



**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 «Магазины» (код 4.4 согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орёл», утвержденным решением городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 г. № 38/616-ГС) земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:447, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ш. Кромское.**

*(обращение Лаптева И. П.)*

**Цель:** строительство магазина непродовольственных товаров.

**Статус земельных участков, наличие обременений:**

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0021304:447 (площадь 3 043 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ш. Кромское.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – производственное предприятие IV класса опасности по классификации СанПиН.

Вид права з/у – собственность Лаптева Игоря Петровича (57/058/2019-22 от 21.06.2019 г.).

Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне АО «Орелнефтепродукт» для объекта АЗК № 202, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Автогрейдерная, д. 1а. В соответствии с Решением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Орловской области об установлении санитарно-защитной зоны №3 от 26.01.2021 г. в границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.

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

Участок расположен в функциональной зоне производственно-

коммунальных объектов.

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

Участок расположен в территориальной зоне П-3 – зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности.

**Испрашиваемый вид разрешенного использования** – «Магазины» (код 4.4 согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орёл», утвержденным решением городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 г. № 38/616-ГС) (редакция от 24.06.2021 №12/0140-ГС).

**Наличие разработанных ППТ и ПМ:**

Постановление администрации города Орла от 27 июня 2014 года № 2489 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной ул. Кромской, границей земельных участков многоквартирных жилых домов №№ 50, 52, 54, 62 по ул. Планерной, ул. Чечневой, Кромским шоссе, южной границей города и полосой отчуждения железнодорожных путей» (с изменениями).

Приказ Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 06.07.2020 № 01-21/61 «Об утверждении проекта межевания территории для изменения красных линий Кромского шоссе на интервале от ул. Автогрейдерная, ул. Комсомольская, ул. Кромская, ул. Саханская, ул. Машкарина до ул. Машиностроительная в городе Орле».

**Предельные параметры:**

Площадь застройки – 1231,25 кв. м.

Торговая площадь – 129,0 кв. м.

Проектом предусмотрена стоянка для машин на 9 м/м, в том числе одно м/м для машин МГН.

Расчет парковочных мест составляет 4 м/м, в соответствии с приложением Ж, таблицы Ж. 1, СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Подъезд к проектируемому магазину предусмотрен с Кромского шоссе через земельный участок с кадастровым номером 57:25:0021304:214, принадлежащий Лаптеву И. П. на основании договора аренды.

**Вывод:**

1. Направить материалы и проект решения в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код 4.4 согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орёл», утвержденным решением городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 г. № 38/616-ГС) земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:447, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ш. Кромское.

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

И. о. начальника Управления –  
главного архитектора  
Орловской области



В. С. Миронов