**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**от 17.12.2024 № б/н о результатах публичных слушаний**

**по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»**

Сведения о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях:

Наименование проекта: проект правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» (далее – проект).

На основании протокола публичных слушаний от 16.12.2024 № б/н было принято решение:

1. Признать публичные слушания, проводимые с 28.11.2024 по 18.12.2024 по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», проводимые на основании постановления Главы города Оренбурга от 27.11.2024 № 131-п «О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» и публикации в газете «Вечерний Оренбург» (№ 91 от 28.11.2024), состоявшимися.

2. Рекомендовать департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга направить министерству архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области для утверждения проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» с учетом предложений и замечаний, поступивших в ходе публичных слушаний согласно приложению № 1 к протоколу публичных слушаний от 16.12.2024, а также учесть рекомендации организатора публичных слушаний, а именно:

- С целью исключения дублирования полномочий органов местного самоуправления и Инспекции государственной охраны объектов культурного наследия Оренбургской области по согласованию архитектурного облика объектов капитального строительства, просим исключить из проекта зону регулирования АГО-1, сведения о требованиях к архитектурным решениям указать применительно к территориальным зонам (в т.ч. подзонам) в границах исторического поселения, в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки;

- С целью удобства использования Правил землепользования и застройки, предлагаем коэффициенты застройки и плотности застройки указать в особенностях применения территориальной зоны в составе градостроительных регламентов, применительно к каждой территориальной зоне в которой подобные коэффициенты устанавливаются;

- изменить территориальную зону, в отношении земельного участка согласно схеме, указанной в приложении № 3 к протоколу публичных слушаний с зоны «ОД.4» на «ОД.3».

- изменить территориальную зону, в отношении земельного участка согласно схеме, указанной в приложении № 4 к протоколу публичных слушаний с зоны «Р.1» на «Ж.4».

- изменить территориальную зону, в отношении земельного участка согласно схеме, указанной в приложении № 5 к протоколу публичных слушаний с зоны «Р.2» на «Т.1».

- изменить территориальную зону, в отношении земельного участка согласно схеме, указанной в приложении № 6 к протоколу публичных слушаний с зоны «Р.1» на «Ж.1».

– изменить территориальную зону, в отношении земельного участка согласно схеме, указанной в приложении № 7, 8 к протоколу публичных слушаний на зону «П.1».

Количество участников публичных слушаний: 80.

Сведения о внесенных предложениях и замечаниях участников публичных слушаний, постоянно проживающих

