



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

302021 Россия, Орловская область, г.Орел,
пл. Ленина, д.1

Телефон: (4862)59-83-19
факс: (4862)59-83-19
architect@adm.orel.ru

Заключение

по проекту внесения изменений в проект планировки территории под индивидуальное жилищное строительство в Северном районе города Орла, утвержденный постановлением администрации города Орла от 6 декабря 2010 года № 4066, и разработка проекта межевания территории под индивидуальное жилищное строительство в Северном районе города Орла

Статус земельного участка, наличие обременений:

Рассматриваемая территория располагается в северо-восточной части города Орла в границах квартала с кадастровым номером 57:25:0040408.

Цель проекта – формирование земельных участков для индивидуального жилищного строительства на месте земельных участков, запланированных под строительство таунхаусов.

Основные показатели

Наименование	Ед. изм	Кол-во	Примечание
Площадь планируемой территории	га	53,3	
Площадь земельных участков под объекты для индивидуальной жилой застройки	га	8,44	
Площадь многоквартирных жилых домов	кв. м	34 800*	При застройке 1-3 эт. домами
Количество жителей	чел.	638	
Плотность населения	чел/га	76	
Торговая площадь многофункционального общественного здания	кв. м	420	
Площадь территории многофункционального общественного здания	га	0,35	
Детские (дошкольные) образовательные учреждения	мест	70	
Площадь земельных участков под детские (дошкольные) образовательные учреждения и вспомогательные здания	га	0,8	Земельный участок с учетом

			размещения котельной
Площадь земельного участка общественных зданий	га	0,68	
Площадь земельных участков для благоустройства	га	0,5	
Площадь земельных участков общего пользования (улицы, проезды)	га	24,65	
Площадь земельных участков объектов инженерной инфраструктуры	га	0,03	

Проектом предусмотрено формирование:

- 125 земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
- 1 земельный участок для размещения детского (дошкольного) учреждения;
- 2 земельных участка для обслуживания жилой застройки.

Также предусмотрено формирование земельных участков коммунального назначения, общего пользования.

В составе проекта планировки и проекта межевания территории предусмотрено установление красных линий и отмена существующих красных линий. Управление считает нецелесообразным выпуск красных линий на пересечении улиц Калининкова и Овсянниковская.

В проекте устанавливается публичный сервитут для использования земельных участков в целях прокладки и ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также для прохода и проезда через него к другим земельным участкам. В проекте межевания формируются публичные сервитуты на части земельных участков :ЗУ127; :ЗУ129, :ЗУ132.

Предусмотрено размещение детского сада, здания торгового назначения, медицинского учреждения (амбулатория), культурно-досугового центра, многофункционального здания общественного назначения.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

Согласно Генеральному плану городского округа «Город Орёл», рассматриваемая территория расположена в функциональной жилой зоне и в общественно-деловой зоне.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орёл», рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж-4 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, О-2 – зона размещения объектов социального назначения.

Наличие разработанных ППТ и ПМТ:

Проект планировки территории под индивидуальное жилищное строительство в Северном районе города Орла, утвержденный постановлением администрации города Орла от 6 декабря 2010 года № 4066.

Вывод:

- 1) Представленную документацию по планировке территории направить в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.
- 2) Решение об утверждении документации по планировке территории принять по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений.

И. о. начальника
Управления – главного
архитектора Орловской
области



В. С. Миронов