

## УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА,

## АРХИТЕКТУРЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

## ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

|  |  |
| --- | --- |
|  | Телефон: (4862) 59-83-27 факс :(4862) 59-83-18 architeсt@adm.orel.ru |
| 302021 Россия, Орловская область, город Орел, площадь Ленина, д.1 |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ОРЕЛ»**

**ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Изменения 2018 года

Приказ УГАиЗ №01-18/26 от 30 ноября 2018 года

|  |  |
| --- | --- |
| Главный инженер:  Архитектор: | И. В. Тюнеев  М. Н. Рожков |

2018 г.

Орел, 2018 г.

**Проект внесения изменений**

**в Правила землепользования и застройки**

**городского округа «Город Орел»**

Разработка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» выполняется на основании Приказа Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области №01-18/26 от 30 ноября 2018 года.

В настоящем проекте представлены материалы комплексной градостроительной оценки территории городского округа «Город Орел» Орловской области, являющиеся основой для проектного зонирования территории с учетом экологических, историко-культурных, социально-экономических и других планировочных факторов оценки, что позволило выявить основные планировочные ограничения и целесообразные направления градостроительной организации и развития территории.

Разработка изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется с соблюдением требований следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (№373-ФЗ от 03.07.2016);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136‑ФЗ;

- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 06.10.2003);

- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7‑ФЗ

- Федеральный закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52‑ФЗ

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89\*

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Орловской области (Постановление № 250, от 01 августа 2011 г.),

а также с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов соответствующих норм и правил в области градостроительства и др.

При разработке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки использовались следующие материалы:

- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел», разработанные в 2008 году ООО НПО «ЭНКО» г. Санкт-Петербург (с учетом изменений на 2018 г.);

- Приказ от 30 ноября 2018 года №01-18/26 Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области.

**Основная цель разработки изменения документации** – создание условий для увеличения показателей по вводу жилья на территории г. Орла.

**Внести изменения в правила землепользования и застройки городского округа "Город Орел" следующего содержания.**

В целях принятия мер по увеличению показателей по вводу жилья на территории городского округа «Город Орел» проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» предлагается:

1. С целью стимулирования застройщиками строительства наземных, подземных, подземно-наземных паркингов (автостоянок) проектом предлагается пересмотреть норматив гостевых автостоянок = **0,35 м/м** **на квартиру** преобразовав его в случае строительства наземного, подземного, подземно - наземного паркинга (автостоянки) в норматив **0,1 м/м** **на квартиру**.

Таким образом в статье 55 таблицу 55.1.1 «Показатели благоустройства земельного участка» читать в следующей редакции:

*Таблица 55.1.1 «Показатели благоустройства земельного участка»*

| Элементы благоустройства территории | | Удельные размеры | |
| --- | --- | --- | --- |
| Расчетная единица | Значение |
| Для игр детей дошкольного и младшего  школьного возраста | | кв.м/чел | 0,7 |
| Для отдыха взрослого населения | | кв.м/чел | 0,1 |
| Для занятий физкультурой | | кв.м/чел | 2,0 |
| Для хозяйственных целей | | кв.м/чел | 0,3 |
| Площадь озеленения территории | | кв.м/чел | 3,0 |
| Гостевые автомобильные стоянки | | на 1 квартиру | 0,35 |
| **проект.** | Гостевые автомобильные стоянки при условии строительства подземных, наземных, подземно-наземных паркингов (автостоянок)\* | на 1 квартиру | 0,10 |

<\*> Возможно сокращение количества наземных гостевых стоянок до 0,1 на одну квартиру при условии обеспеченности местами для хранения автомобилей, в границах участков многоквартирных жилых домов, в подземных, наземных, подземно-наземных паркингах (автостоянках) в количестве 0,65 на одну квартиру.

2. В таблице 52.2. «Виды разрешенного использования недвижимости» **код 1.124 «Многоквартирные жилые дома 5-18 этажей (в том числе технический)»** и **код 1.125 Многоквартирные жилые дома 19 - 22 этажей (в том числе, технический)** изменить согласно ниже представленной таблице:

*Таблица 52.2. Виды разрешенного использования недвижимости*

|  |  |
| --- | --- |
| Код вида использования | Наименование вида использования недвижимости |
| **Существующее положение** | |
| 1.124 | Многоквартирные жилые дома 5 - 18 этажей (в том числе технический) |
| 1.125 | Многоквартирные жилые дома 19 - 22 этажей (в том числе, технический) |
| **Проектное предложение** | |
| 1.124 | Многоквартирные жилые дома 5 - 8 этажей  (за исключением технического этажа) |
| 1.125 | Многоквартирные жилые дома 9 - 25 этажей (за исключением технического этажа) |

3. Таблицу 54.1. «Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования соответствующих участков» изменить согласно ниже представленной таблице.

