

ПРОТОКОЛ № 9-2023 публичных слушаний
по рассмотрению проекта решения Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» VIII созыва «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утверждённые решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37»

г. Саянск

15.12.2023 г. 16.00-16.30

Место проведения

Дата, время проведения

Организатор публичных слушаний: Комитет по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «город Саянск».

Председатель публичных слушаний: Заместитель мэра городского округа по вопросам жизнеобеспечения города – председатель Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству, транспорту и связи администрации городского округа муниципального образования «город Саянск», Данилова Мария Федоровна.

Заместитель председателя публичных слушаний: Заместитель председателя – главный архитектор Комитета по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «город Саянск» Колькина Юлия Валерьевна.

Секретарь публичных слушаний: Консультант в сфере градостроительства и архитектуры Комитета по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «город Саянск», Панкина Анастасия Сергеевна.

Присутствовали: 10 участников публичных слушаний, зарегистрированных в установленном законодательством порядке.

Тема публичных слушаний:

Рассмотрение проекта решения Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утверждённые решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37».

Председатель публичных слушаний, **Данилова Мария Федоровна**, представила краткую информацию о вопросах, подлежащих обсуждению на публичных слушаниях, о порядке и последовательности проведения публичных слушаний, об условиях участия в публичных слушаниях.

Данилова М.Ф. «Уважаемые жители г. Саянска! Администрация городского округа проводит сегодня публичные слушания по рассмотрению

проекта решения Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утверждённые решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37».

Регламент публичных слушаний:

- 1) освещение вопроса до 10 минут;
- 2) для обсуждения материалов доклада на каждое выступление до 3 минут;
- 3) прения;
- 4) голосование;
- 5) разное».

Слово для доклада предоставляется заместителю председателя - главному архитектору Комитета по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «город Саянск» Колькиной Юлии Валерьевне».

Колькина Ю.В.: «Публичные слушания назначены постановлением администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» от 09.11.2023 № 110-37-1334-23 «О назначении публичных слушаний на тему: «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденные решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37» опубликованным в газете «Саянские зори» от 16.11.2023 № 45 (4266) (вкладыш официальной информации стр. 1).

Информация о публичных слушаниях была размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте городского округа муниципального образования «город Саянск» и на информационном стенде в вестибюле здания администрации городского округа муниципального образования «город Саянск». О публичных слушаниях были дополнительно извещены служащие структурных подразделений администрации.

Предложения и замечания участников публичных слушаний принимаются с 16.11.2023 г. – 18.12.2023 г.

На 15.12.2023 г. предложений и замечаний в адрес администрации муниципального образования «город Саянск» не поступило.

Все замечания и предложения, поступившие в процессе проведения публичных слушаний, будут занесены в протокол.

В целях приведения нормативно правового акта в соответствие с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, вносятся следующие изменения в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утверждённые решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37 (далее – Правила):

Оглавление к Правилам изложено в новой редакции с учетом вносимых дополнений к Правилам.

Абзац 2 статьи 4 раздела 1 части I Правил изложен в новой редакции слова «Комитетом по архитектуре и градостроительству администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» заменены на слова

«Комитетом по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «город Саянск».

В целях приведения в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, в части дополнения требований к архитектурно-градостроительному облику, предусмотренному Федеральным законом от 29.12.2022 № 612-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившим силу абзаца второго пункта 2 статьи 16 Федерального закона «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», пункт 5 статьи 8 раздела 2 части 2 Правил дополнен абзацем следующего содержания:

«- согласовывает архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в соответствии со статьей 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

В абзаце 5 части 3 Правил слова «Приложение №4 к Правилам: Границы территорий, для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории» заменены словами «Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.».

Статья 18 части 4 Правил изложена в новой редакции:

«Статья 18. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского округа муниципального образования «город Саянск».

