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**

**«ПОКРОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

**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](#_Toc27553722)

[**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.** 5](#_Toc27553723)

[**3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ.** 6](#_Toc27553724)

[**4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.** 9](#_Toc27553725)

[**5. ПРИЛОЖЕНИЕ.** 10](#_Toc27553726)

* + - 1. **1. ВВЕДЕНИЕ.**

Настоящий проект Генерального плана муниципального образования «Покровский сельсовет» разработан ООО «Агентство независимой оценки и судебных экспертиз» 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 «Покровский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области разработана в соответствии со следующими документами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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 07.12.2016 г. N 793» от 09.01.2018г. №10;

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

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

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

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

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995г. №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 12.02.2003г.;

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 «Покровский сельсовет», Генеральным планом муниципального образования «Покровский сельсовет», а также с учетом положений иных актов и документов.

Материалы тома являются неотъемлемой частью Генерального плана муниципального образования «Покровский сельсовет».

Для Генерального плана муниципального образования «Покровский сельсовет» 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 «Покровский сельсовет» расположено на территории Ахтубинского района Астраханской области. В состав сельского поселения входят два населенных пункта: с. Покровка и с. Дмитриевка.

Село Покровка расположено в юго-восточной части муниципального образования «Покровский сельсовет» на берегу р. Ахтуба. Общественный центр села формируют следующие объекты капитального строительства (далее – ОКС): школа, детский сад, клуб, административные здания, аптека, почта, магазины, ветеринарный участок. Производственная инфраструктура села представлена следующими объектами: птицефабрика, овощехранилище, зерносклад, коровник, теплицы. На территории села расположено одно кладбище.

Село Дмитриевка расположено западной части муниципального образования «Покровский сельсовет». На территории села отсутствуют ОКС общественного и производственного назначения. Функциональное зонирование села представлено жилой зоной.

Территория муниципального образования «Покровский сельсовет» граничит:

с севера - с территорией муниципального образования ЗАТО «Знаменск»;

с востока и юга - с территорией муниципального образования «Город Ахтубинск»;

с запада - с территорией муниципального образования «Пологозаймищенский сельсовет».

Граница муниципального образования "Покровский сельсовет" начинается от точки пересечения границы муниципального образования "Пологозаймищенский сельсовет" и муниципального образования "ЗАТО Знаменск" и идет в восточном направлении на протяжении 4500 м.

Далее граница идет в юго-западном направлении на протяжении 16000 м, пересекая реку Ахтуба. От реки Ахтуба граница идет в северо-западном направлении на протяжении 3000 м, затем идет в северо-восточном направлении на протяжении 800 м, далее идет в северо-западном направлении на протяжении 9000 м к ерику Чулковка, севернее озера Красулин.

Далее граница идет в северо-западном направлении на протяжении 1700 м до реки Ахтуба, затем идет в северо-восточном направлении на протяжении 7800 м, пересекая озеро Долгое, вдоль ерика Шнуровой до реки Подстепка, далее идет по середине реки Подстепка на протяжении 4000 м, затем идет в северо-восточном направлении на протяжении 10500 м по середине ерика Курнин, пересекая железную дорогу Астрахань - Волгоград, 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 садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан;

зона озелененных территорий общего пользования;

зона отдыха;

зона кладбищ;

зона озелененных территорий специального назначения.

**Жилая зона.**

Размещение нового жилищного строительства предусматривается как на свободных от застройки территориях, так и в сложившейся селитебной части населенных пунктов. На перспективу необходимо предусмотреть вынос жилья из санитарно-защитных зон предприятий.

**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 садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.**

В данной зоне расположены земельные участки, определенные для ведения садоводства и огородничества, а также для дачного строительства. Территории СОТ «Отдых» и СОТ «Восход-1» расположены в центральной части муниципального образования «Покровский сельсовет» на берегу р. Подстепка.

**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, гостиниц.

**Зона кладбищ.**

На территории муниципального образования расположено одно кладбище - в границах с. Покровка.

**Зона озелененных территорий специального назначения.**

Защитные зеленые насаждения предлагается размещать в санитарно-защитных, охранных зонах*,* вдоль автомобильных и железных дорог.

* + - 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) | 318,87 | 2,56 | 318,87 | 2,56 |
| 2 | Земли сельскохозяйственного назначения | 11811,11 | 92,13 | 11811,11 | 92,13 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами поселений | 73,02 | 0,59 | 73,02 | 0,59 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Земли лесного фонда | 589,0 | 4,72 | 589,0 | 4,72 |
|  | **ВСЕГО** | 12792,42 | 100 | 12478,42 | 100 |

* + - 1.
			2. **5. ПРИЛОЖЕНИЕ.**

Графические материалы Генерального плана муниципального образования «Покровский сельсовет».