Протокол публичных слушаний

№ 35 от «16» марта 2020 г.

Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях:

**«Внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» с целью приведения в соответствие с Генеральным планом городского округа «Город Орел» и требованиями действующего законодательства в сфере градостроительства»**

Правовой акт о назначении публичных слушаний

**Постановление мэра г. Орла от 17.01.2020 г. № 4-П**

Организатор публичных слушаний: **Комиссия по землепользованию и застройке города Орла**

Дата и источник опубликования оповещения о начале публичных слушаний: **24.01.2020 г., Орловская городская газета № 2 (488)**

Перечень информационных материалов к указанному проекту:

- Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел»

Срок проведения публичных слушаний по проекту с **«24» января 2020 г. по «18» марта 2020 г.**

Экспозиция (экспозиции) проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, проведена по адресу**: г. Орел, Пролетарская гора ул., д. 7, Управление градостроительства администрации города Орла**

Дата открытия экспозиции и сроки ее проведения:

**с «24» января 2020 г. по «18» марта 2020 г.**

Дни и часы для посещения указанной экспозиции вторник, среда, четверг,   
с 9.00 час. до 13.00 час. с 14.00 час. до 18.00 час.

Наименование официального сайта, на котором размещен проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему:[**www.orel-adm.ru**](http://www.orel-adm.ru) **в блоке «Градостроительное землепользование», раздел «Публичные слушания»**

Дата размещения проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на указанном официальном сайте: **«24» января 2020 г.**

Время и место проведения собрания участников публичных слушаний:   
**16 час. 00 мин., большой зал администрации города Орла (г. Орел, ул. Пролетарская гора, 1)**

Срок, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний: **с «24» января 2020 года по «18» марта 2020 года**

Территория, в пределах которой проводились публичные слушания: **В границах территории города Орла**

**Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории,**

**в пределах которой проводятся публичные слушания**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п\п | Ф.И.О. лица, внесшего предложения и замечания | Информация о предложениях и замечаниях |
| 1 | Цуканов И.М. (депутат Орловского городского Совета народных депутатов) | Ко мне, как депутату Орловского городского Совета народных депутатов, поступают обращения и жалобы граждан по вопросу установленных красных линий на пересечении ул. Генерала Родина и ул. Полесской с её продолжением вдоль существующих гаражей и дачных участков.  Прошу внести изменения в ПЗЗ в части исключения красных линий на данной территории. |
| 2 | Морозова Е.Н. | Исключена ли из ПЗЗ шумовая зона аэродрома (аэропорта), зона подлета? |
| 3 | Зубенко Е.М. (ОАО «Гражданпроект) | 1.Изложение материала в таблицах текстовой части рассматриваемого проекта громоздко и нечитабельно (действующая редакция ПЗЗ удобна). Все вопросы, распределенные ранее по разделам сведены воедино, что затрудняет их нахождение и восприятие материалов в целом. Рекомендуем вернуться к привычной для пользователей форме, в виде таблиц ст. 53 действующих ПЗЗ.  2.В тексте имеются непонятные определения, необоснованные ограничения и нестыковки разделов между собой.  3. Непонятно как определить к какому виду разрешенного использования (основному или условно разрешенному) относится тот или иной вид. Исключить двойное нормирование в определении основного и условно разрешенного видов использования.  4.В разделе «1. Жилые зоны» в зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами) малоэтажная застройка, в т.ч. индивидуальная, является одновременно и основным, и условно разрешенным видом использования. Что правильно?  5. В параметрах разрешенного использования предусмотрен процент застройки для домов этажностью от 1 до 21 этажа для зон многоэтажной жилой застройки и среднеэтажной жилой застройки.  6. Систематизировать коды разрешенного использования в одну таблицу, чтобы не перелистывать все зоны.  7. Разрешено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встоенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (до 9 этажей). Чем вызвано это ограничение?  8. Размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (от 9 этажей и выше). Чем вызвано данное ограничение?  9. Исключить ограничения по минимальной площади участка.  10. Площадь озеленения территории 3,0 кв. м/чел. Площадь озеленения территории – это квартальная норма и должна быть исключена из нормирования благоустройства земельного участка.  11.Код 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий в зоне Ж-1:  - Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) предусмотрено этажностью до 2 этажей. Чем вызвано ограничение этажности, отсутствующее в определении кода 5.1.1?  - Почему не предусмотрено размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей до 500 мест и без мест?  - Почему возможно применение спортивных объектов кода 5.1.1. и невозможно применений кода 5.1.2 – размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях?  12. В зоне Ж-1 для кода 5.1.1:  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - 5 м до основного здания;  - 1 м до вспомогательных построек.  Минимальный отступ от красной линии – 5 м.  Размеры земельных участков – не менее 100 кв. м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.  Минимальный процент озеленения – не менее 20% от площади земельного участка.  Как возможно соблюсти данные параметры при 60% площади застройки?  13. В статье 53 действующей редакции ПЗЗ имеются удобные таблицы, из которых можно понять в каких зонах и по какому виду разрешенного использования можно разместить тот или иной объект. В рассматриваемом проекте ПЗЗ для получения данной информации необходимо выискивать данные сведения, пролистывая многостраничный текст.  14.В зоне О-1 (делового, общественного и коммерческого назначения) основными видами разрешенного использования являются:  - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, этажностью до 4-х этажей. Максимальный процент застройки составляет для жилых объектов этажностью: 1 – 40%, 2 – 40%, 3 – 37 %, 4 – 36%.  - Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5). Максимальный процент застройки составляет для жилых объектов этажностью: 17 – 40%, 18 – 40%, 19 – 37 %, 20 – 36%, 21 – 35%, 22 – 34%, 23 – 32%, 24 – 30 %. Максимальный процент застройки для нежилых объектов – 60 %.  Откуда такая этажность и проценты в данном коде (код 2.5?  - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка, код 2.6). Максимальный процент застройки составляет для жилых объектов этажностью: 11-40%, 12-40%, 13-37%, 14-36%, 15-35%, 16-34%, 17-31%, 18-30%, 19-27%, 20-24%, 22-22%, 23-18%, 24-15%. Максимальный процент застройки для нежилых объектов – 60 %. Откуда такие проценты в данном коде?  Проценты застройки для каждого кода могут варьироваться в зависимости от зоны?  15. На территории в границах улиц Комсомольская, Автовокзальная и пер. Рижский нанесена не выносившаяся еще на публичные слушания и не утвержденная в установленном порядке зона СЗ-1 «Зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственного-деловых объектов не выше V класса опасности», и аналогичные зоны в других местах города.  16. На участок, ограниченный Московским шоссе, улицами Зеленая, Дубовая Роща, Благининой и Германо в Северном районе, в 2008 г. был разработан и утвержден ППТ. В границах данной территории установлена зона Ж-1. В рассматриваемом проекте данная территория в зонах Ж-3, О-1. Публичные слушания на изменение данных зон не проводились.  17. Необходимо проверить как учтены на схемах разработанные и утвержденные ППТ.  18.Территория в границах р. Оки, ул. Московской и ул. Революции отнесена к зоне ОИ. Данная территория со сложившейся современной многоэтажной застройкой, объектами соцкультбыта. Невозможно привести данную территорию к параметрам зоны ОИ.  19. В центральной части города (Заводской район) много территорий отнесены к зонам индивидуальной и малоэтажной застройкам сельского типа, что не соответствует статусу областного центра. Многоэтажная застройка выходит за границы города, центр деградирует и приходит в упадок.  20. В зоне смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственного-деловых объектов не выше V класса опасности, помимо всех видов жилой застройки включены также производственные объекты, не укладывающиеся в рамки V класса опасности (перерабатывающая промышленность, пищевая промышленность (хлебокомбинат, маслозавод), машиностроительное производство, производство строительных материалов и т. д.). Нет критериев по приоритетности застройки и принципам «сосуществования» жилых объектов с производственными и прочими. Данное нововведение нецелесообразно.  Предлагаем жилую застройку оставить в зоне Ж-1.  21. Считаем необходимым отправить проект изменений в ПЗЗ на доработку, такой материал не должен утверждаться.  22. Необходимо создать консультативную рабочую группу по корректировке ПЗЗ с участием архитекторов, заинтересованных лиц. |
| 4 | Минкин О.В. | 1.В зоне смешанной застройки СЗ-1 предусмотрено размещение промышленных объектов, относящихся к классу опасности выше, чем V класс опасности по классификации СанПин.  2. Инициировать вопрос внесения изменений в постановление Орловского областного Совета народных депутатов от 15.03.2002 г. № 46/870-ОС «О заповедной зоне города Орла» в части исключения из границ заповедной зоны № 3 квартала, ограниченного р. Окой, пл. Мира, ул. Московская, ул. Революции. |
| 5 | Зайцева И.П. | Оставить без изменения исторический центр города и квартал, ограниченный р. Окой, пл. Мира, ул. Московская, ул. Революции. |
| 6 | Якунин Н.Н. | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения территориальной зоны П-3 на зону О-1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:214, местоположением: г. Орел, Кромское шоссе, 3. |
| 7 | Минаков С.С. | Внести изменения в ПЗЗ в части изменения территориальной зоны П-4 на зону О-1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010607:124, местоположением: г. Орел, ул. Ломоносова, 6. |

**Предложения и замечания иных участников публичных слушаний**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Ф.И.О. лица, внесшего предложения и замечания | Информация о предложениях и замечаниях |
| - | - | - |

В Комиссию по землепользованию и застройке города Орла поступили письменные замечания ОАО «Гражданпроект», Лаптева И.П. (прилагаются).

Председатель комиссии по землепользованию

и застройке города Орла, первый заместитель главы

администрации города Орла О.В. Минкин

Член Комиссии, ответственный

за организацию проведения

публичных слушаний Л.А. Шлыкова