



**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 «магазин» код 4.4, «общественное питание» код 4.6) земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030502:52, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д. 177

(обращение Асқорхаджаева М. Ф., Мукимова А. М.)

Цель: строительство объекта торговли с помещением общественного питания.

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030502:52 (площадь 417 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д. 177.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – для расширения производственной территории.

Вид права з/у – общедолевая собственность *Асқорхаджаева М. Ф., Мукимова А. М., Закирова О. М.*

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

Участок расположен в производственной функциональной зоне.

Кроме того, согласно карте автомобильных дорог Генерального плана, испрашиваемый земельный участок размещается в зоне планируемого размещения путепровода.

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

Участок расположен в территориальной зоне П-4 – Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности *

Наличие разработанных ППТ и ПМ: Испрашиваемый земельный участок не входит в границы территории на которую разработана и утверждена документация по планировке территории, прилегающей к железнодорожному вокзалу «Орёл», утвержденную постановлением администрации города Орла от 4 марта 2013 года № 934.

Вместе с тем, согласно ппт земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030502:52 попадает в зону размещения транспортной развязки.

Согласно схеме планировочной организации, парковочные места предполагается разместить на части земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030502:76, принадлежащий на праве собственности АО «Корпорация

«ГРИНН» (договор аренды Аскархаджаеву М. Ф. сроком с 1.06.2021 года по 30.05.2022 года для благоустройства территории и организации проезда к объекту торговли (кафе) без право строительства объекта.

Согласно письму АО «Корпорация «ГРИНН» согласовано использование части земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030502:76, площадью 1000 кв.м, в соответствии с договором аренды № 01/06 от 01.06.2021 г.

30.06.2011 года выдано разрешение на строительство двухэтажного здания для размещения торгового объекта с кафе.

Площадь земельного участка составляла 416,8 кв.м,

Площадь здания - 656,16 кв.м

Строительный объем - 3333,7 куб.м.

02.12.2013 года выдано новое разрешение на строительство также двухэтажного здания для размещения торгового объекта с кафе с теми же параметрами.

2022 г.

Согласно эскизному проекту параметры объекта капитального строительства изменены:

Площадь участка - 417 кв.м.

Площадь застройки - 348 кв.м

Общая площадь здания - 852,06 кв. м

Строительный объем - 3800 куб.м.

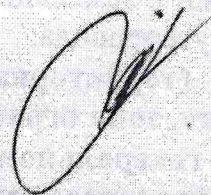
Согласно приложению Ж «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» для кафе необходимо предусмотреть 44 м/м из расчета 1 м/м на 4-5 посадочных мест (вместимость кафе 220 человек) и 11 м/мест для торговой площади 552,97 кв.м

Согласно схеме, предполагается 24 м/места (недостаточно 31 м/м)

Вывод:

1. Направить материалы в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений
2. Решение принять по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений.

И. о. начальника Управления –
главного архитектора Орловской области



В. С. Миронов