

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

Город Орёл

Дата: 16 января 2011 года

Публичные слушания назначены постановлением администрации города Орла от 14 ноября 2011 года № 3526.

**Место проведения публичных слушаний:** Администрация города Орла (г. Орёл, Пролетарская гора, д.1), управление архитектуры и градостроительства администрации города Орла (г. Орёл, Пролетарская гора, д. 7).

**Вопросы, выносимые на публичные слушания:**

Рассмотрение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орёл».

В публичных слушаниях приняли участие 108 человек.

В ходе слушаний были внесены следующие предложения, рассмотренные на заседаниях Комиссии по землепользованию и застройке города Орла, и комиссией приняты соответствующие решения:

№ п/п	Содержание предложения, замечания	Решение комиссии
1.	<p><b>1. В главе 1 статьи 1 в определении «временные строения и сооружения»:</b></p> <p><b>1.1.</b> исключить слова «без подвалов и фундаментов»;</p> <p><b>1.2.</b> заменить слова «на праве краткосрочной аренды» на слова «для целей, не связанных со строительством» и читать его в следующей редакции:</p> <p>«одноэтажные некапитальные строения и сооружения из сборно-разборных модульных конструкций, расположенные на земельных участках, предоставленных для целей, не связанных со строительством, и подлежащие демонтажу за счет арендатора в сроки, указанные в договоре аренды, вне зависимости от присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, без права регистрации права собственности (киоски, павильоны, навесы, остановочные павильоны, временные павильоны общественного питания, временные стоянки автотранспорта, рекламные установки и др. подобные временные строения и сооружения).</p> <p><b>Предложение Зубенко В.И.</b></p> <p>Дополнить из каких конкретно конструкций должны выполняться данные строения.</p>	<p>Предложение принимается.</p> <p>Предложение отклоняется.</p>
2.	<p><b>2. Статью 3 дополнить:</b></p> <p><b>2.1.</b> частью 17 следующего содержания:</p> <p>«Запрещается изменять вид разрешенного использования земельных участков, вид разрешенного использования которых определен для размещения объектов физкультуры и спорта, а также воспитания, образования и подготовки кадров, без соответствующего заключения органа уполномоченного в области градостроительной деятельности администрации города Орла и городского Совета народных депутатов»;</p> <p><b>Предложение Жеглова Е.А.</b></p> <p>- предлагаемую часть 17 поставить после пункта 12, остальные пункты перенумеровать;</p> <p><b>Предложение Макарова А.А.</b></p> <p>Не включать данный пункт как противоречащий законодательству.</p>	<p>Предложение отклоняется как противоречащее пункту 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Предложение отклоняется.</p> <p>Предложение принимается.</p>

№ п/п	Содержание предложения, замечания	Решение комиссии
	<p><b>2.2.</b> частью 18 следующего содержания: «Запрещается изменять вид разрешенного использования земельного участка, предоставленного с предварительным согласованием места размещения для строительства объекта капитального строительства, в случае неосвоения его в течение 3(трех) лет».</p>	Предложение принимается. (предлагаемую часть поставить после пункта 12 и исправить нумерацию).
3.	<p><b>Статью 12</b> дополнить: <b>3.1. частью 5</b> следующего содержания: «Градостроительные планы земельных участков не разрабатываются для земельных участков, предназначенных для строительства индивидуальных гаражей легкового автотранспорта боксового типа согласно схеме размещения, утвержденной постановлением мэра города» <b>Предложение Жеглова Е.А.</b> - изменить окончание в словах: «схемам размещения» и «утверждённым»;</p>	<p>Предложение принимается.</p> <p>Предложение принимается.</p>
4.	<p><b>Из части 4 статьи 12</b> исключить текст следующего содержания: «- выполнения в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007г № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (кадастровых работ) - государственного кадастрового учета земельного участка»</p>	Предложение принимается.
5.	<p>Заменить текст абзаца третьего сверху <b>части 7 статьи 35</b> словами «Обосновывающие материалы включают:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) градостроительный план земельного участка или его проект,</li> <li>2) эскизное предложение (за исключением индивидуального жилищного строительства), включая фасады, предполагаемого к строительству объекта с указанием информации:               <ol style="list-style-type: none"> <li>а) о планируемой вместимости (мощности) объекта;</li> <li>б) этажности;</li> <li>в) существующих и планируемых парковках автомобилей;</li> <li>г) количестве работающих, посетителей;</li> <li>д) грузообороте, объемах инженерных ресурсов с представлением документов, подтверждающих возможность получения таких ресурсов – технические условия, уполномоченных организаций.</li> </ol> </li> <li>3) схему планировочной организации территории земельного участка; в случае размещения земельного участка в зоне исторического центра (ОИ) – предоставление эскизного проекта;</li> <li>4) положительное заключение управления Роспотребнадзора по Орловской области;</li> <li>5) адресную справку на объект недвижимости»</li> </ol> <p><b>Предложение Зубенко В.И.</b> 1. Дать правовую оценку требованиям абзаца 3 части 7 статьи 35 и определить целесообразность его внесения. 2. Необходимо исключить 4 пункт – заключение управления Роспотребнадзора.</p>	<p>Предложения принимаются, кроме пункта 4. Пункт 4 оставить в старой редакции ПЗЗ</p> <p>Предложение отклоняется.</p> <p>Предложение принимается.</p>