| Код вида использования | Основные и условные виды разрешенного использования недвижимости | Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| **Существующее положение** | | |
| 1.123  1.124  1.125 | **Многоквартирные жилые дома до 21 этажа** | Встроенные или пристроенные нежилые помещениях нижних этажей домов по фронту улиц:  - учреждения торговли, торговой площадью до 500 кв. м (кроме указанных в [ч. 4 ст. 54](#Par6958));  - учреждения общественного питания без музыкального сопровождения (кроме указанных в [ч. 4 ст. 54](#Par6958));  - парикмахерские, салоны красоты, - библиотеки;  - отделения связи;  - офисы фирм при условии обеспечения автостоянками согласно [статье 56](#Par7732);  - врачебные кабинеты (кроме указанных в [ч. 4 ст. 54](#Par6958));  **- детские дошкольные группы и учреждения с количеством детей до 30;**  - площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;  - гостевые стоянки, подземные и наземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;  - площадки для выгула собак;  - отдельно стоящие гаражи для инвалидов |
| **Проектное предложение** | | |
| 1.123  1.124  1.125 | **Многоквартирные жилые дома до - 25 этажей (за исключением технического этажа)** | Встроенные или пристроенные нежилые помещениях нижних этажей домов по фронту улиц:  - учреждения торговли, торговой площадью до 500 кв. м (кроме указанных в [ч. 4 ст. 54](#Par6958));  - учреждения общественного питания без музыкального сопровождения (кроме указанных в [ч. 4 ст. 54](#Par6958));  - парикмахерские, салоны красоты, - библиотеки;  - отделения связи;  - офисы фирм при условии обеспечения автостоянками согласно [статье 56](#Par7732);  - врачебные кабинеты (кроме указанных в [ч. 4 ст. 54](#Par6958));  **- детские дошкольные группы и учреждения** ;  - площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;  - гостевые стоянки, подземные и наземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;  - площадки для выгула собак;  - отдельно стоящие гаражи для инвалидов |

4. В таблице 53.1«Основные и условно разрешенные виды использования недвижимости жилых и общественно-деловых территориальных зон» **код 1.124 «Многоквартирные жилые жома 5-18 этажей (в том числе технический)»** и **код 1.125 Многоквартирные жилые дома 19 - 22 этажей (в том числе, технический)** изменить согласно ниже представленной таблице.

| Код вида использования | Вид использования недвижимости | Ж-1 | Ж-2 | Ж-3 | Ж-4 | ОЖ | ОИ | О-1 | О-2 | О-3 | О-4 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Существующее положение** | | | | | | | | | | | |
| 1.124 | Многоквартирные жилые дома 5 - 18 этажей (в том числе технический) | О | У |  |  | О | У | У |  | У |  |
| 1.125 | Многоквартирные жилые дома 19 - 22 этажей (в том числе, технический) | О |  |  |  | О | У | У |  | У |  |
| **Проектное предложение** | | | | | | | | | | | |
| 1.124 | Многоквартирные жилые дома 5 - 8 этажей (за исключением технического этажа) | О | **О** |  |  | О | **О** | **О** |  | У |  |
| 1.125 | Многоквартирные жилые дома 9 - 25 этажей (за исключением технического этажа) | О | **У** |  |  | О | У | **О** |  | У |  |

5. В таблице 53.2 «Основные и условно разрешенные виды использования недвижимости производственных территориальных зон, территориальных зон инженерной и транспортной инфраструктур и территориальных зон специального назначения» дополнить регламент территориальных зон **Т-2** «Зона объектов инженерной инфраструктуры» и   
**Ж-1** «Зона застройки многоэтажными жилыми домами», **Ж-2** «Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами», **О-1** «Зона делового, общественного и коммерческого назначения», **ОЖ** «Зона общественно-жилого назначения» **основным видом разрешенного использования «Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки» код 14.113 и «Автостоянки открытого типа» код 18.220.**

6. Таблицу 55.1. ПЗЗ «Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальных зон» читать в следующей редакции.

*Таблица 55.1. «Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальных зон».*

| Вид параметра | Ж-1 | Ж-2 | Ж-3 | Ж-4 | ОЖ | ОИ | О-1 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры земельного участка |  |  |  |  |  |  |  |
| Минимальная площадь участка, кв. м | 800 | 600 | 250 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| Ширина участка по уличному фронту, м | 25 | 20 | 12 | 20 | 20 |  |  |
| Размещение здания на участке |  |  |  |  |  |  |  |
| Минимальный отступ от красной линии, м | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Минимальный отступ от границ участка, м | 6 | 6 | 3 | 3 | 6 | 6 | 6 |
| Использование участка |  |  |  |  |  |  |  |
| Максимальный процент застройки, %  - для жилых объектов этажностью: |  | Сущ / **Проект** |  |  |  | Сущ / **Проект** |  |
| 1 | 40 | 40 | 40 | 25 | 40 | 40 | 40 |
| 2 | 40 | 40 | 40 | 28 | 40 | 40 | 40 |
| 3 | 37 | 37 | 37 |  | 37 | 37 | 37 |
| 4 | 36 | 36 | 36 |  | 36 | 36 | 36 |
| 5 | 35 | 35 |  |  | 35 | - / **35** | 35 |
| 6 | 34 | 34 |  |  | 34 | - / **34** | 34 |
| 7 | 32 | 32 |  |  | 32 | - / **32** | 32 |
| 8 | 30 | 30 |  |  | 30 | - /**30** | 30 |
| 9 | 27 | 27 |  |  | 27 |  | 27 |
| 10 | 24 | 24 |  |  | 24 |  | 24 |
| 12 | 22 | 22 |  |  | 22 |  | 22 |
| 16 | 18 | - / **18** |  |  | 18 |  | 18 |
| 21 | 15 | - / **15** |  |  | 15 |  | 15 |
| 25 | **- /13** | **- / 13** |  |  | **- /13** |  | - /**13** |
| - для блокированных жилых домов типа "таунхауз" | 50 | 50 | 50 |  | 50 |  |  |
| - для нежилых объектов | 60 | 60 | 60 |  | 60 | 60 | 60 |