



**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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0020222:8, расположенном по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Пушкарная 1-я, 20а, в части минимальных отступов от границ земельного участка с южной стороны 0,0 м, с восточной стороны 0,0 м, от красной линии 0,0 м
(обращение АО «Орёлгортеплоэнерго»)**

Цель: реконструкция котельной.

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020222:8 (площадь 821,1 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Пушкарная 1-я, 20а.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – для эксплуатации и обслуживания котельной.

Вид права з/у – принадлежит АО «Орёлгортеплоэнерго» на праве договора аренды.

Ограничения:

1. Земельный участок частично расположен в границах красных линий, частично в охранный зоне сети электроснабжения (трансформаторная подстанция). Согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

2. Земельный участок частично расположен в зоне затопления. Согласно п. 3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ в границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

3. Земельный участок расположен в защитной зоне объекта культурного наследия. Согласно п. 1 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 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.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

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

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

Участок расположен в территориальной зоне О-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

Постановление муниципального образования «город Орел» от 09.10.2008 г. № 3302 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Левый берег реки Оки, Розы Люксембург, Гагарина, Красина, Панчука, Зелёный Ров, набережной Есенина»

Предельные параметры:

| Наименование параметра | Предельно допустимые параметры | Показатели по проекту |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| Предельная минимальная площадь земельного участка, кв.м | 600 кв. м | 821,1 |
| Минимальный отступ от границ земельного участка, м | 6,0 | С южной и восточной сторон 0,0 м |
| Минимальный отступ от красной линии, м | 3,0 м | 0,0 м |
| Максимальный процент застройки для нежилых объектов | 60 % | - |

Вывод:

1. Направить материалы в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений, по вопросу возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0020222:8, расположенном по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Пушкинская 1-я, 20а, в части минимальных отступов от границ земельного участка с южной стороны 0,0 м, с восточной стороны 0,0 м, от красной линии 0,0 м.

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

И. о. начальника Управления –
главного архитектора Орловской области



В. С. Миронов