Приложение N 2

к Решению

Обнинского городского Собрания

от 17 сентября 2008 г. N 02-63

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Внесение изменений и поправок в карту градостроительного зонирования - часть II "Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Обнинск" - осуществлялось в соответствии со статьями 30-35 Градостроительного кодекса Российской Федерации с целями:

- уточнения границ территориальных зон по всей территории муниципального образования с учетом фактических и проектируемых землеотводов на основании пункта 4 статьи 30 главы 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которому границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне;

- формирования и/или изменения видов территориальных зон с целью создания условий для планировки территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, а также обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

При проведении работ были внесены следующие изменения и поправки в карту градостроительного зонирования муниципального образования "Город Обнинск":

I. Район ОГТУ АЭ

1. Территориальная зона НП землеотвода ОГТУ АЭ переведена в ОДС-2.

Основание - заявление ректора ОГТУ АЭ Н.Л.Сальникова от 16.11.2007.

2. Территориальная зона НП землеотвода "Технопарка" с кадастровым номером 40 : 27 : 03 05 : 02 : 0008 переведена в ОД-2.

Основание:

- сложившееся землепользование.

II. Зона инновационного развития по ул. Красных Зорь

Переименована зона ПК-3 на НП вдоль улицы Красных Зорь в соответствии с проектом границ земельного участка для проектирования зоны инновационного развития, утвержденным постановлением Администрации города Обнинска от 22.05.2007 N 649-п.

Основание:

- решение Обнинского городского Собрания N 02-24 от 04.07.2006;

- решение градостроительного Совета об утверждении концепции застройки (протокол N 2 от 04.07.2008);

- постановление Администрации города об утверждении решения градостроительного совета по проекту планировки N 1190-п от 05.08.2008;

- постановление Главы городского самоуправления N 25-п от 23.07.2008 "О назначении публичных слушаний по проекту планировки территории зоны инновационного развития по ул. Красных Зорь (продолжение от ул. Жолио-Кюри до ул. Северная) г. Обнинска";

- публичные слушания проведены 26.08.2008;

- постановление Администрации города N 1373-п от 05.09.2008 "Об утверждении проекта планировки зоны инновационного развития по ул. Красных Зорь (продолжение от ул. Жолио-Кюри до ул. Северная) г. Обнинска".

III. Муниципальная промышленная зона

Обозначена территориальная зона ПК-2 на резервных территориях в районе муниципальной промышленной зоны.

Основание:

- Генеральный план муниципального образования "Город Обнинск", утвержденный решением Обнинского городского Собрания N 01-44 от 04.06.2007, Карта градостроительного зонирования ПЗЗ - территория отнесена к зоне резервных территорий (РЗ-2 - зона развития производственной застройки).

Ожидаемый результат - создание условий для планировки территорий, развитие комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, оснащенных необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой.

IV. Промышленная зона "Мишково"

1. Территориальная зона Р-2, ошибочно обозначенная в районе СТ "Маяк" в промзоне "Мишково", обозначена как ПК-1.

Основание:

- техническая ошибка - Генеральный план муниципального образования "Город Обнинск", утвержденный решением Обнинского городского Собрания N 01-44 от 04.06.2007.

2. Откорректированы границы территориальных зон ПК-1 и ПК-3 в северной части промзоны "Мишково".

Основание:

- постановление Главы городского самоуправления N 13-п от 26.10.2007 "О назначении публичных слушаний" (дата проведения - 15.11.2007);

- постановление Администрации города Обнинска N 338-п от 07.03.2008 "О предоставлении разрешения на условный вид использования земельного участка".

V. Территории вдоль Киевского шоссе

1. Уточнены границы зоны ПК-1 в районе СО "Кварц".

Основание:

- Генеральный план муниципального образования "Город Обнинск", утвержденный решением Обнинского городского Собрания N 01-44 от 04.06.2007.

Ожидаемый результат - создание условий для планировки территорий, развитие комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, оснащенных необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой.

