



Оренбургская область
Орский городской Совет депутатов
РЕШЕНИЕ

**Принято Орским городским
Советом депутатов**

«27» января 2010г.

**«О внесении изменений в решение городского Совета депутатов от
06.10.2008г. №41-684 «Об утверждении правил землепользования и
застройки муниципального образования городского округа
«Город Орск»»**

В соответствии со статьями 31,32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положения «О публичных слушаниях в муниципальном образовании городской округ город Орск», утвержденного решением Орского городского Совета депутатов от 03.03.2006г. №6-68/67, на основании заключения о результатах публичных слушаний от 03.12.2009г. №1300/6, в целях учета законных интересов и обеспечения прав юридических и физических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, руководствуясь статьями 24, 26 Устава города Орска, Орский городской Совет депутатов решил:

1. Внести изменения в приложение к решению Орского городского Совета депутатов от 06.10.2008г. №41-684 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа

«Город Орск» в часть II «Карты градостроительного зонирования», согласно Приложению №1 и в часть III «Градостроительные регламенты» ст.21 «Типы градостроительных зон» дополнить градостроительные зоны, согласно Приложению №2.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в бюллетене нормативных актов и официальных документов «Орск официальный».

Глава города Орска



Ю.А. Берг


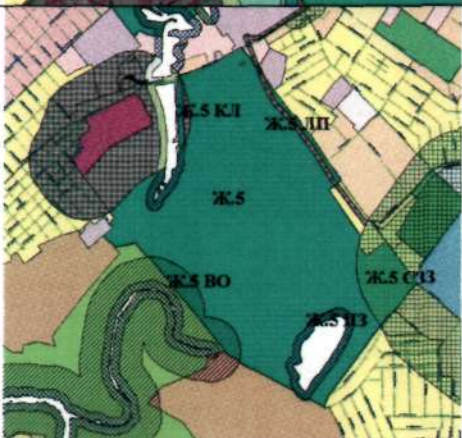


г. Орск «03» февраля 2010г.
№ 60-1084




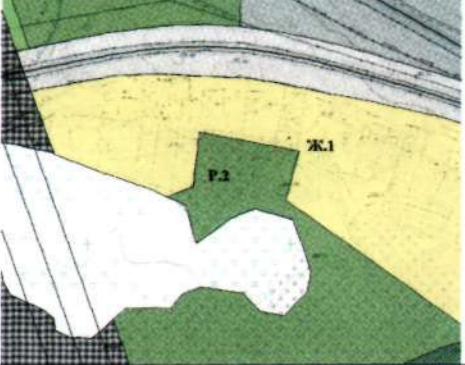
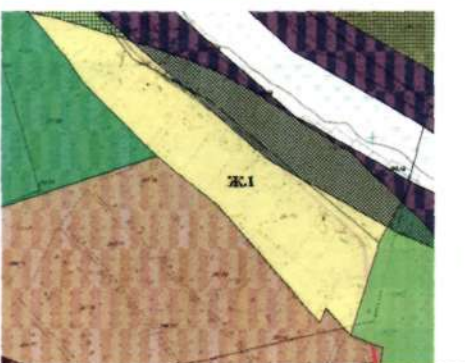
Опубликовано в бюллетене
«Орск официальный»
«05» февраля 2010г.
№ 4 (193)







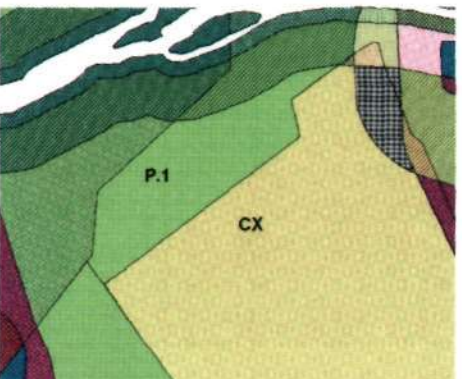
Приложение №1
к решению Орского
городского Совета депутатов
от 03.02.2010 № 60-1084

