



**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 «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6 согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орел») земельного участка с кадастровым номером 57:25:0000000:6058, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, существующий вид разрешенного использования – для эксплуатации и обслуживания производственной базы, эксплуатация и обслуживание зданий и сооружений (обращение ООО «Специализированный застройщик Орелстрой-6» - собственность от 31.05.2021 года)

Цель: для строительства многоэтажного жилого дома этажность 17 этажей

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0000000:6058 (площадь 23 730 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл (ул. Черепичная, 22).

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – для эксплуатации и обслуживания производственной базы, эксплуатация и обслуживание зданий и сооружений

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

Участок расположен в функциональной зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

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

Участок расположен в территориальной зоне О-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Испрашиваемый вид разрешенного использования – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6 согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орел», утвержденным решением Орловского городского Совета народных депутатов № 38/616-ГС от 30 октября 2008 года «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел») (редакция от 28 января 2021 года № 7/0070-ГС).

Предельные параметры:

Наименование показателя	Ед. изм.	Нормативный	По проекту
Площадь земельного	кв.м		23730

участка			
Площадь застройки	кв.м		4249,9
Общая площадь квартир	кв.м		
Кол-во этажей, в том числе подземный	этаж		18
Этажность	этаж		17
Количество жителей	чел.		1354
Максимальный процент застройки		18	17,9
Гостевые стоянки (0,35 х 1 квартиру)	м/м	263	253
Детские площадки (0,7 кв.м /чел)	кв. м	947,8	951,0
Спортивные площадки (2 кв.м/чел)	кв. м	2708,0	2718,0
Площадки отдыха	кв. м	135,4	136,0
Хозяйственные площадки	кв. м	406,2	407,0
Озеленение	кв. м	4062,0	4077,0 (в том числе за границами земельного участка)

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

В отношении данной территории ППТ и ПМТ не разрабатывались.

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0000000:6058 является смежным с земельным участком 57:25:0020804:794, который принадлежит заявителю на праве собственности и на который предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования.

Согласно представленной схеме планировочной организации предполагается к размещению 253 машино/мест, вместе с тем в ТЭП указано 270 м/м.

Кроме того, озеленение предполагается за границами предоставленного земельного участка.

Вывод:

1. Заинтересованному лицу доработать схему планировочной организации, в части размещения достаточного количества парковочных мест в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0000000:6058.

2. Направить материалы по вопросу возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6 согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орел» земельного участка с кадастровым номером 57:25:0000000:6058, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл (ул. Черепичная, 22) в орган местного самоуправления для организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

И. о. начальника Управления –
главного архитектора
Орловской области



В. С. Миронов