



**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 рассмотрения проекта внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 27.07.2023 года № 01-21/67 «Об утверждении документации по планировке территории (корректировка проекта планировки и разработка проекта межевания территории), ограниченной улицами Левый берег реки Оки, Коммуны, Максима Горького 60-летия Октября в г. Орле»

Статус земельного участка, наличие обременений.

Рассматриваемая территория проектирования располагается в Советском районе города Орла. Проект планировки охватывает территорию площадью 14,7 га. Площадь территории в рамках внесения изменений 0, 8542 га. Участок имеет выраженный рельеф с понижением к реке Оке.

Цель:

Строительство 13 этажного многоквартирного жилого дома на территории, ограниченной улицами левый Берег реки Оки, Коммуны, Максима Горького, 60-летия Октября в г. Орле.

Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):

В соответствии с Генеральным планом рассматриваемая территория расположена в зоне исторической застройки.

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

Территория размещается в зоне ОИ – зона исторической застройки. Заповедная зона. Частично в водоохранной зоне реки Ока на территории г. Орла Орловской области

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).

Баланс территории:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Нормативная площадь	Показатели утвержденные приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 27.07.2023 года № 01-21/67	Проектная площадь
1	Общая площадь территории	м ²	-	8 979	8 542
2	Численность населения	чел	364	303	364
3	Плотность населения	чел/га	426	338	426
4	Площадь озеленения общего пользования и благоустройства	м ²	1092	1685	1401,22
5	Площадь твердого покрытия (проездов, парковок)	м ²	-	1518	2069,59
6	Площадь покрытия тротуарной плиткой(тротуаров)	м ²	-	2271	2184,54
7	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м ²	1128,4	1359	1214,54
8	Площадки для отдыха взрослых	м ²			
9	Площадки для занятий физкультурой	м ²			
10	Площадки для хозяйственных целей	м ²			
11	Кол-во парковочных мест	кол-во	233	290	233
12	-для многоквартирного жилого дома	кол-во	172	110	172
14	- коммерции	кол-во	61	180	61
15	Площадь застройки	м ²	-	2650	5792,60

Технико-экономические показатели

п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели утвержденные приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 27.07.2023 года № 01- 21/67	Показатели (проект.)
Жилой дом				
	Этажность здания	кол-во	8	13
	Количество квартир	шт.	84	229
	Блок-секции	кол-во	4	4
	Общая площадь квартир	м ²	12115	22737,477
	Общая площадь здания	м ²	28840	47014,22
	Общая площадь коммерции	м ²	5995	4218,84
	Общая площадь подземного паркинга	м ²	-	8101,59
	Строительный объем	м ³	98580	182204,37
	Площадь застройки	м ²	2650	5792,60
0	Парковочные места	кол-во	290	233
Объекты социального обслуживания				
1	Обеспеченность местами в дошкольных образовательных учреждениях	кол-во	13	15
2	Обеспеченность местами в общеобразовательных учреждениях	кол-во	33	40

Реализация планируемого развития территории осуществляется в 1 этап.

Этап включает в себя строительство жилого дома со встроенными помещениями. А также благоустройство территории:

- строительство проездов с организацией парковочных мест;
- организация озелененной территории с размещением детских площадок, площадок для отдыха взрослых; размещение хозяйственных площадок и площадок для занятий физкультурой.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010514:285 установлен сервитут для организации строительной площадки.

В настоящее время в отношении данного земельного участка

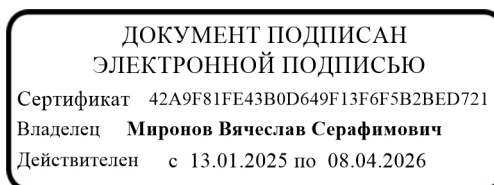
направлены материалы в орган местного самоуправления для организации и проведения публичных слушаний по вопросу возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» код 2.6 и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границы земельного участка с юго-западной стороны 0,0 м и максимального процента застройки 70 %.

Вывод:

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

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

И. о. начальника
Управления–
главного
архитектора
Орловской области



В.С. Миронов