



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

пл. Ленина, д. 1, г. Орёл, 302021
телефон /факс 59-83-19
e-mail: architect@adm.orel.ru
<http://orel-region.ru>

28.06.2024 № 9-3393
На № _____ от _____

Главе Свердловского района
Орловской области

Рожкову В. А.

Агошкову А. А.

(для сведения)

agrikom57@mail.ru

ул. Раздольная, д. 27, пгт. Змиевка,
Свердловский район, Орловская
область, 303320

Уважаемый Виктор Анатольевич!

В целях реализации решения Комиссии по землепользованию и застройке Орловской области (протокол № 13 от 26.06.2024 г.), руководствуясь статьей 3 Закона Орловской области от 20.12.2019 г. № 2441-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области», статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляем Вам материалы для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «магазины» (код 4.4 согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Змиевка Свердловского района Орловской области, утвержденным решением Змиевского поселкового Совета народных депутатов от 04.12.2012 г. № 20/41) земельных участков с кадастровыми номерами 57:15:0030402:1626, 57:15:0030402:272, расположенных по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Свердловский муниципальный район, пгт. Змиёвка, ул. Ленина, д. 5, земельный участок 5а.

Приложение: на 9 л. в 1 экз.

Исполняющий
обязанности начальника
Управления
градостроительства,
архитектуры и

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 008A5D4EC03CB68DFC65B827DDF62B67C3
Владелец Миронов Вячеслав Серафимович
Действителен с 13.11.2023 по 05.02.2025

В. С. Миронов

землеустройства
Орловской области -
главного архитектора
Орловской области

Гольцова Марина Александровна
+7 (4862) 59-82-66



**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 поселения Змиевка Свердловского
района Орловской области, утвержденным решением Змиевского
поселкового Совета народных депутатов от 04.12.2012 г. № 20/41) земельных
участков с кадастровыми номерами 57:15:0030402:1626, 57:15:0030402:272,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Орловская область,
Свердловский муниципальный район, пгт. Змиёвка, ул. Ленина, д. 5,
земельный участок 5а**

(обращение Агошкова Алексея Александровича)

Цель: строительство магазина непродовольственных товаров.

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:15:0030402:1626 (площадь 1700 кв. м) расположен по адресу: Свердловский муниципальный район, пгт. Змиёвка, ул. Ленина, земельный участок 5а.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – магазины.

Вид права з/у – предоставлен Агошкову Алексею Александровичу на праве аренды до 2029 года.

Земельный участок с кадастровым номером 57:15:0030402:272 (площадь 1167 кв. м) расположен по адресу: Свердловский муниципальный район, пгт. Змиёвка, ул. Ленина, д. 5.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – эксплуатация и обслуживание магазина.

Вид права з/у – собственность Агошкова Алексея Александровича.

На земельном участке с кадастровым номером 57:15:0030402:272 расположен объект капитального строительства (магазин) площадью 95,4 кв. м, который в дальнейшем будет демонтироваться.

Схемой планировочной организации земельных участков предусмотрено строительство магазина общей площадью 709 кв. м, количество парковочных мест – 11 м/м, в том числе 1 м/м для маломобильных групп населения.

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 11 м/м

из расчета 60-70 кв. м из расчетной площади 652,5 кв. м.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

Рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне жилой усадебной застройки.

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

Рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж1 – усадебная застройка.

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

На данную территорию документация по планировке территории не разрабатывалась.

Вывод:

1. Направить материалы в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.
2. Заявителю пересмотреть схему расположения объекта капитального строительства на земельном участке в связи с несоблюдением санитарного разрыва от проектируемого магазина до многоквартирного жилого дома с восточной стороны (менее 25 м).
3. Решение принять по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений.

