

*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

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

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№№ п/п	Наименование материалов
	<b>I. Текстовые материалы</b>
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
	<b>II. Графические материалы</b>
1.	<b><i>Положения о территориальном планировании</i></b>
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.	<b><i>Материалы по обоснованию проекта</i></b>
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:

І этап (первая очередь) – 2025 г, ІІ 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	
<b>Объекты транспортной инфраструктуры</b>									
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
<b>Объекты инженерной инфраструктуры</b>									

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
<b>Всего</b>	<b>1662,68</b>	<b>1662,68</b>

#### 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.