером: _____, площадью 258 кв.м. находится в государственной собственности и сдается в аренду гр. _____; Обществу с ограниченной ответственностью " _____", ИНН: 5725 _____.**

Согласно ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса, внесение изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Земельный участок с кадастровым номером: _____, находится в аренде с видом разрешенного использования - Для эксплуатации и обслуживания двухквартирного жилого дома. Изменить вид разрешенного использования земельного участка пока он находится в аренде нельзя.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка, его необходимо выкупить из государственной собственности.

Выкупить земельный участок могут собственники зданий, строений сооружений, либо помещений в них.

Анализ наличия возможности строительства на земельных участках многоквартирного жилого дома. Перечень необходимых действий.

Строительству многоквартирного дома на земельных участках препятствует наличие следующих факторов:

1. Нахождение части земельных участков в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса.
2. Отнесение многоквартирных жилых домов к условно-разрешенным видам использования в зоне О-1.
3. Расположение земельных участков в санитарно-защитной зоне АО «_____» и АО «_____».
4. Расположение земельных участков в защитной зоне объекта культурного наследия: «_____».
5. Невозможность изменения вида разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания двухквартирного дома» земельного участка _____.

Порядок устранения указанных ограничений указан в разделе 2 настоящего отчета

Анализ наличия возможности строительства на земельных участках медицинского центра. Мечети. Бани. Бюро ритуальных услуг. Перечень необходимых действий.

1. Общий градостроительный анализ земельных участков.

1.1. Общие данные:

Участок-1.

Кадастровый номер: [REDACTED]

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для эксплуатации и обслуживания административного здания площадь: 1 929 кв. м.

Адрес: Российская Федерация, Орловская обл, г Орел, ул [REDACTED]

Кадастровая стоимость: 10 755 180,43 рублей.

Права и ограничения: собственность: [REDACTED]

Налог в год: 161 327,70

На участке расположено нежилое административное здание, 2 этажа, площадь 718, 6 кв.м., адрес: Российская Федерация, Орловская область, г Орел, ул [REDACTED], строение 2. Собственность: [REDACTED]

Участок-2.

Кадастровый номер: [REDACTED]

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Эксплуатация и обслуживание производственной базы

Площадь: 2 385 кв.м.

Адрес: Российская Федерация, Орловская обл, р-н Орловский, г Орел, ул. [REDACTED].

Кадастровая стоимость: 6 271 594,74 рублей

Права и ограничения: собственность: Закрытое акционерное общество "[REDACTED]", ИНН: 5753 [REDACTED]

Налог в год: 94 073,92 рублей

Участок-3.

Кадастровый номер: [REDACTED]

Категория земель: земли населенных пунктов,

Вид разрешенного использования: Для эксплуатации и обслуживания двухквартирного жилого дома

Площадь: 258 кв.м.

Адрес: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул [REDACTED]

Кадастровая стоимость: 343 462,50

Права и ограничения: Аренда с 01.05.2002 по 30.06.2022 [REDACTED]; Общество с ограниченной ответственностью "[REDACTED]", ИНН: 5725 [REDACTED].



1.2. Характеристика участков согласно документам территориального планирования городского округа «город Орел».

Согласно Карте функциональных зон Генерального плана городского округа «город Орел», утвержденного решением Орловского городского совета народных депутатов №33/0594 - ГС от 30 ноября 2017 года, участки расположены в **Зоне делового, общественного и коммерческого назначения** и частично в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса.



Согласно «Положению о территориальном планировании Генерального плана городского округа «город Орел»», в **«Зоне делового, общественного и коммерческого назначения»** размещаются следующие объекты капитального строительства:

- Административно-управленческие комплексы, деловые и банковские структуры, структуры связи, ЖКХ, НИИ, проектные и конструкторские институты, учреждения культуры, торговые комплексы, гостиницы, развлекательные центры;
- Клинические центры, областные многопрофильные больницы и диспансеры, реабилитационные и консультативно-диагностические центры, специализированные базовые поликлиники, аптеки, дома интернаты разного профиля;

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «город Орел», земельные участки расположены в зоне О1.