на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Порядковый номер участника, внесшего предложение и замечание согласно протоколу публичных слушаний | Содержание предложений и (или) замечаний | Рекомендация организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками предложений и замечаний |
| 1 | Наша организация является собственником земельных участков по адресу: г. Оренбург, ул. Сахалинская, д. 13 (кадастровый номер ЗУ 56:44:0119017:96) и г. Оренбург, ул. Овражная (кадастровый номер 56:44:0119017:101).  В соответствии с действующей редакцией правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» принадлежащий  нашей организации земельный участок относится к градостроительной зоне «Ж4», т.е. предусматривает возможность застройки земельного участка многоквартирными жилыми домами без ограничения этажности.  В соответствии с проектом правил землепользования   и застройки муниципального образования «город Оренбург» принадлежащий нашей организации земельный участок по ул. Сахалинская, 13 (кадастровый номер 56:44:0119017:96) будет относиться к градостроительной зоне «Ж2-1», т.е. будет введено ограничение этажности - 4 этажа, а земельный участок по ул. Овражная (кадастровый номер 56:44:0119017:101) будет отнесен к градостроительной зоне П1 - которая вообще не предусматривает возможность жилищного строительства.  Наша организация профессионально занимается строительством многоквартирных жилых домов. В связи с чем, организацией в настоящий момент осуществляется проектирование застройки указанных земельных участков 17-19 этажными многоквартирными жилыми домами.  Кроме того, нашей организацией ведутся переговоры с собственниками соседних земельных участков по вопросам их приобретения так же для строительства многоквартирных жилых домов и объектов социально-бытовой направленности.  При таких обстоятельствах, считаем, что изменения градостроительного зонирования, изложенные   в новой редакции правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0119017:96 и 56:44:0119017:101 существенно ограничивают возможность использования указанных земельных участков и препятствуют введению нашей организацией хозяйственной деятельности.  В связи с изложенным, просим не вносить изменения в градостроительное зонирование территории кадастрового квартала 56:44:0119017 в общем и земельных участков 56:44:0119017:96 и 56:44:0119017:101 в частности. | Рекомендуем учесть в части, не противоречащей генеральному плану муниципального образования «город Оренбург» |
| 2 | Наша организация является собственником объектов капитального строительства по адресу: г. Оренбург, ул. Комсомольская д. 180 (з.у. 56:44:04014009:6). Заинтересованные лица вправе вносить свои предложения в ходе проведения публичных слушаний по проекту правил застройки и землепользования.  Учитывая положения Градостроительного кодекса РФ о комплексном развитии территории (далее-КРТ), просим распространить в окончательной редакции правил застройки и землепользования зону КРТ на территорию земельного участка с кадастровым номером 56:44:04014009:6. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 3 | Наша организация является собственником земельных участков  (56:44:0120003:2211,56:44:0120003:2212,56:44:0120003:2213,56:44:0120003:2214,56:44:0120003:2215,56:44:0120003:2216,56:44:0120003:21,56:44:0120003:668,56:44:0120003:18).  В действующих П33 данная территория была отнесена   к территории комплексного развития (далее — КРТ), в новом проекте ПЗЗ данная территория из зоны КРТ была исключена. Между тем, наша организация в настоящее время подготавливает проект договора КРТ для направления в Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области в отношении данной территории.  Таким образом, просим Вас учесть данное замечание   и в окончательной редакции правил застройки и землепользования распространить зону КРТ   на вышеуказанные земельные участки. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 4 | Обращение № 1:  В соответствие с постановлением Администрации города Оренбурга №131-п от 27.11.2024 г. О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки (33) муниципального образования «город Оренбург» Общество ознакомилось с материалами, опубликованными на официальном интернет-портале города Оренбурга.  Общество является правообладателем земельных участков с кадастровыми номерами № 56:44:0109001:8781, 56:44:0109001:8783, 56:44:0109001:7946, 56:44:0109001:7951, 56:44:0109001:7944, 56:44:0109001:7947, 56:44:0109001:7945, 56:44:0109001:7794, 56:44:0109001:9465, 56:44:0109001:9466, 56:44:0109001:9467, 56:44:0109001:9468, 56:44:0109001:9469,  56:44:0109001:9470, 56:44:0109001:9471.  На вышеуказанных земельных участках ведется застройка жилыми домами по проекту планировки и межевания территории утвержденному постановлением Администрации города Оренбурга № 270-п от 11.02.2016 г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной шоссе Загородным, ГСК № 566, ул. Просторной, ГСК №580». Согласно проекту ПЗЗ на «Карте градостроительного зонирования в части границ территории, в которых предусматриваются осуществление комплексного развития территории», на вышеуказанных участках обозначены границы территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории», при этом заявление на рассмотрение возможности принятия решения о комплексном развитии территории нами не направлялось.  В рамках публичных слушаний по проекту ПЗЗ муниципального образования «город Оренбург» просим Вас внести изменения в проект ПЗЗ, а именно исключить из границ территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории земельные участки с кадастровыми номерами: 56:44:0109001:8781, 56:44:0109001:8783, 56:44:0109001:7946, 56:44:0109001:7951, 56:44:0109001:7944, 56:44:0109001:7947, 56:44:0109001:7945, 56:44:0109001:7794, 56:44:0109001:9465, 56:44:0109001:9466, 56:44:0109001:9467, 56:44:0109001:9468, 56:44:0109001:9469, 56:44:0109001:9470, 56:44:0109001:9471.  Обращение № 2  В соответствие с постановлением Администрации города Оренбурга №131-п от 27.11.2024 г. О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования «город Оренбург» общество ознакомилось с материалами, опубликованными на официальном интернет-портале города Оренбурга.  Общество является правообладателем земельных участков с кадастровыми номерами № 56:44:0109001:8781, 56:44:0109001:8783, 56:44:0109001:7946, 56:44:0109001:7951, 56:44:0109001:7944, 56:44:0109001:7947, 56:44:0109001:7945, 56:44:0109001:7794, 56:44:0109001:9465, 56:44:0109001:9466, 56:44:0109001:9467, 56:44:0109001:9468, 56:44:0109001:9469, 56:44:0109001:9470, 56:44:0109001:9471. На вышеуказанных земельных участках ведется застройка жилыми домами по проекту планировки и межевания территории утвержденному постановлением Администрации города Оренбурга №270-п от 11.02.2016 г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной шоссе Загородным, ГСК №566, ул. Просторной, ГСК №580».  В рамках публичных слушаний по проекту ПЗЗ муниципального образования «город Оренбург» предлагаем Вам внести изменения в проект ПЗЗ, а именно отразить на «Карте градостроительного зонирования» развитие улично-дорожной сети для обеспечения подъездных путей со стороны Загородного шоссе в районе существующего компенсатора на тепловой сети к застройке многоквартирными  домами на земельных участках в границах улиц Просторная, Волгоградская, Загородное шоссе. Согласно утвержденному ППТ на территорию застройки «Северные ворота» предусматривался въезд с Загородного шоссе. Кроме того, по согласованию с Главным управлением дорожного хозяйства Оренбургской области на данном участке выполнено обустройство временного съезда с Загородного шоссе на период строительства микрорайона «Северные ворота». | Обращение № 1: Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть.  Обращение № 2: Не учтено. Не требуется выделение в отдельную территориальную зону. |
| 5 | Ознакомившись с проектом правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», Общество выражает несогласие с отнесением принадлежащего Обществу земельного участка к зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (Ж.4).  В настоящее время данный земельный участок, согласно выданному градостроительному плану земельного участка находится в зоне общественно-деловой активности вдоль городских магистралей «ОД.2», имеет вид разрешенного использования - код 4.4 - магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м).  07.12.2021г. ДГиЗО выдано разрешение на строительство торгового комплекса.  Учитывая изложенное, требую в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» данный земельный участок исключить из зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (Ж.4) и включить в зону объектов торговли — (ОД.4). | По поводу исключения вида разрешенного использования «Магазины»:предложение не противоречит действующему законодательству Рекомендуем учесть предложение. |
| 6 | Обращение № 1:  1) Прошу Вас рассмотреть предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург в части исключения земельного участка с кадастровым — номером 56:44:0239001:21119 из территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территорий, поскольку в утвержденном генеральном плане МО «город Оренбург» от 03 июля 2023г. вышеуказанный земельный участок не попадает под территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территорий.  2) Прошу Вас рассмотреть предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург в части исключения земельного участка с кадастровым — номером 56:44:0239001:21120 из территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территорий, поскольку в утвержденном генеральном плане МО «город Оренбург» от 03 июля 2023г. вышеуказанный земельный участок не попадает под территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территорий.  3)Прошу Вас рассмотреть предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург в части исключения земельного участка с кадастровым 56:44:0103001:386 из территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территорий, поскольку в утвержденном генеральном плане МО «город Оренбург» от 03 июля 2023г. вышеуказанный земельный участок не попадает под территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территорий.  Обращение № 2:  В связи с проведением публичных слушаний в соответствии с постановлением Главы города Оренбурга от 27.11.2024 Nº131-п направляем следующие предложения к проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» прошу исключить дополнительный регламент комплексного развития территории в отношении территории, занятой нижеперечисленными земельными участками:  1.56:44:0239001:21119  2.56:44: 0239001:21120  3. 56:44: 0239001:21121  4. 56:44: 0103001:386 | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 7 | В связи с проведением публичных слушаний   в соответствии с постановлением Главы города Оренбурга от 27.11.2024 №131-п направляем следующие предложения к проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»: Просим исключить дополнительный регламент комплексного  развития территории в отношении территории, занятой земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0239001:21396 и 56:44:0239001:21397 | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 8 | Обращение № 1:  Прошу рассмотреть изменение вида территориальной зоны П-1 производственная и коммунально-складская зона земельного участка   с кадастровым номером 56:44:0501001:1866, расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, п. Нижнесакмарский, имеющего вид разрешенного использования: «питомники (код, 1.17 приложения   к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540«Об утверждении классификатора  видов разрешенного использования земельных участков», группа 15  приложения № 1 к постановлению администрации города Оренбурга от 12.01.2017 № 44-п «О внесении изменений в постановление администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п»)» на территориальную зону -«Ж-1, 2.1 Для индивидуального жилищного строительства». Сообщаю, что в настоящий момент проведены инженерные коммуникации и планируется осуществление строительства жилых домов.  Обращение № 2:  Прошу рассмотреть изменение вида территориальной зоны П-1 Производственная и коммунально-складская зона земельных участков с кадастровыми номерами:  56:44:0501001:2356,    56:44:0501001:2357,  56:44:0501001:2358,    56:44:0501001:2359.    56:44:0501001:2360,    56:44:0501001:2361,   56:44:0501001:2362,   56:44:0501001:2363,  56:44:0501001:2364,  расположенных по адресу: Российская Федерация,  Оренбургская область, г. Оренбург, п. Нижнесакмарский, имеющих вид разрешенного использования: «земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования, сельскохозяйственного назначения» на территориальную зону – «Ж-1», 2.1 Для индивидуального жилищного строительства».  Сообщаю, что в настоящий момент проведены инженерные коммуникации и планируется осуществление строительства жилых домов. | Не учитывать предложение, так как противоречит генеральному плану муниципального образования «город Оренбург». По генеральному плану производственная зона «П», по проекту правил землепользования и застройки СХ.2. |
| 9 | Изучение материалов проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» показывает, что указанный документ разрабатывался без участия жителей города и не отвечает их реальным потребностям. В частности участок, выделенный под «комплексное развитие территории» на улице Брестской, несмотря на многочисленные обращения жителей микрорайона в органы государственной власти различных уровней о потребности в общеобразовательном учреждении, по-прежнему отнесён к зоне застройки многоэтажными жилыми домами с этажностью 9 этажей   и выше, в которых размещение школы не предполагается действующими санитарными нормами. Процедура вывода участка площадью 1.7 Га с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 произошла ранее, также по итогу «публичных слушаний», проведенных без должного уведомления всех заинтересованных лиц. Предлагаемый проект правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» подразумевает строительство, по материалам закупки с номером извещения 22000179020000000007 на сайте ГИС Торги, многоэтажных жилых домов в 9 этажей и выше   с градостроительный потенциалом 15 756 кв. м. При этом действующиесанитарные нормативы и Градостроительный кодекс требуют обеспечения всех новых жилых домов социальной инфраструктурой, в том числе школами и детскими садами. Однако, в микрорайоне 70 лет ВЛКСМ,   где располагается указанный участок, на сегодняшний день уже имеются проблемы с её обеспечением. Например, детей школьного возраста жителей микрорайона относят к школам расстояние до которых зачастую превышает 1.5-2 км, а в ближайшем  учебном общеобразовательном учреждении Лицее №4 обучается детей в 2 раза больше отведенного норматива. Имеющийся в микрорайоне детский сад №199 также перегружен и давно требует ремонта. Строительство новых домов, лишь усугубит ситуацию.  Таким образом рассматриваемый проект правил землепользования и застройки предполагает возведение не обеспеченных социальной инфраструктурой жилых домов, что является явной ошибкой, нарушением градостроительного кодекса, действующих санитарных норм и прав граждан. Подобное мнение подтверждается имеющейся судебной практикой других городов, например Саратова и Новосибирска, там разрешения на строительство признавалось незаконными и отменялись судами различных инстанций.  Подводя итог вышесказанному, прошу:  1.Отклонить проект правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» (разработан ООО научно-исследовательский институт «Земля и город»,ИНН 5260008219,Огрн 1025203021722), как не отвечающего реальным потребностям жителей города.  2. Отнести участок выделенный под "комплексную застройку территории" на улице Брестской   к зоне объектов образования ОД.3  3. Провести открытую оценку существующей обеспеченности социальной инфраструктуры микрорайона 70 лет ВЛКСМ ,в том числе с учетом достройки новых жилых домов ,и в дальнейшем при доработке проекта правил землепользования и застройки руководствоваться этими сведениями». | Предложение отклоняется на основании того, что предельный размер земельного участка не соответствует требованиям для размещения образовательного объекта. |
| 10 | Прошу внести изменение в разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства, относящихся к зоне озелененных территорий общего пользования (Р.1), а именно:  Исключить вид разрешенного использования «Магазины», код разрешенного использования 4.4, из условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.  2. Перевести территорию, занятую земельным участком в кадастровом квартале 56:44:0239001 с разрешенным использованием «Строительство магазинов, код 4.4» из зоны объектов торговли (ОД.4) в зону озелененных территорий общего пользования (Р.1).  Считаю, что строительство магазинов на озеленённых территориях в нашем микрорайоне,  является неуместным.  3. Земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 56:44:0239001, на которых расположены объекты капитального строительства с почтовыми адресами по ул. Геннадия Донковцева: 1, 1/1, 3, 5, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 7/1 соор. 1, на карте градостроительного зонирования отнесены к зоне Ж.3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 эт., включая мансардный), что не соответствует фактическому количеству этажей. По указанным адресам расположены многоэтажные жилые дома с 9-тью этажами и более, что относится к зоне Ж.4.  Прошу внести изменения в Карту градостроительного зонирования в соответствии с изложенным выше - отнести указанные земельные участки к территориальной зоне Ж.4.  4. Прошу дать комментарий по поводу Требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства к земельным участкам, перечисленным в пункте 3. На Карте АГО все участки попадают в зону действия АГО-2. Если данные Требования не влияют на фактическую застройку, то прошу исключить указанные участки из этой зоны. | 3) Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть.  4) Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в границах зоны АГО-2 распространяется на новое строительство и реконструкцию. В действующих правилах землепользования и застройки данные требования указаны.  По поводу исключения вида разрешенного использования «Магазины»:предложение не противоречит действующему законодательству Рекомендуем учесть предложение. |
