



**ООО «ПК ГЕО»**

Муниципальный контракт № 01/25  
от 14 января 2025 г.

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
«ДЕРЕВНЯ МЕЛИХОВО»  
УЛЬЯНОВСКОГО РАЙОНА  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Калуга  
2025

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>СОСТАВ ПРОЕКТА .....</b>	<b>3</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>I. 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 .....</b>	<b>5</b>
<b>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. ....</b>	<b>6</b>
II.1.1. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов федерального значения, объектах регионального значения, объектов местного значения, за исключением линейных объектов .....	6
II.1.2. Параметры функциональных зон сельского поселения.....	7
II.1.3. Параметры распределения земель по категориям.....	8
<b>III. Перечень мероприятий по территориальному планированию .....</b>	<b>9</b>

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование документа
<b>1. Текстовые материалы</b>	
1.1	Материалы по обоснованию (Том 1)
1.2	Положение о территориальном планировании (Том 2)
<b>2. Картографические материалы</b>	
Положения по территориальному планированию	
2.1	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов) М 1:30 000
2.2	Карта функциональных зон М 1:30 000
2.3	Карта планируемого размещения объектов местного значения М 1:30 000
Материалы по обоснованию	
2.4	Карта границ зон с особыми условиями использования территории М 1:30 000
2.5	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера М 1:30 000
2.6	Карта местоположения существующих и строящихся объектов федерального, регионального и местного значения поселения М 1:30 000
<b>3. Описания границ населенных пунктов сельского поселения</b>	
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 Мелихово» (МО СП «Деревня Мелихово» - 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 «Ульяновский район» от 24.11.2023 № 65, 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.

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 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**

Таблица 1

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Параметры</b>	<b>Характеристика функциональных зон</b>	<b>Период реализации</b>	<b>Зона с особыми условиями использования территории</b>
1	Строительство площадки (пирс) для забора воды пожарной техникой	дер. Мелихово	Площадка (пирс) 12x12 с твердым покрытием для забора воды пожарной техникой	<b>Зоны рекреационного назначения.</b> Иные параметры не регламентируются.	Первая очередь	Установление ЗОУИТ не требуется
2	Строительство площадки (пирс) для забора воды пожарной техникой	с. Афанасово	Площадка (пирс) 12x12 с твердым покрытием для забора воды пожарной техникой	<b>Жилые зоны.</b> Максимальный процент застройки - 68%. Предельное количество этажей - 4, плотность населения - до 50 чел./га.	Первая очередь	Установление ЗОУИТ не требуется
3	Строительство площадки (пирс) для забора воды пожарной техникой	с. Крапивна	Площадка (пирс) 12x12 с твердым покрытием для забора воды пожарной техникой	<b>Жилые зоны.</b> Максимальный процент застройки - 68%. Предельное количество этажей - 4, плотность населения - до 50 чел./га.	Первая очередь	Установление ЗОУИТ не требуется
4	Строительство плоскостной спортивной площадки	дер. Мелихово, на территории школы	Спортивная (игровые) площадка, спортивные поля, включая поле для мини футбола. Пропускной способностью 50 чел./час	<b>Жилые зоны.</b> Максимальный процент застройки - 68%. Предельное количество этажей - 4, плотность населения - до 50 чел./га.	Первая очередь	Установление 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.**

**II.1.1. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов федерального значения, объектах регионального значения, объектов местного значения, за исключением линейных объектов**

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

На территории сельского 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).

**Сведения 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) и проектом схемы территориального планирования на территории сельского поселения планируется размещение объектов регионального значения, за исключением линейных объектов:

Таблица 2

№ п/п	Местоположение	Название зоны расположения объекта и ее характеристика	Площадь зоны, га	Тип объекта
1	Ульяновский район, МО СП «Деревня Мелихово», с. Афанасово	<b>Жилые зоны.</b> Максимальный процент застройки - 68%. Предельное количество этажей - 4, плотность населения - до 50 чел./га.	16,42	Строительство газорегуляторного пункта
2	МО МР «Ульяновский район»	<b>Зона лесов.</b> <b>Зоны сельскохозяйственного использования.</b> <b>Зона акваторий.</b> <b>Зоны рекреационного назначения.</b> Иные параметры не регламентируются.	2236,6765 (на территории сельского поселения 1100,12 га)	Особо охраняемая природная территория «Пойма реки Вытебеть»
3	Калужская область, Ульяновский район, вблизи дер. Песоченка	<b>Зона лесов.</b> Иные параметры не регламентируются.	27,603 (на территории сельского поселения 13,73 га)	Особо охраняемая природная территория «Каменная гряда»

## Сведения 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 Ульяновский район в соответствии с утвержденными документами территориального планирования муниципального района (утв. решением Районного Собрания 30.12.2019 г. № 95).