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории городского округа муниципального образования «город Саянск»:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
1	2
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:
<u>ЖЗ-1</u>	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный)
<u>ЖЗ-1-1</u>	Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории в целях жилой застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный)
<u>ЖЗ-2</u>	Зона застройки малоэтажными и блокированными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)
<u>ЖЗ-2-1</u>	Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории в целях застройки малоэтажными и блокированными жилыми домами (до 4-х этажей, включая

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
1	2
	мансардный)
<u>ЖЗ-3</u>	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей, включая мансардный)
<u>ЖЗ-4</u>	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)
<u>ЖЗ-5</u>	Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный)
<u>ЖЗ-5-1</u>	Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории в целях застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный)
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:
<u>ОДЗ-1</u>	Зона многофункциональная общественно-деловая
<u>ОДЗ-2</u>	Зоны объектов здравоохранения и социального назначения
<u>ОДЗ-3</u>	Зоны объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования
<u>ОДЗ-4</u>	Зоны объектов культуры и искусства, культовых зданий и сооружений
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:
<u>ПЗ-1</u>	Зоны промышленных объектов I, II, III класса опасности
<u>ПЗ-2</u>	Зоны производственных и коммунально-складских объектов III, IV класса опасности
<u>ПЗ-3</u>	Зоны объектов инженерной инфраструктуры
<u>ПЗ-4/1</u>	Зоны объектов городского транспорта
<u>ПЗ-4/2</u>	Зоны объектов городского транспорта
<u>ПЗ-5</u>	Зоны объектов внешнего транспорта
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:
<u>СХЗ-1/1</u>	Зоны садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан
<u>СХЗ-1/2</u>	Зоны садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан
<u>СХЗ-2</u>	Зоны сельскохозяйственного использования
<u>СХЗ-3</u>	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
1	2
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:
<u>РЗ-1</u>	Зоны лесов
<u>РЗ-2</u>	Зоны парков, скверов, бульваров
<u>РЗ-3</u>	Зоны объектов физической культуры и массового спорта
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:
<u>СНЗ-1</u>	Зоны складирования и захоронения отходов
<u>СНЗ-2</u>	Зоны режимных территорий
<u>СНЗ-3</u>	Зоны объектов, обеспечивающих деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

Данная статья дополняется новыми территориальными зонами осуществления деятельности по комплексному развитию территории:

ЖЗ-1-1 - Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории в целях жилой застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный);

ЖЗ-2-1 - Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории в целях застройки малоэтажными и блокированными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);

ЖЗ-5-1 - Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории в целях застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный).

Согласно письму Службы архитектуры Иркутской области вх. от 26.10.2023 № 02-82-1425/23 при внесении изменений в Правила необходимо предусмотреть в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вид разрешенного использования – Социальное обслуживание – КОД 3.2, который подразумевает под собой размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи, в связи с чем статьи 19-24, 26, 27 раздела 7 части 4 «Градостроительные регламенты» дополнены данным видом разрешенного использования.

Статьи 1-43 раздела 7 части 4 «Градостроительные регламенты» дополнены абзацем следующего содержания:

«Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства определены статьей 44 раздела 7.1 части 4 настоящих Правил применительно к территориям, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображенных в приложении №4 к настоящим Правилам.».

Часть 4 Правил дополнена разделом 7.1 следующего содержания:

«Раздел 7.1 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ОБЛИКУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 44. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, строительство или реконструкция которого осуществляется в границах территорий, предусмотренных приложением № 4 к настоящим Правилам, подлежит согласованию с Комитетом по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «город Саянск».

2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении объектов предусмотренных пунктами 1-5 части 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства содержат:

1) требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства;

2) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства;

3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;

4) требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;

5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;

6) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительных регламентах территориальных зон применительно к территориям, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, предусмотренным приложением № 4 к настоящим Правилам. Требования распространяются на объекты капитального строительства, полностью или частично расположенные в границах таких территорий.