| 11 | Наша организация является собственником земельного участка, расположенного по адресу: город Оренбург. ул. Комсомольская, 41, кадастровый номер 56:44:0220002:32.  Данный земельный участок согласно постановлению Правительства Оренбургской области от 01.03.2023 № 182-пп «Об установлении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории муниципального образования город Оренбург, и утверждении требований к градостроительным регламентам» расположен в границах регламентного участка ЕР-1(6), со следующими параметрами.  Вместе с предлагаемой редакцией ПЗЗ параметры следующие для зоны исторической застройки «ИЦ.Ир.1» данные параметры не совпадают в том числе: по застроенности участка и других параметров.  Учитывая, что ПЗЗ должны соответствовать вышеуказанному постановлению Правительства, прошу привести его в соответствие.  В случае отрицательного решения по данному вопросу, наша организация будет вынуждена обратиться в суд за защитой своих прав. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 12 | Общество на основании «Договора аренды земельных участков для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство» (далее - договор аренды) является застройщиком земельных участков, расположенных в микрорайоне «РостошиПремьер».  Для устройства постоянных подъездных путей к застраиваемой территории необходимо согласовать и передать трассу для проектирования дороги.  Согласно утвержденному ППТ (проекту планировки территории) для застройки нашего микрорайона, в границах запрашиваемого земельного участка проходит дорога районного значения.  Схема расположения планируемой дороги приложена к настоящему обращению.  Просим рассмотреть наше обращение, согласовать расположение дороги и передать нам для проведения проектно-изыскательских работ, а так же просим Вас всячески способствовать ускорению решения данного вопроса для прокладки подъездных путей к строящемуся микрорайону «Ростоши-Премьер». | Рекомендуем для рассмотрения разработчику. |
| 13 | В октябре 2023 года Религиозная организация окончила строительство храма в честь святого преподобного Пимена Угрешского по адресу: г. Оренбург, проезд: Нижний, здание 4. На сегодняшний день Оренбургской Епархией здание храма поставлено на кадастровый учет, на него зарегистрировано право собственности.  Непосредственно здание храма расположено в границах земельных участков с кадастровыми номерами:  1. 56:44:0314001:4017, площадью 6370 кв. м, находится в территориальной зоне ОД.4 (общественно-деловая зона 4: зона объектов здравоохранения и социального обслуживания);  2. 56:44:0314001:4042, площадью 904 кв. м, находится в территориальной зоне ОД.4 (общественно-деловая зона 4: зона объектов здравоохранения и социального обслуживания).  Также Оренбургской Епархии в целях религиозного использования (фактически используются для размещения входной группы и храмовой ограды) были предоставлены земельные участки с кадастровыми номерами:  3. 56:44:0314001:6449, площадью 2559 кв. м, находится в территориальной зоне ОД.6 (общественно-деловая зона 6: зона объектов науки, высшего, среднего и специального образования);  4. 56:44:0314001:6483, площадью 838 кв. м, находится в территориальной зоне ОД.1 (общественно-деловая зона 1: зона многофункциональных центров обслуживания и общественно-деловой активности);  5. 56:44:0314001:6484, площадью 332 кв. м, находится в территориальной зоне Ж.3 (жилая зона 3: зона среднеэтажной (5 - 8 этажей) и многоэтажной (9 этажей и выше) застройки домами многоквартирными).  Все вышеуказанные земельные участки являются смежными и предоставлены Оренбургской Епархии на праве безвозмездного срочного пользования.  В связи с тем, что на данный момент строительство храма окончено и здание храма оформлено в собственность, Оренбургская Епархия имеет намерение оформить право собственности на вышеперечисленные земельные участки, в соответствии с пп. 2 ст. 39.5 Земельного кодекса РФ. Однако для этого необходимо предварительно объединить земельные участки в один, так как в противном случае права на земельные участки 56:44:0314001:6449; 56:44:0314001:6483 и 56:44:0314001:6484 будут утрачены по истечении сроков договоров безвозмездного срочного пользования.  В соответствии с ч. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, то есть образуемый земельный участок не может одновременно находиться в границах двух и более территориальных зон. Учитывая, что земельные участки расположены в различных территориальных зонах, их объединение на сегодняшний день не представляется возможным. Кроме того, при образовании земельных участков 56:44:0314001:6483 и 56:44:0314001:6484 произошло частичное наложение этих земельных участков на земельный участок общего пользования с кадастровым номером 56:44:0000000:33392/7. Это влечет невозможность оформить право собственности на всю площадь предоставленных земельных участков.  Учитывая изложенное выше, просим Вас рассмотреть возможность внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Оренбурга и в Генеральный план г. Оренбурга в части отнесения пяти указанных земельных участков к одной территориальной зоне, а также размещения земельного участка общего пользования вне границ земельных участков, предоставленных Оренбургской Епархии. | В проекте правил землепользования и застройки находится в зоне ОД.1. В основных видах разрешенного использования есть код религиозное испо Возможность устранения пересечения будет рассмотрена. |
| 14 | Обращение № 1:  Проживаю в многоквартирном доме по адресу: г. Оренбург, ул. Геннадия Донковцева, д.9. Рядом с моим домом и соседними домами № 11, 13, 15, 17, 17/1 находится лесополоса, это единственный островок зелени, который хоть как-то защищает нас от пыли и суховеев, от строительного шума в пойме Урала, а в будущем - шума от магистрали, дублера ул. Чкалова. В весенний паводок этого года благодаря лесополосе наши дома не затопило. Мы берегли лесопосадку, своими силами проводили субботники  по уборке прилегающей территории, и надеялись, что в будущем здесь появится тропа здоровья и места отдыха.  Территория, занятая этой лесополосой, в действующих редакциях генплана города ПЗЗ города Оренбурга обозначена как зона озелененных территорий общего пользования, а в обсуждаемом проекте ПЗЗ обозначена как зона Ж.4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами 9 этажей и выше).   Прошу вернуть территорию, занятую существующей лесополосой рядом с домами № 9, 11, 13, 15, 17, 17/1, по ул. Геннадия Донковцева и № 21/7 по пр. Гагарина от ул. Мира в сторону Загородного шоссе, в территориальную зону Р.1 (зона озелененных территорий общего пользования).  Обращение № 2:  Прошу внести изменение в разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства, относящихся к зоне озелененных территорий общего пользования (Р.1), а именно: исключить вид разрешенного использования магазины, код разрешенного использования 4.4, из условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.  2. Перевести территорию, занятую земельным участком с кадастровым номером с разрешенным 56:44:0239001:20834 с разрешенным использованием «Строительство магазинов, код 4.4» из зоны объектов торговли ОД.4 в зону озелененных территорий общего пользования Р.1. Считаю неуместным строительство магазинов на озелененных территориях, которых не так много в нашем городе. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 15 | Являюсь собственником доли в жилом доме по адресу: г. Оренбург, ул. Оренбургская. Фактически индивидуальный жилой дом является многоквартирным домом, так как разделить на блоки его невозможно в связи с конфигурацией земельного участка, а также нахождение на нем объектов капитального строительства и вспомогательных хозяйственных сооружений. На протяжении нескольких лет Центральным районном судом г. Оренбурга рассматривались споры о разделе жилого дома на блоки.  Были произведены несколько судебных строительно-технических и земельных экспертиз, которые указали на отсутствие юридической и фактической возможности выделения земельных участков под блоки.  На основании вышеизложенного прошу внести изменения в территориальную зону Ж.1-добавить код 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» из классификатора видов разрешенного использования земельных участков (как основной вид) для земельного участка, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Оренбургская, либо заменить территориальную зону для данного земельного участка, в которой код 2.1.1 будет основным. | Согласно генеральному плану зона индивидуальной жилой застройки предусматривает ИЖС, блокированная и малоэтажная. В зоне Ж.1 не предусмотрен код 2.1.1 ни в каких видах ВРИ.  Предложение: внести в условно-разрешенные виды код 2.1.1 в зоне Ж.1. |
| 16 | Обращение № 1:  Прошу Вас рассмотреть предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург в части исключения земельного участка с кадастровым номером 56:44:0109001:7232 из территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территорий, поскольку в утвержденном генеральном плане МО «город Оренбург» от 03 июля 2023г., вышеуказанный земельный участок не попадает под территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территорий.  Обращение № 2:  В соответствие с постановлением Администрации города Оренбурга № 131-п от 27.11.2024 г. О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки (1133) муниципального образования «город Оренбург» Общество ознакомилось с материалами, опубликованными на официальном интернет-портале города Оренбурга. Общество является правообладателем земельного участка с кадастровым номером 56:44:0109001:7232. На вышеуказанном земельном участке ведется застройка жилыми домами по проекту планировки и межевания территории утвержденному постановлением Администрации города Оренбурга «270-п от 11.02.2016г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной шоссе Загородным, ГСК №566, ул. Просторной. ГСК №580. В раках публичных слушаний по проекту П33 муниципального образования «город Оренбург» предлагаем Вам внести изменения в проект П33, а именно отразить на «Карте градостроительного зонирования» развитие улично-дорожной сети для обеспечения подъездных путей со стороны Загородного шоссе в районе существующего компенсатора на тепловой сети к застройке многоквартирными домами на земельных участках в границах улиц Просторная, Волгоградская, Загородное шоссе.  Обращение 3:  В связи с проведением публичных слушаний в соответствии с постановлением Главы город Оренбурга от 27.11.2024 №131-п направляем следующие предложения к проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»: Просим исключить дополнительный регламент комплексного развития территории в отношении территории, занятой земельным участком с кадастровым номером 56:44:0109001:7232. | 1 обращение: Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 17 | В связи с проведением публичных слушаний в соответствии с постановлением Главы города Оренбурга от 27.11.2024 №131-п направляем следующие предложения к проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»:   Просим исключить дополнительный регламент комплексного развития территории в отношении территории, занятой земельным участком с кадастровым номером 56:44:0201001:64   Согласно достигнутых ранее договоренностей с министерством архитектуры и пространственно- градостроительного развития Оренбургской области, вопрос о включении данного земельного участка в комплексное развитие территории должен рассматриваться в срок не ранее 2028 года. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 18 | Обществу на праве собственности принадлежит земельный участок кадастровым номером 56:44:0239001:23095, который в соответствии с действующими ПЗЗ находится в территориальной зоне Ж.3, где градостроительным регламентом предусматривается строительство многоэтажных жилых домов.  В настоящее время Обществом ведется работа по разработке проектной документации для получения разрешения на строительство многоэтажного жилого дома. Вместе с тем проектом ПЗЗ, вынесенном на публичные слушания, территория, в которую входит вышеуказанный земельный участок, переводится в территориальную зону Ж.5 – зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества, где не предусматривается многоэтажное жилищное строительство, что существенно нарушает права общества.  Вместе с тем возможное установление территориальной зоны Ж.5 будет являться незаконным, так как будет противоречить Генеральному плану города Оренбурга. Так в соответствии с действующим Генеральным планом города Оренбурга территория, где находится земельный участок с кадастровым номером 56:44:0239001:23095 расположена в функциональной зоне «Жилая зона», где не предусматривается ведение садоводства и огородничества. Напротив, «Жилая зона» предусматривает размещение многоэтажной жилой застройки.  На основании вышеизложенного, прошу для земельного участка с кадастровым номером 56:44:0239001:23095 установить территориальную зону Ж.4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более).   В случае отрицательного решения по данному вопросу. Общество будет вынуждено обратиться в суд за защитой своих прав. | Будет учтено только после раздела смежных земельных участков. |
| 19 | Я проживаю в многоквартирном доме по адресу: г. Оренбург, ул. Геннадия Донковцева, д.9. Рядом с моим домом и соседними домами №№ 11,13,15,17,17/1 находится лесополоса, это единственный островок зелени, который хоть как-то защищает нас от пыли и суховеев, от строительного шума в пойме Урала, а в будущем шума от магистрали, дублера ул. Чкалова. В весенний паводок этого года благодаря лесополосе наши дома не затопило. Мы берегли лесопосадку, своими силами проводили субботники по уборке прилегающей территории и надеялись, что в будущем здесь появится тропа здоровья и места отдыха.   Территория, занятая этой лесополосой, в действующих редакциях генплана города и ПЗЗ города Оренбурга обозначена как зона озелененных территорий общего пользования, а в обсуждаемом проекте Правил землепользования и застройки обозначена как зона Ж.4 застройки многоэтажными жилыми домами 9 этажей и выше.   В связи с проведением публичных слушаний в соответствии с постановлением Главы города Оренбурга от 27.11.2024 №131-п направляю предложение к проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»:   Прошу вернуть территорию, занятую существующей лесополосой рядом с домами №№ 9,11,13,15,17,17/1 по ул. Геннадия Донковцева и № 21/7 по пр. Гагарина от ул. Мира в сторону Загородного шоссе, в территориальную зону Р.1 озелененных территорий общего пользования. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 20 | Ознакомившись с проектом правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», выражаю несогласие с отнесением принадлежащего мне земельного участка с кадастровым номером 56:44:0446003:8 площадью 921 кв.м. к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории и зонам застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа) и блокированной застройки (Ж.1).   В настоящее время данный земельный участок, согласно Генеральному плану города Оренбурга относится к зоне смешанной общественно-деловой застройки планируемой, что в полной мере соответствует градостроительному законодательству РФ.   Соответственно проект правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» в указанной части противоречит Генеральному плану города Оренбурга.    Постановлением Администрации города Оренбурга № 1472-п от 19.08.2024г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0446003:8 предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка: гостиничное обслуживание (размещение гостиниц).   На сегодняшний день земельный участок с кадастровым номером 56:44:0446003:8 имеет вид разрешенного использования: земельный участок предназначен для размещения малоэтажных жилых домов с размещением ветхого жилого дома; гостиничное обслуживание (размещение гостиниц).   Согласно Градостроительному кодексу РФ комплексное развитие территории осуществляется в строго регламентированном порядке.   Так статья 65 Градостроительного кодекса РФ устанавливает виды комплексного развития территории, исходя из которых в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, комплексное развитие территории может осуществляться только по инициативе правообладателей земельных участков и/или расположенных на них объектов недвижимости.   Комплексное развитие незастроенных территорий осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитутов, публичных сервитутов (п. 1 ст. 65 ГрК РФ).  Учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 56:44:0446003:8:   - находится в собственности, в которой не проявляла какую-либо инициативу по отнесению земельного участка к территориям, в границах которых предусматривается комплексное развитие территории;   - имеет вид разрешенного использования земельный участок предназначен для размещения малоэтажных жилых домов с размещением ветхого жилого дома; гостиничное обслуживание (размещение гостиниц).   Требую Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» привести в соответствие с Генеральным планом, данный земельный участок исключить из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории и зоны застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа) и блокированной застройки (Ж.1) и включить в зону: Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД.1). | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 21 | Постановлением Главы города Оренбурга от 27.11.2024 № 131-п назначены публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург».    