2. Откорректирована территориальная зона ПК-3 в районе НСОТ "Березка".

Основание:

- постановление Главы городского самоуправления N 04-п от 09.02.2007 "О назначении публичных слушаний по градостроительным вопросам" (дата проведения - 19.02.2007);

- постановление Администрации города Обнинска N 204-п от 06.03.2007 "О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка".

VI. Привокзальная площадь

1. Откорректированы границы зоны Ж-1 с обозначением зоны ОД-2 в районе автовокзала со стороны п. Обнинское.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено существующее землепользование, земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

2. Откорректирована зона ПК-1 с обозначением зоны ОД-2 в районе пересечения ул. Красных Зорь и ул. Жолио-Кюри.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено существующее землепользование, земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

3. Уточнены границы зоны ПК-3 в районе привокзальной площади.

Основание:

- постановление Администрации от 26.09.2007 N 1381-п "Об утверждении концепции реконструкции Привокзальной площади";

- постановление Главы городского самоуправления N 27-п от 05.08.2008 "О назначении публичных слушаний";

- публичные слушания проведены 28.08.2008.

VII. Центр города

1. Уточнены границы территориальной зоны ОД-1 с учетом утвержденных проектов планировки территорий общественного центра города (зона I и зона II).

Основание:

Зона I:

- постановление Главы городского самоуправления N 20-п от 29.02.2008 "О назначении публичных слушаний по проекту планировки зоны I" (проведены 10.04.2008);

- постановление Администрации города N 655-п от 12.05.2008 "Об утверждении проекта планировки зоны I общественного центра города Обнинска".

Зона II:

- постановление Главы городского самоуправления N 19-п от 27.02.2008 "О назначении публичных слушаний по проекту планировки зоны II" (проведены 24.03.2008);

- постановление Администрации города N 482-п от 04.04.2008 "Об утверждении проекта планировки зоны II общественного центра города Обнинска".

VIII. Зона реки Протвы

1. Обозначена зона водных объектов (Р-3) вблизи береговой линии реки Протвы, а также нанесена граница водоохраной зоны на территории садово-дачных участков (с/о "Орбита-1", "Протва-1", "Протва-2")

Основание:

- техническая ошибка (не проставлено буквенное обозначение зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил);

- действующее законодательство - Водный кодекс Российской Федерации (землеустроительные работы проводились субъектом Федерации (г. Калуга);

- постановление Администрации от 19.11.2004 N 1504-п "О рассмотрении материалов по проектированию водоохраной зоны р. Протвы и ее прибрежной полосы".

Ожидаемый результат - сохранение и развитие территорий, предназначенных для занятий физической культурой и для отдыха на открытом воздухе; соблюдение требований Водного кодекса Российской Федерации.

2. Уточнены границы зоны СН-5 под землеотвод военного городка (в/ч 09686) в районе реки Протвы.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено существующее землепользование, земельный участок поставлен на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

IX. Объекты рекреационного назначения

1. Обозначена зона Р-2:

1.1. На территориях, примыкающих к фонтану, расположенному по ул. Жукова (напротив Вечного Огня);

1.2. На территории сквера в районе ул. Победы;

1.3. На озелененных территориях вдоль ул. Мира;

1.4. На территории бульваров по ул. Победы, Жолио-Кюри и Лейпунского.

Основание:

- техническая ошибка (не проставлено буквенное обозначение зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил).

Ожидаемый результат - сохранение и обустройство озелененных пространств при их активном использовании населением, сохранение и развитие наиболее ценных в природном отношении территорий, предназначенных для отдыха населения и обеспечения санитарно-защитных зон.

2. Откорректированы границы территориальной зоны ОХ-1 в районе стадиона "Труд" вдоль Пионерского проезда.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование).

3. Уточнены границы территориальной зоны ОХ-1 и обозначена зона Р-2 в районе Комсомольских прудов.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование).

4. Зоны Р-1 и ОД-3 на территории Гурьяновского леса переведены в территориальную зону Р-1.

