****

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Центр Межевания и Кадастра»**

(ООО «МК Центр»)

**160000, Вологодская обл., г. Вологда, ул. Сергея Орлова, д. 9, оф. 103**

**ИНН/КПП 3525298706/352501001, ОГРН 1133525006845**

ПРОЕКТ

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения "Город Балабаново» | Муниципальный контракт:№ 155 от 29 декабря 2020 года |

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«ГОРОД БАЛАБАНОВО»**

**БОРОВСКОГО РАЙОНА**

**КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**2021 г.**

****

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Центр Межевания и Кадастра»**

(ООО «МК Центр»)

**160000, Вологодская обл., г. Вологда, ул. Сергея Орлова, д. 9, оф. 103**

**ИНН/КПП 3525298706/352501001, ОГРН 1133525006845**

ПРОЕКТ

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения "Город Балабаново» | Муниципальный контракт:№ 155 от 29 декабря 2020 года |

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«ГОРОД БАЛАБАНОВО»**

**БОРОВСКОГО РАЙОНА**

**КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Директор ООО «Центр Межевания и Кадастра»Плетнева Екатерина Николаевна |  | Е.Н. Плетнева |

**2021 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[Введение 4](#_Toc23501050)

[1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения 6](#_Toc23501051)

[2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов 13](#_Toc23501052)

# Введение

В соответствии с градостроительным законодательством Генеральный план муниципального образования городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области (далее – МО «Город Балабаново») является документом территориального планирования муниципального образования.

Основной целью территориального планирования МО «Город Балабаново» является определение назначения территорий МО «Город Балабаново» исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов для обеспечения устойчивого развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, Калужской области, Боровского района и МО «Город Балабаново».

Генеральный план разработан ООО «Центр Межевания и Кадастра» по заказу Администрации городского поселения «Город Балабаново» в соответствии с муниципальным контрактом № 155 от 29 декабря 2020 года.

***Нормативно-правовая база***

Генеральный план разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Калужской области, Уставом МО «Город Балабаново», нормативно-правовыми актами органа местного самоуправления МО «Город Балабаново».

Состав, порядок подготовки документа территориального планирования определен Градостроительным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

Структура текстовой части генерального плана МО «Город Балабаново» определена согласно действующему законодательству и включает в себя:

* Том 1. Положение о территориальном планировании.
* Том 2. Материалы по обоснованию.

***Состав положения о территориальном планировании***

В настоящем томе представлено положение о территориальном планировании, которое в соответствии с п. 4 ст. 23 Градостроительного кодекса РФ включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Графические материалы разработаны с использованием ГИС «MapInfo», графических редакторов «CorelDraw», «Photoshop».

Создание и обработка текстовых и табличных материалов проводились с использованием пакетов программ «Microsoft Office Small Business-2010», «OpenOffice.org. Professional. 2.0.1».

При подготовке данного проекта использовано исключительно лицензионное программное обеспечение, являющееся собственностью ООО «Центр Межевания и Кадастра».

# Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения

***Таблица 1.1***

***Сведения о планируемых для размещения на территории поселения объектах местного значения поселения***

| ***Номер объекта*** | ***Код объекта*** | ***Вид объекта*** | ***Назначение объекта*** | ***Наименование объекта*** | ***Основные характеристики объекта*** | ***Местоположение*** | ***Планируемые мероприятия по объекту*** | ***Характеристика зон с особыми условиями использования территории*** | ***Функциональная зона*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 602010202 | Объект культуры | Развитие культурного потенциала населения | Центр культурного развития вг. Балабаново Боровского района Калужской области | Общая площадь здания 8481 м2, стр. объем39993 м3 | г. Балабаново, ул. Пионера-героя Вани Андрианова | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Общественно-деловая зона |
|  | 602010301 | Объект спорта | Развитие спортивного потенциала населения | Спортивный комплекс с плавательным бассейном без зрительских мест вг. Балабаново | Общая площадь здания 3881 м2, стр. объем 20 731 м3 | г. Балабаново,ул. Гагарина | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Общественно-деловая зона |
|  | 602010605 | Объекты физкультурно-досугового назначения и активного отдыха | Развитие спортивного потенциала населения | Лыжная трасса | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабановов районе р. Страдаловка | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Зона рекреационного назначения |
|  | 602010804 | Объект торговли, общественного питания | Развитие экономического потенциала поселения | Магазины | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Общественно-деловая зона |
|  | 602030406 | Улично-дорожная сеть | Развитие улично-дорожной сети | Строительство автомобильной дороги и пешеходной зоны к городской поли-клинике и проек-тируемой школе по ул. Гагарина г. Балабаново Боровского района Калужской области | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново,ул. Гагарина -ул. Пионера-героя Вани Андрианова | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Линейный объект |
|  | 602030406 | Улично-дорожная сеть | Развитие улично-дорожной сети | Строительство одностороннего проезда от привокзальной площади в районе д.3 пл. 50 лет Октябряг. Балабаново Боровского района Калужской области  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново, в районе д. 3 пл. 50 лет Октября | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Линейный объект |
|  | 602030406 | Улично-дорожная сеть | Развитие улично-дорожной сети | Строительство автомобильной дороги от ул. Коммунальной до ул. Московской вг. Балабаново Боровского района Калужской области | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново, ул. Коммунальная | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Линейный объект |
|  | 602030406 | Улично-дорожная сеть | Развитие улично-дорожной сети | Строительство автомобильной дороги по ул. Кооперативная вг. Балабаново Боровского района Калужской области | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново, ул. Кооперативная | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Линейный объект |
|  | 602010903 | Общественные пространства | Развитие рекреации | Сквер на ул. Лесная | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново, ул. Лесная | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Зона рекреационного назначения |
|  | 602010903 | Общественные пространства | Развитие рекреации | Сквер на ул. Кооперативная | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново, ул. Кооперативная | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Зона рекреационного назначения |
|  | 602010904 | Объект отдыха | Развитие рекреации | Благоустройство общественной территории в районе р. Страдаловка  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново, в районе р. Страдаловка | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Зона рекреационного назначения |
|  | 602040603 | Сети газоснабжения | Развитие инженерной инфраструктуры | Газопровод распределительный низкого давления  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново ,ул. Ворошилова | Планируемый к размещению |  | Линейный объект |
|  | 602041301 | Объект водоотведения | Развитие инженерной инфраструктуры | Реконструкция очистных сооружений канализации  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново,в районе ул. Дзержинского | Планируемый к реконструкции |  | Зона инженерной и транспортной инфраструктур |
|  | 602041301 | Объект водоотведения | Развитие инженерной инфраструктуры | Реконструкция очистных сооружений канализации | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабановоул. Боровская(территория ООО КМДК «Союз-Центр») | Планируемый к реконструкции |  | Производственная зона |
|  | 602041303 | Сети водоотведения | Развитие инженерной инфраструктуры | Строительство хозяйственно-бытовой канализации по улицам Октябрьская, Речная, Колхозная,г. Балабаново Боровского района Калужской области  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново,ул. Колхозная, Речная,Октябрьская | Планируемый к размещению |  | Линейный объект |
|  | 602041303 | Сети водоотведения | Развитие инженерной инфраструктуры | Строительство сетей канализации по ул. Заречная г. Балабаново Боровского района Калужской области  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново, ул. Заречная | Планируемый к размещению |  | Линейный объект |
|  | 602041303 | Сети водоотведения | Развитие инженерной инфраструктуры | Строительство сетей канализации в микрорайоне Восточный г. Балабаново Боровского района Калужской области | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново, микрорайон Восточный | Планируемый к размещению |  | Линейный объект |
|  | 602041303 | Сети водоотведения | Развитие инженерной инфраструктуры | Реконструкция канализационного коллектора от ул. Боровская до очистных сооружений по ул. Дзержинского | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново ул. Боровская - ул. Гагарина –ул. Дзержинского | Планируемый к реконструкции |  | Линейный объект |
|  | 602041303 | Сети водоотведения | Развитие инженерной инфраструктуры | Строительство ливневой канализации и ЛОС в районе ул. Леснаяг. Балабаново Боровского района Калужской области | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново,в районе ул. Лесная | Планируемый к размещению |  | Линейный объект |
|  | 602040901 | Объекты теплоснабжения | Развитие инженерной инфраструктуры | Строительство автоматизированной блочно-модульной водогрейной котельной  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново ул. Боровская, ул. Дзержинского, ул. Гагарина  | Планируемый к размещению |  | Зона инженерной и транспортной инфраструктур  |
|  | 602040217 | Объект электроснабжения | Развитие инженерной инфраструктуры | Трансформаторная подстанция  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново в р-не ул. Пионера-героя Вани Андрианова (ЦКР) | Планируемый к размещению |  | Общественно –деловая зона |
|  | 602040217 | Объект электроснабжения | Развитие инженерной инфраструктуры | Трансформаторная подстанция  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабаново ул. Гагарина, в районе д. 22 (спорткомплекс) | Планируемый к размещению |  | Жилая зона |
|  | 602010801 | Прочие объекты обслуживания | Административ-ное здание | Многофункциональный социально-культурный центр  | Устанавливают-ся техническим заданием | г. Балабановоул. Московская | Планируемый к размещению | Не устанавливается | Общественно –деловая зона |

# Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

Одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности является функциональное зонирование территории. Функциональное зонирование проводится с учетом сложившегося использования земельных ресурсов на основании комплексной оценки по совокупности природных факторов и планировочных ограничений и направлено на выделение отдельных участков территории, для которых рекомендуются различные виды и режимы хозяйственного использования.

В настоящее время территория МО «Город Балабаново» по функциональному использованию делится на зоны:

*Жилые зоны* предусмотрены в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания.

Территория жилой зоны предназначена для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке секционными жилыми домами средней этажности (5 этажей), многоквартирными, секционными жилыми домами малой этажности (до 4 этажей, включая мансардный этаж) и индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального, торгового и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

Жилые зоны в МО «Город Балабаново» состоят из зон размещения малоэтажных жилых домов в городской застройке, зон застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа, зон малоэтажной застройки территорий СНТ, зон застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности.

*Общественно-деловые зоны* предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Общественно-деловые зоны в МО «Город Балабаново» подразделяются на:

* Многофункциональная общественно-деловая зона;
* Зона объектов здравоохранения;
* Зона объектов спорта;
* Зона объектов религиозного назначения.

*Производственная зона* – предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В МО «Город Балабаново» данная зона включают в себя:

* Зона размещения производственных объектов II класса опасности;
* Зона размещения производственных объектов III класса опасности;
* Зона размещения производственных объектов IV класса опасности;
* Зона размещения производственных объектов V класса опасности.

*Зона инженерной и транспортной инфраструктур* – предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В МО «Город Балабаново» данная зона включают в себя:

* Зона инженерной инфраструктуры;
* Коммунально-складская зона;
* Зона транспортной инфраструктуры;
* Территория гаражных обществ.

*Зона сельскохозяйственного использования* – предназначена в целях использования земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства, в т.ч. использования крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности.

На территории зоны сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производств несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

*Зона рекреационного назначения* предназначается для организации мест отдыха населения. В состав зон рекреационного назначения входит зона в границах территорий, занятая скверами, парками, прудами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенная для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом

В состав зон рекреационного назначения МО «Город Балабаново» входят:

* Зона рекреационного назначения;
* Зона лесов;
* Зона размещения объектов рекреационно-туристического назначения.

На территории зоны рекреационного назначения не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

*Зона специального назначения* предназначена для размещения кладбищ и иных объектов, использование которых несовместимо с видами использования других территориальных зон. В состав зон специального назначения МО «Город Балабаново» входят:

* Зона специального назначения, связанная с захоронениями;
* Зона специального назначения, связанная с государственными объектами.

Параметры функциональных зон с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектах федерального, регионального и местного значения (за исключением линейных объектов) приведены в таблицах 2.1.

Функциональное зонирование территории графически отображено на картографических материалах генерального плана МО «Город Балабаново».

Данные положения являются основой для разработки правил землепользования и застройки.

***Таблица 2.1***

***Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов***

| ***№ п/п*** | ***Наименование функциональной зоны*** | ***Параметры функциональной зоны***  | ***Площади функциональных зон*** | ***Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Общая площадь (2019 год)*** | ***Общая площадь (2021 год)*** |
| ***га*** | ***га*** |
| 1 | Жилая зона | Минимальный размер земельного участка рекомендуется принимать для участков с видом разрешенного использования:* блокированная жилая застройка: минимальный - 0,02 га на один блок, максимальный - 0,1 га на один блок;
* для индивидуального жилищного строительства - 0,04 га.

