

Общество с ограниченной ответственностью
«Калужское землеустроительное и проектно-изыскательское
предприятие»
ООО «КАЛУГАЗЕМПРЕДПРИЯТИЕ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
муниципального образования городского
поселения «Город Балабаново»
Боровского района
Калужской области

Положение о
территориальном планировании

Том 1

2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Калужское землеустроительное и проектно-изыскательское
предприятие»
ООО «КАЛУГАЗЕМПРЕДПРИЯТИЕ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
муниципального образования городского
поселения «Город Балабаново»
Боровского района
Калужской области

Положения о
территориальном планировании

Том 1

Генеральный директор



О.С. Грицай

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	СОСТАВ ПРОЕКТА	4
	ВВЕДЕНИЕ	5
1.	Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, основные характеристики, их местоположение	7
2.	Параметры функциональных зон городского поселения	15

СОСТАВ ПРОЕКТА

№№ п/п	Наименование материалов
	I. Текстовые материалы
1.	Проект генерального плана городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области. Положения о территориальном планировании. Пояснительная записка, том 1
2.	Проект генерального плана городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области. Материалы по обоснованию проекта. Пояснительная записка, том 2
	II. Графические материалы
1.	<i>Положения о территориальном планировании</i>
1.1	Карта планируемого размещения объектов местного значения городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области М 1:10000
1.2	Карта границ населенных пунктов городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области М 1:10000
1.3	Карта функциональных зон городского поселения «Город Балабаново» Боровского района Калужской области М 1:10000
2.	<i>Материалы по обоснованию проекта</i>
2.1	Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения поселения М 1:10000
2.2	Карта границ зон с особыми условиями использования территории М 1:10000
2.3	Карта территорий, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера М 1:10000

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план муниципального образования городское поселение «Город Балабаново» Боровского района Калужской области (МО ГП «Город Балабаново», далее – городское поселение) разработан в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ в действующей редакции (далее – Градостроительный кодекс РФ), Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» в действующей редакции, с учетом Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 26 мая 2011 года №244, Приказа Минэкономразвития России от 9 января 2018 г. № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Основанием для разработки генерального плана является муниципальный контракт № 10 от 24.01.2024.

В соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса РФ генеральный план содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов);
- 4) карту функциональных зон.

Положение о территориальном планировании, содержащиеся в генеральном плане, включает в себя:

- 1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, 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.

Цели и задачи территориального планирования

В современных социально-экономических и политических условиях Генеральный план, как стратегический документ, должен стать инструментом управления градостроительной деятельностью, определяющий направления развития муниципального образования городское поселение «Город Балабаново». В генеральном плане затрагиваются вопросы не только территориального и функционального зонирования, но и другие важные вопросы - транспортной доступности, надежности всех инфраструктур, уровня воздействия вредных выбросов на здоровье населения и др.

Основной целью Генерального плана является создание благоприятной среды жизнедеятельности населения и условий для устойчивого градостроительного и социально-экономического развития территории в интересах настоящего и будущих поколений.

В числе основных задач улучшения качества городской среды и устойчивости градостроительного развития Генеральный план предусматривает:

- развитие и преобразование функционально-планировочной структуры поселения;
- развитие и размещение объектов капитального строительства транспортной и инженерной инфраструктуры;
- развитие и размещение объектов капитального строительства местного значения в сфере социального и культурно-бытового обслуживания;
- развитие и размещение объектов капитального строительства регионального значения в сфере промышленности;
- повышение качества жилищного фонда поселения;
- сохранение объектов исторического и культурного наследия;

- улучшение экологической обстановки и охрана окружающей среды;
- санитарная очистка территории;
- предотвращение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- инженерная подготовка территории.

Генеральный план муниципального образования разработан на следующие проектные периоды:

I этап (первая очередь) – 2025 г, II этап (расчетный срок) – 2034 г.

1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, основные характеристики, их местоположение

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, основные характеристики, их местоположение представлены в таблице 1.

