



**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, реконструкции объектов капитального строительства земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030408:672, площадью 2 992 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Московская, в части отступа от границ земельного участка: с севера – 0 м, с юга – 1 м, с юго-запада – 0 м, с востока – 0 м

(обращение Андреевой Ирины Викторовны)

Цель: строительство здания медицинского центра «Точка опоры»

Статус земельного участка, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030408:672 (площадь 2 992 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Московская.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2).

Земельный участок частично расположен в защитной зоне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Дом, в котором размещался штаб 17 гусарского (51 драгунского) Черниговского полка, Орловская область, г. Орёл, ул. Московская, д. 29)

***В настоящее время Управлением по государственной охране объектов культурного наследия Орловской области подготовлен проект установления Зоны охраны объекта культурного наследия регионального историко-культурного значения «Дом, в котором размещался штаб 17 гусарского (51 драгунского) Черниговского полка», 1856 г., 1896–1914 гг., расположенного по адресу: Орловская область, г. Орёл, ул. Московская, д. 29, который находится на стадии визирования и утверждения. После чего, испрашиваемый земельный участок будет находиться вне зоны ограничений вышеуказанного объекта культурного наследия.**

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории -КЛ-6 кв ТП714.05 - ТП715.04 ул. Революции (инв.№32196), расположенной на территории Орловской области, г. Орёл (57:25-6.1353)

Земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории КЛ -0,4 кв №9 ТП706 - ул. Московская,41 (инв.№31339), расположенной на территории Орловской области, г. Орел (57:25-6.1437)

Земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории КЛ-0,4 кВ ТП706 ул. Московская, 41 - ул. Московская, 43 (инв. №31338), расположенная на территории Орловской области, г. Орёл (57:25-6.1380)

Земельный участок частично расположен в зоне затопления территорий города Орла (Орловской области) по рекам Ока и Орлик при максимальном уровне воды 5-процентной обеспеченности (повторяемость 5 раз в 100 лет) (57:25-6.891)

Земельный участок частично расположен в зоне затопления территорий города Орла (Орловской области) по рекам Ока и Орлик при максимальном уровне воды 3-процентной обеспеченности (повторяемость 3 раза в 100 лет) (57:25-6.925)

Земельный участок полностью расположен в зоне затопления территорий города Орла (Орловской области) по рекам Ока и Орлик при максимальном уровне воды 1-процентной обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет) (57:25-6.890)

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сети связи

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сети электроснабжения

В границах рассматриваемого земельного участка размещен объект капитального строительства с кадастровым номером 57:25:0030408:86 площадью – 2 406,4 кв. м, который будет реконструирован, его площадь увеличится и составит – 4 010, кв. м

Земельный участок частично расположен в красных линиях (с запада).

Вид права з/у – собственность Андреевой Ирины Викторовны.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

Участок расположен в функциональной жилой зоне.

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

Участок расположен в территориальной зоне Ж-2 – зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

Документация по планировке территории не разрабатывалась и не утверждалась.

Основные ТЭПы

Наименование показателя	Ед. изм.	Нормативный	По проекту
Площадь земельного участка	кв.м	600 кв. м	2 992 кв. м
Площадь застройки	кв.м	-	1307,56 кв. м
Кол-во этажей, в том числе подземный	этаж	для нежилых объектов – не подлежит установлению	5
Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка	метр	не подлежит установлению	15,5 м
Максимальный процент застройки	%	Для нежилых объектов – 60 %	43,7 %
Мин. отступ от границы ЗУ	м	6 м	с севера (со стороны ЗУ с к.н. 57:25:0030408:8) – 0 м; с юга (со стороны МКД) – 1 м; с юго-запада (со стороны ЗУ с к.н. 57:25:0030408:540) – 0 м с востока (со стороны ЗУ с к.н. 57:25:0030408:16) – 0 м

Мин. отступ от красной линии улиц			
От границы ЗУ, совпадающей с красной линией	м	3 м	40

Согласно таблице 5.2 СП 158.13330.2014 на 100 сотрудников – 10-12 м/м; на 100 посещений – 4-6 м/м.

Примечания

1 В плотной городской застройке по заданию на проектирование число машино-мест может быть уменьшено не более чем на 50%.

2 Стоянки для служебного автомобильного транспорта сотрудников медицинских организаций и посетителей следует предусматривать на участке в удобной доступности до соответствующих входов в здания. Стоянки не должны препятствовать подъезду пожарных машин к зданиям.

Проектом предусмотрено уменьшенное количество парковочных мест в соответствии с примечанием – 8 м/м в том числе 1 м/м для маломобильных групп населения.

Парковочные места расположены на расстоянии 2,85 м от стены здания медицинского центра, что соответствует расчету рассеивания загрязнений согласно п.2.3.6 и п.2.3.7 РНГП «Город Орёл».

На испрашиваемый земельный участок Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области был разработан и выдан ГПЗУ № РФ-57-2-01-0-00-2024-0589-0 от 06.08.2024 г.

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, а также после утверждения приказа «Об утверждении зоны охраны объекта культурного наследия регионального историко-культурного значения «Дом, в котором размещался штаб 17 гусарского (51 драгунского) Черниговского полка», 1856 г., 1896–1914 гг., расположенного по адресу: Орловская область, г. Орёл, ул. Московская, д. 29».
3. Рекомендовать Управлению градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области совместно с администрацией городского округа «Город Орёл» организовать выезд на территорию рассматриваемого участка до проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.

И. о. начальника
Управления – главного
архитектора Орловской
области

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 42A9F81FE43B0D649F13F6F5B2BED721

Владелец Миронов Вячеслав Серафимович

Действителен с 13.01.2025 по 08.04.2026

В. С. Миронов