



**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 «гостиничное обслуживание» код 4.7 земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030609:18, площадью - 956,24 кв. м, и объекта капитального строительства с кадастровым номером 57:25:0030609:211, площадью -522,5 кв.м, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Курская 2-я, д 39, и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с юго-восточной стороны – 0,0 метров

(обращение Шацкого Юрия Ивановича)

Цель: приведение в соответствие с фактическим использованием з/у и объекта капитального строительства – гостиница «Авиатор», хостел на 8 номеров.

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030609:18 (площадь 956,24 кв. м.) расположен по адресу Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Курская 2-я, д 39.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – для эксплуатации и обслуживания жилого дома.

Вид права з/у – собственность Шацкого Ю. И.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

Участок расположен в 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-1 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

Документация по планировке территории не разрабатывалась и не утверждалась.

Площадь земельного участка для размещения гостиницы устанавливается заданием на проектирование. Согласно приложению Д СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, размеры земельных участков для размещения туристской гостиницы

предусматриваются, как 50-75 кв.м на одно место. Таким образом, максимальное количество мест - 19.

В составе земельного участка гостиниц, кроме зоны размещения гостиницы, по заданию на проектирование предусматривают:

- стоянку легковых автомобилей и автобусов;
- велопарковку;
- хозяйственную зону;
- досуговые площадки;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные площадки;
- детские игровые площадки;
- внутренние проезды и пешеходные тротуары.

Наличие и вместимость стоянок автомобилей и экскурсионных автобусов для гостиниц принимают по заданию на проектирование. (СП 257.1325800.2020. Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования).

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства:

1. Объект индивидуального жилищного строительства, площадью 522,5 кв.м, кол-во этажей – 3 эт., с кадастровым номером 57:25:0030609:211, согласно данным из ЕГРН, фактически – отель «Авиатор»;

2. Газопровод с кадастровым номером 57:25:0000000:5370, согласно данным из ЕГРН;

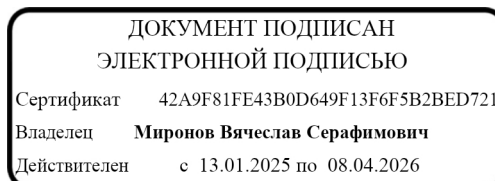
3. Жилое здание, кол-во этажей – 2 эт., согласно данным топографической съемки, фактически – нежилое здание (предположительно, гараж).

Вывод:

1. Направить материалы и проект решения об отказе в орган местного самоуправления для проведения и организации публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «гостиничное обслуживание» код 4.7 земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030609:18, площадью - 956,24 кв. м, и объекта капитального строительства с кадастровым номером 57:25:0030609:211, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Курская 2-я, д 39, и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с юго-восточной стороны – 0,0 метров.

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

И. о. начальника
Управления – главного
архитектора Орловской
области



В. С. Миронов