№ п/п	Содержание предложения, замечания	Решение комиссии
6.	<p><b>В статье 35</b></p> <p>6.1. Переименовать порядковый номер <b>части 10 на 11.</b></p> <p>6.2. <b>часть 10</b> изложить в следующей редакции :</p> <p>«10. Порядок получения разрешения на условно разрешенный вид в случаях, если испрашиваемый вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не относятся к основным видам.</p> <p><b>10.1.</b> В случае обращения на имя главы администрации города Орла органа государственной власти – Департамента имущества, промышленности и информатизации Орловской области о выборе земельного участка в соответствии с положениями статьи 31 Земельного кодекса РФ, а также зонирования данной территориальной зоны, администрация города с учетом градостроительной ситуации оценивает возможность получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и готовит градостроительное заключение и обеспечивает публикацию в СМИ.</p> <p><b>10.2.</b> На основании обращения заинтересованного лица органом, уполномоченным в области градостроительства, архитектуры и землепользования, по истечении 30-ти дневного срока с момента информирования и отсутствия другой заявки на этот же участок, обеспечивается подготовка:</p> <p>а) запроса в ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Орловской области» с целью получения заключения о соответствии нормам САНПиН испрашиваемого земельного участка при условии предоставления заявителем технико-экономических показателей (ТЭП);</p> <p>б) запросов в уполномоченные организации с целью получения технических условий на подключение к инженерным сетям;</p> <p>в) в случае положительного заключения ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Орловской области» постановления об утверждении схемы расположения границ земельного участка на кадастровой карте соответствующей территории с указанием предполагаемой площади земельного участка, его местоположения в кадастровом квартале и адресного ориентира, вида разрешенного использования.</p> <p><b>10.3.</b> Заинтересованное лицо обеспечивает в течение 60 календарных дней изготовление землеустроительной документации с целью постановки на кадастровый учёт земельного участка и выполняет уведомление граждан – смежных землепользователей, проживающих в пределах данной территориальной зоны, а также предоставляет обосновывающие материалы согласно перечню, установленному частью 7 статьи 35 настоящих Правил, включая проект градостроительного плана земельного участка;</p> <p><b>10.4.</b> По результатам выполнения пунктов 10.1, 10.2, 10.3 администрация города Орла обеспечивает проведение публичных слушаний согласно статье 35 настоящих Правил;</p> <p><b>10.5.</b> По результатам публичных слушаний администрация города выдает разрешение на условно разрешенный</p>	Предложения принимаются.





