|  |
| --- |
| **ООО «ПК ГЕО»** |
| Муниципальный контракт № 25  от 21 мая 2024 г.  ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  муниципального образования  городского поселения  «Город Кондрово»  Дзержинского района  Калужской области  **ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**    **Калуга**  **2024** |

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[СОСТАВ ПРОЕКТА 3](#_Toc168677680)

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc168677681)

[I. 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. 5](#_Toc168677682)

[I.1 Параметры функциональных зон городского поселения 5](#_Toc168677683)

[I.1.1. Параметры функциональных зон 6](#_Toc168677684)

[I.1.2. Параметры распределения земель по категориям 6](#_Toc168677685)

[I.2 Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов федерального значения, объектах регионального значения, объектов местного значения, за исключением линейных объектов 7](#_Toc168677686)

[II. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов. 11](#_Toc168677687)

[III. Перечень мероприятий по территориальному планированию 12](#_Toc168677688)

## СОСТАВ ПРОЕКТА

| **№** | **Наименование документа** |
| --- | --- |
| **1. Текстовые материалы** | |
| 1.1 | Материалы по обоснованию (Том 1) |
| 1.2 | Положение о территориальном планировании (Том 2) |
| **2. Картографические материалы** | |
| Положения по территориальному планированию | |
| 2.1 | Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов) М 1:10 000 |
| 2.2 | Карта функциональных зон М 1:10 000 |
| 2.3 | Карта планируемого размещения объектов местного значения М 1:10 000 |
| Материалы по обоснованию | |
| 2.4 | Карта границ зон с особыми условиями использования территории М 1:10 000 |
| 2.5 | Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера М 1:10 000 |
| 2.6 | Местоположение существующих и строящихся объектов федерального, регионального и местного значения поселения М 1:10 000 |
| **3. Описания границ населенных пунктов городского поселения** | |
| 3.1 | Сведения, предусмотренные п.3.1 ст.19, п.5.1 ст.23 и п.6.1 ст.30 Градостроительного кодекса |

# ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план муниципального образования городского поселения «Город Кондрово» (МО ГП «Город Кондрово» - далее по тексту городское поселение) выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного, Земельного, Лесного, Водного кодексов Российской Федерации, Федерального Закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. N 793", Приказа Управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 № 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области», с учетом местных нормативов градостроительного проектирования муниципального района «Дзержинский район» от 19.12.2023 № 433, с учетом Схемы территориального планирования Калужской области, Схемы территориального планирования муниципального района, а также иными законами, и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Калужской области.

В соответствии со ст. 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 поселения.

Положение о территориальном планировании включает в себя:

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

# I. 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.

Градостроительный кодекс РФ относит Генеральные планы поселений к разряду документов территориального планирования, в которых устанавливаются функциональные зоны, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зоны с особыми условиями использования территории.

## I.1 Параметры функциональных зон городского поселения

На карте функционального зонирования установлены следующие виды функциональных зон:

**Жилые зоны.** Зона размещения индивидуальной и малоэтажной застройки. В зону включены улично-дорожная и инженерная сети.

**Общественно-деловые зоны.** Зона размещения объектов административного, образовательного, культурно-бытового обслуживания, и иной общественно-деловой деятельности.

**Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.** Зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду; иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

**Зоны сельскохозяйственного использования.** Зоны размещения сельскохозяйственных угодий и объектов.

**Зона сельскохозяйственных угодий.** Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями.

**Зона садоводства, огородничества.** Зоны, предназначенные для ведения гражданами садоводства и огородничества.

**Производственные зоны сельскохозяйственных предприятий.** Зоны размещение сельскохозяйственных объектов и производств.

**Рекреационного назначения.** Предназначены для организации массового отдыха населения, туризма и обеспечения благоприятной экологической обстановки.

**Зона лесов.** Зона размещения земель лесного фонда.

**Зона кладбищ.** Зона размещения гражданских и воинских мест захоронений.

**Зона складирования и захоронения отходов.** Зоны размещения объектов обращения с отходами.

**Зона акваторий.** Зона размещения объектов гидрографии (реки, ручьи, озера, пруды и др.)

**Иные зоны.** Зона размещения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

## I.1.1. Параметры функциональных зон

| **№**  **п/п** | **Название зоны** | **Зонирование территории, га** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Существующее положение** | **Расчетный срок** |
| 1 | Жилые зоны | 787,89 | 787,89 |
| 2 | Общественно-деловые зоны | 83,65 | 83,65 |
| 3 | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры | 367,49 | 368,41 |
| 4 | Зона сельскохозяйственного использования | 17,88 | 14,91 |
| 5 | Зона сельскохозяйственных угодий | 52,42 | 52,42 |
| 6 | Зона садоводства, огородничества | 161,35 | 161,35 |
| 7 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 2,50 | 4,55 |
| 8 | Зоны рекреационного назначения | 232,48 | 232,48 |
| 9 | Зона лесов | 446,34 | 446,34 |
| 10 | Зона кладбищ | 22,09 | 22,09 |
| 11 | Зона складирования и захоронения отходов | 5,53 | 5,53 |
| 12 | Зона акваторий | 53,00 | 53,00 |
| 13 | Иные зоны | 14,47 | 14,47 |
| **Общая площадь** | | 2247,09 | 2247,09 |