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, основные характеристики, их местоположение

Таблица 1

<i>Индекс объекта</i>	<i>Назначение объекта</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Строительство/реконструкция</i>	<i>Местоположение (за исключением линейных объектов)</i>	<i>Основные характеристики объекта (параметры)</i>	<i>Характеристики зон с особыми условиями использования территории (при необходимости)</i>	<i>Срок реализации</i>	<i>Индекс функциональной зоны</i>	<i>Примечание</i>
<i>Объекты социальной инфраструктуры, спорта, культуры и отдыха</i>									
602010202	Объект культурно-досугового (клубного) типа/Дом (дворец, центр) культуры, культуры и досуга, культуры и искусства, его филиал	Центр культурного развития	строительство	г. Балабаново, ул. Пионера-героя Вани Андрианова	Общая площадь здания 8481 м2, вместимость зрительного зала – 487 мест	Установление ЗОУИТ не требуется	Первая очередь	О1	
602010302	Спортивное сооружение/лыжный комплекс	Лыжная трасса	строительство	г. Балабаново, в районе р. Страдаловка	Лыжная база 60 кв.м, лыжная трасса 500 м и 2 км (равнинные круги) 700 м и 3 км (рельеф), пешеходная дорожка	Установление ЗОУИТ не требуется	Первая очередь	Лесной фонд, Р1, Р2	
602010903	Общественные пространства, объекты благоустройства и озеленения/Пешеходная зона	Сквер «Лесогорье»	строительство	г. Балабаново, ул. Лесная – ул. Кооперативная	Общая площадь благоустройства 8530 кв.м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Первая очередь	Ж4	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ГОРОД БАЛАБАНОВО»

<i>Индекс объекта</i>	<i>Назначение объекта</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Строительство/реконструкция</i>	<i>Местоположение (за исключением линейных объектов)</i>	<i>Основные характеристики объекта (параметры)</i>	<i>Характеристики зон с особыми условиями использования территории (при необходимости)</i>	<i>Срок реализации</i>	<i>Индекс функциональной зоны</i>	<i>Примечание</i>
602010904/ 602010605	Общественные пространства, объекты благоустройства и озеленения/объекты отдыха и туризма	Благоустройство общественно-территории в районе р. Страдаловка	строительство	г. Балабаново, в районе р. Страдаловка	Общая площадь 19916 кв.м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Первая очередь	P1, P2	
602010202	Объект культурно-досугового (клубного) типа/социально-культурный, культурно-досуговый комплекс	Строительство многофункционального социально-культурного центра	строительство	г. Балабаново, ул. Московская	Общая площадь 1000 кв.м, пропускная способность 50 чел. (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Вторая очередь	Ж4	
Объекты транспортной инфраструктуры									
602030406	Улицы и дороги местного значения	Строительство одностороннего проезда от привокзальной площади в районе д.3 пл. 50 лет Октября	строительство	г. Балабаново, в районе д.3 пл. 50 лет Октября	Общая протяженность 100 м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Первая очередь		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ГОРОД БАЛАБАНОВО»

<i>Индекс объекта</i>	<i>Назначение объекта</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Строительство/реконструкция</i>	<i>Местоположение (за исключением линейных объектов)</i>	<i>Основные характеристики объекта (параметры)</i>	<i>Характеристики зон с особыми условиями использования территории (при необходимости)</i>	<i>Срок реализации</i>	<i>Индекс функциональной зоны</i>	<i>Примечание</i>
602030406	Улицы и дороги местного значения	Строительство автомобильной дороги от ул. Коммунальной до ул. Московской	строительство	г. Балабаново, ул. Коммунальная	Общая протяженность 802 м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Первая очередь		
602030406	Улицы и дороги местного значения	Строительство автомобильной дороги и пешеходной зоны к городской поликлинике и проектируемой школе по ул. Гагарина г. Балабаново Боровского района Калужской области	строительство	г. Балабаново, ул. Пионера-героя Вани Андрианова	Общая протяженность 1115 м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Первая очередь		
602030303	Автомобильные дороги местного значения	Строительство автомобильной дороги ул. Дзержинского – ул. Лермонтова	строительство	г. Балабаново, в районе ул. Дзержинского, ул. Лермонтова	Общая протяженность 4000 м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Вторая очередь	СП2	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ГОРОД БАЛАБАНОВО»