В зоне О-1 выделяют основные, условно-разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно ч. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса **основные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

Исключением являются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду гражданам юридическим лицам.

Согласно ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса, **внесение изменений в договор аренды** земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.**

Земельный участок с кадастровым номером: 57:25:0010404:34, находится в аренде с видом разрешенного использования - **Для эксплуатации и обслуживания двухквартирного жилого дома.** Изменить вид разрешенного использования земельного участка пока он находится в аренде нельзя.

В зоне О-1, основными видами использования объектов капитального строительства являются:

- Гостиницы, центры обслуживания туристов
- Детские дошкольные учреждения (ДДУ), средние общеобразовательные учреждения: школы, гимназии, лицеи Без ограничения количества детей
- **Объекты без проживания: мечети, храмы, церкви, часовни**
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания без обслуживания вне полностью закрытого здания (кроме ночных), рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв. м общей площади)
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания без обслуживания вне полностью закрытого здания (кроме ночных), рассчитанные на средний поток посетителей (от 150 до 500 кв. м общей площади)
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания без обслуживания вне полностью закрытого здания (кроме ночных), рассчитанные на большой поток посетителей (более 500 кв. м общей площади)
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания с обслуживанием вне полностью закрытого здания, рассчитанные на малый поток покупателей (менее 500 кв. м площади)
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания с обслуживанием вне полностью закрытого здания, рассчитанные на большой поток покупателей (более 500 кв. м площади)
- Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания с обслуживанием вне полностью закрытого здания, с особым (вечерним, ночным и/или круглосуточным) режимом работы: ночные бары, рестораны, кафе, магазины "24 часа"

- Библиотеки, клубы (кроме ночных), детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы - объекты без ограничения вместимости
- Музеи, выставочные залы
- Теле- и радиостудии, киностудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства
- Сады, скверы
- Парки культуры и отдыха
- Лесопарки
- **Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры**
- **Пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты**
- Станции переливания крови
- Станции скорой и неотложной помощи
- Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза
- Жилищно-эксплуатационные службы без ремонтных мастерских и гаражей
- **Бани, сауны, химчистки, прачечные, парикмахерские, ателье**
- Объекты органов государственного управления
- Объекты органов местного самоуправления и общественного самоуправления
- Отделения государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Отделения полиции, опорные пункты охраны общественного порядка
- Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения (архивы, информационные центры, загсы, дворцы бракосочетания)
- Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
- Бизнес-центры, офисные центры, офисы фирм, компаний
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические, рекламные агентства
- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- АТС, районные узлы связи, телефонные станции
- КНС, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, электроподстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные повысительные станции перекачки, водонапорные башни, водозаборные скважины
- Локальные очистные сооружения и очистные сооружения поверхностного стока

- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы
- Пешеходные переходы (подземные, надземные)
- Автомобильная подъездная дорога
- Автомобильная дорога общего и необщего пользования
- Пирсы, причалы городского водного транспорта
- Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций

Основными видами разрешенного использования временных строений и сооружений в зоне О-1 являются:

- Киоски
- Павильоны
- Остановочные павильоны с торговым киоском
- Остановочные павильоны с торговым павильоном
- Розничные сельскохозяйственные мини-рынки (площадью до 500 кв. м)
- Розничные сельскохозяйственные рынки (площадью более 500 кв. м)
- Ярмарки
- Остановочные комплексы
- Атракционы, карусели
- Металлические гаражи Отдельно стоящие для инвалидов
- Гостевые стоянки индивидуального легкового автотранспорта
- Стоянки городского транспорта (автобусного, экскурсионного, такси)
- Остановочные павильоны
- Строительные площадки
- Спортивные площадки
- Входы
- Посты охраны общественного порядка
- Павильоны и шкафы инженерной инфраструктуры
- Биотуалеты

Согласно ч. 6 ст. 37 Градостроительного кодекса, **условно-разрешенные виды** использования земельных участков и объектов капитального строительства – это виды использования, применение которых допускается после получения разрешения в порядке, предусмотренном ст. 39 Градостроительного кодекса.