В соответствии с данным постановлением предложения и замечания по проекту правил землепользования и застройки заинтересованными лицами могут быть поданы 6 декабря 2024 года по 12 декабря 2024 года.   Акционерному обществу принадлежат на праве собственности земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0455004:793, 56:44:0455004:794.   В проекте правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» рассматриваемый земельный участок отнесен к территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.   Учитывая, что на территории данных земельных участков в настоящее время активно осуществляется строительство многоквартирных жилых домов, получены разрешения на строительство, один из многоквартирных жилых домов был введен в эксплуатацию, отнесение данных земельных участков к территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, нецелесообразно.   Кроме того, основные параметры застройки данных земельных участков уже были определены в рамках постановления Правительства Оренбургской области от 01.03.2023 № 182-пп «Об установлении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории муниципального образования город Оренбург, и утверждении требований к градостроительным регламентам».   В связи с вышеизложенным, прошу исключить земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0455004:793, 56:44:0455004:794 из территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 22 | Ознакомившись с проектом правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», Общество выражает несогласие с отнесением принадлежащего общества земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:10088 площадью 57836 кв.м. к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.   В настоящее время данный земельный участок, согласно Генеральному плану города Оренбурга и действующим Правилам землепользования и застройки города Оренбурга, относится к жилой зоне (в Генеральном плане жилая зона, планируемая, в Правилах землепользования и застройки Ж 4: зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше)), что в полной мере соответствует градостроительному законодательству РФ.   Согласно Градостроительному кодексу РФ комплексное развитие территории осуществляется в строго регламентированном порядке.   Так статья 65 Градостроительного кодекса РФ устанавливает виды комплексного развития территории, исходя из которых в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, комплексное развитие территории может осуществляться только по инициативе правообладателей земельных участков и/или расположенных на них объектов недвижимости.   Комплексное развитие незастроенных территорий осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитутов, публичных сервитутов (п. 1 ст. 65 ГрК РФ).  Учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:10088: находится в собственности общества;   Общество не проявляло какую-либо инициативу по отнесению земельного участка к территориям, в границах которых предусматривается комплексное развитие территории;   имеет вид разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код. 2.6.,  Требую  Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» привести в соответствие с Генеральным планом и Градостроительным кодексом РФ, данный земельный участок исключить из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории и включить в зону застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (Ж.4). | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 23 | Общество является собственником следующих земельных участков:  -земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:12001, площадью 19661 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург городской округ, город Оренбург, земельный участок расположен в кадастровом квартале 56:44:0238001;  - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:11999, площадью 15 639 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург городской округ, город Оренбург, земельный участок расположен в кадастровом квартале 56:44:0238001;  - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:12025, площадью 15 373 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург городской округ, город Оренбург, земельный участок расположен в кадастровом квартале 56:44:0238001;  - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:11997, площадью 20 543 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург городской округ, город Оренбург, земельный участок расположен в кадастровом квартале 56:44:0238001;  - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:11986, площадью 1694 кв.м. с местоположеннем: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург городской округ, город Оренбург, улица Уральская, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0238001.   Согласно обсуждаемому на публичных слушаниях проекту Правил землепользования и застройки г. Оренбурга (далее по тексту – ПЗЗ) земельные участки Общество расположены в территориальной зоне «Ж. 4» «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)».  Для территории, в границах которой расположены земельные участки Общества, в проекте Правил землепользования и застройки г. Оренбурга предусмотрен дополнительный регламент «Комплексное развитие территории».   Также на Карте градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории, Карте градостроительного зонирования в части границ территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, Карте градостроительного зонирования в части границ территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территории под наименованием территориальной зоны «Ж.4» указано второе наименование «Т.1» «Зона автомобильного транспорта». На других картах наименование «Т.1» применительно к данной территории отсутствует.   На основании вышеизложенного просим Вас:   1. исключить из проекта Правил землепользования и застройки г. Оренбурга дополнительный регламент «Комплексное развитие территории» для земельных участков Общества.   2. исключить на перечисленных выше картах наименование территориальной зоны «Т.1» «Зона автомобильного транспорта» применительно к территории, в границах которой расположены земельные участки Общества. | 1. Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть.  2. Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть, если имеется техническая ошибка. |
| 24 | Акционерному обществу принадлежат на праве собственности следующие земельные участки с кадастровыми номерами: 56:44:0239001:21898, 56:44:0239001:21902,  56:44:0239001:22854,56:44:0239001:23024,56:44:0239001:23025, 56:44:0239001:23026,  56:44:0239001:23027, 56:44:0239001:22157, 56:44:239001:22146, 56:44:0239001:22159 и выражает свое несогласие с проектом ПЗЗ муниципального образования город «Оренбург».  Согласно проекту ПЗЗ зона под застройку Жилого комплекса «Новое Оренбуржье» Ж.4- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) вошла в границы территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (далее- КРТ).  Собственник земельного участка вправе продавать, дарить, отдавать в залог, сдавать в аренду и распоряжаться иным образом, если земля на основании закона не исключена из оборота или не ограничена в обороте.  Полагаю, что включение зоны КРТ на территорию земли, принадлежащей на праве собственности АО Специализированный Застройщик «Оренбургстрой»  нарушает его законные права на распоряжение этой землей по своему усмотрению.  В данном случае, определение зоны КРТ на частной территории, принадлежащей на праве собственности физическим или юридическим лицам, и в дальнейшем заключение договора КРТ, должно осуществляться при наличии волеизъявления собственника земли о возможности застройки частной территории по договору КРТ.  В целях устранения нарушений прав собственника указанных земельных участков, при подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования «город Оренбург», прошу исключить земельные участки, принадлежащие АО из зоны, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 25 | На земельном участке с кадастровым номером 56:44:0315001:2858, с разрешенным использованием: для среднеэтажной жилой застройки, Группа 1 земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Согласно действующим ПЗЗ, данный земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж.3.   Однако в проекте ПЗЗ, вынесенном на публичные слушания 11.12.2024 данный земельный участок отнесен и территориальной зоне ОД.З, что противоречит действующему Генеральному плану города Оренбурга, который относит данный участок функциональной зоне «Жилая зона».   На основании вышеизложенного, прошу для земельного участка с кадастровым номером 56:44:0315001:2858 установить территориальную зону Ж.4.   В случае отрицательного решения по данному вопросу, я буду вынужден обратиться в суд за защитой своих прав. | Рекомендовано обращение не учитывать, так как Генеральным планом муниципального образования города Оренбург предусмотрено размещение общеобразовательной школы на 825 мест. |
| 26 | В соответствии с Постановлением Главы города Оренбурга №131-п от 27.11.2024 проводятся публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург».   Земельный участок и здания по адресу: г. Оренбург, ул. Монтажников, д 35/1 (кадастровый номер ЗУ 56:44:0202004:370 и здания 56:44:0202004:354) в настоящее время имеет разрешенное использование код. 4.1 деловое управление.   В соответствии с действующей редакцией правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» принадлежащий мне земельный участок относится к зоне «П-3», применяемой с учетом Распоряжения Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области № 9-р от 23.07.2021 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Гаранькина, территорией озеленения общего пользования, земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0000000:28336 (1), 56:44:0409002:65, площадью 30,4 га».  В соответствии с проектом правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» принадлежащий мне земельный участок будет относиться к зоне «П-1». При этом информации о наличии утвержденного проекта планировки территории, либо о принятии во внимание содержащихся в нем сведении нет.  В настоящее время, мной производится проектирование реконструкции имеющегося объекта недвижимости для его использования с целью размещения гостиничного комплекса и медицинского учреждения. В связи с изложенным, прошу установить для земельного участка градостроительную зону ОД.1. | Рекомендовано не учитывать. т.к противоречит Генеральному плану муниципального образования города Оренбург. |
| 27 | Просим изменить вид территориальной зоны ОД.4 «Зона объектов торговли» на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0239001:20834, расположенного по адресу: город Оренбург, улица Геннадия Донковцева, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001, на территориальную зону - Р.1. «Зона озелененных территорий общего пользования». | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть |
| 28 | Участок находится по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. 18. По действующему ПЗЗ находится в двух территориальных зонах. Прошу перевести данный земельный участок в единую территориальную зону Ж.1. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 29 | Просим исключить дополнительный регламент комплексного развития территории в отношении территории, занятой земельным участком с кадастровым номером 56:44:0238001:3006, который находится в доверительном управлении общества с ограниченной ответственностью. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 30 | Общество является собственником земельного участка с кадастровым номером 56:44:0234001:6, категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — земли под объектами торговли, под размещение кафе, площадь 815 кв.м., адрес: г. Оренбург, ул. Чкалова, д.1/1.   Согласно обсуждаемому на публичных слушаниях проекту Правил землепользования и застройки г. Оренбурга (далее по тексту — ПЗЗ) земельный участок ООО «Терминал»  расположен в территориальной зоне «ОД.4» «Зона объектов торговли».     Для указанной территориальной зоны для земельных участков с разрешенным использованием «деловое управление», «магазины», «общественное питание» установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%.   Просим исключить ограничение максимального процента застройки для территориальной зоны «ОД.4» либо определить его на уровне не менее 80%.   Также просим исключить для видов разрешенного использования «магазин», «общественное питание» территориальной зоны «ОД.4» ограничение предельной этажности в 3 этажа и ограничение максимальной высоты в 20 м., как это сделано для вида разрешенного использования «деловое управление» этой же территориальной зоны. ,   Существует объективная необходимость таких корректировок, поскольку многие земельные участки в этой зоне имеют небольшую площадь, обеспеченность создаваемых объектов парковочными местами может быть достигнута за счет подземных парковок и правильной планировки участка. | Предложение не противоречит действующему законодательству Рекомендуем учесть предложение. |
| 31 | На каком основании администрация города Оренбурга планирует провести слушания по новым правилам, касающимся садоводческого товарищества «Медик» в Ленинском районе, где расположены земельные участки для садоводства и огородничества с жилыми домами, имеющими прописку в этом районе? Район застроен двух- и трехэтажными коттеджами. На каких основаниях вы намереваетесь переводить эти земли в категорию сельскохозяйственных и складских построек? Почему жители не были уведомлены о предстоящих слушаниях, и на основании каких законов вы имеете право переводить из жилых в промышленные зоны?  Мы, жители СНТ, давно проживаем в своих домах и имеем городские прописки Ленинского района. В случае если изменения будут производиться без нашего согласия и будут признаны незаконными, мы подготовим жалобы и обратимся в прокуратуру, а также в приемную президента с письменными и видеозаписями. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 32 | В проекте правил землепользования и застройки южной части Оренбурга, где расположены дачные участки с централизацией водоснабжения, электричества и газа, где люди проживают круглый год – это ДНТСН и СНТ, неожиданно был присвоен статус СХ.2, связанный с производственными и складскими территориями. Я настаиваю на восстановлении статуса Ж5, соответствующего дачным массивам. Это решение властей является безусловной ошибкой и неуместным нарушением прав граждан. Требую немедленного изменения статуса на Ж.5. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 33 | Обращение № 1:  По вопросу изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург в адрес Председателя комиссии по подготовке проектов и правил землепользования и застройки   МО «город Оренбург» направлялось обращение по факту внесения изменений нескольких участков, в частности земельный участок с кадастровым номером 56:44:0201005:3584.   На что был получен ответ от Министерства Архитектуры и пространственно градостроительного развития Оренбургской области (исх. от 05.07.24 36-01/1966-исх) - «Комиссией и министерством принято решение: отказать во внесении изменений в действующие П33 в связи с принятием Министерством решения о подготовке нового проекта ПЗЗ (приказ от 27.06.2024 № 36/103-од), а после заключения государственного контракта на выполнение работ по разработке указанного документа территориального зонирования со сроком исполнения до конца 2024 года передать подрядчику ваше обращение для его учета при подготовке проекта П33».  Также хотелось бы отметить, что участок с кадастровым номером 56:44:0201005:3584 согласно сведениям ГИСОГД в его функциональной зоне (т.е. генеральном плане МО «город Оренбург») отнесен к зоне застройки индивидуальными жилыми домами.   В связи с вышеизложенным прошу отнести участок с кадастровым номером 56:44:0201005:3584   к территориальной зоне «Зона застройки   индивидуальными жилыми домами». В связи с устранением несоответствия правил землепользования и застройки генеральному плану МО город Оренбург, утвержденного Постановлением Правительства Оренбургской области от 21.05.2024 № 454-пп.  Обращение № 2:  Просим учесть в правилах землепользования и застройки образования «город Оренбург» образовательные учреждения в мкр. Ростошинские пруды, т.к. согласно Генеральному плану предусмотрены дошкольная образовательная организация, общеобразовательная организация и  организация дополнительного образования. | Предложения не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 34 | 27 ноября 2024 г. состоялось заседание Комиссии по подготовке Проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области (далее - Проект ПЗЗ).   В ходе заседания Комиссии мной была озвучена проблема несоответствия положений   Проекта ПЗЗ утвержденным до начала его подготовки проектам планировки территории (ППТ), на основании которых в настоящее время ведется застройка города Оренбурга.   В указанной связи, в целях защиты прав застройщиков, осуществляющих свою деятельность на территории города Оренбурга, прошу рассмотреть возможность сравнения всех действующих ППТ с графической частью Проекта П33 для внесения в указанный Проект необходимых изменений.  1. В статье 1 Проекта продублированы понятия и термины, установленные действующим законодательством РФ; некоторые из приведенных понятий и терминов не соответствуют действующему законодательству.   Предлагается сохранить в статье 1 Проекта только понятия и термины, которые не установлены действующим законодательством. Одновременно указать, что иные понятия и термины, используемые в настоящих Правилах, принимаются в значениях, определенных законодательством РФ.   2. В пункте 6 статьи 2 Проекта содержится некорректная формулировка в отношении правовых актов органов государственной власти Оренбургской области, так как их юридическая сила может быть выше, чем юридическая сила Правил.   