№ п/п	Содержание предложения, замечания	Решение комиссии
	<p>числе технический)» и кода 1.125 на «Многоквартирные жилые дома 19-22 этажа (в том числе технический)».</p> <p><b>Предложение Жеглова Е.А.</b></p> <p>- в коде вида использования 1.125 «Многоквартирные жилые дома 17-21 этажей» считать основным видом использования для территориальных зон Ж-1 и ОЖ;</p>	Предложение принимается.
	<p><b>12.2. В таблицах 53.1., 53.2, 53.3:</b></p> <p>- коды видов использования 13.620 (Локальные очистные сооружения и очистные сооружения), 14.153 (автомобильная дорога общего пользования), 14.154 (автомобильная дорога необщего значения), 14.130 (пешеходные переходы, подземные, наземные) считать основными видами использования, с обозначением – (О) по всем территориальным зонам;</p> <p>- изменить наименование вида использования недвижимости, для кода 10.122, заменив слова «милиции» на слова «полиции».</p> <p><b>Предложение Жеглова Е.А.</b></p> <p>- включить коды вида использования 13.620, 14.130, 14.153, 14.154 считать основным видом использования для всех территориальных зон.</p>	<p>Предложения принимаются.</p> <p>Предложение принимается.</p>
	<p><b>12.3. Таблицу 53.4.</b> дополнить строками с кодами вида использования:</p> <p>- 18.180 – «остановочные комплексы», с обозначением – основной вид использования – (О) по территориальным зонам: Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, О-1, О-2, О-3; с обозначением условно разрешенный вид использования – (У) в территориальной зоне ОИ;</p> <p>- 18.530 – «спортивные площадки», с обозначением – основной вид использования (О) по всем территориальным зонам.</p> <p><b>Предложения УМВД Орловской области</b></p> <p>- исключить из разрешённых видов использования коды 18.130 «Остановочный павильон с торговым киоском» и 18.140 «Остановочный павильон с торговым павильоном» по причине невозможности соблюдения требований безопасности дорожного движения, предъявляемым к остановочным пунктам общественного пассажирского транспорта;</p>	<p>Предложения принимаются.</p> <p>Предложения отклоняются.</p>
	<p><b>12.4. Таблицу 53.5.</b> дополнить строками:</p> <p>- с кодом вида использования 18.180 - «остановочные комплексы» с обозначением – основной вид использования – (О) по территориальным зонам: П-1, П-2, П-3, П-4, Т-1, Т-2, Т-3, С-1, С-2;</p> <p>- с кодом вида использования 18.230 – «остановочный павильон», с обозначением - основной вид использования - (О) по всем территориальным зонам;</p> <p>- с кодом вида использования 18.240 - «земли для эксплуатации и обслуживания гаражей боксового типа в гаражных кооперативах» - основной вид использования – (О) в территориальной зоне Т-3.</p>	Предложения принимаются.

№ п/п	Содержание предложения, замечания	Решение комиссии
	12.5. <b>Таблицу 53.6.</b> дополнить строкой с кодом вида использования 18.530 - «спортивные площадки», с обозначением – основной вид использования – (О) по территориальным зонам Р-1, Р-2, Р-3	Предложение принимается.
13.	<p>Из <b>статьи 55</b> исключить пункт 4 следующего содержания: «4. При строительстве в существующей застройке минимальные отступы от красной линии и от границ участка допускается уменьшать или увеличивать с учетом сложившейся застройки, санитарных и противопожарных норм при условии согласования с органом архитектуры и градостроительства города Орла. При наличии строений на смежном земельном участке минимальный отступ от границ земельного участка увеличивается согласно СНиП 2.07.01-89*, а также норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований».</p> <p><b>Предложение Зубенко В.И.</b> 1. Пункт 4 статьи 55 исключать нельзя, т.к. это инструмент регулирования градостроительной деятельности.</p> <p><b>Предложение ОАО «Гражданпроект»</b> 1. Категорически не согласны с исключением данного пункта, как это противоречит СНиП, приводит к нерациональному использованию земельных участков при застройке и не позволяет сохранять в случае необходимости линию сложившейся застройки.</p>	<p>Предложение принимается.</p> <p>Предложение отклоняется.</p> <p>Предложение отклоняется.</p>
14.	Из <b>пункта 8 статьи 55</b> исключить код вида использования 14.131, как несуществующий. Техническая ошибка.	Предложение принимается.
15.	<p><b>Статью 56</b> дополнить <b>пунктом 6</b> для кода вида разрешенного использования 1.120 и читать в следующей редакции: «Количество автомобильных стоянок для многоквартирных жилых домов до 2013 года на 1 квартиру – 0,5 гаражных мест и 0,5 гостевых стоянок, с 2013 года на 1 квартиру – 1 гаражное место и 0,5 гостевых стоянок»</p> <p><b>Предложения Неврова В.М.</b> 1. Принять закон, запрещающий парковку машин у домов. 2. Начать строительство городских паркингов. 3. При проектировании и строительстве новых жилых домов пользоваться СНиП.</p> <p><b>Предложения Демичева А.М.</b> 1. Разработать программу «Народный гараж». 2. Включить в ПЗЗ норматив по машиноместам относительно площади жилья в доме, с возможностью выбора проектировать на территории жилого дома гостевые стоянки или объекты недвижимости – гаражи.</p> <p><b>Предложение Горлова В.В.</b> Гостевые стоянки проектировать по СНиП.</p>	Пункт 6 статьи 56 оставить в старой редакции ПЗЗ до 2013 года. Для определения норматива автомобильных стоянок на дальнейший период создать рабочую группу.

