**Приложение № 2**

**Замечания и предложения**

**по проекту Правил землепользования   
и застройки города Омска**

По проекту Правил землепользования и застройки города Омска, отмечаем, что установленные в Правилах ограничения (параметры), противоречат смыслу практической работы архитектора - проектировщика и утвержденным местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Омск Омской области и региональным нормативам градостроительного проектирования Омской области.

1. В разделе 3 «Градостроительные регламенты» п. 12. Параметры, определяющие **объемно-пространственные особенности** застройки установлены для территориальных зон, подзон с повышенными требованиями к объемно-пространственным параметрам застройки с целью сохранения исторической среды, формирования застройки **с особыми условиями к линии застройки, проницаемости (?)** территории. К этим параметрам относятся:

- максимальная протяженность фасада (?),

- максимальная высота фасада (?),

- максимальная высота здания (?),

- максимальный коэффициент соотношения высоты **частей** здания к расстоянию до береговой линии (?),

- максимальный коэффициент соотношения **высоты элементов** (?) здания к расстоянию до береговой линии.

**Профессиональная работа архитектора и заключается в поиске объемно-планировочного решения объекта на основе градостроительного анализа окружающей среды, размещения объекта с учетом действующих нормативов, расчетов по инсоляции и т. д**.

Указанные в Правилах предельные параметры могут привести к утилитарному «ремесленному» подходу к формированию застройки города, утрате его архитектурной уникальности.

Предлагается: в пункте 12 вместо непонятных параметров для территориальных зон, подзон с повышенными требованиями к объемно-пространственным параметрам застройки с целью сохранения исторической среды, в целях формирования современных архитектурных объектов, планируемых на центральных магистралях и набережных, решение по застройке таких территорий принимать на основании общегородского Архитектурного конкурса, с обсуждением представленных решений компетентным жюри (Положение об Архитектурных конкурсах ООСАР может предоставить).

Введены территориальные зоны набережной (Н) с большим количеством предельных параметров (ограничений) именно там, где есть сложившаяся застройка. Необходимо отметить, что в предыдущие годы было разработано несколько концепций по улучшению архитектурного облика Иртышской набережной, застроенной в 60-70 годах, с целью формирования «речного фасада» города. И эти концепции были отражены в материалах обоснования проектов планировки (эскизы застройки).

По принципу «семь раз отмерь» в Правила преждевременно вносить такое количество ограничений в виде предельных параметров.

1. Также отмечаем большое количество несоответствий утвержденным нормативам градостроительного проектирования и действующих СНиПов. Например, понятие плотности застройки в Нормативах: «плотность застройки-суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала)». Речь идет о квартале либо микрорайоне, как элементах планировочной структуры жилой застройки.

Но «плотность застройки земельного участка» - это абсолютно лишний регламент при размещении объекта с учетом всех нормативных требований. Кроме того, такого понятия нет и в статье 1 Градостроительного кодекса РФ.

Не соответствует Нормативам и другие параметры. Например, в зоне многоэтажной застройки Ж-3 минимальное количество парковочных мест указано: 1м/место на 60 кв. м. общей площади жилья, при том, что во всех СНиПах, нормативах количество парковочных мест устанавливается от уровня автомобилизации (в настоящее время в г. Омске уровень автомобилизации составляет 360 личных автомобилей на 1000 жителей). То есть, если проектируется жилой дом на 100 квартир (со средней площадью квартир 60 кв. м.), то количество парковочных мест должно быть не менее 100, а площадь под парковками 2500 кв. м. Но при этом регламентируется озеленение 30-50 % участка, места для велопарковок. А минимальный размер земельного участка в зоне Ж-3 установлен 1000 кв. м. (?). А какими параметрами можно определить «проницаемость» застройки? А как рассчитать «максимальный коэффициент соотношения **высоты частей или высоты элементов** здания к расстоянию до береговой линии» И что такое береговая линия в условиях р. Иртыш, по какому уровню она устанавливается?

Целесообразно внести в регламенты запрет на установку глухих ограждений территорий вдоль улиц, набережных и скверов. (пример: территория образовательного учреждения на набережной Тухачевского, 20 а.)

В проекте Правил минимальный отступ от границ смежного земельного участка – 5 м., но соблюдение нормативных требований и расчет инсоляции до смежного объекта может показать, что в этом нет необходимости.

Считаем нецелесообразным делить жилую территорию 17 военного городка в границах ул. Красный Пахарь – 5-я Северная на две зоны Ж-4, ОД-7, где расположены 2-5 этажные многоквартирные жилые дома, стоящие на кадастровом учете от 10.01.2015 г. с видом разрешенного использования «для размещения домов многоэтажной жилой застройки».

Также нет необходимости «перекраивать» под Ж-3 стоящую на кадастровом учете от 20.04.2020 г. зону с видом разрешенного использования «Для общественно-деловых целей под здания, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии*»* (по ул. 5-я Северная-территория бывшего автопарка). При этом пересекается кадастровый участок 55:36:000000:136014 от 24.01.2015 г. На земельном участке расположена автомобильная дорога общего пользования местного значения улица 5-я Северная (от улицы Волховстроя до улицы Челюскинцев), идентификационный номер 52-401-382 ОП МГ 078.

В целях упорядочения и стилевого единства уличных фасадов жилых и общественных зданий установить правила по согласованию всех изменяемых элементов уличных фасадов многоэтажных зданий: входов, крылец, размещение реклам, остекление лоджий и балконов, ограждений территорий со стороны улиц и набережных в архитектурных комиссиях административных округов города Омска.

По анализу установленных в проекте Правил территориальных зон и их регламентов в целом можно сделать вывод о неэффективности использования городских территорий и, к сожалению, непониманию проектного процесса по формированию застройки города. Архитекторы неизбежно столкнутся с ненужными ограничениями в работе при проектировании любых объектов.

Исп. Л.К. Маслова