| | | |
|---|---|--|
| 1 | <p>На автодороге Старый город – пл.Гагарина расположена АЗС, в связи с реконструкцией и расширением границ земельного участка (постановления главы г.Орска от 10.09.2009г. №4472-п «О предварительном согласовании ООО «Палана» места расположения земельного участка для реконструкции АЗС»), участок расположен в зоне Р.1 и П.2 Решение: Изменить назначение территориальной зоны части земельного участка с учетом санитарно-защитной зоны с Р.1, Ж.4, СХ на П.2, Р.2 СЗЗ, Ж.4 СЗЗ, СХ СЗЗ</p> | |
| 2 | <p>В пос. Джанаталап участок отведен под строительство свинокомплекса. В связи с расширением границ существующего земельного участка часть участка попадает в зону Р.1 Решение: Изменить назначение территориальной зоны части земельного участка с Р.1, на П.2. Р.1 СЗЗ, СХ СЗЗ, Р.1 КЛ СЗЗ, СХ ГЗ СЗЗ На основании СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 установить санитарную зону от предприятия I-II класса вредности 1000м.</p> | |
| 3 | <p>По автодороге Орск –Оренбург участок отведен под АГЗС (распоряжение главы города от24.03.2008г. №1057-р «О предоставлении ООО «Палана» в аренду земельного участка под строительство АГЗС»). Участок расположен в зоне СХ. Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка с СХ на Р.1.</p> | |
| 4 | <p>Земельный участок расположенный на пр.Мира (здание бывшей трикотажной фабрики) предназначенный под размещение торгово-развлекательного комплекса (распоряжение главы города от 08.09.08г №4022-р «Об изменении разрешенного вида использования») относится к зоне П.2, П.2ВО, П.2 ПЗ Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка с П.2, П.2 ВО, П.2 ПЗ на ОД СЗЗ, ОД ВО СЗЗ, ОД ПЗ СЗЗИзменить назначение территориальной зоны земельных</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| | участков по факту использования на ОД, Ж.2, Ж.1, ОД С33, Ж.2 С33, ОД ВО С33, ОД ВО, Ж.1 ВО, Ж.2 ВО | |
| 5 | <p>В районе ул.Вокзальное шоссе возле оз.Коровье на основании генерального плана муниципального образования «Город Орск» земельный участок отведен под перспективную застройку.</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны с Р.1, Р.1 ПЗ на Ж.5, Ж.5 ПЗ</p> |  |
| 6 | <p>В границах ул.Вокзальное шоссе, и ул.Крайней земельный участок используется под сады и находится в зоне Ж.4</p> <p>Решение: На основании Генерального плана муниципального образования «Город Орск», земельный участок отведен под перспективную жилую застройку. Изменить назначение территориальной зоны земельного участка с Ж.4 на Ж.5</p> |  |
| 7 | <p>Земельный участок расположен в пос.Мостострой по ул.Вяземская, предназначен под строительство индивидуальных жилых домов (распоряжение главы г.Орска от 10.06.09г. №2470-п «О подготовке документации по планировке территории».</p> <p>Участок расположен в двух зонах П.1 и Ж.1</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка с П.1 на Ж.1</p> |  |
| 8 | <p>Земельный участок по ул.Монтажников, отведенный под размещение индивидуального жилого дома в районе телецентра ошибочно отмечен в зоне Р.1 С33</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка по факту использования с Р.1 С33 на Ж.1 С33</p> |  |
| | | |

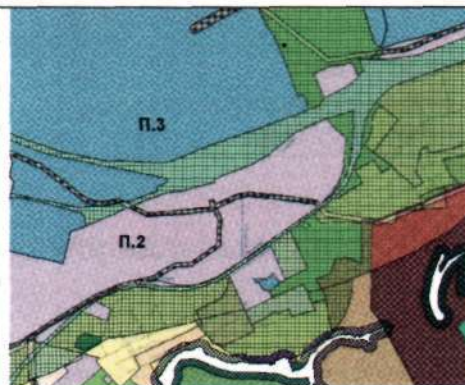
| | | |
|----|--|--|
| 9 | <p>Земельные участки по ул.Щаденко отведенные под размещение индивидуальных жилых домов ошибочно отмечены в зоне П.1 СЗЗ</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка по факту использования с П.1 СЗЗ на Ж.1 СЗЗ</p> |  |
| 10 | <p>Земельные участки отведенные под строительство индивидуальных жилых домов расположенные в пос.Гудрон, по ул.М.Конева ошибочно отмечены в зонах, П.1 и Ж.3</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельных участков по факту использования с П.1, Ж.3 на Ж.1</p> |  |
| 11 | <p>В районе пос.Ора, расположено садоводческое товарищество завода ЖБК, которое частично расположено в зоне Р.1, Ж.4</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка по границам садового товарищества на Ж.4</p> |  |
| 12 | <p>В пос.Мостострой по ул.Береговая находится индивидуальная жилая застройка которая частично отмечена в зоне Р.2</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны по факту использования с Р.2 на Ж.1</p> |  |
| 13 | <p>Земельный участок по ул.Борисоглебская расположен в двух территориальных зонах Ж.1, Ж.4</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка с Ж.4 на Ж.1</p> |  |

