Общество с ограниченной ответственностью

«Земельный эксперт»

Заказчик: Администрация МО «Ахтубинский район»

Муниципальный контракт № 155/19 от 11.12.2019 года

**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СЕЛО БОЛХУНЫ»**

**АХТУБИНСКОГО РАЙОНА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Генеральный директор

ООО «Земельный эксперт» С. А. Киселев

Разработал А. В. Казаченко

Астрахань 2022 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[**1. ВВЕДЕНИЕ.** 2](#_Toc5182331)

[**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.** 4](#_Toc5182332)

[**3. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.** 5](#_Toc5182333)

[**4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ.** 6](#_Toc5182334)

[**5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.** 8](#_Toc5182335)

[**6. ПРИЛОЖЕНИЕ.** 9](#_Toc5182336)

* + - 1. **1. ВВЕДЕНИЕ.**

В соответствии с градостроительным законодательством Генеральный план муниципального образования «Село Болхуны» Ахтубинского района Астраханской области является документом территориального планирования муниципального образования. Генеральным планом определено, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов, назначение территорий муниципального образования «Село Болхуны» в целях обеспечения их устойчивого развития, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, Астраханской области, муниципальных районов и входящих в них муниципальных образований.

Генеральный план разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Астраханской области, уставом муниципального образования «Село Болхуны».

 Настоящее внесение изменений в Генеральный план МО «Село Болхуны» разработано ООО «Земельный эксперт» на основании муниципального контракта № 155/19 от 11.12.2019 года, заключенного с Администрацией муниципального образования «Ахтубинский район». Изменения вносятся в связи с уточнением границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования; изменением границ функциональных зон на территории населенного пункта в соответствии с существующим кадастровым делением, а также приведением картографического материала Генерального плана муниципального образования к соответствиям с требованиями действующего законодательства состава и структуры Генерального плана.

Состав, порядок подготовки документа территориального планирования определен Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ и иными нормативными правовыми актами.

***Этапы реализации проекта:***

* Исходный год 2011г.
* Внесение изменений 2019г.
* Первая очередь реализации схемы 2019г.
* Вторая очередь реализации схемы 2027г.
* Расчётный срок 2035г.

***Нормативная база:***

В результате системного анализа требований действующего законодательства и нормативных документов установлено, что проект генерального плана должен осуществляться с соблюдением требований следующих документов:

*1. Законы Российской Федерации и Астраханской области:*

* Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006г. № 74-ФЗ;
* Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006г. № 200-ФЗ;
* Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997г. № 60-ФЗ;
* Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 28.06.2014г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 29.12.2014г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 14.03.1995г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Федеральный закон от 08.11.2007г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
* Приказ Минрегиона РФ от 26.05.2011г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
* Приказ Минэкономразвития РФ от 03.06.2011г. № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;
* Приказ Минэкономразвития России от 21.07.2016г. № 460 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования»
* Приказ Минэкономразвития РФ от 09.01.2018г. № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;
* СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
* СНиП 11-04.2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации»;
* СП 165.1325800.2014. Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
* Закон Астраханской области от 06.08.2004 г. № 43/2004-ОЗ «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом сельского, городского поселения, городского округа, муниципального района»;
* Закон Астраханской области от 12.11.2007 г. № 66/2007-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области»
* Закон Астраханской области от 04.10.2006 г. № 67/2006-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Астраханской области;
* Постановление Правительства Астраханской области от 21.03.2018г. № 109-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Астраханской области»;
* Постановление правительства Астраханской области от 24.02.2010 г. № 54-П «Об утверждении стратегии социально-экономического развития Астраханской области до 2020 года»;
* Постановление Правительства Астраханской области от 24.02.2010г. № 54-П «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Астраханской области до 2020 года»;
* Постановление Правительства Астраханской области от 15.04.2015г. № 145-П «Об утверждении схемы территориального планирования Астраханской области»;

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

Муниципальное образование «Село Болхуны» расположено на территории Ахтубинского района Астраханской области. На территории муниципального образования «Село Болхуны» находится один населенный пункт – село Болхуны с прилегающими хуторами и точками.

Граница муниципального образования "Село Болхуны" начинается от точки пересечения границы муниципального образования "Село Ново-Николаевка" с землями обороны и идет в юго-восточном направлении вдоль железной дороги Астрахань - Волгоград на протяжении 7000 м. Далее граница идет в юго-восточном направлении на протяжении 13200 м, затем идет в юго-западном направлении на протяжении 2000 м. Далее граница идет в юго-восточном направлении на протяжении 7200 м, пересекая железную дорогу Астрахань-Москва, затем идет в северо-восточном направлении на протяжении 2800 м, далее идет в восточном направлении на протяжении 10000 м. Затем граница идет в юго-восточном направлении на протяжении 7500 м, далее идет в юго-западном направлении на протяжении 1000 м, затем идет в северо-западном направлении на протяжении 3800 м, далее идет в южном направлении на протяжении 6700 м. Затем граница идет в северо-западном направлении на протяжении 21600 м, пересекая железную дорогу Астрахань - Москва. Далее граница идет в юго-западном направлении на протяжении 13300 м, пересекая автомобильную дорогу Астрахань - Волгоград, до реки Ахтуба на протяжении 2600 м, затем идет в юго-восточном направлении на протяжении 1800 м, далее идет в юго-западном направлении на протяжении 4800 м до ерика Холодный, затем идет по середине ерика Холодный на протяжении 3500 м. Затем от ерика Холодный граница идет в юго-западном направлении на протяжении 8000 м до границы с муниципальным образованием "Енотаевский район". Далее граница идет по середине реки Волга до границы с муниципальным образованием "Черноярский район".