В зоне О-1 условно-разрешенными видами использования являются:

- Индивидуальные жилые дома
- **Многоквартирные жилые дома**
- Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры, курсы профессионального обучения Без ограничения количества учащихся
- **Объекты с проживанием: монастыри, подворья**
- Развлекательные центры, ночные клубы, дискотеки
- Аквапарки
- Базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, санатории, санатории-профилактории, детские лагеря отдыха
- Мотели, кемпинги
- Оборудованные пляжи, лодочные станции

- Комплексы для занятий физкультурой и спортом с местами для зрителей (стадионы, спортивные комплексы)
- Стадионы технических видов спорта, стрельбища
- Конноспортивные клубы, манежи для верховой езды
- Школы и клубы служебного собаководства
- Яхтклубы
- **Больницы и клиники общего профиля, стационары при медицинских институтах, специализированные медицинские центры и медсанчасти**
- Дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей
- Жилищно-эксплуатационные службы с ремонтными мастерскими и гаражами
- Общественные туалеты
- Ветеринарные поликлиники и станции
- **Бюро, магазины ритуального обслуживания**
- Таможня
- Гаражные кооперативы, гаражи боксового типа
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки
- Объекты обслуживания автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, автомобильные мойки)
- Автовокзалы
- Агентства по обслуживанию пассажиров
- Тяговые подстанции
- Обратные площадки городского пассажирского транспорта

Условно-разрешенными видами использования временных строений и сооружений являются:

- Отдельно стоящие металлические гаражи
- Стоянки для хранения индивидуального легкового автотранспорта
- Складские площадки
- Озеленение и благоустройство

Вспомогательные виды разрешенного использования – виды использования, применение которых допускается только совместно с основными или условно-разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статьей 54 Правил землепользования и застройки городского округа «город Орел» установлены **вспомогательные виды разрешенного использования** недвижимости, разрешенные на территории всех земельных участков:

- элементы благоустройства и озеленения территории;
- вертикальная планировка;
- покрытия территорий (улиц, площадей, набережных, внутриквартальных, в том числе внутривортовых пространств);
- подпорные стенки, спуски, лестницы;
- парапеты, ограды, технические ограждения;
- отдельно стоящие объекты уличного оборудования, в том числе павильоны, ларьки, прилавки, лотки, остановки общественного транспорта, посты контрольных служб, уличная мебель, мусоросборники;
- объекты для размещения информации и рекламы (тумбы, стенды и др.);

- беседки и навесы;
- оборудование для детских, спортивных и иных игровых площадок;
- светильники, пункты связи, иное оборудование;
- произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы);
- памятные доски;
- декоративные устройства, в том числе фонтаны, бассейны, цветники, растения в кадках;
- части фасадов зданий, в том числе крыльца, навесы, козырьки, лестницы, балконы, эркеры, лоджии, карнизы, столярные изделия, элементы декора, окраска, светильники, ограждения, защитные решетки, водосточные трубы, антенны, флагштоки, настенные кондиционеры и другое оборудование, пристроенное к стенам или вмонтированное в них;
- инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования на соответствующем земельном участке (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д.) при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации;
- автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;
- гостевые стоянки, подземные и наземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки с количеством мест, определенным в [статье 56](#);
- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения);
- хозяйственные площадки для мусоросборников;
- иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования (вспомогательных капитальных зданий и временных сооружений) не должна превышать 40% общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования (вспомогательных временных сооружений), не должна превышать 10% от площади земельного участка.

В зоне О-1 установлены предельные параметры разрешенного строительства.

Предельные параметры строительства в зоне О-1:

Минимальный отступ от красной линии, м	3
Минимальный отступ от границ участка, м	6
Максимальный процент застройки, %, для жилых объектов этажностью:	

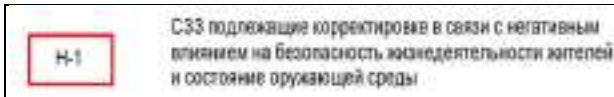
1	
2	37
3	32
4	29
5	27
6	26
7	24
9	20
10	18
12	16
16	13
21	10
- для блокированных жилых домов типа "таунхауз"	
- для нежилых объектов	
	60

Общая площадь трех участков составляет 4 572 кв.м. Площадь застройки для нежилых объектов составляет – 2 743,2 кв.м.