5. Градостроительные регламенты территориальных зон, расположенных в границах территорий, предусмотренных приложением № 4 к настоящим Правилам, дополняются требованиями к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленными частью 6 настоящей статьи.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1) требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- возможность размещения дополнительных входных групп (входов) жилых зданий определяется на основе общей концепции фасада с учетом архитектурного решения, планировки помещений, расположения существующих входных групп (входов), а также предельной плотности размещения входных групп (входов) на данном фасаде без ущерба для его архитектурного решения;

- объемно-пространственное решение объектов административно-делового и общественного назначения следует формировать на основе градостроительного анализа с учетом сложившейся застройки и высотных характеристик существующих объектов;

- входные группы (входы) объектов административно-делового и общественного назначения должны выполняться в едином комплексе с устройством и оформлением витрин, информационным оформлением всего фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду;

- архитектурное и композиционное значение существующих парадных входных групп (входов, порталов) на фасадах жилых и общественных зданий и сооружений, предусмотренное первоначальным архитектурным решением фасада, должно сохраняться. Расположение входных групп (входов) на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному решению фасада, системе горизонтальных и вертикальных осей, объемно-пространственному решению зданий и сооружений. Расположение, характер устройства и оборудования дополнительных входных групп (входов) не должны нарушать композиционной роли портала (порталов) на фасаде. Входные группы (входы) в помещения цокольного и подвального этажей должны иметь единое решение в пределах всего фасада, располагаться согласованно с входными группами (входами) первого этажа, не нарушать архитектурную композицию фасада, не препятствовать движению пешеходов и транспорта. При организации входных групп в целях обеспечения доступа для маломобильных групп населения следует предусматривать минимизированный перепад между уровнем входа с тротуара и уровнем пола входного вестибюля;

- расположение окон и витрин на фасаде объектов административно-делового и общественного назначения, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать системе горизонтальных и вертикальных осей, объемно-пространственному решению здания, строения и сооружения. При устройстве и оборудовании окон и витрин должен обеспечиваться их комплексный характер в соответствии с общим архитектурным и цветовым решением фасада;

2) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- при выборе архитектурно-стилистических характеристик объекта капитального строительства необходимо учитывать характер окружающей застройки и особенности сложившейся городской среды;

- фасадные решения первых этажей должны предусматривать

использование большего (по сравнению с типовыми этажами) процента светопрозрачных конструкций;

- при разработке объемно-пространственного решения здания, строения и сооружения необходимо предусматривать разнообразие пластики фасадов, в том числе торцевых и угловых блок-секций;

3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

- не допускается фрагментарная цветовая отделка наружных стен здания, которая лишает здание архитектурной целостности, нарушает его пропорции и вносит диссонанс в колористическое решение фасада здания;

- цвета фасадов зданий, строений и сооружений выбираются из палитры отделки фасадов зданий, строений и сооружений, расположенных на прилегающей территории;

- окраска фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик зданий, строений и сооружений;

4) требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

- отделка фасадов объектов нового строительства жилого и общественного назначения должна дополнять и поддерживать сложившийся архитектурный стиль застройки и не вступать с ним в противоречие;

- для входных дверей (входных групп) в жилую часть здания использовать светопрозрачные конструкции;

- фасады зданий, строений и сооружений, обращенные к территориям общего пользования или просматриваемые с территорий общего пользования, выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики. При выборе отделочных материалов для отделки фасадов следует учитывать отделочные материалы фасадов существующей застройки;

- при отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа;

- отделка фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик зданий, строений и сооружений;

5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

- размещение технического и инженерного оборудования (систем кондиционирования и вентиляции, антенн, видеокамер наружного наблюдения, кабельных линий, пристенных электрощитов и т.п.) должно производиться без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов, с учетом комплексного решения размещения оборудования при минимальном контакте с архитектурными поверхностями, рациональном устройстве и технологичности крепежа, использовании стандартных конструкций крепления;

- размещение устройств технического и инженерного оборудования допускается вне поверхности лицевого фасада при условии минимального выхода устройств на поверхность фасада или их компактном встроенном расположении. Запрещается размещение антенн, систем кондиционирования и вентиляции на главных фасадах и глухих фасадах, просматриваемых с

территорий общего пользования, на ограждениях балконов, лоджий. Размещение видеокамер наружного наблюдения на архитектурных элементах и деталях фасадов (колоннах, фронтонах, пилястрах, порталах, козырьках и пр.) на цокольных плитах балконов не допускается;

