|  |
| --- |
| **ООО «ПК ГЕО»** |
| Договор № 97/24  от 3 декабря 2024 г.  ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  «ДЕРЕВНЯ БЕРЕЗОВКА»  МАЛОЯРОСЛАВЕЦКОГО РАЙОНА  КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ  **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**  **Калуга**  **2024** |

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[СОСТАВ ПРОЕКТА 3](#_Toc186112270)

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc186112271)

[I. 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 5](#_Toc186112272)

[II. 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 8](#_Toc186112273)

[II.1.1. Параметры функциональных зон сельского поселения 8](#_Toc186112274)

[II.1.2. Параметры распределения земель по категориям 9](#_Toc186112275)

[II.1.3. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов федерального значения, объектах регионального значения, объектов местного значения, за исключением линейных объектов 10](#_Toc186112276)

[III. Перечень мероприятий по территориальному планированию 11](#_Toc186112277)

[IV. Мероприятия по административно-территориальному устройству территории сельского поселения 13](#_Toc186112278)

## 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 1:15 000 |
| 2.2 | Карта функциональных зон М 1:15 000 |
| 2.3 | Карта планируемого размещения объектов местного значения М 1:15 000 |
| Материалы по обоснованию | |
| 2.4 | Карта границ зон с особыми условиями использования территории М 1:15 000 |
| 2.5 | Карта территорий, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера М 1:15 000 |
| 2.6 | Карта местоположения существующих и строящихся объектов федерального, регионального и местного значения поселения М 1:15 000 |
| **3. Описания границ населенных пунктов сельского 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 сельского поселения «Деревня Березовка» (МО СП «Деревня Березовка» - далее по тексту генеральный план) 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 «Малоярославецкий район» от 18.10.2017 № 50, 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. 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

Таблица 1

| **№**  **п/п** | **Наименование объекта** | **Местоположение** | **Параметры** | **Характеристика**  **функциональных зон** | **Период реализации** | **Зона с особыми условиями использования территории** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объекты в области водоотведения** | | | | | | |
| 1 | Строительство очистных сооружений (КОС) | Калужская область, Малоярославецкий район,  МО СП «Деревня Березовка»  дер. Березовка | Комплексные очистные сооружения. Увеличение производительности до 100 куб.м/сут | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** Максимальный процент застройки - 80 %. Предельная высота зданий, строений, сооружений (м) - 27. | Первая очередь | Устанавливается согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03,  класс опасности IV - 100 м. |
| 2 | Строительство очистных сооружений (КОС) | Калужская область, Малоярославецкий район,  МО СП «Деревня Березовка»  дер. Ивановка | Комплексные очистные сооружения. Увеличение производительности до 100 куб.м/сут | **Жилые зоны**  Коэффициент использования территории – не более 0,67. Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка - 1,94.  . | Первая очередь | Устанавливается согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03,  класс опасности IV - 100 м. |
| **Объекты в области водоснабжения** | | | | | | |
| 3 | Строительство станции очистки питьевой воды (станция водоподготовки) | Калужская область, Малоярославецкий район,  МО СП «Деревня Березовка»  дер. Березовка | Станция очистки питьевой воды блочно-модульного типа, производительностью  50 м3/сут | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**  Максимальный процент застройки - 80 %. Предельная высота зданий, строений, сооружений (м) - 27. | Первая очередь | Размер ЗСО объекта устанавливается согласно СанПиН 2.1.4.1110-02,  Первый пояс – 30-50 м;  Второй и третий пояс – расчётный. |
| 4 | Строительство станции второго подъема воды | Калужская область, Малоярославецкий район,  МО СП «Деревня Березовка»  дер. Березовка | Насосная станция блочно-модульного типа, производительностью  2 м3/час с обеспечением напора в системе до 400м | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**  Максимальный процент застройки - 80 %. Предельная высота зданий, строений, сооружений (м) - 27. | Первая очередь | Размер ЗСО объекта устанавливается согласно СанПиН 2.1.4.1110-02,  Первый пояс – 30-50 м;  Второй и третий пояс – расчётный. |
| 5 | Реконструкция водонапорной башни | Калужская область, Малоярославецкий район,  МО СП «Деревня Березовка»  дер. Березовка | Объем резервуара до 25м3 | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**  Максимальный процент застройки - 80 %. Предельная высота зданий, строений, сооружений (м) - 27. | Первая очередь | Размер ЗСО объекта устанавливается согласно СанПиН 2.1.4.1110-02,  Первый пояс – 30-50 м;  Второй и третий пояс – расчётный. |
| 6 | Строительство Водозабора | Калужская область, Малоярославецкий район,  МО СП «Деревня Березовка»  дер. Ивановка | Производительность 50м2/сут | **Жилые зоны**  Коэффициент использования территории – не более 0,67. Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка - 1,94. | Первая очередь | Размер ЗСО объекта устанавливается согласно СанПиН 2.1.4.1110-02,  Первый пояс – 30-50 м;  Второй и третий пояс – расчётный. |
| **Объекты в области культурно-бытового обслуживания** | | | | | | |
| 7 | Реконструкция библиотеки | Калужская область, Малоярославецкий район,  МО СП «Деревня Березовка»  дер. Березовка | Новое здание взамен аварийного. Вместимость до 50 чел.  Фонд 6000 книг | **Жилые зоны**  Коэффициент использования территории – не более 0,67. Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка - 1,94. | Первая очередь | ЗОУИТ не требуется |

# II. 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

На территории сельского поселения выделены следующие функциональные зоны:

**Жилые зоны.** Зоны размещения жилой застройки различных строительных типов в соответствии с этажностью и плотностью застройки.

**Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур.** Зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

**Зоны сельскохозяйственного использования.** Зоны размещения сельскохозяйственных объектов и предназначенные для сельскохозяйственного производства и использования.

**Зона садоводства, огородничества**. Зоны размещения садоводческих товариществ и территорий, предназначенных для ведения садоводства.

**Производственная зона сельскохозяйственных предприятий.** Зоны размещение сельскохозяйственных объектов и производств.

**Зоны лесов.** Зоны размещения лесного фонда.

**Зоны кладбищ.** Зона размещения объектов захоронения.

**Зоны акваторий.** Зоны размещения водных объектов.

**Зоны специального назначения**. Зоны размещения объектов культурного наследия

**Зона рекреационного назначения.** Зоны размещения туристической инфраструктуры

## II.1.1. Параметры функциональных зон сельского поселения

Таблица 2

| **№**  **п/п** | **Название зоны** | **Существующее положение, га** | **Планируемое положение, га** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Жилые зоны | 423,61 | 457,68 |
| 2 | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | 79,58 | 81,32 |
| 3 | Зоны сельскохозяйственного использования | 3107,29 | 3056,94 |
| 4 | Зона садоводства, огородничества | 44,41 | 44,41 |
| 5 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 77,15 | 93,30 |
| 6 | Зона лесов | 4121,97 | 4121,97 |
| 7 | Зона кладбищ | 8,93 | 8,93 |
| 8 | Зона акваторий | 3,56 | 3,56 |
| 9 | Зоны специального назначения | 0,11 | 0,11 |
| 10 | Зона рекреационного назначения | 0,00 | 0,12 |
| **Общая площадь** | | 7866,61 | 7866,61 |

## II.1.2. Параметры распределения земель по категориям

Таблица 3

| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **Современное состояние, га** | **На расчетный срок, га** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Земли населенных пунктов | 517,28 | 563,84 |
| 2 | Земли сельскохозяйственного назначения | 3150,69 | 3103,25 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения | 72,31 | 73,19 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 2,66 | 2,66 |
| 5 | Земли лесного фонда | 4121,97 | 4121,97 |
| 6 | Земли водного фонда | 1,70 | 1,70 |
| 7 | Земли запаса | 0 | 0 |
| **Общая площадь** | | **7866,61** | **7866,61** |

## II.1.3. 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**

Согласно Схемы территориального планирования Российской Федерации на территории сельского поселения планируется реконструкция только линейных объектов федерального значения (см. том «Материалы по обоснованию» раздел IV.)

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

Согласно Схемы территориального планирования Калужской области на территории сельского поселения планируется размещение только линейных объектов федерального значения (см. том «Материалы по обоснованию» раздел IV.)

**Cведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов местного (районного) значения, за исключением линейных объектов**

На территории сельского поселения **не планируется** размещение объектов местного значения муниципального района Малоярославецкий район в соответствии с утвержденными документами территориального планирования муниципального района (утв. решением Районного Собрания [30.11.2022 г. № 92](http://old.admoblkaluga.ru/New/Stroit/Architecture_New/ShemRayonPlan/05/2018/index.htm)).

# III. Перечень мероприятий по территориальному планированию

**Перечень земельных участков, включаемых в границы населенных пунктов**

Таблица 5

| **№**  **п/п** | **Характеристика земельного участка** | **Существующая категория земель** | **Площадь,**  **га** | **Планируемая категория земель** | **Планируемое использование** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **дер. Тимовка** | | | | | |
| 1 | 40:13:100402:323 | Земли сельскохозяйственного назначения | 0,30 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 2 | 40:13:100402:322 | Земли сельскохозяйственного назначения | 0,19 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| Всего по Н.П. | | | 0,49 |  |  |
| **дер. Савиново** | | | | | |
| 3 | 40:13:100602:130 | Земли сельскохозяйственного назначения | 1,35 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| Всего по Н.П. | | | 1,35 |  |  |
| **дер. Ивановка** | | | | | |
| 4 | 40:13:100602:9 | Земли сельскохозяйственного назначения | 2,00 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 5 | 40:13:100602:10 | Земли сельскохозяйственного назначения | 30,23 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| Всего по Н.П. | | | 32,23 |  |  |
| **дер. Васисово** | | | | | |
| 6 | 40:13:100502:193 | Земли сельскохозяйственного назначения | 0,12 | Земли населенных пунктов | Сельскохозяйственное производство |
| 7 | 40:13:100502:194 | Земли сельскохозяйственного назначения | 1,23 | Земли населенных пунктов | Туристическое обслуживание |
| 8 | 40:13:100502:195 | Земли сельскохозяйственного назначения | 11,14 | Земли населенных пунктов | Сельскохозяйственное производство |
| Всего по Н.П. | | | 12,49 |  |  |
|  | **ИТОГО по СП** | | **46,56** |  | |