Согласно Карте санитарно-защитных зон Правил землепользования и застройки городского округа «город Орел», **участки находятся в санитарно-защитной зоне предприятий:**

1.
2.





Согласно п. 5.1.,5.2 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" **в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку,** включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, **лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования,** объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Согласно п. 5.3. 2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" **допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:**

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, **поликлиники**, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, **бани**, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

2. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках многоквартирного жилого дома. Перечень необходимых действий.

Строительству многоквартирного дома на земельных участках препятствует наличие следующих факторов:

1. Нахождение части земельных участков в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса.
2. Отнесение многоквартирных жилых домов к условно-разрешенным видам использования в зоне О-1.
3. Расположение земельных участков в санитарно-защитной зоне предприятий: _____.
4. Расположение земельных участков в защитной зоне объекта культурного наследия: «_____».
5. Невозможность изменения вида разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания двухквартирного дома» земельного участка _____.

Порядок устранения препятствий к строительству рассмотрим ниже.

а. Нахождение земельных участков частично в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса.

Согласно п. 3.2.1.2. СанПиН 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в **зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса не допускаются: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.**

Согласно п. 2.2.1. СанПиН 2.1.4.1110-02 размеры первого пояса ЗСО **допускается сокращать при условии гидрогеологического обоснования по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.**

Источником водоснабжения, в отношении которого установлен 1 пояс охраны является водонапорная башня _____.

Заказчиком гидрогеологического обоснования может быть только собственник источника водоснабжения. Поэтому для сокращения пояса охраны источников водоснабжения необходимо:

1. Обратиться в _____ с предложением о разработке гидрогеологического обоснования сокращения пояса охраны.
2. При наличии согласия _____ на разработку гидрогеологического обоснования сокращения пояса охраны, обратиться в организацию, имеющую свидетельство о допуске к работам по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды за разработкой гидрогеологического обоснования сокращения пояса охраны.
3. Согласовать гидрогеологическое обоснование в управлении Роспотребнадзора по Орловской области.

в. Отнесение многоквартирных жилых домов к условно-разрешенным видам использования в зоне О-1.

Применение условно-разрешенного вида использования допускается при получении разрешения на применение условно-разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Получение разрешения на применение условно разрешенного вида использования происходит в следующем порядке:

1. В Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области поддается заявление о предоставлении разрешения на применение условно разрешенного вида использования.

2. Комиссия по землепользованию и застройке рассматривает заявление и в случае положительного заключения направляет в администрацию города Орла уведомления о проведении публичных слушаний.

3. Администрация города Орла проводит публичные слушания и готовит заключение по их итогам.

4. Комиссия рассматривает заключение о результатах публичных слушаний и готовит рекомендаций начальнику Управления градостроительства о предоставлении разрешения или об отказе.

5. Принятие начальником Управления приказа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении разрешения.

Общий срок процедуры: 3-4 месяца.

Документы:

1) заявление о предоставлении разрешения на применение условно-разрешенного вида использования.

2) сведения, содержащиеся в правоустанавливающих документах на объект недвижимого имущества, расположенный в границах земельного участка (при наличии такого объекта на момент обращения);

3) технические условия, выданные организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;

4) эскизный проект строительства, реконструкции ОКС, которые предлагается реализовывать в случае предоставления разрешения на применение условно-разрешенного вида использования, включающей в себя:

а) расчет и обоснование того, что выполненный на основании разрешенных отклонений, объект нормативно-техническим документам;

б) информация о планируемой вместимости (мощности) объекта, этажности; существующих и планируемых местах парковки автомобилей, количестве работающих и посетителей;

в) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что размещение объекта предполагаемого строительства не окажет негативного воздействия на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы;

5) инженерно-геологические исследования, топографическая съемка земельного участка;

- 6) схема планировочной организации территории земельного участка;
- 7) градостроительный план земельного участка.

