



**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 «Объект торговли без обслуживания вне полностью закрытого здания (кроме ночных), рассчитанный на малый поток посетителей (менее 150 кв. м общей площади)» (код 4.110 согласно ПЗЗ), «Магазины» (код 4.4 согласно Классификатору) для земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020303:17, и объекта капитального строительства, расположенных по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орел, ул. Гагарина, 1а.

Цель: размещение объекта торговли общей площадью до 150 кв. м

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020303:17 (площадь 280 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орел, ул. Гагарина, 1а.

Вид разрешенного использования: Платный общественный туалет.

Вид права – аренда с 01.09.2019 г. по 31.08.2029 г.

Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Таранов Николай Николаевич.

В границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 57:25:0020305:71 (назначение: нежилое здание, общая площадь 90,3 кв. м, завершение строительства: 2003 г.), находящийся в частной собственности Таранова Н. Н.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Орел», утвержденным решением Совета народных депутатов от 28.02.2008 № 29/425-ГС участок расположен в зоне городских парков, скверов, садов, бульваров и набережных.

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 № 38/616-ГС (далее – ПЗЗ), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Р-1 – городских парков, скверов, садов, бульваров.

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- водоохранная зона рек и других водных объектов;
- зона затопления паводками 1% обеспеченностью;
- зона прибрежной защитной полосы рек;
- охранные зоны инженерных сетей;

Земельный участок расположен в заповедной зоне № 1 города Орла, установленной постановлением Орловского областного Совета народных депутатов от 15.03.2002 г. № 46/870-ОС «О заповедной зоне города Орла». Заповедная зона включает в себя ансамбли памятников с их охранными зонами, зоны регулирования застройки, территории охраняемого культурного слоя древнего города XVI - XIX веков, а также территории ценного исторического ландшафта.

Согласно Положению о заповедной зоне города Орла (историко-культурном заповедном месте) все виды работ, ведущие к изменению архитектурного облика объектов в заповедной зоне, должны быть согласованы с Центром по охране и использованию памятников истории и культуры, управлением архитектуры и градостроительства и одобрены не менее чем 2/3 голосов депутатов городского Совета или одобрены на городском референдуме.

В заповедной зоне города подлежат сохранению: существующая историческая сетка улиц; красные линии застройки; определенные соотношения высоты зданий к ширине улиц, сохранившиеся до настоящего времени; соотношение основных вертикалей-колоколен, башен к рядовой застройке города; исторически сложившаяся застройка кварталов по красным линиям улиц; зеленые насаждения в глубине кварталов.

По решению органов местного самоуправления города Орла здания, противоречащие общему ансамблю исторического ядра города по своему месторасположению, высоте, размерам, архитектурным формам или отдельным элементам, должны реконструироваться или сноситься.

Также рассматриваемый земельный участок полностью расположен в защитной зоне объектов культурного наследия.

Согласно 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 п. 2 ст. 34.1 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, в связи с чем, место допустимого размещения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0020303:17 отсутствует.

Испрашиваемый вид разрешенного использования:

«Объект торговли без обслуживания вне полностью закрытого здания (кроме ночных), рассчитанный на малый поток посетителей (менее 150 кв. м общей площади)» (код 4.110 согласно ПЗЗ), «Магазины» (код 4.4 согласно Классификатору) относятся к условно разрешенному виду использования.

Показатели по проекту:

Наименование показателей	Предельно допустимые параметры согласно ПЗЗ	Показатель по проекту
Площадь участка, кв. м	Без ограничений	280
Отступ от границ земельного участка	Без ограничений	-
Процент застройки	Без ограничений	-
Количество парковочных мест: из расчета 7 маш.-мест на 100 кв. м торговой площади		отсутствуют

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020303:17 расположен на территории, на которую разработана документация по планировке территории, утверждённая постановлением администрации города Орла от 04.12.2014 г. № 4788 «Об утверждении документации по планировке территории (участка) ограниченной улицами Левый берег реки Оки, Розы Люксембург, Гагарина, Красина, Панчука, Зелёный Ров, набережной Есенина» (далее – ДПТ), и согласно которой находится в границах территории зеленых насаждений общего пользования и частично расположен в границах красных линий.

Согласно ст. 1 ГрК РФ красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Под территорией общего пользования понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 вид «Земельные участки (территории) общего пользования» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 «Улично-дорожная сеть», 12.0.2 «Благоустройство территории» и не предусматривает размещение объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Вывод:

1. Направить материалы по вопросу возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Объект торговли без обслуживания вне полностью закрытого здания (кроме ночных), рассчитанный на малый поток посетителей (менее 150 кв. м общей площади)» (код 4.110 согласно ПЗЗ), «Магазины» (код 4.4 согласно Классификатору) для земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020303:17, и объекта капитального строительства, расположенных по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орел, ул. Гагарина, 1а.

2. Принять во внимание:

- ДПТ;

- зоны с особыми условиями использования территории и ограничения деятельности в них.

3. Управлению градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области:

- уведомить заявителя о рисках в отказе предоставления условно разрешенного вида использования;

- принять решение по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

В. С. Миронов