



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

302021 Россия, Орловская область, город Орёл,
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 и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010514:284, площадью 8542 кв.м, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г.о. г. Орёл, г. Орёл, ул. Максима Горького, з/у 40, в части минимальных отступов от границы земельного участка с юго-западной стороны 0,0 м и максимального процента застройки 70 %.

*(обращение генерального директора ООО «Крылов Девелопмент»
Бородиной Юлии Леонидовны)*

Цель: для размещения многоквартирного этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, эксплуатируемой кровлей и подземным паркингом.

Статус земельных участков, наличие обременений:

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0010514:284, площадью 8542 кв.м, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г.о. г. Орёл, г. Орёл, ул. Максима Горького, з/у 40

Категория земельных участков – земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Вид права з/у – собственность ООО «Крылов Девелопмент».

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

Участок расположен в зоне исторического центра.

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

Участок расположен в территориальной зоне ОИ -зона исторического центра. Заповедной зоне.

Также, земельный участок размещается в охранной зоне электроснабжения, сети водоснабжения, сети канализации, в водоохранной зоне.

Наличие разработанных ППТ и ПМТ:

В отношении данной территории утверждена документация по планировке территории (корректировка проекта планировки и разработка проекта межевания территории), ограниченной улицами Левый Берег реки Оки, Коммуны, Максима

Горького, 60-летия Октября в городе Орле (приказ от 27.07.2023 г. № 01-21/67). В настоящее время в Управлении находится обращение о внесении изменений в указанную документацию по планировке территории в целях размещения 13 этажного многоквартирного жилого дома.

Технико-экономические показатели

Поз.	Наименование	Показатели	Примечание
1	Площадь участка, кв.м	8 542,	
2	Площадь застройки (с учетом паркинга), кв.м	5792,60	
3	Общая площадь объекта, кв.м , в т. ч.:	47014,22	С учетом МОП, тех. помещ. И площади, заним. перегородками
3.1	Общая площадь жилой части, кв. м	22737,477	С учетом МОП, тех. помещ. И площади, заним. перегородками
3.2	Общая площадь коммерческой части, кв. м	4218,84	В том числе вспомог. помещения и площадь, заним. перегородками
3.3	Общая площадь подземного паркинга, кв. м	8101,59	В том числе вспомог. помещения и площадь, заним. перегородками
3.4	Общая площадь инженерно-технических помещений, кв.м	1074,53	Общедомовые тех. Помещения, в т.ч. площадь, заним. Перегородками, чердак и крышная котельная
4	Кол-во квартир, шт.	229	
5	Кол-во жителей, чел.	364	
6.	Плотность населения, чел/га	426	
7	Коэффициент плотности застройки	5,5	
8	Процент застройки, %	67,81	
9	Машиноместа, в т. ч	233	В т. ч. 163 м/м в подземном паркинге
9.1	Основные для жильцов (постоянного хранения)	149	
9.2	-гостевые	23	
9.3	-для коммерческой части	61	
10	Придомовые площадки, кв.м		
10.1	-для игр детей	254,8	
10.2	-для отдыха взрослых	36,4	
10.3	- для занятий физкультурой	728	в т.ч. 453,97 кв.м – на эксплуатируемой кровле
10.4	- для хозяйственных целей	109,2	
10.5	- для озеленения территорий	1092	в т.ч. 253,03 кв.м – на эксплуатируемой кровле

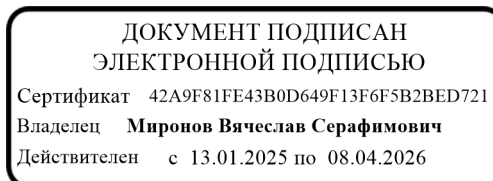
Получение отклонений от предельных параметров необходимо в связи со сложностью архитектурных форм, организацией входных групп, а также размещения в подземной части паркинга.

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



В. С. Миронов