- размещение систем кондиционирования и вентиляции допускается на кровле зданий и сооружений, в верхней части оконных и дверных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи), внутри балконов и лоджий на дворовых фасадах, глухих фасадах, не просматривающихся с территорий общего пользования. Размещение систем кондиционирования и вентиляции должно производиться упорядоченно, с привязкой к единой системе осей архитектурных особенностей фасада и положения здания в архитектурной застройке;

- для размещения наружных блоков кондиционеров (кроме жилых зданий с централизованными системами кондиционирования воздуха) должны предусматриваться специально выделенные конструктивные и инженерные элементы (встроенные ниши в объеме здания, наружные конструктивные корзины с обязательным устройством защитных/маскирующих экранов для кондиционеров в плоскости фасада и скрытой сопровождающей проводкой по внутреннему контуру жилых помещений);

- запрещается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения открытым способом по фасаду здания;

б) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

- фасады зданий, строений, сооружений, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением;

- световое оформление входных групп, витрин, знаково-информационных систем и наружной рекламы должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада здания, не разбивая фасад на составляющие части;

- архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик здания, строения, сооружения, нарушать нормативы освещенности окон жилых зданий, предусмотренные санитарными правилами и гигиеническими нормативами, ослеплять участников дорожного движения».

На основании поступивших заявлений:

- от директора ООО «БВК Девелопмент» вх. от 15.11.2023 № 0-10-7149-23, о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны РЗ-3-Зоны объектов физической культуры и массового спорта на территориальную зону ОДЗ-1 - Зона многофункциональная общественно-деловая, общей площадью 1000 кв.м. для земельного участка, расположенного: Российская Федерация, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Южный, в 33-х метрах южнее торгово-развлекательного центра 25а, с видом разрешенного использования – благоустройство территории - КОД 12.0.2.;

- от физического лица вх. от 12.12.2023 №0-10-7866-23, о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны ЖЗ-3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей, включая

мансардный) на территориальную зону ЖЗ-5-1 - Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории в целях застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный), общей площадью 33470 кв.м, для земельного участка расположенного: Российская Федерация, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, юго-восточнее пересечения проспекта Мира и ул. П.Ф. Дворовкина, с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство КОД 2.1.;

- от физического лица вх. от 25.07.2023 №0-10-4555-23, о переводе нежилого помещения в жилое помещение по адресу: Иркутская область, г. Саянск, микрорайон Благовещенский, № 186, с целью использования под индивидуальный жилой дом.

Исключена территориальная зона ОДЗ-1 - Зона многофункциональная общественно-деловая, юго-восточнее пересечения улицы В.И. Ленина и улицы №31 в микрорайоне Благовещенский, и включена в территориальную зону ЖЗ-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный),

карта градостроительного зонирования, приложения №1 к Правилам изложена в новой редакции.

Актуализировано по сведениям публично-правовой компании «Роскадастр» приложение №3 к Правилам: Границы зон с особыми условиями использования территорий.

Приложение № 4 к Правилам: изложено в новой редакции: Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Приложение № 5 к Правилам: Сведения о границах территориальных зон изложено в новой редакции.

Правила дополняются Приложением № 28: Протокол № 9-2023 публичных слушаний по рассмотрению проекта решения Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» VIII созыва «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утверждённые решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37», согласно приложению № 16 к настоящему решению;

Правила дополняются Приложением № 29: Заключение № 9-2023 по результатам публичных слушаний по рассмотрению проекта решения Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» VIII созыва «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утверждённые решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37», согласно приложению № 17 к настоящему решению».

Данилова М.Ф.: «Есть ли у участников публичных слушаний вопросы?»

Если вопросов нет, предлагаю голосовать. Кто за то чтобы одобрить проект решения Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утверждённые решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37»?

За предложение проголосовали:

«за» – 10 человек;

«против» – нет;

«воздержавшихся» – нет.

Данилова М.Ф.: «Решение одобрить проект решения Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утверждённые решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37» принято единогласно».

Председатель публичных слушаний

М.Ф. Данилова

Секретарь публичных слушаний

А. С. Панкина

Согласовано:

Ю.В. Колькина