



**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 «бизнес – центры, офисные центры, офисы фирм, компаний без ограничения количества рабочих мест», (код 10.220 согласно ПЗЗ), «деловое управление» (код 4.1 согласно Классификатору) и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с севера, юга, запада и востока – 0 м, максимального процента застройки – 77%, земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010511:387, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Ленина, 30 (обращение АО «Газпром газораспределение Орел»)

Цель: реконструкция здания без изменения параметров здания (замена кровли).

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0010511:387 (площадь 839 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, город Орел, ул. Ленина, 30 (аренда АО «Газпром газораспределение Орел»).

Категория земельного участка – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – эксплуатация и обслуживание административного здания и кафе.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

Участок расположен в зоне многофункционального городского центра.

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

Участок расположен в территориальной зоне ОИ – зона исторического центра, заповедная зона города Орла. Защитные зоны объектов культурного наследия.

Все виды работ, ведущие к изменению архитектурного облика объектов в заповедной зоне, должны быть согласованы с Центром по охране и использованию памятников истории и культуры, управлением архитектуры и градостроительства и одобрены не менее чем 2/3 голосов депутатов городского Совета или одобрены на городском референдуме. (Постановление Орловского областного Совета народных депутатов от 15.03.2002 № 46/870-ОС "О заповедной зоне города Орла" (вместе с "Положением о заповедной зоне города Орла (историко-культурном заповедном месте)"))

Согласно п. 1 статьи 34.1 73 ФЗ защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей

(панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Предельные параметры:

Наименование параметра	Предельно допустимые параметры	Параметры по проекту
Предельная минимальная площадь земельного участка, кв. м.	600 кв.м	
Ширина участка по уличному фронту	—	
Минимальный отступ от границ земельного участка	6 м	0 м с севера, юга, запада и востока
Минимальный отступ от красной линии, м	3 м	
Максимальный процент застройки для нежилых объектов, %	60%	77% (под фактически расположенным зданием)

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

В отношении данной территории утвержден проект межевания территории (приказ Управления от 23 октября 2020 года № 01-21/95 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект межевания территории, в границах кадастрового квартала 57:25:0010511 местоположением: г. Орел, ул. Ленина»).

Вывод:

1. Направить материалы по вопросу возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «бизнес – центры, офисные центры, офисы фирм, компаний без ограничения количества рабочих мест», (код 10.220 согласно ПЗЗ), «деловое управление» (код 4.1 согласно Классификатору), и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с севера, юга, запада и востока – 0 м, максимального процента застройки – 77%, земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010511:387, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Ленина, 30 в орган местного самоуправления для организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Исполняющий обязанности начальника
Управления градостроительства, архитектуры
и землеустройства Орловской области –
главного архитектора Орловской области



В. С. Миронов