5. Обозначена зона Р-2 на территории Городского парка культуры и отдыха в "старом городе".

Основание:

- техническая ошибка (не проставлено буквенное обозначение зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил).

Ожидаемый результат - сохранение и обустройство озелененных пространств при их активном использовании населением с возможностью обеспечения необходимой обслуживающей инфраструктурой при строгом контроле за сохранностью зеленых насаждений, сохранение и развитие наиболее ценных в природном отношении территорий, предназначенных для отдыха населения.

6. Обозначена территориальная зона Р-2 между зонами ОДС-1 (медгородок) и ОД-2 (стадион "Труд").

Основание:

- техническая ошибка (не проставлено буквенное обозначение зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил).

7. Обозначена территориальная зона Р-1 в районе "Технопарка" площадки N 2.

Основание:

- техническая ошибка (не проставлено буквенное обозначение зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил).

Ожидаемый результат - сохранение и обустройство озелененных пространств при их активном использовании населением, сохранение и развитие наиболее ценных в природном отношении территорий, предназначенных для отдыха населения и обеспечения санитарно-защитных зон.

X. Изменения в районах города

1. Откорректированы границы зоны ПК-1 в районе ГСК "Автолюбитель".

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

2. Обозначена территориальная зона ПК-1 в районе очистных сооружений.

Основание:

- техническая ошибка (не проставлено буквенное обозначение зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил).

3. Откорректирована граница зоны ПК-1 в районе ФЭИ (ул. Пирогова).

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

4. Обозначены две территориальные зоны ОД-2 в районе Городского парка (территория землеотвода строительного рынка и район ресторана "Обнинск").

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

5. Обозначена зона ОД-2 по ул. Курчатова (землеотвод супермаркета "Самохвал")

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

6. Обозначена зона ОДС-3 в районе физкультурно-оздоровительного комплекса в 30 микрорайоне (ул. Мира).

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

7. Переименована зона ПК-3 в ПК-2 в северной части 46 микрорайона (пересечение ул. Курчатова и ул. Северная).

Основание:

- решение Обнинского городского Собрания N 02-24 от 04.07.2006;

- решение градостроительного Совета об утверждении концепции застройки (протокол N 2 от 04.07.2008);

- постановление Администрации города об утверждении решения градостроительного совета по проекту планировки N 1190-п от 05.08.2008;

- постановление Главы городского самоуправления N 25-п от 23.07.2008 "О назначении публичных слушаний по проекту планировки территории зоны инновационного развития по ул. Красных Зорь (продолжение от ул. Жолио-Кюри до ул. Северная) города Обнинска";

- публичные слушания проведены 26.08.2008;

- постановление Администрации города N 1373-п от 05.09.2008 "Об утверждении проекта планировки зоны инновационного развития по ул. Красных Зорь (продолжение от ул. Жолио-Кюри до ул. Северная) города Обнинска".

8. Откорректированы границы зоны ОД-2 на территории 46 микрорайона.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

9. Откорректированы границы территориальной зоны ОД-2 в районе ул. Курчатова, 27.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

10. Обозначена зона ПК-1 в районе расположения ЗАО "Сван-Сервис" в 46 микрорайоне.

Основание:

- техническая ошибка (не проставлено буквенное обозначение зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил - до принятия ПЗЗ существовало землепользование ЗАО "Сван-Сервис" и ООО "Алнас-Электрон").

11. Откорректированы границы территориальной зоны ОДС-2 в 46 микрорайоне.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

12. Откорректированы границы зоны ПК-1 в районе Кабицыно до городской черты.

Основание:

- техническая ошибка (нет цветового обозначения зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил);

- Генеральный план муниципального образования "Город Обнинск", утвержденный решением Обнинского городского Собрания N 01-44 от 04.06.2007;

- сложившееся землепользование.

13. Зона РЗ-1 в районе низкоэтажной застройки "Белкино" переименована в зону Ж-1.

