

Мною, кадастровым инженером ООО «Центра кадастра и права» Трибунской К.Ю. аттестат 73-11-58; номер в гос. реестре 6843, состоящей в «Саморегулируемой организации кадастровых инженеров регионов Урала и Поволжья» произведено обследование земельного участка общей площадью 525,0 кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, СНТ Старая Жила.

Данное обследование проводится с целью определения возможности использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

В работе использовались:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок 63:01: [REDACTED];
- выкопировка из карты правового зонирования муниципального геопортала;
- выкопировка из публичной карты;
- схема планируемого размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке КН 63:01: [REDACTED].

Указанные материалы содержатся в Приложении №1 и являются неотъемлемой частью настоящего заключения.

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с КН 63:01: [REDACTED], площадью 525 кв. м., принадлежит Семенову Максиму Владимировичу на праве собственности, о чем на основании договора купли-продажи в едином реестре недвижимости сделана запись от 20.04.2009г. № 63-63-01/072/2009-004. Вид разрешенного использования для садоводства.

Граница земельного участка с КН 63:01: [REDACTED] уточнена в соответствии с действующим законодательством РФ.

В соответствии с положениями ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Для улучшения своих жилищных условий, на указанном земельном участке, правообладатель планирует строительство индивидуального жилого дома.

В силу п. 4 ст. 85 Земельного Кодекса РФ земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если: виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования; их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом. Указанный земельный участок и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры. В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов. Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

В соответствии с правилами застройки и землепользования г. о. Самара обследуемый земельный участок находится в зоне Р-5, индивидуальное жилищное строительство является условно-разрешенным видом использования земельного участка и требует получения разрешения в уполномоченном органе местного самоуправления.

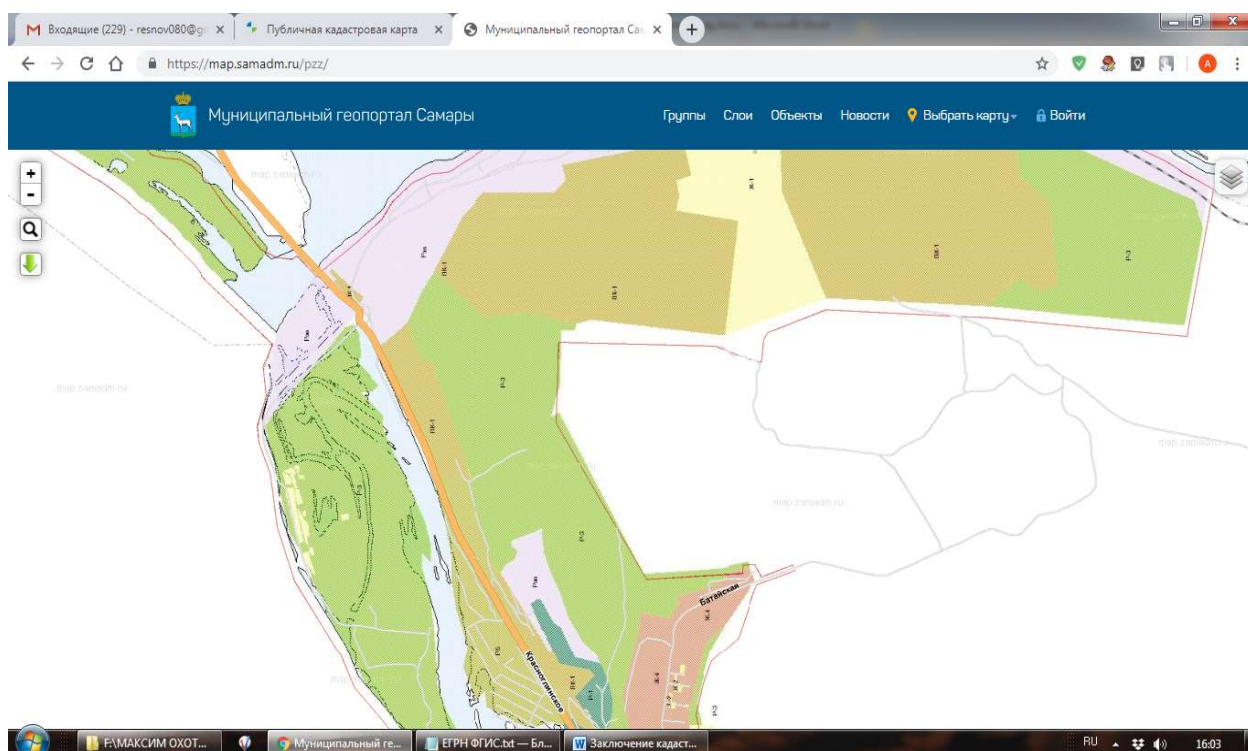
Статья 39 Градостроительного Кодекса РФ определяет порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков, подверженных риску такого негативного воздействия.

В данном случае использование участка под индивидуальное жилищное строительство не окажет негативного воздействия на окружающую среду, земельные участки подверженные риску негативного воздействия также отсутствуют.

Согласно кадастровому плану территории в данном квартале исторически сложилась застройка малоэтажными жилыми домами, также в границах квартала расположен земельный участок с КН 63: [REDACTED]: [REDACTED], с КН 63:01: [REDACTED]: [REDACTED], с КН 63:01: [REDACTED]: [REDACTED] с видом разрешенного использования - для индивидуальной жилой застройки.

В соответствии с картой правового зонирования муниципального геопортала, в относительной близости от земельного участка, расположена территориальная зона Ж-1, основные виды градостроительного регламента которой, включают в себя, в том числе такой вид разрешенного использования как «для индивидуального жилищного строительства».



Рассматриваемый участок, находится за пределами территории промышленно-коммунальных, санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, а так же соответствует требованиям, предъявляемым к содержанию потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, биологических и микробиологических организмов в почве, качеству атмосферного воздуха, уровню ионизирующего излучения, физических факторов (шум, инфразвук, вибрация, электромагнитные поля) в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации. На данном участке существует возможность организации придомовой территории.

Параметры участка позволяют возвести индивидуальный жилой дом с соблюдением строительных и противопожарных норм, санитарно-эпидемиологических правил. Планируемая площадь застройки 70 кв.м., что соответствует градостроительному регламенту данной территориальной зоны и не превышает максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.

Предоставление разрешения на использование земельного участка под условный вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, предоставит собственнику право распоряжаться и использовать земельный участок в соответствии с действующим законодательством, а также улучшит его жилищные условия.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- 1) схема планируемого размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке КН 63:01: [REDACTED];
- 2) выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок 63:01: [REDACTED];
- 3) выкопировка из публичной карты.