№ п/п	Содержание предложения, замечания	Решение комиссии
	<p><b>Предложение Зубенко В.И.</b>            1. Принять площадь гостевых стоянок 15% от общей площади квартир.            2. Разработать муниципальную программу по автомобильным стоянкам.</p> <p><b>Предложение ОАО «Орёлстрой»</b>            1. Количество стоянок до 2013 года -1 шт. на квартиру 120 м<sup>2</sup>, с 2013 – 1 на квартиру 80 м<sup>2</sup>            2. Часть 5 статьи 56 изложить в следующей редакции:            «Машиноместа для индивидуального автотранспорта могут быть организованы в виде гаражей-стоянок (надземных и подземных, отдельно стоящих, встроенных и пристроенных) или гостевых стоянок.            Машиноместа для индивидуального автотранспорта могут располагаться как на земельном участке объекта капитального строительства, так и на стоянках-спутниках (не более 50%) в пределах пешеходной доступности 1000 м».</p> <p><b>Предложение Жеглова Е.А.</b>            Создать рабочую группу для определения норматива автомобильных стоянок.</p>	
16.	Внести изменения в графическую часть карт градостроительного зонирования главы 13 путем изменения границ территориальных зон, проходящих по границам земельных участков с адресными ориентирами:	
16.1	вдоль р. Оки в районе пер. Пищевого, изменить зону П-4 на зону Р-1 (с целью исключения размещения производственных объектов - складских помещений в водоохраной зоне и возможности продолжения благоустройства набережной от МР «Ботаника» до пер. Маслозаводского);	Предложение принимается
16.2	по ул. Орловских партизан изменить зону Т-3 на О-1 (по обращению Департамента для возможного формирования земельного участка под расширение объектов обслуживания населения и выравнивание границ территориальной зоны О-1)	Предложение принимается
16.3	территория в районе бывшего водозаборного узла МПП «Водоканал» по ул. Планерной изменить зону с С-4 на зону Ж-1 (по обращению УМИЗ г. Орла, в связи с ликвидацией скважины, выравнивание территориальной зоны Ж-1);	Предложение принимается
16.4	территория в районе ул. Базовой изменить зону с О-1 на зону Т-3(с учетом фактического использованием территории ПГСК «На Базовой» и оформлением гражданами правоустанавливающих документов на земельные участки в соответствии со статьей 36 ЗК РФ);	Предложение принимается
16.5	территория хлебокомбината по ул. Красноармейской изменить зону с О-1 на П-4 (в связи с фактическим использованием территории хлебокомбинатом и с учетом решения Арбитражного суда);	Предложение принимается



№ п/п	Содержание предложения, замечания	Решение комиссии
16.6	территория в районе Новосильского шоссе (в границах СНТ «Локомотив») изменить зону Т-1 на зону Ж-4 (с учётом фактического расположения садоводческого некоммерческого товарищества «Локомотив» и оформления правоустанавливающих документов на земельные участки членами СНТ, по обращению председателя СНТ «Локомотив»);	Предложение принимается
16.7	территория МР «ЗАРЕЧЕНСКИЙ» в связи с включением данного массива в границы города, определить зонирование с учётом разработанного ППТ путём установления зон Ж-1, О-1, Р-1, Р-3, Т-2, Т-3, О4 <b>Предложение ОАО «Орёлстрой».</b> <b>Т.к. земельные участки не должны располагаться в нескольких территориальных зонах:</b> 1) Установить территориальные зоны МР «Зареченский» севернее ул. Зеленина только по земельным участкам, границы которых совпадают с границами территориальных зон. 2) На участке вдоль Карачевского шоссе от ул. Емлютина до бульвара Молодёжи изменить зону О1 на Ж1.	Зонирование земельных участков выполнить с учётом их границ.  Предложение принимается.
16.8	территория в районе ул. Генерала Родина изменить зону Пр-1 на зону Р-1 (в связи с принятием администрацией города положительного решения по размещению комплекса аттракционов (луна-парков, аквапарков) на основании обращения Департамента);	Предложение принимается
16.9	территории на берегу озера «Светлая жизнь» с зоны Пр-1 на Р-1 (в связи с принятием администрацией города положительного решения по размещению объектов парусного спорта на основании обращения Департамента);	Предложение принимается
16.10	территория аэропорта с зоны Т-4 на зону С-3 (в связи с отсутствием градостроительного регламента для зоны Т-4, а фактическое использование территории предназначено для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим);	Предложение принимается
16.11	промзона (Новосильское шоссе) в соответствии с проектным предложением территориального зонирования утвержденного ППТ;	Предложение принимается
16.12	территория, примыкающая к ул. Гайдара изменить зону Ж-3 на зону Ж-1 (на основании обращений Департамента с целью перспективного строительства многоэтажных жилых домов); <b>Предложение гр. Свирина, Медведева, Соболевой:</b> сохранить зону Ж-3 с учётом фактического использования земельных участков в целях озеленения и благоустройства и неоднократного обращения в Департамент с целью узаконить данный вид использования земельных участков;	Предложение принимается. В целях реализации Генерального плана разработать проект планировки территории, ограниченной улицами Л. Толстого, Севастопольская, Окраинная, Раздольная.
16.13	территория, входящая в санитарно-защитную зону предприятия ООО «Милини», ул. Высоковольтная, 4 изменить зоны Ж-2, Ж-3 на зону О-1, в связи с размещением предприятия до принятия ПЗЗ;	Предложение принимается



