



**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 условно разрешенный вид использования по ПЗЗ – «Объекты, рассчитанные на большой поток посетителей (более 500 кв. м общей площади)» код 4.130, вид по Классификатору – «Магазины» (код 4.4) и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030702:179, местоположение: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Старо – Московская, д. 35, в части минимальных отступов от границ земельного участка с севера – 1,0 м, с юга – 0,0 м, с востока – 1,8 м, от красной линии 0,0 м и максимального процента застройки – 86,1 %, с целью размещения торгового объекта.**

*заявитель: Борзенков Е. А.*

**Статус земельного участка, наличие обременений:**

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030702:179, местоположение: Российская Федерация, Орловская область, г Орел, ул. Старо – Московская, д. 35, площадью 517 кв. м.

**Вид права зу** – собственность *Борзенкова Е. А. (57/058/2020-2 от 08.12.2020)*

**Вид разрешенного использования** (выписка ЕГРН от 14.02.2020 г. КУВИ - 002/2020-48526794) – гостевая стоянка индивидуального легкового автотранспорта, для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта.

**Испрашиваемый вид разрешенного использования** - по ПЗЗ – «Объекты, рассчитанные на большой поток посетителей (более 500 кв. м общей площади)» код 4.130, вид по Классификатору – «Магазины» (код 4.4)

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

Участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

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

Участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – застройки многоэтажными жилыми домами.

**Наличие разработанных ППТ и ПМТ:**

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030522:2 входит в границы территории на которую утверждена документация по планировке территории – постановление администрации города Орла от 19.02.2013 № 620 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Старо – Московской, Прядильной, Пугачёва, Грузовой (корректировка)». Рассматриваемый земельный участок попадает в зону размещения многоквартирного жилого дома со встроенно –

пристроенным помещением, что не соответствует запрашиваемому виду разрешенного использования (отдельно стоящий магазин)

**Предельные параметры:**

Наименование параметра	Предельно допустимые параметры	Показатели по проекту
Предельная минимальная площадь земельного участка, кв. м	800	517
Ширина участка по уличному фронту, м	—	52,5 м
Минимальный отступ от границ земельного участка	6,0	с севера-1,0 м, с юга – 0,0 м, с запада – 0,0 м, с востока – 1,8 м
Минимальный отступ от красной линии, м	3,0	0,0
Максимальный процент застройки для нежилых объектов	60 %	86,1 %

Расчет парковочных мест составляет 14,5 м/м, в соответствии с приложением Ж, таблицы Ж. 1, СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Парковочные места возможно будет разместить на смежном зу 57:25:0030702:180 (сервитут), при наличии торгового объекта на земельном участке 57:25:0030702:179. (письмо администрации города Орла от 28.12.2020 № Б/у -1383).

В отношении отступа с восточной стороны 1,8 м от существующего индивидуального жилого дома представлено согласование с собственником смежного земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030702:14 по ул. Прядильной.

В соответствии с «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) расстояние от границ участка до стены жилого дома должно быть не менее 3 м.

**Вывод:**

1. Направить материалы и проект решения в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030702:179 в указанных параметрах.

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

3. Рекомендовать обратиться в УГАиЗ с заявлением о разработке градостроительного плана земельного участка с целью определения места допустимого размещения объекта и параметров застройки.

И. о. начальника Управления  
градостроительства, архитектуры  
и землеустройства  
Орловской области

В.С. Миронов