



**УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА,  
АРХИТЕКТУРЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА  
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Телефон: (4862) 59-83-27  
факс : (4862) 59-83-28  
architect@adm.orel.ru

302021 Россия, Орловская область, город Орел, площадь Ленина, д.1

**Заключение**

**по вопросу возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства «Объекты с особым (вечерним, ночным и/или круглосуточным) режимом работы: ночные бары, рестораны, магазины «24 часа» (4.300), «Магазины» (код 4.4) по Классификатору, кадастровый номер 57:25:0010146:1233 с целью размещения магазина «24 часа»**

*заявитель: Теплов И. М.*

**Статус земельных участков, наличие обременений:**

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0010146:1233 (образованный из земельного участка 57:25:0010146:43) площадью 3481,0 кв. м, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Веселая, 2а – собственность гр. Теплов И. М.

Вид разрешенного использования (существующий) – «Объект досуга и развлечения – аквапарк».

В границах земельного участка расположен объект капитального строительства:

– нежилое здание с кадастровым номером 57:25:0010146:1213 площадью 1374,2 кв. м, наименование: «Строительство аквапарка, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0010146:1233 по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Веселая 2а (собственность - гр. Теплов И. М., Выписка из ЕГРН от 10.08.2018г.).

**Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):**

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Орел», утвержденным решением Совета народных депутатов города Орла от 28 февраля 2008 года № 29/495-ГС, участок и объект капитального строительства расположены в зоне городских парков, скверов, садов, бульваров и набережных.

**ПЗЗ (территориальная зона, зона с особыми условиями использования, зона ограничений, наличие объектов культурного наследия); соответствие генеральному плану:**

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Орел», утвержденным решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 г. № 38/616-ГС, рассматриваемый земельный участок и объект капитального строительства расположен в территориальной зоне Р-1 - Зона городских парков, скверов, садов, бульваров.

Испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010146:1233 по ПЗЗ – «Объекты с особым (вечерним, ночным и/или круглосуточным) режимом работы: ночные бары, рестораны, магазины "24 часа"», вид по Классификатору – «Магазины» (код 4.4).

Запрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам.

Согласно представленной схеме планировочной организации земельного участка торговая площадь магазина составляет 428,0 кв. м, что потребует организацию в границах земельного участка 40 парковочных мест из расчета 1 м/м на 30-35 кв. м общей площади (согласно приложению Ж, таблицы Ж 1, СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (ред. от 19.12.2019).

Организацию парковочных мест допускается осуществлять на дополнительном земельном участке при наличии оформленных земельно-правовых отношений.

**Наличие разработанных ППТ и ПМ:**

В отношении данной территории разработан проект межевания территории для изменения красных линий ул. Веселая на интервале от ул. Генерала Родина до ул. Зои Космодемьянской в городе Орле Орловской области и утвержден приказом Управления от 22.07.2019 года № 01-21/61.

**Вывод:** Возможно предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Объекты с особым (вечерним, ночным и/или круглосуточным) режимом работы: ночные бары, рестораны, магазины "24 часа"», вид по Классификатору – «Магазины» (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010146:1233 по результатам публичных слушаний при условии оформления земельно-правовых отношений с органами местного самоуправления с целью организации парковочных мест.

Исполняющий обязанности  
начальника Управления  
градостроительства, архитектуры  
и землеустройства Орловской  
области – главного архитектора  
Орловской области



В. С. Миронов