с. Расположение земельных участков в санитарно-защитной зоне предприятий

Согласно п. 5.1., 5.2 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" **в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку**, включая отдельные жилые дома.

Для строительства на земельных участках жилых домов необходимо снизить размер СЗЗ.

Порядок корректировки СЗЗ, в том числе с целью ее уменьшения следующий:

1. Разработка проекта обоснования сокращения расчетной санитарно-защитной зоны.

Проект обоснования сокращения расчетной санитарно-защитной зоны разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей свидетельство о допуске к работам по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды. **Заказчиком проекта может быть только собственник объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона.** В противном случае, проект не принимается на экспертизу.

2. Экспертиза разработанного проекта обоснования сокращения расчетной санитарно-защитной зоны в ФБГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Орловской области» и получение положительного экспертного заключения.

3. Согласование проекта уменьшения СЗЗ с Главным государственным врачом Орловской области.

Срок 2-4 месяца.

Так как, граница СЗЗ указана на карте **зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-защитным зонам предприятий и зонам охраны транспортных и инженерных коммуникаций, являющейся часть ПЗЗ города Орла, после разработки проекта обоснования сокращения расчетной санитарно-защитной зоны следует внести изменения в ПЗЗ в части корректировки указной карты.**

Порядок внесения изменений в ПЗЗ в данном случае следующий:

1) Подача в Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области заявления о выдаче разрешения на подготовку проекта внесения изменений в ПЗЗ

2) Получение разрешения на разработку проекта внесения изменений в ПЗЗ

3) Получение технического задания на проектирование

4) Сбор сведений, необходимых для разработки проекта: выписки из ЕГРП на земельные участки, граничащие с земельным участком

- выписки на объекты недвижимости, расположенные на интересующих земельных участках

- кадастровые выписки на земельные участки, граничащие с земельным участком

- топографический план и нанесение на него красных линий

- выкопировка из генплана г. Орла.

5) Подготовка проекта внесения изменений в пзз

6) Согласование разработанного проекта изменений в ПЗЗ с органами местного самоуправления (управлением городского коммунального хозяйства администрации города Орла; комитетом по транспорту администрации города Орла – *список может меняться*).

7) Рассмотрение проекта внесения изменений в ПЗЗ Комиссией по землепользованию и застройке Орловской области, затем проверка проекта Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области.

8) Подготовка документов к проведению публичных слушаний по вопросу внесения изменений в ПЗЗ: демонстрационные материалы в М 1:1000, на планшетах, в том числе:

- план красных линий,
- опорный план,
- транспортная схема.
- градостроительный план

9) Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменения в ПЗЗ - Продолжительность проведения публичных слушаний - не менее двух и не более четырех месяцев с момента оповещения жителей (момента опубликования решения о проведении ПС) и до вынесения заключения о результатах ПС.

10) Направление проекта внесения изменений в ПЗЗ на рассмотрение Орловского городского совета народных депутатов. Проект должен быть одобрен 2/3 от общего числа депутатов Орловского городского совета народных депутатов.

Срок 12-15 месяцев.

d. Расположение земельных участков в защитной зоне объекта культурного наследия: « _____ ».

Согласно ст. 34.1. закона «Об объектах культурного наследия» в защитной зоне объектов культурного наследия запрещается строительство и реконструкция объектов капитального строительства. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Зоны охраны включают в себя:

Охранную зону - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зону охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Порядок разработки зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения следующий:

1. Разработка проекта зоны охраны объектов культурного наследия. Проект разрабатывается организацией, имеющей лицензию Министерства культуры РФ на разработку проектов зон охраны объектов культурного наследия.

2. Прохождение историко-культурной экспертизы проекта зоны охраны объектов культурного наследия. Экспертиза проводится тремя экспертами, аттестованными Министерством культуры РФ на проведение экспертизы проектов зон охраны объектов культурного наследия.

3. Утверждение зоны охраны объектов культурного наследия в Управлении по государственной охране объектов культурного наследия Орловской области.