Основание:

- Карта градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Обнинск";

- постановление Администрации от 09.10.2007 N 1467-п "О подготовке документации по планировке территории жилого района малоэтажной застройки на земельном участке 52 га в районе коттеджной застройки "Белкино";

- в настоящее время идет подготовка аукциона на право аренды земельного участка с целью комплексного освоения под низкоэтажную застройку.

14. Исключена зона ОД-2 в жилом районе "Заовражье".

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ);

- постановление Администрации города Обнинска N 1241-п от 29.08.2007 "Об утверждении концепции застройки жилого района "Заовражье";

- постановление Администрации города Обнинска N 665-п от 24.05.2007 "О подготовке документации по планировке жилого района "Заовражье".

15. Уточнены границы территориальных зон Ж-1 и Ж-3 в районе "Заовражье".

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

16. Обозначена зона ОД-2 вдоль улицы Белкинская.

Основание:

- техническая ошибка;

- исключено обозначение зон с территории д. Белкино, не входящей в городскую черту города Обнинска;

- в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ.

17. Откорректирована зона ОД-2 по ул. Гагарина (территории торговых комплексов "Титаник", "Айсберг", "Царская охота").

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

18. Уточнена граница зоны Ж-2 в 35 микрорайоне до Самсоновского проезда.

Основание:

- техническая ошибка;

- строительство многоквартирных жилых домов - решение принято до принятия ПЗЗ;

- сложившееся землепользование.

19. Обозначена зона ОД-2 в районе библиотеки, расположенной по адресу: пр. Ленина, д. 84.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

20. Откорректирована зона ОДС-1 (медгородок по пр. Ленина, 85) с обозначением зоны ПК-1 на два землеотвода "Минеральные воды".

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

21. Территориальная зона НП по улице Любого переименована в общественно-деловые зоны специального обслуживания (ОДС-1, 2, 3).

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

22. Уточнены границы территориальной зоны ПК-1, расположенной между зоной ПК-3 (Пионерского проезда) и зоной ОДС-1 (медгородка).

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

23. Уточнены границы территориальной зоны ОДС-1 в районе профилактория ГНЦ РФ ФЭИ.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

24. Обозначена зона ОДС-3 под землеотвод кортодрома в районе плотины.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

25. Обозначена зона ОД-2 в районе проектируемого южного въезда.

Основание:

- техническая ошибка (нет цветового обозначения зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил);

- Генеральный план муниципального образования "Город Обнинск", утвержденный решением Обнинского городского Собрания N 01-44 от 04.06.2007.

26. В территориальную зону ПК-3 внесены магистральные улицы общегородского и районного значения, указанные в генеральном плане города, а также основные городские дороги.

Основание:

- техническая ошибка (транспортная инфраструктура города обозначена в соответствии с Генеральным планом муниципального образования "Город Обнинск", утвержденным решением Обнинского городского Собрания N 01-44 от 04.06.2007).

27. Переименована зона Р-1 в зону ПК-3 в районе проектируемого южного въезда.

Основание:

- Генеральный план муниципального образования "Город Обнинск", утвержденный решением Обнинского городского Собрания N 01-44 от 04.06.2007.

28. Территориальная зона ПК-1 в районе СТ "Ветеран" обозначена как зона Ж-4.

Основание:

- техническая ошибка.

29. Обозначена зона СН-4 на группу скважин Добринского водозабора на юге городской территории.

Основание:

- техническая ошибка (обязательное условие отнесения к данному виду зон - охранная зона водозаборных скважин).

30. Откорректированы границы территориальной зоны Ж-4 существующих территорий с/о "Ромашка-2" и с/о "Долина", расположенных в районе ВНИИСХР.

Основание:

- техническая ошибка (в Карте градостроительного зонирования действующих Правил не учтено сложившееся землепользование - земельные участки поставлены на кадастровый учет до принятия ПЗЗ).

31. Обозначена территориальная зона ПК-1 у южной границы города (ГСК "Нива", производственная база ООО "Базис", КООП "Коммерсант").

Основание:

- техническая ошибка (нет цветового обозначения зоны в Карте градостроительного зонирования действующих Правил).