И. о. начальника
Управления – главного
архитектора Орловской
области

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 008A5D4EC03CB68DFC65B827DDF62B67C3
Владелец Миронов Вячеслав Серафимович
Действителен с 13.11.2023 по 05.02.2025

В. С. Миронов

***Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка или объекта
капитального строительства***

О предоставлении разрешения на условно разрешенный
вид использования «магазины» код 4.4 земельных участков с кадастровыми
номерами 57:15:0030402:1626, 57:15:0030402:272, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Орловская область, Свердловский муниципальный район,
пгт. Змиёвка, ул. Ленина, д. 5, земельный участок 5а

Рассмотрев обращения Агошкова Алексея Александровича, руководствуясь
статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Орловской
области от 20 декабря 2019 года № 2441-ОЗ «О перераспределении полномочий
между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской
области и органами государственной власти Орловской области», на основании
протокола публичных слушаний от __, заключения о результатах публичных слушаний
от __, с учетом рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке Орловской
области (протокол № __ от __), п р и к а з ы в а ю :

1. Предоставить Агошкову Алексею Александровичу разрешение
на условно разрешенный вид использования «магазины» (код 4.4 согласно Правилам
землепользования и застройки городского поселения Змиевка Свердловского
района Орловской области, утвержденным решением Змиевского поселкового
Совета народных депутатов от 04.12.2012 г. № 20/41) земельных участков
с кадастровыми номерами 57:15:0030402:1626, 57:15:0030402:272, расположенных
по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Свердловский
муниципальный район, пгт. Змиёвка, ул. Ленина, д. 5, земельный участок 5а.

2. Опубликовать настоящий приказ в государственной специализированной
информационной системе «Портал Орловской области - публичный информационный
центр» в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Исполняющий обязанности
начальника Управления – главного
архитектора Орловской области

В. С. Миронов

ВЫПИСКИЗПРОТОКОЛА № 13
заседания комиссии по землепользованию и застройке Орловской области

26.06.2024 г.
Время – 15:00

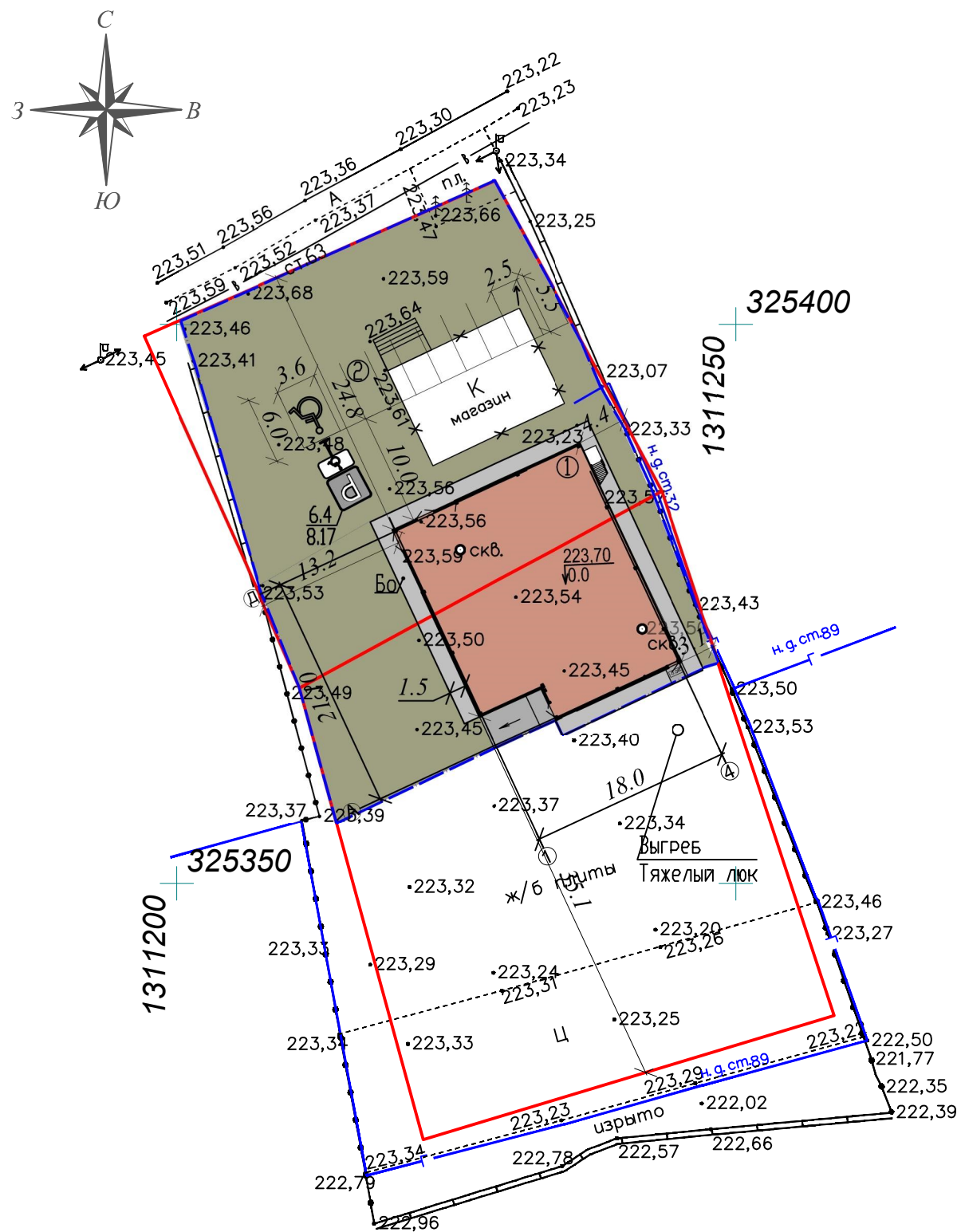
Список присутствующих:

п/п	Ф.И.О	Должность
1	Миронов Вячеслав Серафимович	и. о. начальника Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области – главного архитектора Орловской области, и. о. председателя комиссии
2	Анненкова Наталия Михайловна	заместитель начальника Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области, заместитель председателя комиссии
3	Плахова Ирина Александровна	главный специалист отдела территориального планирования и градостроительного зонирования Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области, ответственный секретарь комиссии
4	Абакумов Станислав Николаевич	председатель Совета Орловского областного отделения Всероссийской общественной организации «Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры» (по согласованию)
5	Аксютина Ольга Дмитриевна	начальник Управления муниципального имущества, землепользования и архитектуры администрации Орловского муниципального округа (по согласованию)
6	Алексеева Светлана Ивановна	председатель комитета по архитектуре и градостроительству администрации города Мценска (по согласованию)
7	Алтухов Иван Александрович	начальник Управления по государственной охране объектов культурного наследия Орловской области
8	Баканов Олег Олегович	консультант отдела регулирования земельных отношений, обеспечения учета и ведения реестра участков областной собственности управления земельных отношений Департамента государственного имущества и земельных отношений Орловской области
9	Беляева Жанна Александровна	заместитель начальника управления - начальник отдела координации инвестиционной деятельности Управления инвестиционного развития Департамента экономического развития и инвестиционной деятельности Орловской области
10	Ежов Дмитрий Евгеньевич	директор бюджетного учреждения Орловской области «Орелархплан» (по согласованию)
11	Козлов Андрей Михайлович	начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации города Ливны (по согласованию)
12	Ливцов Виктор Анатольевич	заместитель директора Среднерусского института управления – филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», доктор исторических наук, профессор (по согласованию)
Приглашенные		
1	Агошков Алексей Александрович	представитель по доверенности Луценко О. В.

2	Комаров Сергей Николаевич	и. о. начальника отдела архитектуры, строительства и ЖКХ администрации Свердловского района
3	Грудева Татьяна Сергеевна	представитель Товмасын Г. С.
4	Лозовой Александр Владимирович	представитель Полунина А. Г.
5	Карунас Надежда Дмитриевна	юрисконсульт

При рассмотрении вопросов, согласно поступившим обращениям юридических и физических лиц, комиссия пришла к следующим выводам:

№ п/п	Заявитель	Вопрос	Решение
Свердловский район			
4	Агошков Алексей Александрович	Рассмотрение вопроса о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «магазины» (код 4.4) земельных участков с кадастровыми номерами 57:15:0030402:1626 (площадь 1 700 кв. м), 57:15:0030402:272 (площадь 1 167 кв. м) (собственность Агошкова А. А.), расположенных по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Свердловский муниципальный район, пгт. Змиёвка, ул. Ленина, д. 5, земельный участок 5а, в целях строительства магазина непродовольственных товаров общей площадью 709 кв. м.	<p>1) Рекомендовать Управлению градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области направить материалы в орган местного самоуправления для организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;</p> <p>2) Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «магазины» (код 4.4) земельных участков с кадастровыми номерами 57:15:0030402:1626, 57:15:0030402:272 принять по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний;</p> <p>2) Рекомендовать заявителю пересмотреть схему расположения объекта капитального строительства на земельном участке, в связи с несоблюдение санитарного разрыва от проектируемого магазина до многоквартирного жилого дома с восточной стороны (менее 25 м),</p> <p>12 голосов «за».</p>



Баланс участка

1.Площадь участка по градостроительному плану	2867 м2	
2.Площадь благоустраиваемой территории в условных границах	1635 м2	(100%)
В т.ч.		
площадь застройки	401,2 м2	(24,5%)
площадь твердого покрытия	1233,8м2	(75,5%)

Экспликация зданий и сооружений

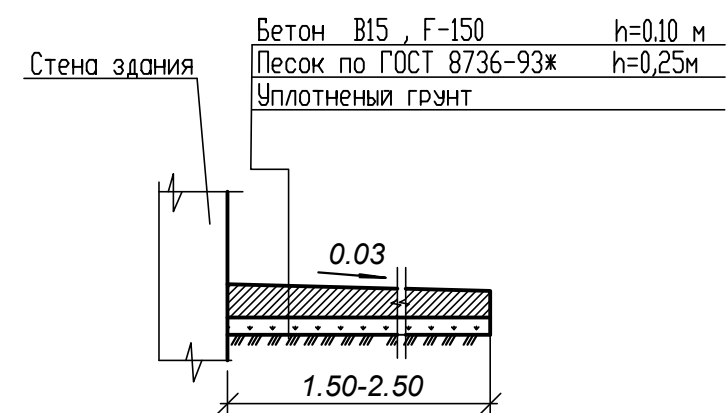
Поз. по г/п	Наименование зданий и сооружений	Площадь застройки,м2,шт	Примечание
1	Магазин	401.2	проектируемое
2	Стоянка для машин	—	проектируемое

Ведомость проездов,тротуаров,дорожек,площадок и прочих объемов

	Наименование	Тип	Площадь покрытия,м2	Примечание
	Площадь дорожного покрытия (бетонное)		1126,8	
	Площадь бетонного покрытия отсыпки	Б0	107	

