



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

Телефон: (4862) 59-83-27
факс: (4862) 59-83-28
architekt@adm.orel.ru

302021 Россия, Орловская область, город Орел, площадь Ленина, д.1

Заключение

по вопросу возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - объект торговли, общественного питания, рассчитанный на средний поток посетителей (от 150 до 500 кв. м общей площади) (код - 4.120 согласно ПЗЗ) (детское кафе на площади «Юность») на земельном участке с кадастровым номером: 57:25:0030506:722, местоположением: г. Орел, ул. Московская

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030506:722, площадью 412 кв. м, расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Московская, права не зарегистрированы.

Вид разрешенного использования: «Объект торговли, общественного питания, рассчитанный на средний поток посетителей (от 150 до 500 кв. м общей площади)».

На данном земельном участке предполагается строительство детского кафе.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Орел», утвержденным решением Совета народных депутатов от 28.02.2008 г. № 29/425-ГС рассматриваемая территория расположена в границах функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Орел», утвержденными решением Совета народных депутатов от 30.10.2008 г. № 38/616-ГС, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 - зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Территория расположена в зоне Н-1 - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов (производственно-санитарно-, инженерно-технических объектов), Н-2 - шумовая зона аэродрома (аэропорта), зона полета.

Защитная зона объектов культурного наследия, в том числе: - 1) Дом жилой (у Московских ворот), 1850-е г., г. Орел, ул. Московская, 44; 2) Памятник М.Т. Медведеву, герою гражданской войны, ск. С.И. Фокин, арх. С.И. Федоров, гранит, 1870 - 1919 гг., г. Орел, ул. Московская, 69, у завода им. Медведева; 3) Общественное здание, начало XX в., г. Орел, пл. Юности, 2.

Наличие разработанных ППТ и ПМТ:

В отношении данной территории разработана документация по планировке территории, прилегающей к железнодорожному вокзалу «Орел», утверждена

постановлениями администрации города Орла от 04.03.2013 № 934 «Об утверждении документации по планировке территории, прилегающей к железнодорожному вокзалу «Орел», от 20.01.2015 № 64 «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию по планировке территории, прилегающей к железнодорожному вокзалу «Орел», приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 25.04.2019 № 01-21/33 «Об утверждении проекта планировки территории по корректировке документации по планировке территории, прилегающей к железнодорожному вокзалу «Орел».

Предельные параметры:

Наименование параметра	Предельно допустимые параметры	Проектные показатели
Площадь земельного участка, кв. м	800	412
Максимальный процент застройки для нежилых объектов, %	60 %	100 %
Ширина участка по уличному фронту, м	25	24
Минимальный отступ от красной линии, м	3	0, частично с западной стороны земельного участка
Минимальный отступ от границ участка, м	6	0, со всех сторон
Общая площадь объекта торговли, общественного питания, кв. м	-	Объект торговли – 80, Объект общ. питания – 220 (ориентировочно)
Общее количество стоянок автотранспорта	-	20 м/м (см. примечание)

Примечание:

Согласно документации по планировке территории парковочные места предполагается разместить на части земельного участка (площадь части – 441 кв. м) с кадастровым номером 57:25:0030506:20 с видом разрешенного использования «Эксплуатация и обслуживание земель общего пользования».

Вывод: возможно предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - объект торговли, общественного питания, рассчитанный на средний поток посетителей (от 150 до 500 кв. м общей площади) (код – 4.120 согласно ПЗЗ) (детское кафе на площади «Юность») на земельном участке с кадастровым номером: 57:25:0030506:722, местоположением: г. Орел, ул. Московская в части:

- минимальной площади земельного участка 412 кв. м (по ПЗЗ для зоны Ж-1 800 кв. м);
- ширины участка по уличному фронту менее 24 м (по ПЗЗ для зоны Ж-1 25 м);
- минимального отступа от красной линии 0 м (по ПЗЗ для зоны Ж-1 3 м);
- минимальных отступов от границ земельного участка с северо-восточной стороны на расстоянии 0 м, с северо-западной стороны на расстоянии 0 м, с юго-восточной стороны на расстоянии 0 м, с юго-западной стороны на расстоянии 0 м (по ПЗЗ для зоны Ж-1 6 м);
- максимального процента застройки 100% (по ПЗЗ для зоны Ж-1 60 %), по результатам публичных слушаний.

Исполняющий обязанности начальника
Управления - главного архитектора
Орловской области



Н. М. Анненкова