Срок 4-6 месяцев.

После проведения указанных мероприятий, правообладатель земельных участков может приступить к проектированию многоквартирного жилого дома, прохождению экспертизы проектной документации и получению разрешения на строительство многоквартирного жилого дома.

2.5. Невозможность изменения вида разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания двухквартирного дома» земельного участка [REDACTED].

Земельный участок с кадастровым номером: [REDACTED], площадью 258 кв.м. находится в государственной собственности и сдается в аренду гр. [REDACTED]; Обществу с ограниченной ответственностью "[REDACTED]", ИНН: 572 [REDACTED].

Согласно ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса, **внесение изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.**

Земельный участок с кадастровым номером: [REDACTED], находится в аренде с видом разрешенного использования - **Для эксплуатации и обслуживания двухквартирного жилого дома.** Изменить вид разрешенного использования земельного участка пока он находится в аренде нельзя.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка, его необходимо выкупить из государственной собственности.

Выкупить земельный участок могут собственники зданий, строений сооружений, либо помещений в них.

Выкуп осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39.20 Земельного кодекса и осуществляется в следующем порядке:

1. Собственники зданий, строений, сооружений либо помещений в них совместно обращаются в Администрацию города Орла с заявлением о выкупе земельного участка с приложением: копии свидетельства о праве собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке и сообщения, содержащего перечень объектов недвижимости, расположенных на участке.

2. Администрация города Орла в течение 30 дней с момента подачи заявления готовит решение о предоставлении земельного участка в собственность и проект договора купли-продажи.



Градостроительный анализ земельных участков

3. После подписания договора купли-продажи и оплаты выкупной стоимости, продавец и покупатель подают договор купли-продажи на государственную регистрацию. Срок регистрации – 10 рабочих дней.

Стоимость выкупа составляет – 206 077,5 рублей.

3. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках медицинского центра.

Перечень необходимых действий.

Строительство и эксплуатация медицинских центров и медсанчастей являются основными видами использования в зоне О-1, в которой расположены земельные участки.

Согласно ч. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса **основные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

Строительству медицинского центра на земельных участках препятствует:

1. Нахождение земельных участков в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса.
2. Расположение земельных участков в защитной зоне объекта культурного наследия: «Флигель бронетанкового училища, в котором жил С. Шаумян».
3. Невозможность изменения вида разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания двухквартирного дома» земельного участка 57:25:0010404:38.

3.1. Нахождение земельных участков в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса.

Согласно п. 3.2.1.2. СанПиН 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в **зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса не допускаются:** посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3.2. Расположение земельных участков в защитной зоне объекта культурного наследия: « [] ».

Согласно ст. 34.1. закона «Об объектах культурного наследия» в защитной зоне объектов культурного наследия запрещается строительство и реконструкция объектов капитального строительства. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Зоны охраны включают в себя:

Охранную зону - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий

строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зону охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Порядок разработки зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения следующий:

4. Разработка проекта зоны охраны объектов культурного наследия. Проект разрабатывается организацией, имеющей лицензию Министерства культуры РФ на разработку проектов зон охраны объектов культурного наследия.

5. Прохождение историко-культурной экспертизы проекта зоны охраны объектов культурного наследия. Экспертиза проводится тремя экспертами, аттестованными Министерством культуры РФ на проведение экспертизы проектов зон охраны объектов культурного наследия.

6. Утверждение зоны охраны объектов культурного наследия в Управлении по государственной охране объектов культурного наследия Орловской области.

Срок 4-6 месяцев.

После проведения указанных мероприятий, правообладатель земельных участков может приступать к проектированию медицинского центра и получению разрешения на строительство медицинского центра.

3.3. Невозможность изменения вида разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания двухквартирного дома» земельного участка 57:25:0010404:38.

Земельный участок с кадастровым номером: _____, площадью 258 кв.м. находится в государственной собственности и сдается в аренду гр. _____; Обществу с ограниченной ответственностью "_____».