№ п/п	Содержание предложения, замечания	Решение комиссии
16.14          16.15	территория части полосы отвода железной дороги в районе Мегакомплекса «ГРИНН» по Кромскому шоссе в соответствии с межевым планом изменить зону Т-1 на зону О-1 (на основании обращения ЗАО Корпорация «ГРИНН» по размещению ледового дворца с согласия ОАО «РЖД» на отчуждение части земельного участка и положительного решения администрации города); - территория по Кромскому шоссе, 21, 23 – изменить зоны П-3, П-4, Р-1 на зону О-1 (на основании обращения ЗАО Корпорация «ГРИНН» по строительству объекта «Торговый центр по Кромскому шоссе в г. Орле»)	Предложения принимаются
16.16	территория, ограниченная ул. Коневской и ул. Metallургов, в границах испрашиваемого земельного под размещение изолятора временного содержания с зоны Р-1 на зону О-1 (на основании обращения Департамента и положительного решения администрации города по размещению изолятора);	Предложение принимается
16.17	территория в районе ул. Зеленый Ров с зоны Ж-3 на зону Р-1 (в связи со строительством очистных сооружений в районе выпусков ливневых канализаций в реку Орлик на основании обращения МУ УКХ г. Орла; в связи с размещением испрашиваемых земельных участков в 2-х территориальных зонах);	Предложение принимается
16.18	территория в районе ул. Трудовые Резервы с зоны Ж-3 на зону Р-1 (в связи со строительством очистных сооружений в районе выпусков ливневых канализаций в реку Орлик на основании обращения МУ УКХ г. Орла; в связи с размещением испрашиваемых земельных участков в 2-х территориальных зонах);	Предложение принимается
16.19	территория в районе Московского шоссе изменить зону О-1 на зону Ж-1 (с учётом фактического расположения земельного участка и оформления право-устанавливающих документов);	Предложение принимается
16.20	территориальная зона О-4 – объектов детских дошкольных учреждений, средних общеобразовательных учреждений.	Предложение принимается
	<b>Дополнительные замечания и предложения для внесения изменений в ПЗЗ</b>	
1.	<b>Замечание Неврова В.М.</b> Проблема размещения вышек сотовой связи в зонах перспективной застройки	Разрешать размещение в соответствии с зонированием, при наличии положительного заключения Роспотребнадзора
2.	<b>Предложение ОАО Гражданпроект»</b> Исключить из паспорта застройки (приложение 1 к статье 41) коэффициент семейности равный 3,3. Считать расчёт плотности населения по СНиП: до 2015 года – 24-28 кв.м общей площади на 1 человека, а с 2015 – 30м <sup>2</sup> .	Предложение принимается.
3.	<b>Предложения УМВД Орловской области</b> При выделении земельных участков под строительство в непосредственной близости от дорог общего пользования соблюдать расстояние не менее 50 м.	Размещение объектов капитального строительства и выездов на магистральные улицы осуществлять в соответствии с требованиями СНиП.

№ п/п	Содержание предложения, замечания	Решение комиссии
4.	<b>Предложение Шманёвой И.М.</b> В таблице 55.1. «Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкция объектов капитального строительства» изменить минимальную площадь земельного участка для вида разрешённого использования «индивидуальные жилые дома» в территориальной зоне Ж-1 в размере 250 м <sup>2</sup>	Предложение принять для перераспределяемых (смежных) земельных участков
5.	<b>Предложение МУП «Совхоз «Коммунальник»</b> на земельном участке по ул. Панчука, 85 Изменить зону (для многоэтажного строительства)	Предложение принимается.

2. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орёл» передать в управление архитектуры и градостроительства для корректировки по замечаниям, внесённым в ходе публичных слушаний до 6 февраля 2012 года.

3. После корректировки представить проект внесения изменений в Правила мэру города Орла Сафьянову В.В. для принятия решения о направлении его для утверждения в Орловский городской Совет народных депутатов.

Председатель Комиссии  
по землепользованию и застройке  
города Орла



Н.С.Лякишев