**Перечень земельных участков, изменяющих категорию на Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**

Таблица 6

| **№**  **п/п** | **Характеристика земельного участка** | **Существующая категория земель** | **Площадь,**  **га** | **Планируемая категория земель** | **Планируемое использование** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 40:13:100407:217 | Земли сельскохозяйственного назначения | 0,88 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Жилищное строительство |

# IV. Мероприятия по административно-территориальному устройству территории сельского поселения

**Граница муниципального образования**

Границы сельского поселения определены законом Калужской области № 7-ОЗ от 28 декабря 2004 года. «Об установлении границ муниципальных образований, расположенных на территории административно-территориальных единиц «Бабынинский район», «Боровский район», «Дзержинский район» «Жуковский район», «Износковский район», «Козельский район», «Малоярославецкий район», «Мосальский район», «Ферзиковский район», «Хвастовичский район», «Город Калуга», «Город Обнинск», и наделении их статусом городского поселения, сельского поселения, городского округа, муниципального района».

С 1 января 2025г. в соответствии с законом Калужской области №441-ОЗ от 28 декабря 2023 г. «О преобразовании всех поселений, входящих в состав муниципального района «Малоярославецкий район» путем объединения и создания вновь образованного муниципального образования с наделением его статусом муниципального образования и о внесении изменений в отдельные законы Калужской области»

**Границы населенных пунктов**

Проектом предусматривается расширение границы д. Ивановка, д. Савино, д. Тимовка общей площадью 32,23 га за счет земель сельскохозяйственного назначения под осуществление индивидуального жилищного строительства. Расширение границ населенных пунктов является необходимым шагом для обеспечения устойчивого развития территории и повышения качества жизни местного населения, а так поможет достичь показателей нормативной жилищной обеспеченности и обеспечит возможность роста постоянного населения сельского поселения до 1000 человек.

Ниже представлены основные технико-экономические показатели нового жилищного строительства и обоснование осуществление жилой застройки:

- в пределах существующих границ населённых пунктов сельского поселения наблюдается дефицит свободных земельных участков, пригодных для осуществления жилищного строительства, поэтому развитие населённых пунктов возможно только за счет земель сельскохозяйственного назначения.

- исходя из анализа территориальных ресурсов, транспортной доступности, обеспеченности объектами социальной и инженерной инфраструктуры, новую жилую застройку целесообразно осуществлять на продолжениях существующих улиц (дер. Савиново и дер. Тимовка) и комплексно на обширных площадях у дер. Ивановка.

- планируемая жилая застройка будет способствовать рациональному градостроительному развитию уже сложившейся селитебной территории населенного пункта.

- земли сельскохозяйственного назначения, которые планируется включить в границы населённого пункта, не относятся к особо ценным угодьям и в настоящее время не используются для сельскохозяйственного производства.

- на территории планируется осуществлять индивидуальную жилую застройку.

- количество домов – 170 домов.

- площадь жилых строений – 31 500 кв.м;

- площадь объектов общественно делового назначения – 2000 кв. м.

- площадь автомобильных дорог – 28 500 кв. м.

- планируемая характеристика автодорог:

- магистральные улицы шириной до 20 метров;

- второстепенные улицы шириной до 15 метров;

- проезды шириной до 10 метров.

- планируемое увеличение население – 400 чел.

- водоснабжение – от существующего водозабора села и индивидуально.

- расчетный (средний за год) суточный расход воды – 125,58 куб. м/сут.

- водоотведение – индивидуально (установка септиков).

- расчетный объем водоотведения – 136,5 куб. м/сут.

- теплоснабжение – индивидуально (индивидуальные газовые котлы).

- расчетный объем теплопотребления – 109,2 Гкал/мес.

- газоснабжение – от существующего ГРП;

- расчетный объем газопотребления – 600,6 куб. м/мес.

- газоснабжение – от существующего ГРП.

- электроснабжение – от существующих трансформаторных подстанций (ТП).

- расчетный объем электроснабжения – 108100 кВт ч/мес.

Проектом предусматривается расширение границы д. Васисово на 12,49га. На территории предусмотрено размещение туристических и животноводческих объектов, что повысит туристическую привлекательность поселения, повлечет за собой создание рабочих мест, приведет к развитию инфраструктуры и повысит экономический потенциал поселения.