



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

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

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

**Заключение**

**по вопросу возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 57:10:0030801:13664 местоположением г. Орел, ул. Емлюгина, 3 (Прозукин Г. И.)**

**Статус земельного участка, наличие обременений:**

Земельный участок с кадастровым номером 57:10:0030801:13664, местоположением: г. Орел, ул. Емлюгина, 3 площадью 3441 кв.м. (собственность – Прозукин Г. И. от 23.12.2019 г.)

Вид разрешенного использования - объекты торговли, рассчитанные на большой поток посетителей (более 500 кв.м общей площади). (код 4.130 - объекты, рассчитанные на большой поток посетителей (более 500 кв. м общей площади)). По классификатору видов разрешенного использования - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (код - 4.4-магазины).

Согласно топографической съемке и кадастровому плану территории на рассматриваемом участке размещается объект капитального строительства (здание нежилое – площадью 174,7 м<sup>2</sup>, кадастровый номер - 57:10:0030801:14266).

Земельный участок частично располагается в санитарно-защитной зоне (код 57.25.2.654) АЗК № 7 ЗАО «Орелнефтепродукт», расположенного по адресу: Орловская область, г. Орел, Карачевское шоссе.

**Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема), соответствие генеральному плану:**

Участок расположен в зоне – делового, общественного и коммерческого назначения.

Вид разрешенного использования - объекты торговли, рассчитанные на большой поток посетителей (более 500 кв.м общей площади) относится к основным разрешенным видам и соответствует функциональному зонированию Генплана.

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

Участок расположен в территориальной зоне О-1 – зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Частично в санитарно-защитной зоне Н-1 – подлежащей корректировке в связи с негативным влиянием на безопасность жизнедеятельности жителей и состояние окружающей среды – установлена от АЗК № 7 ЗАО «Орелнефтепродукт».

Объекты культурного наследия – отсутствуют.

Земельный участок имеет неблагоприятные для застройки инженерно-геологические характеристики. Территория рассматриваемого земельного участка располагается в овраге.

**Показатели по проекту:**

Площадь застройки: -2671,6 м<sup>2</sup>;

Общая площадь здания: -9963,5 м<sup>2</sup>;

Общая площадь торговых зон: - 684,0 м<sup>2</sup>; -48 м/мест, из расчета 7 м/мест на 100 чел)

Общая площадь выставочных зон: -799,2 м<sup>2</sup>; -30 м/мест, из расчета 15 м/мест на 100 чел)

Общее количество посетителей 200 чел.

Количество посетителей для выставочных зон принято из расчета 4кв.м/чел.

Этажность: - 4 этажа (включая 1 подземный).

**Наличие разработанных ППТ и ПМ:**

В отношении данной территории ранее разработан ППТ утвержденный приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 27.06.2016 г. № 01-21/122 «Об утверждении корректировки № 2 проекта планировки территории микрорайона «Зареченский» в городе Орле» – зона спортивных сооружений.

**Предельные параметры:**

Наименование параметра	Предельно допустимые параметры	Показатели по проекту
Минимальная площадь земельного участка	–	3441,0 кв.м
Ширина участка по уличному фронту	–	84,0м
Минимальный отступ от границ земельного участка	6,0	с севера – 5,6 м, с востока – 1,4 м, с юга – 2,3 м, с запада – 1,70 м.
Минимальный отступ от красной линии	3,0 м	
Максимальный процент застройки для нежилых объектов	60 %	77,6 %

В соответствии с представленной схемой планировочной организации размещение гостевых стоянок (78 м/м, в том числе 8 для инвалидов) предполагается на неразграниченных землях (предоставление земельного участка под размещение парковочных мест возможно путем предоставления права ограниченного пользования земельным участком (сервитута) – письмо от 24.01.2020 №33-ф Управление муниципального имущества и землепользования администрации города Орла.

**Вывод:** направить материалы на публичные слушания. Окончательное решение принять по результатам публичных слушаний.

И.о. начальника Управления  
–главного архитектора  
Орловской области



В. С. Миронов

Уважаемый Александр Александрович!

В целях реализации положений Конституции Российской Федерации и Закона Орловской области от 12.06.2019 г. № 12/2019-ОЗ, руководствуясь пунктом 6 статьи 40 Закона Орловской области от 24.12.2019 года № 24/2019-ОЗ о государственной архитектуре, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим Вам направляю для ознакомления и проведения публичных слушаний по вопросу возможности размещения размещения на территории отведенной территории размещения строительства на территории участка с кадастровым номером 57-10-0030301-13/001, расположенной в Орловской области, г. Орел, ул. Бороклина, 3.

Приложение: № 6 и, в 1 экз., 1 том проекта.

И.о. начальника Управления  
–главного архитектора  
Орловской области



В. С. Миронов

№ документа	75-2019
Дата документа	2019.07.24
№ документа	75-2019
Дата документа	2019.07.24