Общество с ограниченной ответственностью

«Агентство независимой оценки и судебных экспертиз»

Заказчик: Администрация муниципального образования «Ахтубинский район»

Муниципальный контракт № 01253000059190000470001 от 10.10.2019 г.

**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СЕЛО САДОВОЕ»**

**АХТУБИНСКОГО РАЙОНА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Директор

ООО «Агентство независимой оценки

и судебных экспертиз» И. А. Болдырева

Разработал А. В. Казаченко

Астрахань, 2019 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[**1. ВВЕДЕНИЕ.** 3](#_Toc23950970)

[**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.** 5](#_Toc23950971)

[**3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ.** 6](#_Toc23950972)

[**4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.** 8](#_Toc23950973)

[**5. ПРИЛОЖЕНИЕ.** 9](#_Toc23950974)

* + - 1. **1. ВВЕДЕНИЕ.**

Настоящий проект Генерального плана муниципального образования «Село Садовое» разработан ООО «Земельный эксперт» на основании муниципального контракта № 01253000059190000470001 от 10.10.2019 г. с администрацией муниципального образования «Ахтубинский район» в связи с уточнением границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, границ функциональных зон на территории муниципального образования и населенных пунктов в соответствии с существующим кадастровым делением, а также в связи с приведением картографического материала Генерального плана муниципального образования к требованиям действующего законодательства состава и структуры Генерального плана.

Настоящая документация муниципального образования «Село Садовое» Ахтубинского района Астраханской области разработана в соответствии со следующими документами:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № ФЗ-190 (с изм. на 02.08.2019);

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № ФЗ-136 (с изм. на 02.08.2019);

Водный Кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (с изм. на 02.08.2019);

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № ФЗ-131(с изм. на 02.08.2019);

Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 №257-ФЗ (с изм. на 02.08.2019);

Закон Астраханской области «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом сельского, городского поселения, городского округа, муниципального района» от 06.08.2004 №43/2004-ОЗ (с изм. на 10.04.2018);

Закон Астраханской области «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области» от 12.11.2007 №66/2007-ОЗ (с изм. на 06.02.2019);

Закон Астраханской области «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области» от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ (с изм. на 28.11.2018);

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «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» от 09.01.2018 №10;

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 01.09.2014 №540 (с изм. на 04.02.2019);

Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) от 25.09.2007 №74 (с изм. на 25.04.2014);

Федеральный закон «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» от 10.01.2003 N 17-ФЗ (ред. от 03.08.2018);

Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160 (с изм. на 21.12.2018);

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578;

Постановление Правительства Российской Федерации «Об установлении охранных зон для гидроэнергетических объектов» от 06.09.2012 №884 (с изм. на 17.05.2016);

Инструкция «О порядке разработки, согласования, утверждения градостроительной документации» № 4207 от 12.02.2003;

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*

и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Астраханской области, Ахтубинского района и муниципального образования «Село Садовое», Генеральным планом муниципального образования «Село Садовое», а также с учетом положений иных актов и документов.

Материалы тома являются неотъемлемой частью Генерального плана муниципального образования «Село Садовое».

Для Генерального плана муниципального образования «Село Садовое» установлены следующие этапы реализации:

* первый этап – 2010-2018 г.г.;
* второй этап – 2019-2027 г.г.;
* третий этап – 2027-2035 г.г.

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

Муниципальное образование «Село Садовое» расположено на территории Ахтубинского района Астраханской области. В состав сельского поселения входит один населенный пункт с. Садовое.

Село Садовое расположено в южной части муниципального образования «Село Садовое» вдоль р. Волга. Общественный центр села формируют следующие объекты капитального строительства (далее – ОКС): школа, клуб, почта, ФАП, стадион, здание администрации муниципального образования «Село Садовое», магазины, ветеринарная лечебница. Объекты производственной инфраструктуры на территории села отсутствуют.

Территория муниципального образования «Село Садовое» граничит:

с северо-запада, севера и северо-востока - с территорией муниципального образования «Капустиноярский сельсовет»;

с юга - с территорией муниципального образования «Каменноярский сельсовет» Черноярского района.

Граница муниципального образования "Село Садовое" начинается от точки пересечения границ Волгоградской области, муниципальных образований "Черноярский район" и "Капустиноярский сельсовет". Далее граница идет в северо-восточном направлении на протяжении 7000 м, затем в восточном направлении на протяжении 4600 м, затем поворачивает в юго-восточном направлении на протяжении 9300 м, затем граница идет в юго-западном направлении до реки Волга протяженностью 4500 м.

Далее граница идет по середине реки Волга по смежеству с землями муниципального образования "Черноярский район" до первоначальной точки.

* + - 1. **3. 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;

многофункциональная общественно-деловая зона;

зона специализированной общественной застройки;

производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур;

зона сельскохозяйственного использования;

зона озелененных территорий общего пользования;

зона отдыха.

**Жилая зона.**

Размещение нового жилищного строительства предусматривается как на свободных от застройки территориях, так и в сложившейся селитебной части населенных пунктов.

**Общественно-деловая зона.**

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.

**Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур.**

В производственной зоне размещаются объекты, связанные с производственно-коммунальной деятельностью и классифицированные в зависимости от причиняемого вреда окружающей среде по классам опасности (I, II, III, IV и V). В зоне транспортной инфраструктуры размещаются объекты автомобильного, железнодорожного, речного, морского транспорта, а также предприятия и организации по их обслуживанию. В зоне инженерной инфраструктуры размещаются объекты и коммуникации электро-, водо-, газо-, теплоснабжения и канализации.

**Зона сельскохозяйственного использования.**

В зоне сельскохозяйственного использования располагаются объекты сельскохозяйственного назначения, земли сельхозугодий.

**Зона озелененных территорий общего пользования.**

Проектная система озеленения строится в соответствии с общими архитектурно-планировочными решениями генерального плана и является неотъемлемой составляющей пространственно-планировочной структуры села и его функциональных элементов.

Задачей проекта является формирование непрерывной системы зеленых насаждений с сохранением существующего природного ландшафта, мелких озер.

**Зона отдыха.**

В данной зоне расположены земельные участки под строительство баз отдыха.

* + - 1. **4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Наименование категории земель** | **2019 г.** | **2035 г.** |
| Площадь га | % | Площадь га | % |
|  | **1** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 1 | Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) | 1648,79 | 18,34 | 1648,79 | 18,34 |
| 2 | Земли сельскохозяйственного назначения | 5516,44 | 61,35 | 5516,44 | 61,35 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами поселений | 9,55 | 0,11 | 9,55 | 0,11 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Земли лесного фонда | 1816,35 | 20,2 | 1816,35 | 20,2 |
|  | **ВСЕГО** | 8991,13 | 100 | 8991,13 | 100 |

* + - 1.
			2. **5. ПРИЛОЖЕНИЕ.**

Графические материалы Генерального плана муниципального образования «Село Садовое».