<i>Индекс объекта</i>	<i>Назначение объекта</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Строительство/реконструкция</i>	<i>Местоположение (за исключением линейных объектов)</i>	<i>Основные характеристики объекта (параметры)</i>	<i>Характеристики зон с особыми условиями использования территории (при необходимости)</i>	<i>Срок реализации</i>	<i>Индекс функциональной зоны</i>	<i>Примечание</i>
602030406	Улицы и дороги местного значения	Строительство автомобильной дороги по ул. Лермонтова к поезде	строительство	г. Балабаново, в районе ул. Держинского	Общая протяженность 400 м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Вторая очередь	П5, КС, И	
602030406	Улицы и дороги местного значения	Строительство проезда к жилым комплексам по ул. Гризодубовой	строительство	г. Балабаново, в районе ул. Держинского	Общая протяженность 500 м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Вторая очередь	СП2	
602030406	Улицы и дороги местного значения	Строительство проезда к территории городской больницы по ул. Капитана Королева	строительство	г. Балабаново, ул. Капитана Королева	Общая протяженность 200 м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Первая очередь	Ж1, гослесфонд	Территория гослесфонда
602010903	Общественные пространства, объекты благоустройства и озеленения/Пешеходная зона	Строительство пешеходного тротуара по ул. 50 лет Октября в районе городского рынка	строительство	г. Балабаново, ул. 50 лет Октября	Общая протяженность 200 м (уточняется проектом)	Установление ЗОУИТ не требуется	Первая очередь	О1, территории общего пользования	Изъятие ЗУ по результатам ПМТ
Объекты инженерной инфраструктуры									

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ГОРОД БАЛАБАНОВО»

<i>Индекс объекта</i>	<i>Назначение объекта</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Строительство/реконструкция</i>	<i>Местоположение (за исключением линейных объектов)</i>	<i>Основные характеристики объекта (параметры)</i>	<i>Характеристики зон с особыми условиями использования территории (при необходимости)</i>	<i>Срок реализации</i>	<i>Индекс функциональной зоны</i>	<i>Примечание</i>
602040603	Газопровод распределительный низкого давления	Газопровод распределительный низкого давления	строительство	г. Балабаново, ул. Ворошилова	Общая протяженность 1459м	Размеры охранных зон и зон минимальных расстояний устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 20.11.2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»	Первая очередь		
602041302	Объект водоотведения/очистные сооружения (КОС)	Реконструкция очистных сооружений канализации	строительство	г. Балабаново, в районе ул.Дзержинского	Увеличение мощности до 15000 куб.м/сутки	Определяется проектом ЗСО объекта	Первая очередь		
602041401/ 602041402/ 602041303	Сети водоотведения/Объекты водоотведения	Строительство хозяйственно-бытовой канализации по улицам Октябрьская, Речная, Колхозная, г. Балабаново	строительство	г. Балабаново, ул. Колхозная, Речная, Октябрьская	Общая протяженность 1020,5 м, производительность КНС 9,0 м3/час	Определяется проектом ЗСО объекта	Первая очередь		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ГОРОД БАЛАБАНОВО»

<i>Индекс объекта</i>	<i>Назначение объекта</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Строительство/реконструкция</i>	<i>Местоположение (за исключением линейных объектов)</i>	<i>Основные характеристики объекта (параметры)</i>	<i>Характеристики зон с особыми условиями использования территории (при необходимости)</i>	<i>Срок реализации</i>	<i>Индекс функциональной зоны</i>	<i>Примечание</i>
602041401	Сети водоотведения/канализация самотечная	Строительство сетей канализации по ул. Заречная г. Балабаново	строительство	г. Балабаново, ул. Заречная	Общая протяженность 1600 м (уточняется проектом)	Определяется проектом ЗСО объекта	Первая очередь		
602041401	Сети водоотведения/канализация самотечная	Строительство сетей канализации в микрорайоне Восточный г. Балабаново	строительство	г. Балабаново, микрорайон Восточный	Общая протяженность 3100 м (уточняется проектом)	Определяется проектом ЗСО объекта	Первая очередь		
602041401/ 602041303	Сети водоотведения/канализация напорная/канализационная насосная станция	Реконструкция канализационного коллектора от ул. Боровская до очистных сооружений по ул. Дзержинского	реконструкция	г. Балабаново ул.Боровская ул.Гагарина ул.Дзержинского	Общая протяженность 4410 м (уточняется проектом)	Определяется проектом ЗСО объекта	Первая очередь		Изъятие земельных участков предусматривается по результатам ПМТ
602041404/ 602041407/ 602041302	Сети водоотведения/канализация дождевая самотечная	Строительство ливневой канализации и ЛОС в районе ул. Лесная г. Балабаново	строительство	г. Балабаново, в районе ул. Лесная	Общая протяженность линейной части объекта 484,1 м, производительность ЛОС 160 л/с	Определяется проектом ЗСО объекта	Первая очередь		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ГОРОД БАЛАБАНОВО»

