



**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 земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020426:7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, пл. Щепная, 11, площадью - 6 439,46 кв. м**

*(обращение ООО «СЗ «ОДСК-ЛЕГЕНДА»)*

**Цель:** строительство многоквартирного жилого дома этажностью – 17 эт., площадь застройки – 856,4 кв. м.

**Статус земельных участков, наличие обременений:**

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020426:7 (площадь 6439,46 кв. м) расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, пл. Щепная, 11.

Категория земельного участка – земли населённых пунктов;

Вид разрешенного использования – Для эксплуатации и обслуживания торгового комплекса на Щепной площади;

Вид права з/у – принадлежит обществу с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ОДСК-ЛЕГЕНДА" на праве собственности.

На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 57:25:0020426:120 – торговый комплекс (подлежит сносу).

**Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):**

Участок расположен в функциональной общественно-деловой зоне.

**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.

**Наличие разработанных ППТ и ПМ:**

На данную территорию документация по планировке территории не разрабатывалась.

Наименование показателя	Ед. изм.	Проектный показатель
Площадь земельного участка	кв.м	6439,46
Площадь застройки	кв.м	856,4
Процент застройки	%	13,3



Площадь квартир	кв.м	8741,5
Количество квартир	шт.	157
Количество жителей	чел	294

Согласно письму Управления образования, спорта и физической культуры администрации города Орла о возможности обеспечения достаточным количеством мест в образовательных организациях города Орла, в радиусе планируемого к строительству жилого дома в настоящее время имеется в дошкольных образовательных организациях – 136 вакантных мест, в общеобразовательных учреждениях – 291 вакантное место.

Проектом требуется 32 места в СОШ (109м/1000жит) и 12 мест в ДОУ (42 м/1000жит).

Вблизи рассматриваемого земельного участка расположена территория, ограниченная улицами МОПра, Латышских Стрелков, границей земельного участка № 57:25:0020531:24, границей ПГК "Трамвайчик", улицей Некрасова, переулком Щепной, границей земельных участков №№ 57:25:0020531:31, 57:2560020531:30 (КРТ).

**Вывод:**

1. Направить материалы в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.

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

И. о. начальника  
Управления–  
главного  
архитектора  
Орловской области

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат 29533E1E659F821362AADC7687FDA7A6  
Владелец Анненкова Наталья Михайловна  
Действителен с 28.11.2023 по 20.02.2025

И. М. Анненкова