Затем граница идет в северо-восточном направлении на протяжении 10000 м до реки Герасимовка, далее идет по середине реки Герасимовка до безымянного ерика. Затем граница идет в северном направлении на протяжении 10000 м, по середине безымянного ерика, пересекая реку Ахтуба, выходит на автомобильную дорогу Астрахань - Волгоград. Далее граница идет в северо-восточном направлении на протяжении 14000 м, затем идет в северном направлении на протяжении 12000 м до первоначальной точки.

Площадь муниципального образования «Село Болхуны» составляет 83134,01га.

* + - 1. **3. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****на схеме** | **Наименование объекта** | **Статус объекта** | **Местоположение объекта** | **Функциональная зона** | **Характеристика зоны с особыми условиями использования территории** | **Сроки реализации** |
| **Объекты капитального строительства трубопроводного транспорта, и инженерной инфраструктуры** |
|  | Очистные сооружения (КОС) | Планируемый | «Село Болхуны», в северо-западной части с. Болхуны | Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур | Санитарно-защитная зона — 200 м | 2011-2035 гг. |

* + - 1. **4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ.**

Генеральным планом предлагается зонирование территории с определением границ функциональных зон и с отображением параметров планируемого развития таких зон.

Генеральным планом определены следующие функциональные зоны:

жилая зона;

общественно-деловая зона;

зона производственного использования;

зона инженерной и транспортной инфраструктуры;

зона сельскохозяйственного использования;

зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения;

зона рекреационного назначения;

зона специального назначения.

**Жилая зона.**

Жилая зона включает в себя градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1). Размещение нового жилищного строительства предусматривается на свободных от застройки территориях на севере села. На перспективу необходимо предусмотреть вынос жилья из санитарно-защитных зон предприятий.

**Общественно-деловая зона.**

Общественно-деловая зона включает в себя градостроительные регламенты зоны размещения объектов социального, коммунально-бытового, делового, общественного и коммерческого назначения (О1). Дальнейшее развитие общественной инфраструктуры будет происходить из приоритетных функций поселения, финансовых возможностей, в зависимости от потребительского спроса населения.

Развитие системы общественных территорий и объектов социальной инфраструктуры предусматривает функциональное наполнение каркаса поселения.

**Зона производственного использования.**

Зона производственного использования включает в себя градостроительные регламенты производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами III класса опасности (П3) и градостроительные регламенты производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами V класса опасности (П5).

**Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.**

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры включает в себя градостроительные регламенты зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ). В зоне инженерной инфраструктуры размещаются объекты и коммуникации электро-, водо-, газо-, теплоснабжения и канализации, автодороги, улично-дорожная сеть.

**Зона сельскохозяйственного использования.**

Зона сельскохозяйственного использования включает в себя градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного назначения (Сх1). В зоне сельскохозяйственного назначения располагаются объекты сельскохозяйственного назначения, земли сельхозугодий.

**Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.**

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения включает в себя градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного назначения (Сх1). В зоне сельскохозяйственного назначения располагаются объекты сельскохозяйственного назначения, земли сельхозугодий.

**Зона рекреационного назначения.**

Зона рекреационного назначения включает в себя градостроительный регламент зоны рекреационного назначения (Р) и градостроительный регламент зоны зеленых насаждений специального назначения (ОС). К объектам рекреационного назначения относятся такие объекты как базы отдыха, санатории и т.п., а к объектам зеленых насаждений специального назначения относится санитарно-защитное озеленение в границах санитарно-защитных зон.

**Зона специального назначения.**

Зона специального назначения включает в себя градостроительный регламент зоны специального назначения (Сп1). В зоне специального назначения расположены кладбища.

* + - 1. **5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Наименование категории земель** | **2011 г.** | **2019 г.** | **2027 г.** |
| Площадь га | % | Площадь га | % | Площадь га | % |
|  | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 1 | Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) | 656,4 | 0,8 | 410,2 | 0,5 | 410,2 | 0,5 |
| 2 | Земли сельскохозяйственного назначения | 79412,8 | 94,5 | 77233,01 | 92,9 | 77233,01 | 92,9 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами поселений | 82,0 | 0,1 | 506,4 | 0,6 | 506,4 | 0,6 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 0 | 0 | 2001,6 | 2,4 | 2001,6 | 2,4 |
| в т.ч. особо охраняемые природные территории (с выделением лечебно-оздоровительных местностей и курортов) | 0 | 0 | 2000,8 | 0 | 2000,8 | 0 |
| в т.ч. природоохранного назначения | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| в т.ч. рекреационного назначения | 0 | 0 | 0,8 | 0 | 0,8 | 0 |
| в т.ч. историко-культурного назначения | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| в т.ч. иные особо ценные земли | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Земли лесного фонда | 3551,8 | 1,2 | 3551,8 | 1,2 | 3551,8 | 1,2 |
| 6 | Земли водного фонда | 1969,6 | 2,4 | 1969,6 | 2,4 | 1969,6 | 2,4 |
|  | **ВСЕГО** | 83134,01 | 100 | 83134,01 | 100 | 83134,01 | 100 |

* + - 1.
			2. **6. ПРИЛОЖЕНИЕ.**

Графические материалы Генерального плана муниципального образования «Село Болхуны».