

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 05/ПЗЗ/ОО-2022  
о результатах общественных обсуждений  
(срок проведения с 16.03.2022 г. по 20.04.2022 г.)

**По проекту:**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области, утвержденных решением Городской Думы городского поселения «Город Балабаново» от 20.06.2014 г. № 33-Д, в редакции решений Городской Думы городского поселения «Город Балабаново» от 23.04.2015 г. № 23-Д, от 25.08.2016 г. № 53-Д, от 29.09.2016 г. № 66-Д, от 26.01.2017 г. № 01-Д, от 27.09.2018 г. № 66-Д, от 11.11.2019 г., № 62-Д, от 13.05.2021 г. № 19-Д (далее – Проект внесения изменений в ПЗЗ).

(наименование проекта)

**Общие сведения о проекте, представленном на общественные обсуждения:**

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» разработан ООО «Центр Межевания и Кадастра» г. Вологда на основании муниципального контракта от 12.04.2022 г. № 3 в соответствии с порядком, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, с учетом поступивших в Администрацию требований Управления архитектуры и градостроительства Калужской области, иных уполномоченных органов, заявлений собственников земельных участков, а так же, необходимостью приведения документации в соответствие с генеральным планом муниципального образования «Город Балабаново», в целях оптимизации землепользования и исправления технических ошибок.

**Правовой акт о назначении общественных обсуждений (дата, номер, заголовок):**

Постановление Главы городского поселения «Город Балабаново» от 14.03.2022 г. № 03-п «О назначении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО «Город Балабаново».

**Информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений, дата и источник опубликования:**

1. Порядок проведения общественных обсуждений;
2. Срок проведения общественных обсуждений – с 16.03.2022 г. по 20.04.2022 г.;
3. Порядок направления предложений и замечаний;
4. Срок внесения участниками обсуждений предложений и замечаний с 16.03.2022 г. по 18.04.2021 г.;
5. Источники опубликования - еженедельная газета «Балабаново» № 10 (1064) от 16.03.2022 г. и официальный сайт Администрации в сети Интернет <http://admbalabanovo.ru/> в разделе «Градостроительство и земля» подраздел «Градостроительное зонирование» <http://admbalabanovo.ru/gradostroitel-noe-zonirovanie.html>

**Сроки проведения общественных обсуждений:**

с 16.03.2022 г. по 20.04.2022 г.

**Формы оповещения о проведении общественных обсуждений (название, номер, дата печатных изданий и др. формы):**

- еженедельная газета «Балабаново» № 10 (1064) от 16.03.2022 г.
- официальный сайт Администрации в сети Интернет <http://admbalabanovo.ru/> в разделе «Градостроительство и земля» подраздел «Градостроительное зонирование» <http://admbalabanovo.ru/gradostroitel-noe-zonirovanie.html>
- информационный стенд у здания Администрации по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д.9А

**Сведения о проведении экспозиции по материалам (где и когда проведена):**

Экспозиция Проекта внесения изменений в ПЗЗ и консультирование проводились с 16.03.2022 г. по 18.04.2022 г. по рабочим дням с 10.00 до 12.00 часов, с 14.00 до 16.00 часов в отделе градостроительной деятельности и землеустройства Администрации по адресу: г. Балабаново, ул. 1 Мая, д.9А, 1 эт., каб. 111, тел. (48438) 6-13-04

**Предложения и замечания участников общественных обсуждений (количество, выводы):**

Предложения и замечания от жителей города или организаций в устной форме или посредством электронной почты в Администрацию (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново» в рамках общественных обсуждений

не поступали.

В рамках общественных обсуждений проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» рассмотрен постоянно действующей комиссией по правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново».

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» разработан ООО «Центр Межевания и Кадастра» г. Вологда на основании муниципального контракта от 12.04.2022 г. № 3 в соответствии с порядком, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, с учетом поступивших в Администрацию требований Управления архитектуры и градостроительства Калужской области, иных уполномоченных органов, заявлений собственников земельных участков, а так же, необходимостью приведения документации в соответствие с генеральным планом муниципального образования «Город Балабаново», в целях оптимизации землепользования и исправления технических ошибок.

Указанные предложения по внесению изменений в ПЗЗ рассмотрены на заседании постоянно действующей Комиссии по правилам землепользования и застройки (протокол заседаний № 1/2022 от 24.02.2022 г.) и приняты следующие решения:

**1. Предложения от заинтересованных лиц, поступивших в Комиссию по ПЗЗ:**

1.1. Заявление Яхьяевой М.Г., вх. № 14 от 12.01.2021 г. об изменении территориальной зоны «Ж4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности» на территориальную зону «О1 Многофункциональная общественно-деловая зона» в границах земельного участка с кадастровым номером 40:03:111301:270, площадью 1657 кв.м, расположенного: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. ДРП, д. 2 в целях размещения объектов общественно-делового назначения (существующие объекты жилого назначения ликвидированы, участок свободен от жилых строений).