Предельное максимальное количество надземных этажей для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: * индивидуальные дома - 3 этажа;
* малоэтажная многоквартирная жилая застройка - 4 этажа;
* блокированная жилая застройка - 3 этажа;
* среднеэтажная многоквартирная жилая застройка - 8 этажей;
* многоэтажная многоквартирная жилая застройка - 14 этажей

Максимальный процент застройки в границах земельного участка рекомендуется принимать для участков с видом разрешенного использования:* блокированная жилая застройка - 50%;
* для индивидуального жилищного строительства - 50%;
* малоэтажные многоквартирные жилые дома - 60%.

Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», другими нормативно-правовыми актами, МНГП МО «Город Балабаново» | 381,85 | 447,43 | * - индивидуальное жилищное- строительство;
* - многоэтажная жилая застройка;
* - скверы;
* - котельные;
* - трансформаторные подстанции;
* - канализационно-насосные
* станции.
 |
| 2 | Общественно-деловая зона | Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства - 5 этажей.Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», другими нормативно-правовыми актами, МНГП МО «Город Балабаново». | 38,13 | 43,34 | - многофункциональный социально-культурный центр;- центр культурного развития;- спортивный комплекс с плавательным бассейном без зрительских мест;- магазины;* - трансформаторные подстанции
 |
| 3 | Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур | Границы производственных зон устанавливаются с учетом требуемых санитарно-защитных зон.Предельный минимальный размер земельных участков:- производственных зон - 1 га.- зон транспортной инфраструктуры - 0,05 га.Предельный максимальный размер земельных участков- производственных зон 10 га.- зон транспортной инфраструктуры – 3 га.Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажейМаксимальный процент застройки в границах земельного участка зон транспортной инфраструктуры – 60%.Минимальный коэффициент застройки территории производственных объектов, объектов, расположенных в коммунально-складских зонах рекомендуется принимать в соответствии с приложением В СП 18.13330.2011.Санитарно-защитные зоны производственных объектов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.Противопожарные расстояния в соответствии с СП 4.13130.2013.Размещение подразделений пожарной охраны в соответствии с СП 11.13130.2009, СП 18.13330.2011.Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», другими нормативно-правовыми актами, МНГП МО «Город Балабаново» | 593,31 | 455,08 | - котельные;- трансформаторные подстанции;- очистные сооружения;* - канализационно-насосные
* станции.
 |
| 4 | Зона сельскохозяйственного использования | Размещение производственных сельскохозяйственных предприятий необходимо осуществлять в соответствии с СП 19.13330.2011. Производственные зоны и отдельные сельскохозяйственные объекты следует располагать, по возможности, с подветренной стороны по отношению к зонам жилой застройки и ниже по рельефу местности. При организации производственной зоны объекты и сооружения следует, по возможности, концентрировать на одной площадке с односторонним размещением относительно жилой зоны. Территории производственных зон, как правило, не должны разделяться на обособленные участки железными или автомобильными дорогами общей сети, а также реками. Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», другими нормативно-правовыми актами, МО «Город Балабаново» | 64,5 | 4,06 | - |
| 5. | Зона рекреационного назначения | Рекреационные зоны поселения формируются: * на землях общего пользования;
* на землях особо охраняемых природных территорий;
* на землях историко-культурного назначения;
* на землях лесного фонда и землях иных категорий, на которых расположены защитные леса.

При формировании рекреационных зон необходимо соблюдать соразмерность застроенных территорий и открытых незастроенных пространств, а также обеспечивать удобный доступ к рекреационным зонам для населения.Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», другими нормативно-правовыми актами, МНГП МО «Город Балабаново» | 227,92 | 231,99 | - скверы- пляж;* - лыжная трасса.
 |
| 6 | Зона специального назначения | Размеры земельного участка для кладбищ – по заданию на проектирование, но не более 40 га.Для объектов, расположенных в зонах специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», другими нормативно-правовыми актами, МНГП МО «Город Балабаново»Параметры функциональной зоны режимных территорий - в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством. | 478,12 | 480,78 | - |
| **ИТОГО** | – | 1783,83 | 1662,68 | – |