### II.1.2. Параметры функциональных зон сельского поселения

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

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

**Зоны рекреационного назначения.** Зоны размещения парков, садов, рекреационных территорий, пляжей и иные объекты мест отдыха.

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

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

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

Таблица 3

№ п/п	Название зоны	Зонирование территории, га	
		Существующее положение	Расчетный срок
1	Жилые зоны	663,60	663,60
2	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	41,42	41,42
3	Зоны сельскохозяйственного использования	10329,73	10292,59
4	Зона сельскохозяйственных угодий	230,35	230,35
5	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	132,84	132,84
6	Зоны рекреационного назначения	57,06	94,20
7	Зона лесов	16522,45	16522,45
8	Иные рекреационные зоны	11813,71	11813,71

№ п/п	Название зоны	Зонирование территории, га	
		Существующее положение	Расчетный срок
9	Зона кладбищ	7,47	7,47
10	Зона акваторий	50,35	50,35
<b>Общая площадь</b>		<b>39 848,98</b>	<b>39 848,98</b>

### II.1.3. Параметры распределения земель по категориям

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Современное состояние, га	Расчетный срок, га
1	Земли населенных пунктов	968,40	1003,25
2	Земли сельскохозяйственного назначения	10463,53	10425,43
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения	33,86	33,86
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	11815,15	11818,57
5	Земли лесного фонда	16522,63	16522,46
6	Земли водного фонда	45,41	45,41
7	Земли запаса	0	0
<b>Общая площадь</b>		<b>39 848,98</b>	<b>39 848,98</b>



### III. Перечень мероприятий по территориальному планированию

#### Граница муниципального образования

На расчетный срок изменение границ муниципального образования не планируется.

#### Границы населенных пунктов

Проектом предусматривается расширение границ населенных пунктов дер. Чухлово и дер. Ягодное общей площадью 35,35 га за счет земель сельскохозяйственного назначения под осуществление строительства глэмпингового центра семейного туризма и отдыха. Расширение границ населенных пунктов является необходимым шагом для обеспечения устойчивого развития территории и повышения качества жизни местного населения, а также будет способствовать увеличению туристического потока муниципального района и области. Глэмпинговый центр рассчитан на популяризацию семейного туризма и отдыха со средней продолжительностью пребывания туристов 7 дней. Планируется круглогодичная организация отдыха граждан путем создания экотроп и веломаршрутов в летнее время и снегоходным маршрутов в зимнее.

Земли сельскохозяйственного назначения, которые планируется включить в границы населенных пунктов, не относятся к особо ценным угодьям и в настоящее время не используются для сельскохозяйственного производства. Так как сельскохозяйственное производство не ведется на этих участках, экономический, в том числе продовольственный эффект от использования этих участков практически отсутствует. Кроме того, кадастровая стоимость земельных участков после включения в границу населенного пункта возрастет, что увеличит налоговые поступления в бюджет за счет земельного налога.

#### 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
<b>дер. Ягодное</b>					
1	40:21:170502:240	Земли сельскохозяйственного	16,64	Земли населенных пунктов	Рекреационное использование
<b>Всего по населенному пункту</b>			<b>16,64</b>		
<b>дер. Чухлово</b>					
2	40:21:140803:82	Земли сельскохозяйственного	18,71	Земли населенных пунктов	Рекреационное использование
<b>Всего по населенному пункту</b>			<b>18,71</b>		
<b>ИТОГО по СП</b>			<b>35,35</b>		

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

Таблица 6

№ п/п	Характеристика земельного участка	Существующая категория земель	Площадь, га	Планируемая категория земель	Планируемое использование
<b>Проект 2025 года</b>					
1	40:21:160500:5	Земли населенных пунктов	0,25	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Существующие сельские кладбища
2	40:21:170901:12		0,04		
3	40:21:170801:66		0,94		
4	40:21:170200:22		0,20		
5	40:21:170502:65		0,92		
6	40:21:170502:64		0,29		
7	40:21:000000:282		0,61		
<b>Итого по категории</b>			<b>3,25</b>		
<b>Мероприятия утв. Решением сельской Думы 2021 года</b>					
8	40:21:160302:141 Калужская область, Ульяновский район, вблизи д. Грабково, ГКУ КО «Ульяновское лесничество», Ленинское участковое лесничество, квартал 3, выдел 26, колхоз «Красный Маяк»	Земли лесного фонда	0,17	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Существующее сельское кладбище
<b>Итого по категории</b>			<b>0,17</b>		