<i>Индекс объекта</i>	<i>Назначение объекта</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Строительство/реконструкция</i>	<i>Местоположение (за исключением линейных объектов)</i>	<i>Основные характеристики объекта (параметры)</i>	<i>Характеристики зон с особыми условиями использования территории (при необходимости)</i>	<i>Срок реализации</i>	<i>Индекс функциональной зоны</i>	<i>Примечание</i>
	закрытая/выпуски и ливнеотводы/очистные сооружения дождевой канализации								
602040901	Объекты теплоснабжения/источник тепловой энергии	Строительство автоматизированной блочно-модульной водогрейной котельной	строительство	г. Балабаново, ул.Бороская, ул.Дзержинского, ул.Гагарина	Установленная мощность 15-30 МВт (уточняется при проектировании объектов)	Определяется проектом ЗСО объекта	Первая очередь		
602040217	Электрические подстанции	Трансформаторная подстанция (ТП)	строительство	г.Балабаново, ул.Пионера-героя Вани Андрианова (ЦКР)	ТП - 10/0,4 кВ	Размеры охранных зон устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»	Первая очередь		

2. Параметры функциональных зон городского поселения.

Согласно Градостроительному Кодексу на территории муниципального образования городское поселение «Город Балабаново» установлены следующие виды функциональных зон:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения;
- зона лесов.

2.1. Параметры функциональных зон

Таблица 2

Название зоны	Зонирование территории городского поселения, га	
	Существующее положение	Расчетный срок
<i>Жилые зоны</i>		
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	233,98	233,98
Жилая зона	209,02	209,02
<i>Общественно-деловые зоны</i>		
Многофункциональная общественно-деловая зона	32,00	32,00
Зона специализированной общественной застройки	14,21	14,21
<i>Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктуры</i>		
Производственная зона	184,86	184,86
Коммунально-складская зона	68,99	68,99
Зона инженерной инфраструктуры	11,11	11,11
Зона транспортной инфраструктуры	188,35	188,35

<i>Зоны сельскохозяйственного использования</i>		
Зона сельскохозяйственного использования	4,08	4,08
<i>Зоны рекреационного назначения</i>		
Зона рекреационного назначения	69,73	69,73
Зона лесов	129,42	129,42
Иные рекреационные зоны	37,05	37,05
<i>Зоны специального назначения</i>		
Зона специального назначения	469,65	469,65
Зона кладбищ	10,23	10,23
Всего	1662,68	1662,68

1. Жилые 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 многоквартирными жилыми домами разной этажности, домами блокированной застройки 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.

1.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Территория зоны предназначена для застройки отдельно стоящими жилыми домами, блокированной жилой застройки этажностью не выше 4 этажей с

обязательным размещением объектов социальной инфраструктуры, необходимых для обслуживания населения.

1.2 Жилая зона

Территория зоны предназначена для застройки отдельно стоящими жилыми домами, блокированной жилой застройкой различной этажностью с обязательным размещением объектов социальной инфраструктуры, необходимых для обслуживания населения.

2. Общественно-деловые зоны

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 следующие функциональные зоны:

- многофункциональная общественно-деловая зона;
- зона специализированной общественной застройки (зона объектов здравоохранения, объектов спорта, объектов религиозного назначения).

3. Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктуры

3.1 Производственная зона

Производственная зона предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Территория зоны предназначена для размещения производственных предприятий II, III, IV, V класса опасности.

3.2. Коммунально-складская зона

Территория зоны предназначена для размещения предприятий коммунального хозяйства, складов, баз, сооружений для постоянного и временного хранения

транспортных средств, предприятий по обслуживанию транспортных средств, инженерных сооружений.

3.3. Зона инженерной инфраструктуры

Территория зоны предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

3.4 Зона транспортной инфраструктуры

Территория зоны предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, гаражных обществ.

4. Зона сельскохозяйственного использования

Территория, занятая сельскохозяйственными угодьями - сенокосами, пастбищами, залежами, и предназначенная в целях использования земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства, в том числе использования крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности.

5. Зоны рекреационного назначения

5.1 Зона рекреационного назначения

Зона рекреационного назначения предназначена для организации мест отдыха населения. В состав зон рекреационного назначения входят территории, занятые скверами, парками, прудами, пляжами,

5.2. Зона лесов

Территория земель лесного фонда.

5.3. Иные рекреационные зоны

Зона размещения объектов рекреационно-туристического назначения, зона территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

6. Зоны специального назначения

6.1. Зона специального назначения

Территория специального назначения, связанная с государственными объектами.

6.2. Зона кладбищ

Территория, предназначенная для размещения кладбищ.