**Решение Комиссии по ПЗЗ:**

Комиссия считает возможным размещение на указанной территории объектов общественно-делового назначения, считает возможным принять предложение заявителя и внести при подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО ГП «Город Балабаново» в 2022 году соответствующие изменения в отношении границ территориальных зон «Ж4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности» и «О1 Многофункциональная общественно-деловая зона», а так же, часть неразграниченной территории (фактически используемый под проезд к данному участку) отнести к «территориям общего пользования (территории для размещения автомобильных дорог и улиц; зона размещения линейных объектов)».

1.2. Заявление Берегова А.А., вх. № 126 от 31.01.2021 г. об изменении территориальной зоны «О1 Многофункциональная общественно-деловая зона» на территориальную зону «КС Коммунально-складская зона» в границах земельного участка с кадастровым номером 40:03:110609:1, площадью 3372 кв.м, расположенного: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская, зд. 27, в целях: размещения объектов складского назначения (смежные участки находятся у того же собственника в территориальной зоне КС).

**Решение Комиссии по ПЗЗ:**

Принять предложение заявителя и внести при подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО ГП «Город Балабаново» в 2022 году соответствующие изменения в отношении границ территориальных зон «О1 Многофункциональная общественно-деловая зона» и «КС Коммунально-складская зона». Комиссия считает возможным размещение на указанной территории объектов складского назначения.

1.3. Заявление Носикова П.В., вх. № 236 от 21.02.2022 г. об изменении границы территориальной зоны «О1 Многофункциональная общественно-деловая зона» в районе земельного участка с кадастровым номером 40:03:110208:32 пл. 212 кв.м, имеющего адрес: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Лесная, д. 11Б и земель, государственная собственность на которые не разграничена в районе д. 11Б ул. Лесная,

г. Балабаново.

### **Решение Комиссии по ПЗЗ:**

Отклонить предложение Носикова П.В., т.к. ранее по Проекту межевания территории, утвержденному постановлением от 24.01.2022 г. № 36 сформирована новая территория под торговым объектом (новый кадастровый номер земельного участка 40:03:110208:2871 пл. 242 кв.м); испрашиваемая заявителем территория используется муниципальным образованием «Город Балабаново» для размещения инженерных коммуникаций (ЗОУИТ 40:03-6.763 объекта электросетевого хозяйства, а также кабеля связи ПАО «Ростелеком») и пешеходной зоны, в связи с чем, целесообразно изменить границы территориальной зоны О1, определив часть неразграниченной территории прилегающей к земельному участку 40:03:110208:2871 к «территориям общего пользования (территории для размещения автомобильных дорог и улиц; зона размещения линейных объектов)».

1.4. Заявление Ермагина С.А., вх. № 2851 от 19.07.2021 г. об изменении территориальной зоны «Ж4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности» на территориальную зону «О1 Многофункциональная общественно-деловая зона» в границах земельного участка с кадастровым номером 40:03:110203:20, площадью 325 кв.м, расположенного: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Гагарина, д. 11А (по документам) в целях использования для коммерческой деятельности (объекты торговли, магазины, бытовое обслуживание).

### **Решение Комиссии по ПЗЗ:**

Размещение территориальной зоны О1 в границах небольших земельных участков в жилой зоне Ж4 приведет к дроблению и увеличению анклавных контуров данных территориальных зон. В целях предоставления возможности для размещения небольших торговых объектов в шаговой доступности в жилой зоне Ж4 Соловьева С.Г. предлагает внести изменение в градостроительный регламент территориальной зоны «Ж4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности» - для условно-разрешенных видов использования «магазины» код 4.4 и «бытовое обслуживание» код 3.3 установить минимальный размер земельного участка 100 кв.м. Рекомендовать заявителю после внесения данных изменений в Правила землепользования и застройки обратиться в Администрацию о предоставлении условно-разрешенного вида использования «магазины» для земельного участка с кадастровым номером 40:03:110203:20.

## **2. Приведение в соответствие действующему законодательству, выполнение требований вышестоящих органов:**

2.1. На основании вх. № 1297 от 01.04.2021 г. Администрации МО МР «Боровский район» о внесении в ЕГРН сведений о границах охранных зон газопроводов, внести в ПЗЗ информацию о следующих охранных зонах:

- ЗОУИТ 40:03-6.254 Охранная зона объекта: "Газопровод от точки подключения до Балабаново", расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район

2.2. На основании вх. № 4147 от 29.10.2021 г. – «Требования об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территории» Управления Архитектуры и градостроительства Калужской области (исх. ОС-477-21 от 26.10.2021 г.) внести в ПЗЗ информацию о границах охранной зоны газораспределительной сети «Газопровод высокого давления к базе складов» сооружение с кадастровым номером 40:03:110611:150, протяженностью 389,48 п.м., в районе ул. Коммунальная, имеющего адрес (по документам): Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, дор. Киевское шоссе, 96 км (земельный участок с кадастровым номером: 40:03:110611:2).

## **3. Предложения специалистов Администрации и членов Комиссии по оптимизации использования территорий муниципального образования и приведения ПЗЗ в соответствие с действующим законодательством (внесение изменений в текстовую часть ПЗЗ):**

3.1. В регламенты территориальных зон «Ж1 Зона размещения малоэтажных жилых домов в городской застройке» и «Ж4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности» для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» код 2.3 добавить уточнение, что параметры указаны для одного блока.

