



**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 57:25:0020318:456, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Левый берег реки Оки, существующий вид разрешенного использования – Для эксплуатации производственной базы, для эксплуатации и обслуживания центрального материального склада, для эксплуатации и обслуживания сборочного цеха в конструкциях типа «Орск»

(обращение ООО «Специализированный застройщик Инвестиционная жилищная компания» по доверенности от Волобуева О. А., Зеновина В. И., Ермолаева А. А., Плаксина С.Б., Киселева Р. В.)

Цель: для строительства многоэтажных жилых домов этажностью 17 этажей.

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020318:456 (площадь 16155 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Левый берег реки Оки.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования – Для эксплуатации производственной базы, для эксплуатации и обслуживания центрального материального склада, для эксплуатации и обслуживания сборочного цеха в конструкциях типа «Орск».

Общая долевая собственность от 11.05.2021 - Волобуева О. А., Зеновина В. И., Ермолаева А. А., Плаксина С.Б., Киселева Р. В.

Земельный участок граничит с севера и запада – жилой застройкой, юга – территорией автомобильной дороги и мостом «Дружба», востока – прибрежная зона реки Ока.

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.

Располагается в границах зон с особыми условиями использования территории – зона затопления паводковыми водами, водоохранная зона (прошедшие государственный кадастровый учет) и частично в защитной зоне

объектов культурного наследия по ул. Черкасской. Проектируемые объекты капитального строительства МКД в защитную зону не входят.

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:

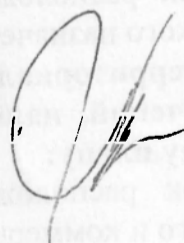
Наименование параметра	Предельно допустимые параметры	Параметры по проекту
Предельная минимальная площадь земельного участка, кв. м.	600 кв. м	16155 кв.м
Ширина участка по уличному фронту	–	–
Минимальный отступ от границ земельного участка	6 м	–
Минимальный отступ от красной линии, м	3 м	–
Максимальный процент застройки, %	18 % для 17 этажей	По проекту 16 %

Наличие разработанных ППТ и ПМ:

В отношении данной территории ППТ разработаны и утверждена постановлением администрации города Орла от 13.03.2014 года № 935 «О внесении изменений в документацию по планировке территории, ограниченную улицами Левый берег реки Оки, Розой Люксембург, Гагарина, Красина, Панчука, Зеленый ров, набережной Есенина и Правым берегом реки Орлик» и предусматривает размещение многоквартирного жилого дома.

Вывод: 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) в орган местного самоуправления для организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

И. о. начальника Управления –
главного архитектора
Орловской области



Н. М. Анненкова