Согласно ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса, **внесение изменений в договор аренды** земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.**

Земельный участок с кадастровым номером: _____, находится в аренде с видом разрешенного использования - **Для эксплуатации и обслуживания двухквартирного жилого дома.** Изменить вид разрешенного использования земельного участка пока он находится в аренде нельзя.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка, его необходимо выкупить из государственной собственности.

Выкупить земельный участок могут собственники зданий, строений сооружений, либо помещений в них.

Выкуп осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39.20 Земельного кодекса и осуществляется в следующем порядке:

1. Собственники зданий, строений, сооружений либо помещений в них совместно обращаются в Администрацию города Орла с заявлением о выкупе земельного участка

с приложением: копии свидетельства о праве собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке и сообщения, содержащего перечень объектов недвижимости, расположенных на участке.

2. Администрация города Орла в течение 30 дней с момента подачи заявления готовит решение о предоставлении земельного участка в собственность и проект договора купли-продажи.

3. После подписания договора купли-продажи и оплаты выкупной стоимости, продавец и покупатель подают договор купли-продажи на государственную регистрацию. Срок регистрации – 10 рабочих дней.

Стоимость выкупа составляет – 206 077,5 рублей (60% от кадастровой стоимости – абзац 2 п. 3. Приложения к постановлению Правительства Орловской области от 17 августа 2015 года N 382)

5. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках мечети.

Строительство и эксплуатация мечетей является основным видом использования в зоне О-1, в которой расположены земельные участки.

Согласно ч. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса **основные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

Вспомогательными видами использования для мечетей являются объекты ритуального назначения; площадки для отдыха, хозяйственные; гостевые автостоянки.

Строительству мечети на земельных участках препятствует:

1. Нахождение земельных участков в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса.
2. Расположение земельных участков в защитной зоне объекта культурного наследия: «_____».
3. Невозможность изменения вида разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания двухквартирного дома» земельного участка _____.

Перечень действий, необходимых для строительства мечети изложен в разделе 3 настоящего отчета.

6. Анализ наличия возможности строительства на земельных участках бюро ритуальных услуг.

Размещение бюро ритуальных услуг в зоне О-1 является условно-разрешенным. Совместно с бюро ритуальных услуг допускается размещать мастерские по производству похоронных принадлежностей; объекты сопутствующей торговли; часовни.

Строительству бюро ритуальных услуг на земельных участках препятствует:

Строительству многоквартирного дома на земельных участках препятствует наличие следующих факторов:

1. Нахождение земельных участков в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса.
2. Отнесение многоквартирных жилых домов к условно-разрешенным видам использования в зоне О-1.
3. Расположение земельных участков в санитарно-защитной зоне предприятий: _____.
4. Расположение земельных участков в защитной зоне объекта культурного наследия: « _____ ».
5. Невозможность изменения вида разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания двухквартирного дома» земельного участка _____.

Порядок устранения данных препятствий изложен в разделе 2 настоящего отчета.

администрации города Орла; комитетом по транспорту администрации города Орла – *список может меняться*).

7) Рассмотрение проекта внесения изменений в ПЗЗ и в Генплан Комиссией по землепользованию и застройке Орловской области, затем проверка проекта Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области.

8) Подготовка документов к проведению публичных слушаний по вопросу внесения изменений в ПЗЗ: демонстрационные материалы в М 1:1000, на планшетах, в том числе:

1. план красных линий,
2. опорный план,
3. транспортная схема.
4. градостроительный план

5. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменения в ПЗЗ - Продолжительность проведения публичных слушаний - не менее двух и не более четырех месяцев с момента оповещения жителей (момента опубликования решения о проведении ПС) и до вынесения заключения о результатах ПС.

6. Направление проекта внесения изменений в ПЗЗ и Генплан на рассмотрение Орловского городского совета народных депутатов. Проект внесения изменений считается принятым если за него проголосовало не менее 2/3 от общего числа депутатов.

В среднем, процедура внесения изменений в ПЗЗ и Генплан составляет около 1 года.

Порядок устранения ограничений, указанных в п. 2-4 указан в разделе 2 настоящего отчета.