3. В пункте 5 статьи 2 Проекта указано, что утвержденная до вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории является действительной в части не противоречащей Правилам. Из поступивших обращений следует, что Проектом не предусмотрено развитие улично-дорожной сети для обеспечения подъездных путей к территориям, застройка которых осуществляется в настоящее время. При этом, утвержденными ранее ППТ было предусмотрено строительство необходимых магистралей.   Предлагается учесть в Проекте развитие улично-дорожной сети к территориям, застройка которых осуществляется в настоящее время.   4. В пункте 1 статьи 3 Проекта продублированы нормы Градостроительного кодекса РФ.   Пункт 5 статьи 3 Проекта дополнить фразой «на территории города Оренбурга».   5. В Статьях с 4 по 8 включительно Проекта продублированы положения действующего законодательства. Полномочия органов государственной власти Оренбургской области; полномочия органов местного самоуправления, функции комиссий и органов охраны ОКН установлены действующими нормативно-правовыми актами различных уровней и Правилами устанавливаться не могут. Изменить название статей, исключить перечисление полномочий, функций и т.д.   6. Статьи 9,10,11 и все статьи далее по тексту Проекта: исключить дублирование в Правилах норм Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов по всему тексту.   7. Статья 14 Проекта не содержит, как того требует ст.31 Градостроительного кодекса РФ, указания на то, что сами 33 и изменения в них выносятся на общественные обсуждения или публичные слушания (за исключениями, установленными п.3.3 ст.33 Градостроительного кодекса РФ).   8. Статья 18 Проекта: понятие «нестационарный торговый объект» в Правилах отсутствует, необходимо либо ввести, либо сделать отсылочную норму к законодательству, которым, оно установлено. Предложение пункта 1 статьи 18 обрывается на слове «утвержденной.»   9. Статья 19 Проекта: нарушена нумерация пунктов.   10. Статья 38 Проекта: не раскрыты дополнительные регламенты ограничения градостроительной деятельности при комплексном развитии территории. В статье 17 Проекта «Комплексное развитие территории» какие-либо особенности градостроительной деятельности на территориях КРТ также не раскрыты. | Предложения не противоречат действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 35 | В ходе проведенного группой компаний анализа проекта ПЗЗ было установлено, что в графической части проекта имеются неточности и противоречия с действующим Генеральным планом г. Оренбурга и утвержденными проектами планировки территории.   Так, согласно действующих Генплана, П33 и проектов планировки территории, утвержденных Постановлениями Администрации г. Оренбурга № 2598-п от 06.08.2018 г. и № 2539-п от 10.09.2019 г. «ЖК Ботанический сад» (з.у. 56:44:0124001:4354,  56:44:0124001:4356, 56:44:0124001:4357,  56:44:0124001:4359, 56:44:0124001:4361, 56:44:0124001:5994,  56:44:0124001:5993, :44:0124001:6002, 56:44:0124001:5992) отнесён к функциональной зоне Ж.4 (многоэтажная застройка), а по новому проекту П33 «ЖК Ботанический сад» ошибочно отнесён к функциональной зоне Ж.3 (среднеэтажная застройка).  Согласно действующих Генплана, ПЗЗ и проекта планировки территории, утвержденного Постановлением Администрации г. Оренбурга № 2297-п от 12.07.2018 г. (в ред. 1818-п от 13.11.2020 г.) «ЖК Гранд парк» (п. Солнечный, з.у. 56:44:0240006:5773,  56:44:0240006:577356:44:0240006:5774, 56:44:0240006:5775,56:44:0240006:5776, 56:44:0240006:5777, 56:44:0240006:4523, 56:44:0240006:4525, 56:44:0240006:5231, 56:44:0240006:5233, 56:44:0240006:5234) отнесён к функциональным зонам Ж.4 (многоэтажная застройка), Ж.З (среднеэтажная застройка), Ж.2 (малоэтажная застройка), а по новому проекту П33 все земельные участи «ЖК Гранд парк» ошибочно отнесены к функциональной зоне Ж.2-1 (малоэтажная застройка).   В действующих П33 территория торгового комплекса Мегаторг (з.у. 56:44:0120003:2211, 56:44:0120003:2212, 56:44:0120003:2213, 56:44:0120003:2214, 56:44:0120003:2215, 56:44:0120003:2216, 56:44:0120003:21, 56:44:0120003:668, 56:44:0120003:18) была отнесена к территории комплексного развития, в новом проекте П33 данная территория из зоны КРТ была исключена. Между тем наши компании в настоящее время подготавливает проект договора КРТ для направления в Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития   Оренбургской области в отношении данной территории.   Мы осуществляем строительство ЖК «Победа» 3-я очередь (з.у. 56:44:0125002:3229, 56:44:0125002:3076, 56:44:0125002:3227, 56:44:0125002:3078, 56:44:0125002:3079, 56:44:0125002:3225, 56:44:0125002:3669, 56:44:0125002:322456:44:0125002:3228, 56:44:0125002:3226) и «ЖК Гранд парк» (п.  Солнечный, з.у. .у. 56:44:0240006:5773, 56:44:0240006:577356:44:0240006:5774, 56:44:0240006:5775,56:44:0240006:5776, 56:44:0240006:5777, 56:44:0240006:4523,  56:44:0240006:4525, 56:44:0240006:5231, 56:44:0240006:5233, 56:44:0240006:5234) соответственно на основании проектов планировки территории, утвержденных Постановлениями Администрации г. Оренбурга № 582-п от 30.03.2021 г. и № 2297-п от 12.07.2018 г. (в ред. 1818-п от 13.11.2020 г.). В отношении застройки данных территорий заключение договоров КРТ не планируется. Тем не менее, в проекте новых П33 на данные земельные участки распространяется зона КРТ.   Учитывая вышеуказанные замечания, просим направить их в комиссию по подготовке проекта правил застройки и землепользования г. Оренбурга для учёта в новом проекте П33 и приведения в соответствие к ранее принятым документам территориального планирования. | Предложения не противоречат действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 36 | Общество с ограниченной ответственностью является генеральным подрядчиком другого Общества с ограниченной ответственностью, которого является застройщиком земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, п. Ростоши, п/о «Овощевод» на основании договора аренды от «02» сентября 2022 года  №№:20/4992-22, Арендодателем которого является Акционерное общество.   На основании письменного ходатайства Общества с ограниченной ответственностью просит принять следующие предложения и замечания:   1. Земельный участок с кадастровым кварталом 36:44:0201021 определен как зона «Ж-1» — это зона индивидуального жилищного строительства. В ней допускается строительство жилых кварталов с домами, предусматривающими проживание одной семьи.   Тем временем, в настоящее время, на части земельного участка с кадастровым кварталом 56:44:201021 осуществляется строительство объектов, которые относятся к зоне Ж-2 (зона жилой застройки, предназначенная для блокированной застройки и малоэтажного строительства. В этой зоне возводят дома на несколько квартир. максимальная высота которых составляет четыре этажа.).   На основании вышеизложенного, просим предусмотреть вид разрешенного использования земель «Зона Ж-2» на земельных участках кадастрового квартала 56:44:0201021, за исключением земельных участков со следующими кадастровыми номерами: 56:44:201021:3240,   56:44:201021:3308. 56:44:201021:3248, 56:44:201021:3239, 56:44:201021:3535, 56:44:201021:3534, 56:44:201021:3241.   2. До момента проектирования был утвержден на публичных торгах ППТ, где были отражены зоны   размещения объектов, строительство которых разрешено, в том числе рассчитано количество жителей. Количество домов, школ, детских садов для строительства микрорайона «Ростоши-Премьер» и дороги (подъездные пути к микрорайону) в количестве 4 (четырех) штук, которые по генеральному плану строительства.   Предусматривались как 4 (четыре) въезда.   На данный момент, Постановлением Правительства Оренбургской области от 21 мая 2024 № 454-пп был утвержден генеральный план муниципального образования город Оренбург Оренбургской области (Приложение №2 к настоящему письму). При изучении которого было установлено, что был оставлен (один) въезд на территорию строящегося микрорайона «Ростоши-Премьер».   В декабре 2025 года будет построено 25 000 кв.м. жилых помещений, в которых будет проживать не менее 1 000 жителей, которые приобретают квартиры в порядке заключения договора долевого участия. А в дальнейшем, будут построены многоквартирные жилые дома и дома блокированной застройки общей площадью 168 000 кв.м., в которых будут проживать более 4 000 человек.   Общество с ограниченной ответственностью   полагает, что в будущем, при заселении собственников жилья, I (одного) въезда / выезда на территорию микрорайона «Ростоши-Премьер» мало для такого микрорайона и количество жителей. Наличие входящего в улично-дорожную сеть микрорайона подъездного пути и содержание его в надлежащем состоянии является одним из условий соблюдения прав и законных интересов собственника жилья, в том числе, и права собственника на свободный доступ к объектам социальной инфраструктуры (Больницы, детские сады, школы, магазины. банки), и доступ к нему экстренных служб (скорая помощь, полиция, пожарная служба).   На основании вышеизложенного, просим Вас предусмотреть в проекте правил землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург автомобильные дороги  магистрального районного значения (подъездные пути к микрорайону) в количестве 4 (четырех) штук, которые генеральному плану строительства предусматривались как 4 (четыре) въезда.  3. Земельный участок с кадастровым кварталом 56:44:201021 не содержит зоны объектов, которые  предусмотрены в проекте планировки территории:  - Зона ОД.1 (Многофункциональная общественно-деловая зона) должна быть предусмотрена на  земельном участке со следующим кадастровым номером - 56:44:201021:3240;  - Зона ОД.3 (Зона объектов образования) должна быть предусмотрена на земельных участках со следующими кадастровыми номерами - 56:44:201021:3308 (детский сад), 56:44:201021:3248 (детский сал).  56:44:201021:3239 (школа);  - Зона ОД.4 (Зона объектов торговли) должна быть предусмотрена на земельных участках со следующими  кадастровыми номерами - 56:44:201021:3535, 56:44:201021:3534, 56:44:20 1021:3241.  На основании вышеизложенного, просим Вас включить отдельные зоны в проект правил  землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург.  Одновременно с этим, обращаем внимание, что ППТ является основой для формирования градостроительного плана, который в дальнейшем используется для получения разрешительной документации на строительство или реконструкцию, в связи с этим, просим привести градостроительный план в соответствие с учётом ППТ. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 37 | В рамках договора с ООО с другим обществом осуществляет строительство жилых домов на территории застройки «Северные ворота», расположенной в границах улиц Просторная, Волгоградская, Загородное шоссе (Далее «Северные ворота»).  Согласно сведениям графической части проекта ПЗЗ «Карта градостроительного  зонирования в части границ территории, в которых предусматриваются осуществление комплексного развития территории», на территории застройки «Северные ворота», предусматривается комплексное развитие территории. Застройка «Северные ворота» осуществляется в соответствие с утвержденным постановлением Администрации города Оренбурга №270-п от 11.02.2016 г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной шоссе Загородным, ГСК №566, ул. Просторной, ГСК Nº580» (Далее «ППТ»).  Согласно утвержденному ППТ на территорию застройки «Северные ворота» предусматривался въезд с ул. Дзержинского и Загородного шоссе со строительством магистрали общегородского значения. В предлагаемом к рассмотрению проекте ПЗ3 на «Карте градостроительного зонирования» не предусмотрено развитие улично-дорожной сети для обеспечения подъездных путей со стороны Загородного шоссе к участку комплексного развития территории «Северные ворота». В связи с масштабом «Карты градостроительного зонирования» проекта ПЗЗ М 1:10000 неразборчиво указана штриховка территории развития улично-дорожной сети в районе въезда с ул. Дзержинского на участок комплексного развития территории  «Северные ворота».  На основание вышеизложенного предлагаю:  1. Учесть при разработке П33 ранее разработанные подъездные пути к застройке  «Северные ворота» по утвержденному IIII.  2. Выделить в более крупном масштабе фрагмент участка развитие улично-дорожной  сети от ул. Дзержинского до участка комплексного развития территории «Северные ворота». | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 38 | 1 обращение:  Согласно Порядку направления предложений заинтересованных лиц, утвержденных приказом Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 27.06.2024 г. № 36/103-од, направляю и прошу учесть мое предложение при подготовке проекта правил землепользования и застройки МО город Оренбург:   Прошу сохранить зону Р.1 -зона озелененных территорий общего пользования на месте существующей лесополосы вдоль ул. Геннадия Донковцева в направлении от ул. Мира к Загородному шоссе, рядом с домами №№9, 11,13,15,17,17/1 по ул. Геннадия Донковцева и домами №№21/7, 21/8 по проспекту Гагарина,   В действующих Генплане города и П33 г. Оренбурга территория, занятая этой лесополосой, входит в территориальную зону «Р.1».    2 обращение:  Письменно подтверждаю свое предложение, высказанное 11.12.2024 г. в ходе собрания участников публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» о внесении изменения в разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства, относящихся к зоне озелененных территорий общего пользования (P.1), а именно:   1. Прошу исключить вид разрешенного использования «Магазины», код разрешенного использования 4.4, из условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.   Кроме того, прошу:   2. Перевести территорию, занятую земельным участком с кадастровым номером 56:44:0239001:20834 с разрешенным использованием «Строительство магазинов, код   4.4» из зоны объектов торговли (ОД.4) в зону озелененных территорий общего пользования (Р.1).   Считаю, что строительство магазинов на озелененных территориях, тем более на территории давно существующих зеленых насаждений, которых и так мало в нашем степном городе, недопустимо. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 39 | В связи с проведением публичных слушаний в соответствии с постановлением Главы города Оренбурга от 27.11.2024 №131-п направляю следующие предложения к проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»:  Прошу внести изменение в разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства, относящихся к зоне озелененных территорий общего пользования (Р.1), а именно:  1. Исключить вид разрешенного использования «Магазины», код разрешенного использования 4.4, из условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.   2. Перевести территорию, занятую земельным участком с кадастровым номером 56:44:0239001:20834 с разрешенным использованием «Строительство магазинов, код 4.4» из зоны объектов торговли (ОД.4) в зону озелененных территорий общего пользования (Р.1).   Считаю неуместным строительство магазинов на озелененных территориях, которых не так много в нашем городе. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 40 | Согласно обсуждаемому на публичных слушаниях проекту Правил землепользования и застройки г. Оренбурга (далее по тексту - П33) земельный участок находится в территориальной зоне «ОД.4».   Однако виды разрешенного использования для территориальной зоны «ОД.4» согласно проекту П33 не соответствуют моим планам по дальнейшему использованию земельного участка с кадастровым номером  56:44:0108001:1206, связанному хранением и обслуживанием автомобилей (автосервис, автомагазин, автомойка, автостоянка и т.д.).  На основании вышеизложенного прошу Вас: Внести в проект ПЗЗ изменения и отнести земельный участок с кадастровым номером 56:44:0108001:1206 к территориальной зоне «П.1». | Рекомендуем отказать в принятии предложений в связи с противоречием Генеральному плану |
| 41 | В связи с проведением публичных слушаний в соответствии с постановлением Главы города Оренбурга от 27.11.2024 №131-п направляем следующие предложения к проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» в части конкретизации границ зоны регулирования АГО-2 и требованиям к характеристикам объектов капитального строительства:   в части зоны регулирования АГО-2 была представлена информация, что границы зоны установлены по основным особо значимым улицам города и границам территориальных зон Ж.3 и Ж.4. А на карте, где графически представлены границы территорий, в которых будут устанавливаться требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, территориальные зоны Ж.3 и Ж.4 обведены и заштрихованы полностью.   Предлагаем установить зоны АГО-2 в виде полос необходимой ширины вдоль особо значимых улиц города и избирательно по границам территориальных зон Ж.3 и Ж.4, а не полностью по периметру зон.  Просим изменить и сократить количество требований к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, к отделочным и (или) строительным материалам, к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства, изложенным в части 6 статьи 39 Правил, согласно наших предложений из таблицы в письме от 12.12.2024 Исх. № 360.  Обращение 2:  Просим исключить дополнительный регламент комплексного развития территории в отношении территории, занятой нижеперечисленными земельными участками, относящимися к проекту застройки мкрн. «Дубки» по ул. Уральской города Оренбурга: 56:66:0238001:9403; 56:66:0238001:9404; 56:66:0238001:9405; 56:66:0238001:3007; 56:66:0238001:10726; 56:66:0238001:10727; 56:66:0238001:10728; 56:66:0238001:10729; 56:66:0238001:10730; 56:66:0238001:10731; 56:66:0238001:10732 | Обращение 1:  Предложение по АГО-2 отклоняется, поскольку зона установлена в соответствии с действующим законодательством.  Обращение 2: Рекомендуем. |
|  |  |  |