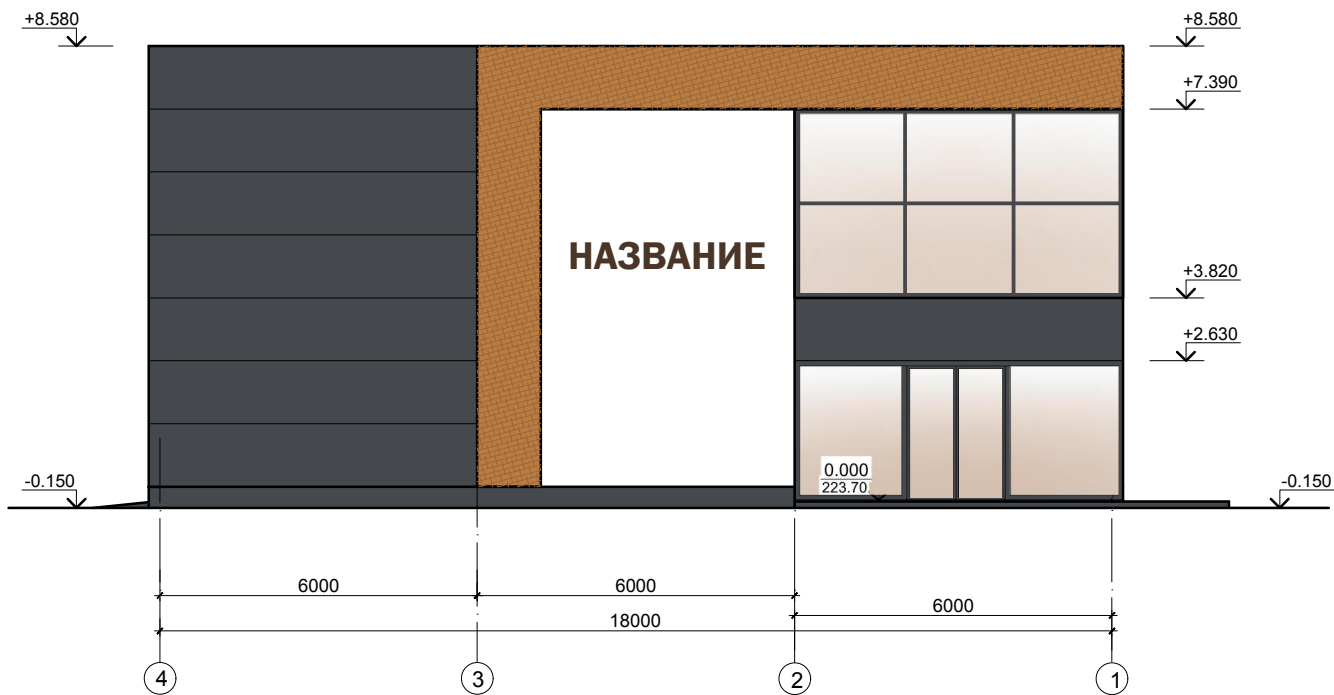
Условные обозначения

- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Демонтаж
- Граница благоустраиваемой территории
- Покрытие из бетона (Б0)