## I.1.2. Параметры распределения земель по категориям

| **№**  **п/п** | **Наименование категории земель** | **Современное состояние, га** | **Расчетный**  **срок, га** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения | 17,92 | 16,96 |
| 2 | Земли населенных пунктов | 1710,19 | 1704,06 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения | 51,41 | 79,73 |
| 4 | Земли лесного фонда | 446,34 | 446,34 |
| 5 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 0 | 0 |
| 6 | Земли водного фонда | 0 | 0 |
| 7 | Земли запаса | 21,23 | 0 |
| **Общая площадь территории сельского поселения** | | 2247,09 | 2247,09 |

## I.2 Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов федерального значения, объектах регионального значения, объектов местного значения, за исключением линейных объектов

**Cведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов федерального значения, за исключением линейных объектов**

На территории городского поселения не планируется размещение объектов федерального значения в соответствии с утвержденными документами территориального планирования Российской Федерации (утв. Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р).

**Cведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов регионального значения, за исключением линейных объектов**

В соответствии со Схемой территориального планирования Калужской области (утв. Постановлением Правительства Калужской области от 02.09.2022 № 669), а также проектом Схемы территориального планирования 2023 года на территории городского поселения планируется размещение в функциональных зонах объектов регионального значения, перечень объектов указан в таблице:

**Объекты регионального значения, планируемые для размещения на территории городского поселения, за исключением линейных объектов**

| **№**  **п/п** | **Местоположение** | **Название функциональной зоны расположения объекта и ее характеристика** | **Площадь зоны, га** | **Тип объекта** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ОКС регионального значения в соответствии с утвержденной СТП** | | | | |
| 1 | Дзержинский район,  МО ГП «Город Кондрово» | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.  Максимальный процент застройки – 80 %,  предельное количество этажей – 20 м,  максимальная плотность рабочих мест – до 150 чел./ га. | 34,4 | Индустриальный парк «Кондрово» |
| 2 | Дзержинский район, МО ГП «Город Кондрово», г. Кондрово, ИП «Кондрово» | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.  Максимальный процент застройки – 80 %,  предельное количество этажей – 20 м,  максимальная плотность рабочих мест – до 150 чел./ га. | 6,25 | Строительство завода по производству промышленного холодильного и вентиляционного оборудования |
| 3 | Дзержинский район, МО ГП «Город Кондрово», г. Кондрово, з.у. 40:04:010704:132 | Зоны специального назначения.  Иные параметры зоны не регламентируются. | 4,14 | Рекультивация свалки отходов производства |
| 4 | Дзержинский район, МО ГП «Город Кондрово», г. Кондрово, з.у. 40:04:010704:11 | Зоны специального назначения.  Иные параметры зоны не регламентируются. | 1,39 | Рекультивация свалки отходов производства |
| **Перспективные ОКС регионального значения** | | | | |
| 5 | Дзержинский район, МО ГП «Город Кондрово», г. Кондрово, ИП «Кондрово» | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.  Максимальный процент застройки – 80 %,  предельное количество этажей – 20 м,  максимальная плотность рабочих мест – до 150 чел./ га. | 2,95 | Предприятие по производству прочих пластмассовых изделий. Создание производства по выпуску высокопрочного баллона с управляющим клапаном. |
| 6 | Дзержинский район, МО ГП «Город Кондрово», г. Кондрово, ИП «Кондрово» | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.  Максимальный процент застройки – 80 %,  предельное количество этажей – 20 м,  максимальная плотность рабочих мест – до 150 чел./ га. | 2,8 | Предприятие для производства изделий из бетона для использования в строительстве.  Создания предприятия по производству железобетонных изделий для загородного домостроительства (ДСК) |
| 7 | Дзержинский район, МО ГП «Город Кондрово», г. Кондрово, ИП «Кондрово» | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.  Максимальный процент застройки – 80 %,  предельное количество этажей – 20 м,  максимальная плотность рабочих мест – до 150 чел./ га. | 1,28 | Предприятие по производству строительных металлических конструкций, изделий и их частей. Производственный объект по изготовлению закладных изделий для гражданского строительства и транспортной инфраструктуры. |
| 8 | Дзержинский район, МО ГП «Город Кондрово», г. Кондрово, ИП «Кондрово» | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.  Максимальный процент застройки – 80 %,  предельное количество этажей – 20 м,  максимальная плотность рабочих мест – до 150 чел./ га. | 2,97 | Строительство завода по производству вентиляционного оборудования и дизайнерских интерьерных решений |

**Cведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов местного значения муниципального района, за исключением линейных объектов**

На территории городского поселения не планируется размещение объектов местного значения муниципального района в соответствии с утвержденными документами территориального планирования муниципального района (утв. Решением Районного Собрания от 05.09.2023 № 410).