| 42 | 1) Рядом с домом по адресу, г. Оренбург, ул. Геннадия Донковцева, д. 11 и соседними домами №№ 9,13,15,17,17/1 находится лесополоса, это единственный островок зелени, который хоть как-то защищает нас от пыли и суховеев, от строительного шума в пойме Урала, а в будущем шума от магистрали, дублера ул. Чкалова. В весенний паводок этого года благодаря лесополосе наши дома не затопило. Мы берегли лесопосадку, своими силами проводили субботники по уборке прилегающей территории и надеялись, что в будущем здесь появится тропа здоровья и места отдыха.  Территория, занятая этой лесополосой, в действующих редакциях генплана города и ПЗЗ города Оренбурга обозначена как зона озелененных территорий общего пользования, а в обсуждаемом проекте Правил землепользования и застройки обозначена как зона Ж.4 застройки многоэтажными жилыми домами 9 этажей и выше.  В связи с проведением публичных слушаний в соответствии с постановлением Главы города Оренбурга от 27.11.2024 №131-п направляю предложение к проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»:  Прошу вернуть территорию, занятую существующей лесополосой рядом с домами №№ 9,11,13,15,17,17/1 по ул. Геннадия Донковцева и № 21/7 по пр. Гагарина от ул. Мира в сторону Загородного шоссе, в территориальную зону Р.1 озелененных территорий общего пользования.  2) На собрании участников публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», состоявшемся 11.12.2024 г., было озвучено предложение о внесении изменения в разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства, относящихся к зоне озелененных территорий общего пользования (Р.1).  Поддерживаю это предложение и прошу исключить вид разрешенного использования «Магазины», код разрешенного использования 4.4, из условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящихся к зоне озелененных территорий общего пользования (Р.1).  Моё согласие на обработку персональных данных имеется в распоряжении ДГИЗО администрации города Оренбурга, т.к. и лично присутствовала на собрании участников публичных слушаний 11.12.2024 г. и там оформляла указанное согласие. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 43 | Просим установить зону П.1 согласно прилагаемой схеме приложениям № 7,8 | Рекомендуем учесть. |
| 44 | Общество является правообладателем земельных участков на ул. Двигузская и Механизаторов (56:44:0249002:45, 56:44:0249002:145, 56:44:0249002:153, 56:44:0249002:24, 56:44:0249002:40), по пр. Автоматики 56:44:0125004:10, 56:44:0125004:23, 56644:0235001:283 по адресу: ул. Чкалова, 27 и объектов в их пределах. Указанные земельные участки в соответствии с Проектом правил землепользования и застройки города Оренбург (далее Проект), подготовленным в соответствии с Приказом министерства от 27.06.2024 № 36-103 од, расположены в территориальной зоне П-1 и  Ж. 4.  Ранее, в перечне видов разрешенного использования земельных участков, градостроительного регламента зоны (П-1) был включен вид разрешенного использования: деловое управление (4.1), предполагающий размещение объектов капитального строительства C целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).  В рассматриваемом Проекте такой вид деятельности отсутствует, что не позволяет в дальнейшем строительство офисного здания для сотрудников организаций, во всей производственной зоне П-1. А размещение существующих зданий с назначением офис, здание управленческой деятельности, нежилое офисное и другое подобное ставится под сомнение правомерности.  Кроме выше указанного, исторически, на протяжении более чем 30 лет собственниками объектов сложилось фактическое пользование и осуществление деятельности по коду 4.1. "Деловое управление", ведение торговой деятельности по коду 4.2. "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)".  В проекте градостроительного регламента применительно ко всем территориальным зонам отсутствует вид разрешенного использования с кодом 3.10.2., что исключает стационарное лечение и содержание домашних животных.  В связи с этим, просим включить в градостроительный регламент территориальной зоны П-1  вид разрешенного использования с кодом (4.1) деловое управление.  вид разрешенного использования с кодом (4.2) "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)"   Просим включить в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-4:  - вид разрешенного использования с кодом (3.10.2)  Отсутствие в градостроительном регламенте территориальных зон запрашиваемых видов разрешенного использования препятствует собственникам объектов добросовестно реализовывать свои права и интересы. | Рекомендуем учесть, не противоречит генеральному плану.  Рекомендуем разработчику проработать вопрос включения кода 3.10.2 к необходимой территориальной зоне. |
| 45 | Общество на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 56:44:0234015:14, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Пугачевская 1-я, №5 и разрешенным использованием: код. 2.5 среднеэтажная жилая застройка. В настоящее время Обществом ведется работа по разработке проектной документации для получения разрешения на строительство среднеэтажного жилого дома.  Вместе с тем проектом ПЗЗ, вынесенном на публичные слушания, территория, в которую входит вышеуказанный земельный участок переводится в территориальную зону Ж.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа) и блокированной застройки (1 3 этажа) (в границах г. Оренбург), где код 2.5 среднеэтажная жилая застройка отсутствует.  В соответствии с частью 4 статьи 35 ЗК РФ земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования.  Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.  Учитывая вышеуказанные нормы Законодательства Общество, в случае установления территориальной зоны Ж.1 не сможет использовать земельный участок по целевому назначению, что существенно нарушает наши права.  Вместе с тем возможное установление территориальной зоны Ж. 1 будет являться незаконным, так как будет противоречить Генеральному плану города Оренбурга.  Так в соответствии с действующим Генеральным планом города Оренбурга территория, где находится земельный участок с кадастровым номером 56:44:0234015:14 расположена в функциональной зоне смешанной и общественно- деловой застройки, где не предусматривается разрешение объектов индивидуальной жилой застройки.  На основании вышеизложенного, прошу для земельного участка с кадастровым номером 56:44:0234015:14 установить территориальную зону Ж.З «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 5 эт., включая мансардный)», либо иную зону, предусматривающую строительство среднеэтажной жилой застройки.  В случае отрицательного решения по данному вопросу, Общество будет вынуждено обратиться в суд за защитой своих прав. | Рекомендуем отклонить ввиду наличия КРТ, которая предусматривает строительство жилья. |
| 46 | В соответствии с частью 1 статья 5.1, со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с частью 6 статьи 19, пунктом 15 части 2 статьи 33 Устава муниципального образования «город Оренбург», принятого решением Оренбургского городского Совета от 28.04.2015 № 1015. подпунктом 1.2.6 пункта 1.2, пунктом 3.1, подпунктами 4.5.2-4.5.4 пункта 4.5. Порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений на территории муниципального образования «город Оренбурга, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 17.09.2018 № 572, на основании письма министерства архитектуры и пространственно- градостроительного развития Оренбургской области от 27.11.2014 № 36-01/3555-иск, постановлением Главы города Оренбурга № 131-п от 27.11.2024 решено провести публичные слушания с 28.11.2024 по 18.12.2024 по проекту правил землепользования и застройки далее 1133) муниципального образования «город Оренбург».  Земельные участки с кадастровыми номерами: 56:44:0239001 21899, 56:44:0239001:21900, 56:44:0239001:21907, 56:44:0239001:23072, 56:44:0239001:23071. 56:44:0239001:23073, 56:44:0239001:23074, 56:44:0239001:23075, выражаю свое несогласие с проектом 133 муниципального образования город «Оренбург».    Согласно проекту ПЗЗ зона под застройку Жилого комплекса «Новое Оренбуржье» Ж.4- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и болес) вошла в границы территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (далее- КРТ).    Собственник земельного участка вправе продавать, дарить, отдавать в залог, сдавать в аренду и распоряжаться иным образом, если земля на основании закона не исключена из оборота или не ограничена в обороте.   Полагаю, что включение зоны КРТ на территорию земли, принадлежащей, нарушает его законные права на распоряжение этой землей по своему усмотрению.   В данном случае, определение зоны КРТ на частной территории, принадлежащей на праве собственности физическим или юридическим лицам, и в дальнейшем заключение договора КРТ, должно осуществляться при наличии волеизъявления собственника земли о возможности застройки частной территории по договору КРТ.   В целях устранения нарушений прав собственника указанных земельных участков, при подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования «город Оренбурга, прошу исключить земельные участки из зоны, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 47 | 1 обращение:    11.12.2024 прошли публичные слушания, после которых землю под строениями с кадастровыми номерами 56:44:0101004:734, 56:44:0101004:735 перевели в зону П.1, а мы подавали заявление и обращение Путину В.В, и Паслеру Д.В., чтобы землю перевели в «СХ».    2 обращение:  Прошу Вас привести в соответствие с Генеральным планом данный земельный участок из Ж.1 в земли сельскохозяйственного назначения, площадью 23866 для выпаса скота и заготовки сена. | Предложение отклонено ввиду несоответствия генеральному плану. |
| 48 | «Согласно новому град. Плану СНТ Медик г. Оренбурга хотят отнести к землям категории сх. назначения.  Прошу пересмотреть и внести изменения, у нас здесь земельные участки предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества. Ни о каких сельскохозяйственных землях и речи не может быть. Здесь проживают круглогодично более 1000 жителей, круглый год, проведено газоснабжение, проведено электроснабжение. Земли категории Ж.5 у нас. Прошу разобраться и внести изменения.». | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 49 | Наши земли (тсн Строитель, ул. Яблоневая 163а.) судя по карте собираются отнести к другой категории земель. Как такое возможно? Мы пережили наводнение, ещё только оправляемся от произошедшего. Объясните, пожалуйста, чем грозит такое перемещение из одной категории в другую? В производственную и коммунально-складскую зону (на карте коричневый цвет)? Как нам дальше жить ‚ а если возникнет потребность продать жилье ‚ переехать? Мы не сможем продать? Очень просим разъяснить происходящее. А ещё почему мы не были оповещены о предстоящих слушаниях заранее». | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 50 | «Категорически против изменения категории наших участков. Оставьте наш статус Ж.5» | Рекомендуем учесть. |
| 51 | В проекте ПЗЗ зона в южной части Оренбурга с дачами (снт медик ул. Староуральская д.5 в), где есть центральная вода, свет, газ , люди живут круглогодично вдруг получила статус сх.2. Производство и склады. Прошу вернуть статус ж.5 , дачные массивы.» | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 52 | Утонувший дом в СНТ «Медик». Сертификат поделен на 2-х собственников, покупка квартиры и строительство дома (восстановление), но земли по генплану относятся к сельскохозяйственному назначению.  Заявитель просит рассмотреть пустующие земли в СНТ «Медик» под строительство спортивно-культ. Инфраструктуры (в настоящее время производственная застройка: киномонтаж, кофе и др.) | Предложение отклонить ввиду несоответствия генеральному плану. |
| 53 | Рядом с домом г. Оренбург, ул. Геннадия Донковцева, д. 13. и соседними домами № 9,11,15,17,17/1 находится лесополоса, это единственный островок зелени, который хоть как-то защищает нас от пыли и суховеев, от строительного шума в пойме Урала, а в будущем шума от магистрали, дублера ул. Чкалова. В весенний паводок этого года благодаря лесополосе наши дома не затопило. Мы берегли лесопосадку, своими силами проводили субботники по уборке прилегающей территории и надеялись, что в будущем здесь появится тропа здоровья и места отдыха.  Территория, занятая этой лесополосой, в действующих редакциях генплана города и ПЗЗ города Оренбурга обозначена как зона озелененных территорий общего пользования, а в обсуждаемом проекте Правил землепользования и застройки обозначена как зона Ж.4 застройки многоэтажными жилыми домами 9 этажей и выше.  В связи с проведением публичных слушаний в соответствии с постановлением Главы города Оренбурга от 27.11.2024 №131-п направляю предложение к проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»:  Прошу вернуть территорию, занятую существующей лесополосой рядом с домами №№ 9,11,13,15,17,17/1 по ул. Геннадия Донковцева и № 21/7 по пр. Гагарина от ул. Мира в сторону Загородного шоссе, в территориальную зону Р.1 озелененных территорий общего пользования. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 54 | В связи с прохождением публичных слушаний по вопросу внесения изменений в ПЗЗ г. Оренбурга, прошу обратить внимание на земельный участок 56:44:0202004:642.  Указанный участок расположен в двух территориальных зонах, что противоречит действующим градрегламентам и нарушает права собственника и нарушает права собственника.  Прошу привести в соответствие с установленной единой территориальной зоной ОД.1. | Предложение отклонить ввиду несоответствия генеральному плану. |
| 55 | Обращаюсь о статусе земельного участка 56:44:0202004:106, площадью 7500 кв.м., категория земель земли населенных пунктов, адрес (местоположение): Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Монтажников, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202004.   Согласно обсуждаемому на публичных слушаниях проекту Правил землепользования и застройки г. Оренбурга (далее по тексту П33) мой земельный участок находится в территориальной зоне «ОД. 2».   Однако виды разрешенного использования для территориальной зоны «ОД.2» согласно проекту ПЗЗ не соответствуют текущему фактическому использованию земельного участка (автостоянка), а также моим планам по его дальнейшему использованию, связанному хранением и обслуживанием автомобилей (автосервис, автомагазин, автомойка, автостоянка и т.д.). | Предложение отклонить ввиду несоответствия генеральному плану. |
| 56 | По результатам обращения в ДГиЗО по вопросу принятия решения о предварительном согласовании границ земельных участков с целью приобретения их в собственность на торгах, в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ, проведены кадастровые работы, сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет земельные участки 56:44:0000000:40126, 56:44:0000000:40122, 56:44:0000000:40120, 56:44:0000000:40121, 56:44:0000000:40141, 56:44:0000000:40142 с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства, код 2.1.  2. «В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «город Оренбург», утвержденными приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од (далее ПЗЗ), запрашиваемый земельный участок расположен в территориальной зоне: «Ж.1»  - зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (1-3 этажа).  В соответствии с генеральным планом МО «город Оренбург» земельные участки частично расположены в функциональной зоне сельскохозяйственного использования.  Просим предусмотреть разрешенное использование для ведения садоводства код 13.2, учитывая проведенные кадастровые работы, поставку на государственный учет земельных участков 56:44:0000000:40126, 56:44:0000000:40122, 56:44:0000000:40120, 56:44:0000000:40121, 56:44:0000000:40141, 56:44:0000000:40142 | Предложение отклонить ввиду несоответствия генеральному плану. |
| 57 | В соответствии с пунктом 6 части 3.7 порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области (далее - комиссия по П33), утвержденного приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 27.06.2024 Nº 36/103-од, направляю свое особое мнение о несогласии с решением комиссии по П33, принятым 27 ноября 2024 года по вопросу направления проекта П33 на публичные слушания в первоначальной редакции.  Считаю необходимым учесть в Проекте ПЗЗ следующие вопросы.  1. Положением пункта 7 статьи 12 текстовой части проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город «Оренбург» (далее - проект П33) предусмотрено направление документации по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объектов федерального, регионального значения, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований Оренбургской области, одним из которых является город Оренбург, или в целях размещения иного объекта в границах города Оренбурга и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, министерством строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области, до ее утверждения в министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области по предмету согласования, указанному в части 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса (далее - ГрК РФ).  Указанное требование не соответствует части 12.7 статьи 45 ГрК и пункту 13 части III Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112, документация по планировке территории направляется главе городского округа, в отношении территории которого она разработана, в соответствии с которыми согласование такой документации осуществляет глава городского округа.  Кроме того, Законом Оренбургской области от 24.12.2020 Nº 2564/720-VI-03 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области» (далее - Закон) к полномочиям органов государственной власти Оренбургской области не отнесено полномочие главы муниципального образования город Оренбург по согласованию документации по планировке территории которая подготовлена в целях размещения объектов федерального, регионального значения, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований Оренбургской области, одним из которых является город Оренбург.  На основании вышеуказанного необходимо пункт 7 статьи 12 проекта П33  исключить.  2. Проект П33 устанавливает вспомогательные виды разрешенного  использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не соответствуют пункту 3 части 1 статьи 37 ГрК РФ и постановлению Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 Nº 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования». Предлагаю главу 9 «Градостроительные регламенты территориальных зон» доработать в части исключения из вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды объектов, которые не являются дополнительными по отношению к основным видам разрешенного использования и не предназначены для обслуживания, эксплуатации основного объекта и не соответствующие критериям вспомогательные виды разрешенного использования строений и сооружений исключить из градостроительных регламентов.  3. Информация, указанная в статье 62 «Зоны затопления и подтопления»  Проекта П33 не соответствует статье 67.1 Водного кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 01.05.2022 Nº 122-Ф3 «О внесении изменений в Водный кодекс Российской Федерации»), в связи с чем статья 62 проекта П33 подлежит приведению в соответствие с действующим законодательством.  Кроме того, на заседании комиссии по П33 27 ноября 2024 года был рассмотрен вопрос в отношении территории перспективного развития в районе  ул. Эссена. В целях учета функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом города Оренбурга, полагаю возможным земельные участки с кадастровыми номерами  56:44:0239001:10880, 56:44:0239001:10874, 56:44:0239001:10873 отнести к территориальной зоне Ж.4 предназначенной для застройки многоэтажными жилыми домами согласно прилагаемой схеме. | Исключить из вспомогательных ВРИ виды разрешенного использования з.у, которые не попадают под критерии Постановления Правительства РФ от 04.05.2023 № 703.  Учесть в проекте ПЗЗ. Актуализировать статью согласно действующему законодательству.  Требования к АГО ОКСов, попадающих в границы зоны регулирования АГО-1, приняты по границе исторического поселения города, которая установлена постановлением Правительства Оренбургской области от 16.05.2023 № 450-пп. Требования к АГО-1 распространяются в том числе и на объекты общественно-деловой застройки. |