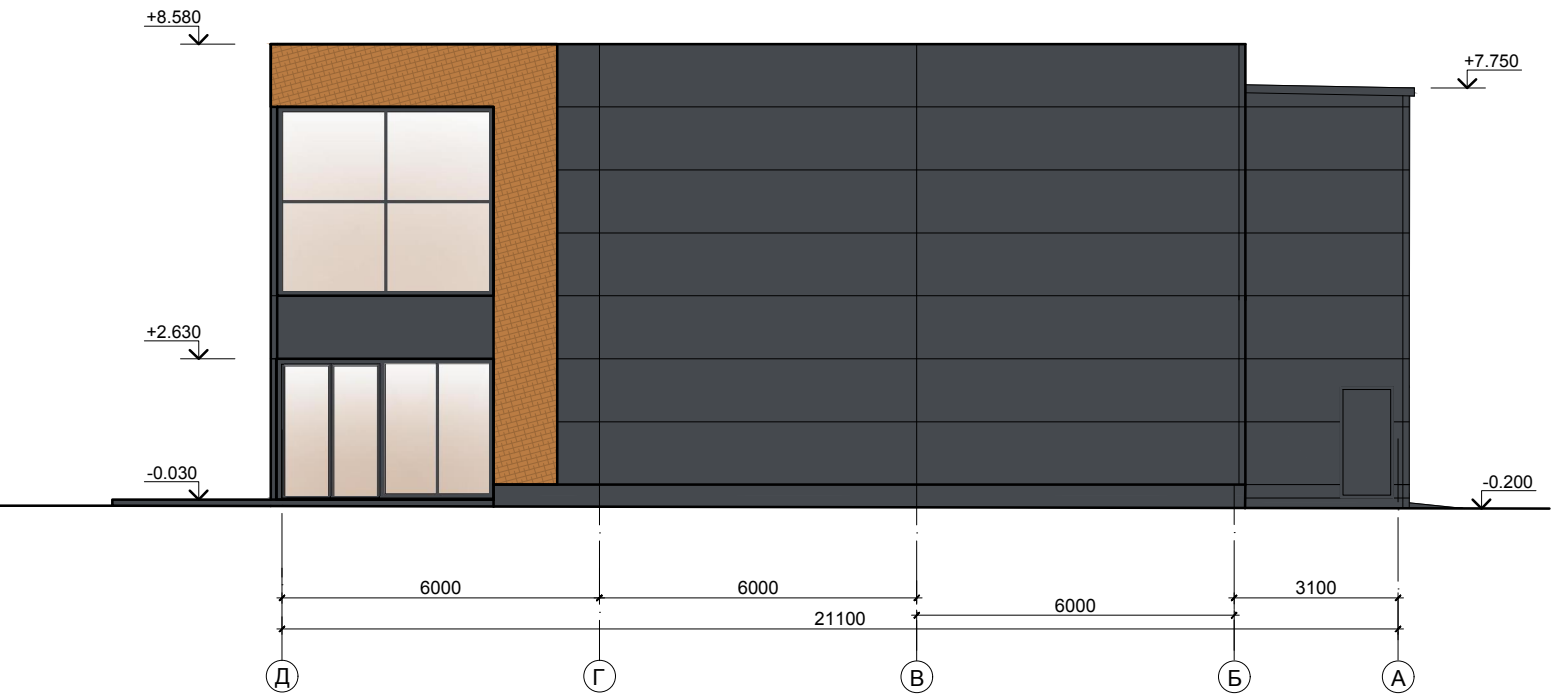


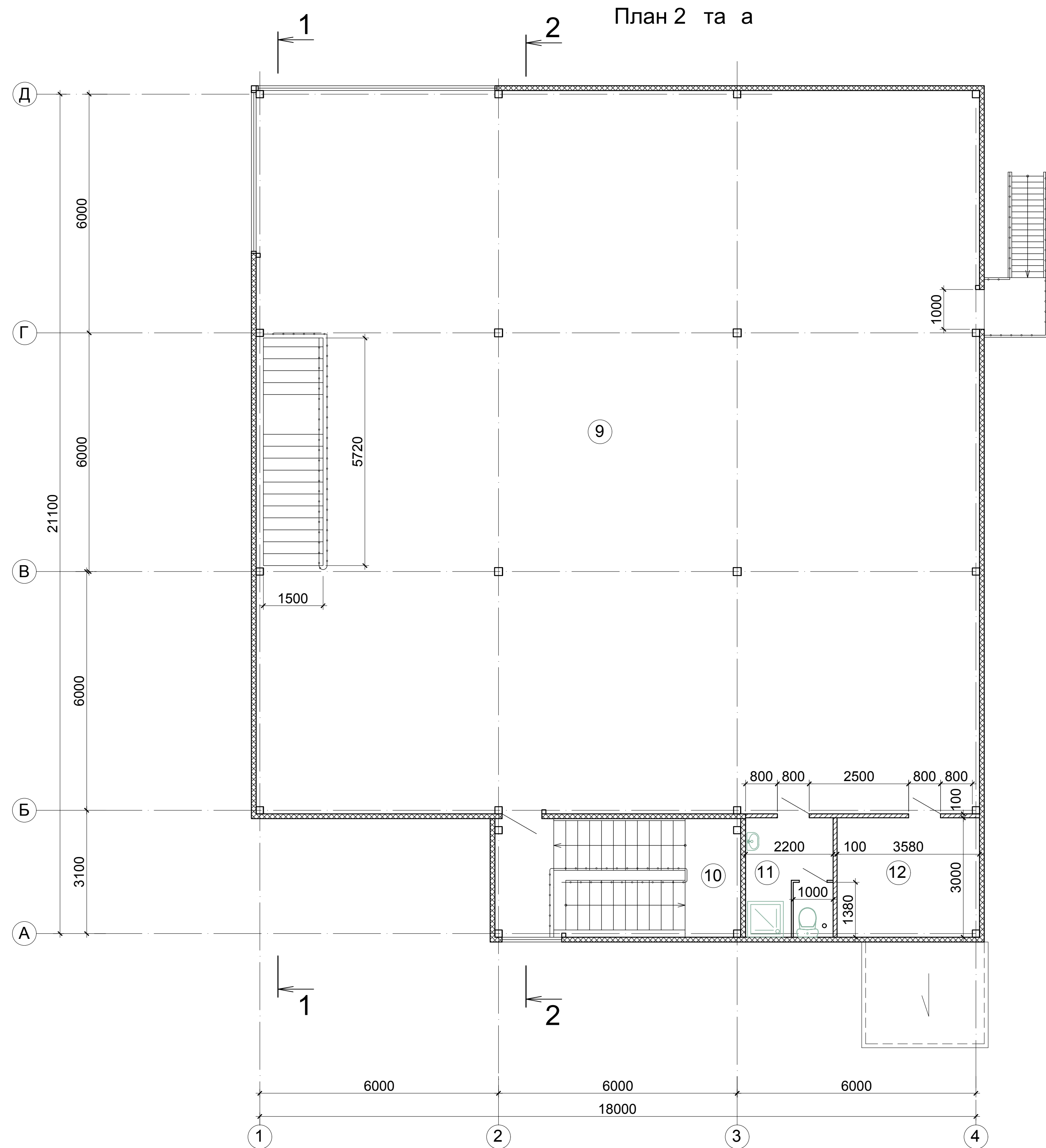
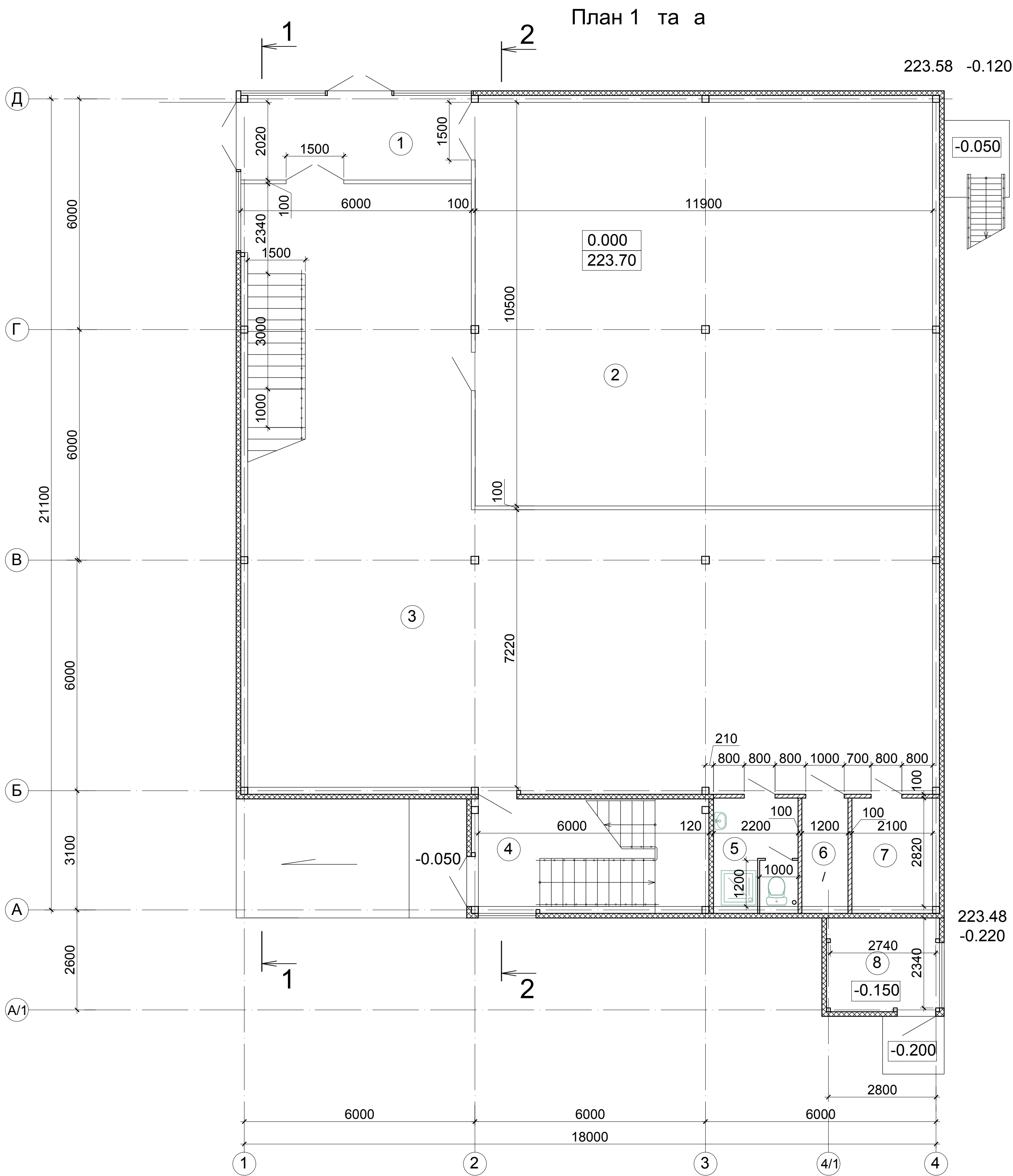
						29-23/1-ПЗУ			
						Магазин непродовольственных товаров по адресу: Орловская область,Свердловский муниципальный р-н,городское поселение Змиевка,пгт.Змиевка,ул.Ленина,земельные участки 57:15:0030402:272;57:15:0030402:1626			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Выполнила	Захарова	Захарова					П	2	
						Схема планировочной организации земельного участка	АО ОРЕЛАГРОПРОМПРОЕКТ		

