



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

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

Телефон, факс: (4862) 59-83-14
architect@adm.orel.ru

Заключение

по вопросу возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код 4.4), «Развлекательные мероприятия» (код 4.8.1) земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010225:3, местоположением: г. Орел, ул. Максима Горького, 17

*заявитель: ООО «Борисоглебский»
генеральный директор Турупенко Ю. А.*

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0010225:3 площадью 12981,0 кв. м, местоположением: г. Орел, ул. Максима Горького, 17 (собственность ООО «Борисоглебский», согласно выписке, из ЕГРН от 18.11.2019 года).

Вид разрешенного использования (существующий) – «для реконструкции объектов недвижимости под размещение производственных помещений по изготовлению фасовочно – упаковочного и весоизмерительного оборудования, для разбрызгивания или распыления жидких, порошкообразных материалов, машин и оборудования».

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства:

– нежилое здание с кадастровым номером 57:25:0010225:11 площадью 5840 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0010225:3 по адресу: г. Орел, ул. Максима Горького, 17, корпус № 1, лит. Б (собственность – ООО «Борисоглебский»);

– нежилое здание с кадастровым номером 57:25:0010225:60 площадью 6900,8 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0010225:3 по адресу: г. Орел, ул. Максима Горького, 17, производственный корпус № 2 (собственность – ООО «Борисоглебский»)

– нежилое здание с кадастровым номером 57:25:0010225:72 площадью 935,2 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0010225:3 по адресу: г. Орел, ул. Максима Горького, 17, блок производственных участков лит В (собственность – ООО «Борисоглебский»)

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Орел»,

утвержденным решением Совета народных депутатов города Орла от 28 февраля 2008 года № 29/495-ГС, участок и объект капитального строительства расположены в зоне городского многофункционального центра

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», утвержденным решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 г. № 38/616-ГС, рассматриваемый земельный участок и объект капитального строительства расположен в территориальной зоне **ОИ – зона исторического центра**.

Кроме того, согласно письму Управления по гос. охране культурного наследия Орловской области от 14.08.2019 г. № 839 испрашиваемый земельный участок размещается в защитных и/или охранных зонах объектов культурного наследия:

- «Достопримечательное место «Историко-литературный квартал» (квартал, сформированный улицами 7-го Ноября, Максима Горького, Тургенева и переулком Георгиевским);
- «Дом общественных организаций», где в 1917 г. проходили заседания Орловского Совета», 1917 г. (г. Орёл, ул. 7 Ноября, 43);
- «Дом жилой», XIX в. (г. Орёл, ул. 7 Ноября, 18);
- «Дом, в котором жил генерал Ефремов Михаил Григорьевич», 1868 г., 1939-1940 гг. (г. Орёл, ул. 7 Ноября, 26);
- «Дом жилой (музей И. С. Тургенева)», 1866 г. (г. Орёл, ул. Тургенева, 11);
- «Дом, в котором 1918 г. был открыт первый советский литературный музей – библиотека И. С. Тургенева», 1918 г. (г. Орёл, ул. Тургенева, 13);
- «Здание административное», 1930 г. (г. Орёл, ул. Тургенева, 15);
- Усадьба Бахтина», середина XIX в. (г. Орёл, ул. Горького, 23);
- «Дом П.К. Штернберга – ученого и революционера» (г. Орёл, ул. Горького, 14);
- «Дом жилой», XIX в. (г. Орёл, ул. Тургенева, 18);
- «Дом жилой», XIX в. (г. Орёл, ул. Тургенева, 19);
- «Главпочтамт», 1950-1951 гг. (г. Орёл, ул. Ленина, 43);
- «Здание бывшей губернской художественной школы», XIX в. (г. Орёл, пер. Гергиевский, 1);

Рассматриваемый земельный участок расположен в **заповедной зоне № 2.1** (постановление Орловского областного Совета народных депутатов от 15.03.2002 № 46/870-ОС), санитарно-защитной зоне предприятий.

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

В отношении данной территории проект планировки и проект межевания территории не разрабатывался.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. (п. 7 статья 36 Гк РФ).

В соответствии с положением об Управлении по гос. охране объектов культурного наследия Орловской области (постановление Правительства Орловской

области от 25.2019 г. №96), Управление осуществляет государственную охрану объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия и утверждает границы территории включаемого в реестр объекта культурного наследия регионального значения, объекта культурного наследия местного (муниципального) значения, а также границы территории выявленного объекта культурного наследия.

Вывод:

1. Направить материалы и проект решения в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений, по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования
2. Решение принять по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений.

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



В. С. Миронов