| 58 | Обращаюсь к Вам с просьбой рассмотреть вопрос о строительстве съезда с дороги, проходящей от Загородного шоссе до Ростошинской улицы, на нашу центральную улицу.  По данной дороге ежедневно проезжает более трёхсот садоводов и членов их семей, что затрудняет доступ к нашим участкам, работе и школе.  Прошу вас принять меры для решения этого вопроса, учитывая интересы всех жителей СНТ. Также хотелось бы отметить, что в СНТ Трансгаз, расположенном рядом с нами, отсутствуют съезды на их центральные улицы.»  Вопрос про приаэродромную зону. Туда как раз входят наши все СНТ, Ростоши-1, 2, 3. И где Молодой Оренбург, до Загородного шоссе. В планах «Молодой Оренбург» многоэтажная застройка. То есть на территории СНТ нельзя больше трёх этажей строить. | Вопрос не относится к проекту правил землепользования и застройки. |
| 59 | Мы обратились в управление Президента Российской Федерации, нам сообщили, что до 31 декабря произойдут изменения в сельскохозяйственном назначении. То есть, ИЖС будет изменен на сельскохозяйственное назначение для посёлка Кушкуль, в частности Совхоза «Дружба». В этом районе у нас имеется поголовье скота, и Владимир Владимирович Путин удовлетворил наши требования. Однако здесь я не услышала никакой конкретной информации, касающейся посёлка Кушкуль, в частности Совхоза «Дружба». Мы получили письмо от Губернатора Оренбургской области, в котором сообщается, что 31 декабря все будет окончательно утверждено, и земли будут переведены в сельскохозяйственное назначение. | Предложение отклонить ввиду несоответствия генеральному плану. |
| 60 | В Карачах, недалеко от керамзитового завода, наш район, где проживает около 90-95% населения, не будет затронут этим вопросом, особенно в отношении уже существующего жилого комплекса. Также вопрос, как обстоят дела со всеми СНТ на данной территории в настоящее время. Есть ли изменения? | Обращение не содержит предложений |
| 61 | В зоне «Ж.3» указано, что возможно возведение зданий высотой до восьми этажей, тогда как в зоне «Ж.4» дозволено строить дома, начиная с девяти этажей. У нас существует требование, чтобы земельный участок находился в рамках единой территориальной зоны. Раньше застройщик и архитектор имели возможность проектировать дома смешанной этажности. В настоящее время, такую возможность вы исключаете. То есть, если вам выдается градостроительный план на зону «Ж.3», то дома только до восьми этажей. Если выдается разрешение, и выдается градостроительный план с зоной «Ж.4», то от девяти этажей. Это коллизия, которую надо урегулировать. | Предложение не противоречит действующему законодательству. Рекомендуем учесть. |
| 62 | Участок земельного участка в районе улицы Уральской уже размежеван, однако вы сообщили, что присвоение зоны «Ж.4» невозможно. Мы просим рассмотреть возможность присвоения зоны «Ж.4» в этом районе. | Рекомендуем учесть. |
| 63 | У меня вопрос по зоне «Ж.1» на соответствие генеральному плану. Генеральный план, принятый в этом году во многих территориях, в том числе вокруг центра города, определяет зоны смешанной деловой активности. Мы видим сейчас правила землепользования и застройки, а по генеральному плану ситуация иная. То есть, если взять, высшую улицу Постниковой, в районе улицы Рыбаковской, Терешковой, Комсомольской, имеются кварталы, которые также генеральному плану отнесены к смешанной общественно-деловой активности. Вы сейчас эти территории определяете, как зона «Ж.1». Во-первых, индивидуального жилья там практически нет, то есть это старые особняки, которые переоборудованы в коммунальные квартиры. Во-вторых, что с зоной смешанной деловой активности и её перспективами. Почему мы продолжаем фиксировать это как индивидуальное жилье, которого там, в процентном соотношении крайне мало? И это противоречит генеральному плану — то же самое касается и зоны Фарштада, где индивидуальное жилье присутствует, но в равной степени. В зоне «Ж.1» невозможно многое. Ранее эта территория была отведена для выборочной реконструкции и обладала более широким перечнем разрешенных видов использования и соответствующих требованиям объектов капитального строительства. Таким образом, данная практика в свое время была вполне приемлемой, однако сейчас она стала причиной ущемления прав граждан. Что касается индивидуального жилья, если его отсутствие, согласно ПЗЗ, недопустимо, значит, следует предусмотреть соответствующую зону, аналогичную предыдущим. Название этой зоны может быть любым, но её площадь действительно нужно увеличить. Ваше предложение, во-первых, входит в противоречие с Генеральным планом развития. Во-вторых, оно ущемляет права и интересы большого числа владельцев. Зона должна быть выделена отдельно. Это и есть наше предложение. | Рекомендуем для рассмотрения разработчику. |
| 64 | Зона затопления, насколько я понимаю, была установлена в результате приказа Федерального агентства водных ресурсов от 2021 года, верно? А как изменились эти пределы с учетом текущего года? Вы исследовали этот аспект? В пределах этой территории, где наблюдаются затопления и подтопления, у собственников некоторых участков возникли вопросы, например, по поводу улицы Уральский. Как можно использовать землю, на которой ранее проводились сельскохозяйственные работы и занимались садоводством, в особенности огородничеством? В этом году произошла настоящая трагедия, и просто так нельзя проводить межевание и выделять зоны «Ж.3» и «Ж.4». Данные зоны предназначены для сбора воды и располагаются в пойменной области. Поэтому необходимо учитывать эти обстоятельства, особенно для жителей 13 округа, это крайне важно. Кроме того, у меня есть вопрос о зоне «ОД.5» в Овчинном городке. Это место запланировано для спортивных сооружений. Каковы планы по его использованию или какая его основная цель? Что касается жилого комплекса «Дубки», то мы давно предостерегали о том, что данная территория расположена именно в пойменной зоне. Нам говорили, что на этом участке имеются все необходимые гидротехнические сооружения. Однако ни одно укрепление не смогло остановить воду от попадания в территорию. С учетом того, что в дальнейшем здесь планируются новые проекты, я настаиваю на том, чтобы в правила землепользования и застройки были учтены эти факторы, особенно в отношении «ОД.5» в Овчинном городке. Такой же вопрос касаемо южной части города Оренбурга и северо-восточной части, которая требует спортивных сооружений, там есть эти зоны «ОД.5» в южной части города Оренбурга и в северо-восточной? | В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации строительство разрешено в зоне подтопления при условии обеспечения сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.  По второму вопросу: рассмотреть возможность. |
| 65 | Просим исключить наши территории с КРТ по ул. Кавказской, ЖК Металлист, Загородное шоссе и КРТ в 15 микрорайоне. | Рекомендуем учесть. |
| 66 | Ранее данный участок микрорайона 70-лет ВЛКСМ был определен под жилую застройку. Министерство ответило на моё письмо о том, какое учреждение они хотели бы там расположить. Это школа искусств на 650 мест. Нам не нужна там школа искусства, нам нужно общеобразовательное учреждение. Самое близлежащее учреждение к нашему микрорайону, это лицей № 4. Ни один дом 70-летия ВЛКСМ не отнесен к этому лицею. Они отнесены к школам, к которым дети добираются от километра до двух километров. | Предложение отклоняется на основании того, что предельный размер земельного участка не соответствует требованиям для размещения образовательного объекта. |
| 67 | На 2024 год УМВД России по Оренбургской области по федеральной адресной инвестиционной программе в части «Государственный оборонный заказ» на проектно-изыскательские работы по объекту: Строительство здания склада вооружения ФКУ «ЦХиСО УМВД России по Оренбургской области», г. Оренбург, расположенного по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица 3-й проезд Донгузский, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0271001, 56:44:0271001:295 выделены средства федерального бюджета.  В соответствии с заключенным государственным контрактом выполнены проектные работы.  Для проектирования 04.05.2022 года УМВД России по Оренбургской области выдан Градостроительный план земельного участка № PY-56-3-01-0-00-2022-0145 с указанием, что земельный участок расположен в территориальной зоне производственных и коммунально-складских объектов, сохраняемых Генеральным планом города «П.1». На основании Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утверждённых приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 Nº 36/70-од для зоны «П.1» определён основной вид разрешённого использования земельного участка - код 6.9 и вспомогательный вид разрешённого использования земельного участка - код 8.3.  Земельный участок, выделенный для строительства, закреплен за УМВД России по Оренбургской области на праве постоянного (бессрочного) пользования, вид разрешённого использования - код 8.3.  Экспертом выдано замечание о том, что, согласно представленным документам, проектируемый объект не входит в основные виды разрешенного использования.  На основании изложенного прошу внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» в части внесения кода 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий) в основные виды разрешенного использования земельного участка для зоны производственных и коммунально-складских объектов, сохраняемых Генеральным планом города «П.1».  С целью своевременного выполнения государственной программы и исключения срывов срока исполнения государственного оборонного заказа прошу, в возможно короткие сроки, рассмотреть и направить информацию в адрес УМВД России по Оренбургской области. | Рекомендуем для рассмотрения. |
| 68 | Участок земли, перед нашими домами, является нашей гордостью с деревьями благородных пород: канадский клен, липы, лиственницы, сосны, голубые ели, березы, каштаны, дуб, кустарники - кизил, орешник, можжевельник, жасмин, хосты, клумбы с многолетними цветами.  Парку 25 лет. Данный участок не является заброшенным пустырем.  Кроме того, территория нашей поляны является местом максимальной  концентрации подземных коммуникаций (водопроводов, канализации, тел. сети), колодцев, люков с охранными зонами.  Каким образом данный участок - парк из земель общего пользования попал в категорию ИЖС?  Как могло так случиться, что жителей этого района никто не уведомил о том,  что проходит суд и выкупают участок с нашими насаждениями под строительство, ведь это не пустой участок земли, а целый парк. Как можно одним движением пера разрушить такую великолепную достопримечательность?  В то время, когда город во главе с губернатором Д.В. Паслером выделяет средства и прикладывает большие усилия по озеленению и благоустройству зон в нашем степном городе, где каждое дерево на вес золота, кто-то пытается уничтожить готовый парк, в возрасте 25 лет, своим решением (просматривается коррупционная составляющая).  Обращаем Ваше внимание, что поляна расположена и содержится нами в соответствии с постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014г. № 1300, соответственно предстоящие торги идут в разрез с требованиями законодательства.  Просим оказать содействие:  1.Приостановить торги до рассмотрения нашей жалобы.  2. Провести проверку для выяснения всех необходимых обстоятельств.  3.3емельный участок, выставленный на торги для ИЖС, площадью в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения 701 кв.м с условным номером земельного участка 56:44:0419005: ЗУ 1 присвоить статус Лесо-парк.  4. Внести изменения в генеральный план города Оренбурга. | Предложение учтено в проекте правил землепользования и застройки. |
| 69 | В ходе изучения представленных Вами материалов проекта П33 Муниципального образования «город Оренбург» выявлен ряд явных и масштабных противоречий проекта ПЗЗ с Генеральным планом города Оренбурга, что, по моему мнению, недопустимо и ведет к нарушению действующего законодательства. Так же хочется отметить тот факт, что значительные территории жилой (многоэтажной) застройки, находящейся в частной собственности, обозначены в проекте ПЗ как территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, это сделано без письменного согласия (заявления) правообладателей участков, что является грубым нарушением действующего законодательства и ведет к нарушению прав субъектов предпринимательской деятельности.   На основании вышеизложенного считаю, что представленный проект Правил землепользования и застройки Муниципального образования «город Оренбург» не может быть принят в представленной Вами редакции и подлежит доработке. Таблица выявленных несоответствий проекта ПЗЗ МО «город Оренбург» представлена в письме от 27.11.2024 № 32. | Рекомендуем учесть разработчику указанные предложения согласно таблице. |
| 70 | Прошу Вас отнести земельный участок кадастровый номер 56:44:1101001:864, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, село Городище в зону озеленения и при формировании рядом новых участков,  отступить от нашего участка как указано в план-схеме. | Предложение отклонить ввиду несоответствия генеральному плану. |
| 71 | ООО является общедолевым собственником земельного участка с кадастровым номером 56:44:0124001:11882 (выписка из ЕГРΗ прилагается).  В настоящее время вышеуказанный земельный участок согласно ПЗЗ расположен в двух территориальных зонах ОД.6 и П.3. что противоречит требованиям градостроительного законодательства. Между тем согласно новому Генеральном плану г. Оренбурга данный земельный участок расположен в Общественно-деловой функциональной зоне.  Учитывая, что в настоящее время Министерством архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области проводятся работы по приведению ПЗЗ в соответствие с генеральным планом, прошу: установить для земельного участка с кадастровым номером  56:44:0124001:11882 территориальною зону ОД. 1. | Предложение учтено в проекте правил землепользования и застройки. |
| 72 | Постановлением Правительства Оренбургской области от 21.05.2024 № 454-пп утвержден генеральный план муниципального образования город Оренбург Оренбургской области.  В соответствии с генеральным планом земельный участок по адресу: г. Оренбург, ул. Автомобилистов, (земельный участок не поставлен на кадастровый учет, координаты поворотных точек земельного участка указаны в прилагаемой схеме границ земельного участка на кадастровом плане территории) расположен в функциональной общественно-деловой зоне.  Вместе с тем, в настоящее время согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденным Приказом Министерством архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од, вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне «Р.І» (зона озелененных территорий общего пользования), что противоречит утвержденному генеральному плану.  Согласно п. 1 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений.  В настоящее время в соответствии с государственным контрактом. № 33 от 06.08.2024 (идентификационный код закупки: 24 25610237666561001001 0021 001 7111 244) осуществляется подготовка проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург».  В силу абз. 7 п. 2.1.3 Положения о департаменте градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 18.02.2011 № 114, департамент осуществляет распоряжение земельными участками государственная  собственность, на которые не разграничена.  В связи с вышеизложенным, руководствуясь п. 1 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ, предлагаем Вам, как собственнику земельного участка, обратиться B комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселений с предложением о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» в части перевода земельного участка (границы земельного участка указаны в соответствии со схемой) из территориальной зоны «Р.1» (зона озелененных территорий общего пользования) в общественно-деловую территориальную зону. | Рекомендуем для рассмотрения разработчику. |