Фасад по оси Д



Фасад по оси 1





Копия помещений

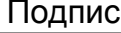
по плану	Наименование	Площадь, м2
1	амбур	12,1
2	орговый зал	128,9
3	Склад	180,0
4	Лестничная клетка	17,1
5	Санузел	6,1
6	лекторная	3,3
7	Подсобное	5,9

Копия помещений

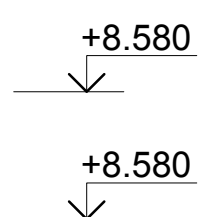
по плану	Наименование	Площадь, м2
8	еплогенераторная	6,4
9	Склад	314,5
10	Лестничная клетка	17,6
11	Санузел	5,9
12	Подсобное	11,2
	Итого:	709,0

Условные обозначения:

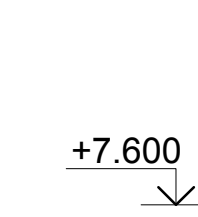
- - стены из сдвиг-панелей тол. 120 мм
----- - пеноблочные перегородки или из ГКЛВ по каркасу

						29-23/1-AP			
						Магазин непродовольственных товаров по адресу: Орловская область, Свердловский муниципальный р-н, городское поселение Змиевка, пгт. Змиевка, ул. Ленина, земельные участки 57:15:0030402:272;57:15:0030402:1626			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Осипович						П	2	
						Планы 1 и 2 та ей	АО"Орелагропромпроект"		

ПВХ-мембрана Plastfoil
Разделительный слой - стеклохолст 100 г/м²
Утеплитель - ПЕНОПЛЕКС ОСНОВА - 150 мм
Пароизоляция
Профлист Н57-750-0,5



ПВХ-мембрана Plastfoi
Разделительный слой - стеклохолст 100 г/м²
Утеплитель - ПЕНОПЛЕКС ОСНОВА - 150 мм
Пароизоляция
Профлист Н57-750-0,5



							29-23/1-AP
							Магазин непродовольственных товаров по адресу: Орловская область, Свердловский муниципальный р-н, городское поселение Змиевка, пгт. Змиевка, ул. Ленина, земельные участки 57:15:0030402:272;57:15:0030402:1626
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		
Разработал	Осипович			<i>Н.Осип</i>			Стадия Лист Листов
							П 3
						Разрезы 1-1, 2-2	АО"Орелагропромпроект"