Максимальный размер ЗУ в целях размещения нескольких блоков определяется в соответствии с проектом межевания и действующим законодательством.

3.2. В статью 27 «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон» в раздел «Зона охраны объектов культурного наследия» добавить информацию о границах и режиме использования территории об объекте культурного наследия местного значения: Братская могила, расположенного в сквере Памяти в соответствии с Приказом Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 27.04.2021 г. № 54.

3.3. В территориальной зоне «Ж2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа» удалить вспомогательный вид разрешенного использования «Служебные гаражи» код ВРИ 4.9 (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования код 4.9 – это «Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо», в связи с тем, что из кодов 3.0 и 4.0 в данной зоне могут размещаться только дошкольные учреждения, размещение служебных гаражей вспомогательного назначения в зоне Ж2 не целесообразно).

3.4. В регламентах территориальной зоны в «КС Коммунально-складская зона» вид использования «магазины» код 4.4 из условно-разрешенных видов использования перевести во вспомогательные виды разрешенного использования в целях оптимизации основной деятельности и рационального использования территорий в территориальной зоне КС.

#### **4. Предложения специалистов Администрации и членов Комиссии по оптимизации использования территорий муниципального образования и приведения ПЗЗ в соответствие с действующим законодательством (внесение изменений в графическую часть):**

4.1. Проект внесения изменений в ПЗЗ привести в соответствие с действующим Генеральным планом муниципального образования «Город Балабаново» (в т.ч. установить территориальную зону «Ж4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности» для земельного участка с кадастровым номером 40:03:031504:17 площадью 600365 кв.м, в связи с переводом данного земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов).

4.2. На картографических материалах привести в соответствие информацию о зонах с особыми условиями использования территории с информацией Росреестра на дату заключения контракта по подготовке Проекта ПЗЗ (в т.ч. ЗАО «Фрилайт», зоны затопления р. Протва, линейных и пр. объектов).

4.3. Исправить техническую ошибку и восстановить санитарно-защитную зону в размере 100 м городского кладбища по ул. Лермонтова в границах земельного участка с кадастровым номером 40:03:110110:3 пл. 10,2 га, ранее установленной в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново».

4.4. Сформировать зону «территория общего пользования (территории для размещения автомобильных дорог и улиц; зона размещения линейных объектов)» по улицам мкр. Восточный - район индивидуального жилищного строительства в целях сохранения мест общего пользования, территорий охранных зон магистральных городских коммуникаций и нормативной ширины улицы не менее 15 м (за исключением существующей сложившейся городской застройки).

4.5. Сформировать зону «территория общего пользования (территории для размещения автомобильных дорог и улиц; зона размещения линейных объектов)» по улице Советская (между земельными участками 40:03:110204:52 ул. Светская, д.12 и 40:03:110204:29 ул. Светская, д.10) - в целях сохранения мест общего пользования, территорий охранных зон магистральных городских коммуникаций, в т.ч. объектов электросетевого хозяйства.

4.6. Сформировать зону «территория общего пользования (территории для размещения автомобильных дорог и улиц; зона размещения линейных объектов)» по

улице Кооперативная в границах земельного участка 40:03:110205:36 ул. Кооперативная, д.47 пл. 566 кв.м - в целях сохранения мест общего пользования (как проход и подъезд к планируемому общественному пространству скверу «Лесогорье» и охранных зон объектов электросетевого хозяйства).

4.7. Установить территориальную зону в районе ул. ДРП «КС Коммунально-складская зона» и изменить соответственно границы территориальной зоны «Ж2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами» согласно схеме в целях формирования земельного участка под размещение объектов складского назначения и дальнейшей реализацией в рамках полномочий Администрации МО «Город Балабаново».

**Решение Комиссии по ПЗЗ:** внести изменения в Правила землепользования и застройки МО ГП «Город Балабаново» в соответствии с п. 2, 3, 4 протокола заседаний № 1/2022 от 24.02.2022 г.

**Сведения о протоколе публичных слушаний:**

Протокол № 05/ПЗЗ/ОО-2022 общественных обсуждений (срок проведения с 16.03.2022 г. по 20.04.2022 г.).

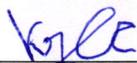
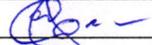
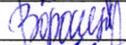
**Решение Комиссии по результатам общественных обсуждений:**

Комиссия рекомендует Администрации (исполнительно-распорядительному органу) городского поселения «Город Балабаново» внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» в соответствии с предоставленным на общественные обсуждения Проектом внесения изменений в ПЗЗ с учетом принятых решений постоянно действующей Комиссии по ПЗЗ п.п. 1.1, 1.2, 1.3, п. 2, 3, 4 протокола заседаний № 1/2022 от 24.02.2022 г.

Председатель общественных обсуждений:

Секретарь общественных обсуждений:

Члены комиссии общественных  
обсуждений:

	Козлов А.С.
	Соловьева С.Г.
	Белоус А.И.
	Воронцова Г.В.
	Афанасьева И.В.
	Гуськов Д.В.
	Шаронин А.В.

«18» апреля 2022 г.