# II. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Вид объекта** | **Назначение и наименование объекта** | **Основные характеристики объекта (параметры)** | **Местоположение планируемого объекта** | **Характеристика функциональных зон** | **Срок реализации** | **Характеристики зон с особыми условиями использования территории** |
| 1 | Объект образования и воспитания | Строительства детского сада | Проектная вместимость 100 мест | г. Кондрово, район улицы Котовского | Жилые зоны.  Площадь – 215,8 га,  Максимальный процент застройки – 70 %,  предельное количество этажей – 12 м,  максимальная плотность населения –  45 чел./га;  Средняя жилищная обеспеченность –  35 м2/чел. | Первая очередь | Установление ЗОУИТ не требуется |
| 2 | Объект образования и воспитания | Строительства детского сада | Проектная вместимость 100 мест | г. Кондрово, район улицы Чапаева | Общественно-деловые зоны.  Площадь – 13,1 га,  Максимальный процент застройки – 70 %,  предельное количество этажей – 20 м,  максимальная плотность рабочих мест –  до 50 чел./ га. | Первая очередь | Установление ЗОУИТ не требуется |
| 3 | Объект образования и воспитания | Строительства детского сада | Проектная вместимость 100 мест | г. Кондрово, район улицы Кирова | Жилые зоны.  Площадь – 176,0 га,  Максимальный процент застройки – 70 %,  предельное количество этажей – 12 м,  максимальная плотность населения –  45 чел./га;  Средняя жилищная обеспеченность –  35 м2/чел. | Расчетный срок | Установление ЗОУИТ не требуется |

# III. Перечень мероприятий по территориальному планированию

**Перечень земельных участков, включаемых в границы города**

| **№**  **п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Существующая категория земель** | **Площадь земельного участка по кадастру, га** | **Планируемое использование** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **г. Кондрово** | | | | |
| 1 | 40:04:000000:1020 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения | 0,10 | Отвод автомобильной дороги |
| 2 | 40:04:000000:1139 | 3,49 | Отвод автомобильной дороги |
| 3 | 40:04:000000:1001 | 1,10 | Отвод автомобильной дороги |
| 4 | 40:04:000000:1052 | 5,15 | Отвод автомобильной дороги |
| 5 | 40:04:000000:975 | 0,31 | Отвод автомобильной дороги |
| 6 | 40:04:000000:1930 | Земли сельскохо-зяйственного назначения | 21,24 | Сельскохо-зяйственное использование (сенокошение) |
| 7 | 40:04:010707:72 | Земли населенных пунктов | 0,69 | Отвод автомобильной дороги |
| 8 | 40:04:010707:35 | 0,14 | Ведение личного подсобного хозяйства |
| 9 | 40:04:010707:36 | 0,08 | Ведение личного подсобного хозяйства |
| 10 | 40:04:010707:224 | 0,08 | Ведение личного подсобного хозяйства |
| 11 | 40:04:010707:223 | 0,08 | Ведение личного подсобного хозяйства |
| 12 | 40:04:010405:515 | 0,08 | Жилищное строительство |
| 13 | 40:04:010405:516 | 0,12 |
| 14 | 40:04:010405:23 | 0,01 | Обслуживание электроподстанции |
|  | **ИТОГО по городскому поселению** | | **32,67** |  |

**Перечень земельных участков, исключаемых из границы города**

| **№**  **п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Существующая категория земель** | **Площадь земельного участка по кадастру, га** | **Планируемая категория земель** | **Планируемое использование** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **г. Кондрово** | | | | | |
| 1 | 40:04:000000:1322 | Земли населенных пунктов | 3,40 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения | Отвод автомобильной дороги |
| 2 | 40:04:000000:1455 | 2,73 | Отвод автомобильной дороги |
| 3 | 40:04:010212:319 | 0,001 | Линия электропередачи |
| 4 | 40:04:132701:29 | 0,28 | Технический центр, шиномонтаж |
| 5 | 40:04:132701:19 | 0,11 |
| 6 | 40:04:000000:3177 | 0,04 | Инженерное обустройство автодороги |
| 7 | 40:04:131801:2 | 0,002 | Для установки рекламного щита |
|  | **ИТОГО по городскому поселению** | | **6,563** |  |  |

**Перечень земельных участков, планируемых к переводу из одной категории в другую**

| **№**  **п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Существующая категория земель** | **Площадь земельного участка по кадастру, га** | **Планируемая категория земель** | **Планируемое использование** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **МО ГП «Город Кондрово»** | | | | | |
| 1 | 40:04:132701:21 | Земли запаса | 2,23 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения | Для размещения объектов производства индустриального парка «Кондрово» |
| 2 | 40:04:132701:186 | Земли сельскохо-зяйственного назначения | 0,005 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения | Для размещения (строительства) линейных объектов (автомобильных дорог и коммуникаций инженерной инфраструктуры) |
| 3 | 40:04:000000:1436 | 0,25 |
| 4 | 40:04:000000:3006 | 0,10 |
| 5 | 40:04:000000:3010 | 0,52 |
| 6 | 40:04:000000:3188 | 0,15 |
| 7 | 40:04:000000:3189 | 0,37 |