



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

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

Телефон, факс: (4862) 59-83-19
architect@adm.orel.ru

Заключение

по вопросу возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0030116:767, расположенном по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Гайдара, в части минимальных отступов от границ земельного участка с северной стороны – 0,0 м, с южной стороны – 1,0 м

(обращение Прозукина Сергея Григорьевича)

Цель: размещение объекта капитального строительства – магазин, площадь застройки – 708,85 кв. м.

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030116:767 (площадь 1 910 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Гайдара.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – магазины

Вид права з/у – собственность Прозукина С. Г.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

Участок расположен в общественно-деловой зоне.

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

Участок расположен в территориальной зоне О-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

Проект межевания территории в кадастровом квартале 57:25:0030116, местоположение: г. Орёл, ул. Гайдара, 34б, утвержденный приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 17.01.2025 г. № 01-21/6.

Предельные параметры в соответствии со схемой организации земельного участка:

Наименование параметра	Предельно допустимые параметры	Показатели по проекту
Предельная минимальная площадь земельного участка, кв. м	600	1 910
Минимальный отступ от границ	6,0	с северной стороны

земельного участка, м		– 2,8 м, с северо-западной стороны – 2,1 м, с юго-восточной стороны – 1 м
Минимальный отступ от красной линии, м	3,0	-
Максимальный процент застройки для нежилых объектов	60 %	36,4 %

Согласно приложению Ж «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» для объектов торгового назначения с широким ассортиментом периодического спроса продовольственной и непродовольственной групп необходимо предусмотреть 14 м/мест из расчета 40-50 кв. м из расчетной площади 586,72 кв. м. Схемой планировочной организации предусмотрено 22 м/м, в том числе 2 м/м для МГН.

Ранее, Управлением с учетом заключения о результатах публичных слушаний было принято решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с северной стороны – 0,0 м, с южной стороны- 1,0 м в связи с несоблюдением технических регламентов (противопожарный разрыв).

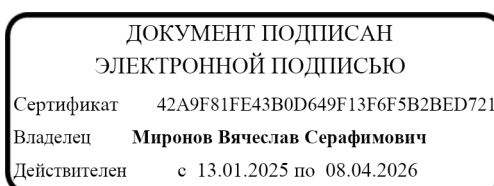
Заявителю было рекомендовано увеличить свой земельный участок за счет прилегающей территории, а также доработать схему планировочной организации земельного участка в части размещения объекта в границах участка с четом градостроительных регламентов и противопожарных норм.

Вывод:

1. Направить материалы и проект решения в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0030116:767, расположенном по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Гайдара, в части минимальных отступов от границ земельного участка с северной стороны – 2,8 м, с северо-западной стороны – 2,1 м, с юго-восточной стороны – 1 м в соответствии с предоставленной схемой организации земельного участка.

2. Решение принять по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений.

И. о. начальника
Управления – главного
архитектора Орловской
области



В. С. Миронов