



**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 объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0040101:447, расположенном по адресу: Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Раздольная, земельный участок 5б, в части минимальных отступов от границ земельного участка с севера – 0,0 м, с северо-востока – 0,0 м, с запада – 0,0 м, процент застройки 81 %**

*(обращение Прозукина Сергея Григорьевича)*

**Цель:** строительство магазина, общая площадь – 1480 кв. м, торговая площадь – 1340 кв. м.

**Статус земельных участков, наличие обременений:**

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0040101:447 (площадь 3 513 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Раздольная, земельный участок 5б.

**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 зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

**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 границах кадастрового квартала 57:25:0040101 в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040101:119 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (приказ от 07.12.2022 г. № 01-21/111).

**Предельные параметры:**

Наименование параметра	Предельно допустимые параметры	Показатели по проекту
Предельная минимальная площадь земельного участка, кв.м	600 кв. м	3 513 кв. м
Минимальный отступ от границ	6,0	с севера – 0,0 м,

земельного участка, м		с северо-востока – 0,0 м, с запада – 0,0 м
Минимальный отступ от красной линии, м	3,0 м	-
Максимальный процент застройки для нежилых объектов	60 %	42 %

Согласно ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации на отклонение от предельных параметров возможно обратиться если размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные, характеристики которых неблагоприятны для застройки.

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 специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) необходимо предусмотреть 20 м/мест из расчета 60-70 кв. м из расчетной площади 1340 кв. м. Схемой планировочной организации предусмотрено 20 м/места, в том числе 2 м/м для МГН.

Площадь застройки – 1480,0 кв. м

Процент застройки составит 42 % (нормируемый 60 %).

**Вывод:**

1. Направить материалы и отрицательное решение в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.

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