Сведения о внесенных предложениях и замечаниях иных участников публичных слушаний

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Порядковый номер участника, внесшего предложение и замечание согласно протоколу публичных слушаний | Содержание предложений и (или) замечаний | | Рекомендация организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками предложений и замечаний | |
| 73 | Общество является собственником следующих земельных  участков:  По ул. Рокоссовского (далее по тексту — земельные участки 1):  - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0124001:11767, площадью 24 994 КВ.М.;  - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0124001:11768, площадью 4 152 КВ.М.  В районе ул. Уральской и ул. Неплюева (далее по тексту - земельные участки 2): - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:10735, площадью 14747 КВ.М.; - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:10742, площадью 4175 КВ.М.; - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:10725, площадью 336 кв.м.; - земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:10737, площадью 21597 КВ.М.  Согласно обсуждаемому на публичных слушаниях проекту Правил землепользования и застройки г. Оренбурга (далее по тексту — ПЗЗ) земельные участки и земельные участки общества расположены в территориальной зоне «Ж.4» «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)».  Для территории, в границах которой расположены земельные участки и земельные участки общества, в проекте Правил землепользования и застройки г. Оренбурга предусмотрен дополнительный регламент «Комплексное развитие территории».  Просим исключить из проекта Правил землепользования и застройки г. Оренбурга дополнительный регламент «Комплексное развитие территории» для земельных участков 1 и земельных участков 2, принадлежащих обществу.  Также на Карте градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории, Карте градостроительного зонирования в части границ территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, Карте градостроительного зонирования в части границ территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территории под наименованием территориальной зоны «Ж.4», в отношении территории нахождения земельных участков 2, указано второе наименование «Т.1» «Зона автомобильного транспорта». На других картах наименование «Т.1» отсутствует.  В связи с этим просим исключить на перечисленных выше картах наименование территориальной зоны «Т.1» «Зона автомобильного транспорта» применительно к территории, в границах которой расположены земельные участки общества. | | Рекомендуем проработать дополнительно разработчику с учетом утвержденного генерального плана и документации по планировке территории | |
| 74 | Общество является собственником земельных участков в «ЖК Гранд парк» (56:44:0240006:5773, 56:44:0240006:5773;56:44:0240006:5774, 56:44:0240006:5775, 56:44:0240006:5776, 56:44:0240006:5777, 56:44:0240006:4523, 56:44:0240006:4525, 56:44:0240006:5231, 56:44:0240006:5233, 56:44:0240006:52340), расположенных в п. Солнечный   г. Оренбурга. Согласно действующих Генплана, П33 и проекта планировки территории, утвержденного Постановлением Администрации г. Оренбурга № 2297-п от 12.07.2018 г. (в ред. 1818-п от 13.11.2020 г.) «ЖК Гранд парк» отнесён к функциональным зонам Ж.4 (многоэтажная застройка), Ж,3 (среднеэтажная застройка), Ж.2 (малоэтажная застройка), а по новому проекту П33 все земельные участи «ЖК Гранд парк» ошибочно отнесены к функциональной зоне Ж.2-1 (малоэтажная застройка).  Кроме того, в отношении данных территорий заключение договоров КРТ не планируется. Тем не менее   в проекте новых ПЗЗ на указанные земельные участки распространяется зона КРТ.  Таким образом, просим Вас учесть данные замечания   и в окончательной редакции правил застройки и землепользования исключить зону КРТ, а также изменить функциональнуюзону на указанных территориях согласно проекту планировки территории, утвержденного Постановлением Администрации г. Оренбурга   № 2297-п от 12.07.2018 г. (в ред. 1818-п от 13.11.2020 г.). | | Рекомендуем проработать дополнительно разработчику с учетом утвержденного генерального плана и документации по планировке территории | |
| 75 | Наша организация является арендатором земельных участков ЖК «Микрорайон им. Маршала Советского Союза Рокоссовского» (56:44:0124001:4082, 56:44:0124001:4079, 56:44:0124001:4080, 56:44:0124001:4076, 56:44:0124001:2272) и ЖК Ботанический сад» (56:44:0124001:4354, 56:44:0124001:4356, 56:44:0124001:4357, 56:44:0124001:4359, 56:44:0124001:4361, 56:44:0124001:5994, 56:44:0124001:5993, 56:44:0124001:6002, 56:44:0124001:5992).  Согласно действующих Генплана, ПЗЗ и проектов планировки территории, утвержденных Постановлениями Администрации г. Оренбурга № 2598-п от 06.08.2018 г. и № 2539-п от 10.09.2019 г. ЖК «Ботанический сад» отнесён   к функциональной зоне Ж.4 (многоэтажная застройка),   а по новому проекту ПЗЗ ЖК «Ботанический сад» ошибочно отнесён к функциональной зоне Ж.3 (среднеэтажная застройка).  Кроме того, в отношении данных территорий заключены договоры комплексного освоения территории, договоры КРТ заключать не планируется. Тем не менее в проекте новых П33 на данные земельные участки распространяется зона КРТ.  Таким образом, просим Вас учесть вышеуказанные замечания и в окончательной редакции правил застройки и землепользования исключить зону КРТ, а также изменить функциональную зону на данных территориях на Ж.4 (многоэтажная застройка). | | Рекомендуем проработать дополнительно разработчику с учетом утвержденного генерального плана и документации по планировке территории | |
| 76 | Обращение № 1:  Общество является собственником земельных участков в ЖР «Гранд парк» города Оренбурга. Просим привести территориальные зоны ЖР «Гранд парк» в соответствие с проектом планировки и проектом межевания территории, ограниченной шоссе Загородным, индивидуальной жилой застройкой по улице Пойменной, улицами Северной, Полевой и автодорогой местного значения, площадью 230 га (утв. постановлениями Администрации города от 12.07.2018 № 2297-п, от 13.11.2020 № 1818-п), а также исключить ЖР «Гранд парк» из территорий, в границах которых предусматривается КРТ.  Обращение № 2:  Общество является собственником земельных участков 56:44:0239001:17339, 56:44:0239001:17778,  56:44:0239001:17779, 56:44:0239001:19611, 56:44:0239001:19610, 56:44:0239001:17780, 56:44:0239001:20964, 56:44:0239001:20965, 56:44:0239001:21006, 56:44:0239001:20977, 56:44:0239001:20984, 56:44:0239001:20985, 56:44:0239001:21007, 56:44:0239001:20978, 56:44:0239001:20983, 56:44:0239001:20986, 56:44:0239001:19869, 56:44:0239001:20821, 56:44:0239001:20822, 56:44:0239001:20823, 56:44:0239001:20824.  Просим исключить данные земельные участки из территорий, в границах которых предусматривается КРТ.  2) Общество является собственником земельных участков в ЖР «Гранд парк» города Оренбурга и выражает свое несогласие с проектом правил землепользования и застройки муниципального образования город «Оренбург» в части зонирования территории ЖР «Гранд парк» города Оренбурга. | | Рекомендуем проработать дополнительно разработчику с учетом утвержденного генерального плана и документации по планировке территории | |
| 77 | Общество осуществляет строительство ЖК «Победа» 3-я очередь (з.у. 56:44:0125002:3229, 56:44:0125002:3076, 56:44:0125002:3227, 56:44:0125002:3078, 56:44:0125002:3079, 56:44:0125002:3225, 56:44:0125002:3669, 56:44:0125002:3224 56:44:0125002:3228, 56:44:0125002:3226).  Согласно действующих Генплана, ПЗЗ и проекта планировки территории, утвержденного Постановлением Администрации г. Оренбурга № 582-п от 30.03.2021 г. в отношении данной застройки заключение договоров КРТ не планируется. Тем не менее в проекте новых ПЗЗ на указанные земельные участки распространяется зона КРТ.  Таким образом, просим Вас учесть данное замечание и в окончательной редакции правил застройки и землепользования исключить зону КРТ. | | Рекомендуем проработать дополнительно разработчику с учетом утвержденного генерального плана и документации по планировке территории | |
| 78 | В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», а также с учетом приоритетного национального проекта «Демография», направленного на укрепление здоровья и повышение благополучия граждан, прошу рассмотреть возможность включения вида разрешенного использования с кодом 3.3 «Бытовое обслуживание» в территориальную зону озеленённых территорий общего пользования (P.1) в качестве основного или условно  разрешенного вида использования для реализации планируемого инвестиционного проекта «Термально- оздоровительный комплекс» (планируемого к размещению на части земельного участка с кадастровым номером 56:44:0202001:4920, расположенного на пересечении Загородного шоссе и проезда Северный). | | Предложение отклонить ввиду несоответствия генеральному плану. | |
| 79 | Последние несколько лет в южной части города Оренбурга (пос. Авиагородок, пос. Ситцовка, ул. Донгузская, пос. Пруды) и прилегающих населенных пунктах (пос. Южный Урал, пос. им. 9 Января) сложилась неблагоприятная экологическая обстановка по причине напуска неочищенных стоков на «иловые поля» со стороны Общества. За данные нарушения в 2022году в отношении должностных лиц общества было возбуждено и направлено уголовное дело в суд. После чего жителей убеждали, что после введения в эксплуатацию Цеха механической очистки, напуск стоков прекратиться, однако этого не произошло.   В настоящие время со стороны межрайоной природоохранной прокуратуры Оренбургской области в отношении ООО «Оренбург Водоканал» и администрации города Оренбурга подан иск о необходимости ликвидации иловых полей в течении года, который рассматривается в Ленинском суде г. Оренбурга.  Анализ представленного проекта Правил землепользования и застройки показывает, что земельному участку с кадастровым номером 56:44:0804002:2 (г. Оренбург, пос. Авиагородок) предлагается оставить вид разрешенного использования-зона инженерной инфраструктуры.  Согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412, в зоне инженерной инфраструктуры земельные участки с видом-коммунальное обслуживание (код 3.1), предназначены для размещения сооружений коммунального хозяйства, с размещением иловых полей.   Считаем, что данное решение необоснованным по следующим   основаниям:   -согласно информации общества эксплуатация иловых полей не планируется в связи с изменением технологической схемы очистки стоков и переходом на осушение ила с использованием ЦМО;   -позиция природоохранной прокуратуры о необходимости ликвидации   иловых полей, как источника загрязнения воздуха с последующей рекультивации земельного участка;   - высокий риском использования иловых полей для   несанкционированного слива стоков как со стороны общества, так и недобросовестных перевозчиков ЖБО.   В целях недопущения экологической катастрофы для южной части города и прилегающих поселков с общей численностью населения превышающей более 60 тыс. жителей, предлагаем установить на земельном участке 56:44:0804002:2 вид разращённого землепользования – зона сельскохозяйственного использования СХ.1 (с видом использования-питомники (код 1.17), для выращивание деревьев и кустарников.   При этом присвоение земельному участке с кадастровым номером 56:44:0804002:2  вида разрешенного землепользования - зона сельскохозяйственного использования СХ.1, обяжет общества провести мероприятия по ликвидации «иловых полей» в бесспорном порядке в рамках исполнения инвестиционной программы по модернизации системы водоотведения. | | Предложение отклонить ввиду несоответствия генеральному плану. | |
| 80 | Обращение 1:  1) 21.12.2020 Общество были приобретены объекты недвижимости, расположенные в Оренбургской области,    г. Оренбурга, с. Краснохолм (с торгов единым лотом у ООО «Агрофирма «Краснохолмская»):  56:44:1003001:362; 56:44:1001003:1848; 56:44:1001001:4434; 56:44:10011003:1849 ;56:44:1001001:4433. Общество пытается сформировать земельный участок под СТФ (свиноводческая ферма), расположенный в кадастровом квартале 56:44:1001003.  В соответствии со ст. 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации вынуждено обратиться с заявлением о внесении изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» (П33). По новым правилам землепользования и застройке муниципального образования «город Оренбург» (ПЗЗ), испрашиваемый земельный участок относится к зоне «Р.1» зона озелененных территорий общего пользования, что соответственно делает не возможным в предоставлении указанного земельного участка.  В соответствии со ст. 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации общество просит: внести изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» (ПЗЗ), на земельный участок находящейся в зоне «Р.1» зона озелененных территорий общего пользования, согласно приложенной схеме земельного участка, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, с. Краснохолм, ул. Чкалова, 68 «ж», «з», «д», «г», «е» на зону «СХ.2» - производственная зона сельскохозяйственных предприятий.  Обращение 2:  2) 21.12.2020 Обществом были приобретены объекты недвижимости, расположенные в Оренбургской области, г. Оренбурга, с. Краснохолм (с торгов единым лотом у ООО «Агрофирма «Краснохольская»):  56:44:1001001:4431; 56:44:1001001:2278; 56:44:1001003:1840; 56:44:1001001:4432; 56:44:1001003:1846; 56:44:1001003:1841; 56:44:1001003:1845; 56:44:1001003:1847; 56:44:1001003:1844    Общество пытается сформировать земельный участок под МТФ (молочно-товарной фермой), расположенный в кадастровом квартале 56:44:1001003, которые принадлежат нам на праве частной собственности.  В настоящее время ООО «Грачевка» обратилось в ДГиЗО администрации города Оренбурга о предварительном согласовании предоставлении земельного участка под указанными объектами недвижимости принадлежащим ООО «Грачевка» на праве собственности. Ответ в настоящее время еще не получен, но ознакомившись с  проектом правил землепользования и застройки Оренбурга Общество в соответствии со ст. 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации вынуждено обратиться с заявлением о внесении изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» (ПЗЗ).  По новым правилам землепользования и застройке муниципального образования «город Оренбург» (ПЗЗ), испрашиваемый земельный участок относится к зоне «Р.1» зона озелененных территорий общего пользования, что соответственно делает не возможным в предоставлении указанного земельного участка.  В соответствии со ст. 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации Общество  просит:   внести изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» (ПЗЗ), на земельный участок находящейся в зоне «Р.1» зона озелененных территорий общего пользования, согласно приложенной схеме земельного участка, расположенный по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, с. Краснохолм, ул. Чкалова, 49 на зону «П.1» производственная зона и коммунально-складская зона и/или сельскохозяйственных предприятий. «CX.2» производственная зона сельско-хозяйственных предприятий. | | Учесть, но изменить зону с СХ.3 на СХ.2 - производственную зону сельскохозяйственных предприятий. | |
| **Организатор публичных слушаний:** | **Заключение составил:** | |
| Заместитель Главы города Оренбурга по градостроительству, земельным вопросам и дорожному хозяйству      В.А. Гирин      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись лица, уполномоченного  на проведение публичных слушаний,   с указанием должности и Ф.И.О.) | Начальник юридического отдела  Муниципального казенного учреждения «Городской центр градостроительства»  Е. В. Исмаков  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись лица, составившего заключение,   с указанием должности и  Ф.И.О.) | |