| | | |
|----|---|--|
| 14 | <p>Проектом индивидуальной застройки а пос.Нагорный по ул.Чекалина от 2003г. расположены жилые дома, которые ошибочно отмечены в зоне Р.1, Р.1 ВО, П.1, П.1 ВО</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка с Р.1, Р.1ВО, П.1, П.1 ВО на Ж.1, Ж.1 ВО</p> |  |
| 15 | <p>Земельные участки по ул.Ленинского Комсомола отведены под строительство индивидуальных жилых домов, которые расположены в зоне П.1 ВО СЗЗ, П.1 ПЗ СЗЗ</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка на основании проекта застройки от 2005г. с П.ВО СЗЗ на Ж.1 ВО СЗЗ, П.1 ПЗ СЗЗ на Ж.1 ПЗ СЗЗ</p> |  |
| 16 | <p>По ул.Елшанская находится индивидуальная жилая застройка которая отмечена в зоне среднетажной жилой застройки Ж2</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка по факту использования с Ж.2 на Ж.1</p> |  |
| 17 | <p>По ул.Стасова расположена многоэтажная жилая застройка которая ошибочно отмечена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка с Ж.1 на Ж.3</p> |  |
| 18 | <p>Санитарно-защитная зона ОАО «Производственное объединение «Сармат» нанесена 500м</p> <p>Решение: На основании письма Роспотребнадзора от 01.10.09г №4713, санитарная зона ОАО «Производственное объединение «Сармат» может быть уменьшена до 100м</p> |  |

| | | |
|----|---|--|
| 19 | <p>В старом городе по ул.Малишевского и ул.Краснознаменная, расположено кладбище. Санитарно-защитная зона, установлена 500м</p> <p>Решение: Согласно акту обследования существующих мест погребений на территории г.Орска по состоянию на 01.11.2008г. кладбище «Покровское» расположенное по ул.Малишевского признано закрытым т.к. последнее захоронение производилось в 1965 г. На основании вышеизложенного возможно сокращение санитарно защитной зоны от закрытого кладбища до 50м</p> |  |
| 20 | <p>По ул.Вокзальное шоссе, в районе хлебокомбината расположены склады, производственные здания, гаражи которые отмечены в зоне железнодорожного транспорта</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка по факту использования с ИТ на П.1; ИТ СЗЗ на П.1 СЗЗ; с ИТ ЛП на П.1 ЛП</p> |  |
| 21 | <p>В районе Попов угол расположены садоводческие товарищества, которые отмечены в зоне городских лесов в сфере действия ограничений прибрежно - защитной полосы и водоохраной зоны</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельных участков по границам садоводческих товариществ с Р.13В, Р.2 ЗВ на Ж.4 ЗВ, с Р.2 ВОЗВ, Р.1 ВО ЗВ на Ж.4 ВО ЗВ, с Р.2 ЗВ ПЗ, Р.1 ЗВ ПЗ на Ж.4 ЗВ ПЗ</p> |  |
| 22 | <p>В связи со строительством обьездной автодороги Оренбург – Орск на участке обхода г.Орск (I очередь) часть территории сельскохозяйственного использования под пашни отведено под строительство дороги</p> <p>Решение: Изменить назначение территориальной зоны земельного участка с СХ на Р.1</p> |  |

23

На основании санитарно-эпидемиологического заключения по проекту санитарно-защитной зоны, внести изменения в СЗЗ производственной базы «Орские городские электрические сети» филиала ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Волги» - «Оренбургэнерго» на расстоянии 100м по границе территории промплощадки базы.





Приложение №2
к решению Орского городского Совета депутатов
от 03.02.2010 № 60-1084

Типы территориальных зон

СХ.ГЗ.СЗЗ Зона сельскохозяйственного использования в сфере действия ограничений пограничной зоны санитарно защитной зоны предприятия

Функциональное использование данной зоны не представляется возможным по причине невозможности совмещения основных видов разрешенного использования объектов недвижимости зоны сельскохозяйственных угодий с требованиями, устанавливаемыми в санитарно-защитной зоне предприятия (за исключением сельхозугодий для выращивания технических культур).

Решения по землепользованию и застройке принимаются при условии согласования места размещения объекта, с пограничными органами.

Функциональное использование данной территории возможно при осуществлении следующих мероприятий:

1. согласовать место размещения объекта, с пограничными органами;
2. разработать перечень мероприятий по нейтрализации вредного воздействия и установить сроки реализации указанных мероприятий;
3. осуществить перезонирование территории данной зоны.

Ж.5 ПЗ Зона резервной жилой застройки в сфере действия ограничений прибрежно-защитной полосы.

Зона резервной жилой застройки в сфере действия ограничения прибрежно-защитной полосы выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения.

Условно разрешенное использование:

1. Размещение полустационарных архитектурных форм различного назначения

Запрещается:

1. Самовольное формирование земельных участков и новое строительство без согласования с соответствующими органами местного самоуправления и получения разрешения на строительство.

В соответствии со статьями 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежной защитной полосы вдоль береговой линии устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

В соответствии с п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с п.8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Р.3. Зона городских парков

Предельные минимальные размеры земельных участков.

Минимальные размеры площади принимаются, га:

- городских парков – 15;
- парков планировочных районов – 10;
- садов жилых зон – 3;
- скверов - 0,5.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Парк:

1. На территории парка разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, высота которых не превышает 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. Площадь застройки не должна превышать 7% территории парка.

2. Соотношение элементов территории парка следует принимать, % от общей площади парка:

- территории зеленых насаждений и водоемов – не менее 70;
- аллей, дорожки, площадки – 25-28;
- здания и сооружения – 5-7.

3. Функциональная организация территории парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования, % от общей площади парка:

- зона культурно-просветительских мероприятий – 3-8;
- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) – 5-17;
- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий – 10-20;
- зона отдыха детей – 5-10;
- прогулочная зона – 40-75;
- хозяйственная зона – 2-5.

4. Расстояние между жилой застройкой и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м.

5. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа.

Бульвар

1. Ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей следует принимать, м, не менее, размещаемых:

- по оси улиц – 18;
- с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10.

2. Минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3.

3. При ширине бульвара 18-25 м следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3-6 м, на бульварах шириной более 25 м следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5-3 м, на бульварах шириной более 50 м возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

4. Высота застройки не должна превышать 6 м.

5. Вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 18 до 30 м.

6. Соотношение элементов территории бульвара следует принимать согласно таблице в зависимости от его ширины.

| Ширина бульвара, м | Элементы территории (% от общей площади) | | |
|--------------------|--|--------------------------|------------------------|
| | Территории зеленых насаждений и водоемов | Аллеи, дорожки, площадки | Сооружения и застройка |
| 18-25 | 70-75 | 30-25 | - |
| 25-50 | 75-80 | 23-17 | 2-3 |
| более 50 | 65-70 | 30-25 | не более 5 |

Сквер

1. На территории сквера запрещается размещение застройки.

2. Соотношение элементов территории сквера следует принимать по таблице

| Скверы, размещаемые: | Элементы территории (% от общей площади) | |
|---|--|---------------------------------------|
| | Территории зеленых насаждений и водоемов | Аллеи, дорожки, площадки, малые формы |
| - на городских улицах и площадях | 60-75 | 40-25 |
| - в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями | 70-80 | 30-20 |

3. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

4. Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях (реконструкция существующих покрытий).

5. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и др. Число светильников

следует определять по нормам освещенности территорий.

6. Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с таблицей

| Здание, сооружение | Расстояния, м, от здания, сооружения, объекта до оси | |
|--|--|------------|
| | ствола дерева | кустарника |
| Наружная стена здания и сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада | 4,0 | - |
| Подшивка откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подшивка или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Подземные сети: газопровод, канализация | | |
| тепловая сеть (стенка канала, тоннеля | 1,5 | - |
| или | 2,0 | 1,0 |
| оболочка при бесканальной прокладке) | 2,0 | - |
| водопровод, дренаж | 2,0 | 0,7 |
| силовой кабель и кабель связи | | |

Примечания:

1. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

2. При односторонней юго-западной и южной ориентации жилых помещений необходимо предусматривать дополнительное озеленение, препятствующее перегреву помещений.