Общество с ограниченной ответственностью

«Агентство независимой оценки и судебных экспертиз»

Заказчик: Администрация муниципального образования «Ахтубинский район»

Муниципальный контракт № 01253000059190000470001 от 10.10.2019 г.

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ЗОЛОТУХИНСКИЙ 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, 2022 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[**1. ВВЕДЕНИЕ.** 3](#_Toc27490737)

[**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.** 5](#_Toc27490738)

[**3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ.** 7](#_Toc27490739)

[**4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.** 9](#_Toc27490740)

[**5. ПРИЛОЖЕНИЕ.** 10](#_Toc27490741)

* + - 1. **1. ВВЕДЕНИЕ.**

Настоящий Генеральный план муниципального образования «Золотухинский 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 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 «Золотухинский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области разработана в соответствии со следующими документами:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № ФЗ-190;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № ФЗ-136;

Водный Кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ;

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № ФЗ-131;

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;

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;

Закон Астраханской области «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области»от 12.11.2007 №66/2007-ОЗ;

Закон Астраханской области «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области» от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ;

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;

Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) от 25.09.2007 №74;

Федеральный закон «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» от 10.01.2003 N 17-ФЗ;

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;

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;

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

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

Для Генерального плана муниципального образования «Золотухинский 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 «Золотухинский сельсовет» расположено на территории Ахтубинского района Астраханской области. В состав сельского поселения входит один населенный пункт с. Золотуха.

Село Золотуха расположено в юго-восточной части муниципального образования «Золотухинский сельсовет» вдоль р. Ахтуба. Общественный центр села формируют следующие объекты капитального строительства (далее – ОКС): школа, детский сад, больница, аптека, почта, клуб, здание администрации муниципального образования «Золотухинский сельсовет», храм, магазины, ветеринарная лечебница, пожарное депо. К объектам производственно-транспортной инфраструктуры села относятся: пекарня, площадка по приему и хранению лома черных металлов, склад, овощехранилище, АЗС, АГЗС. На территории села расположено кладбище.

Территория муниципального образования «Золотухинский сельсовет» граничит:

с юго-запада - с территориями муниципальных образований «Пришибинский сельсовет» и «Никольский сельсовет» Енотаевского района;

с запада, северо-запада – с территорией муниципального образования «Село Пироговка»;

с севера - с территориями муниципальных образований «Сокрутовский сельсовет», «Село Болхуны», «Поселок Нижний Баскунчак»;

с северо-востока, востока - с землями Республики Казахстан;

с юго-востока, юга - с территорией муниципального образования «Удаченский сельсовет».

Граница муниципального образования "Золотухинский сельсовет" начинается от точки пересечения границ Российской Федерации и Республики Казахстан. Далее граница проходит по линии государственной границы между Российской Федерацией и Республикой Казахстан.

Далее граница идет в юго-западном направлении на протяжении 15200 м, затем идет в северо-западном направлении на протяжении 1100 м, далее идет в юго-западном направлении на протяжении 17700 м, пересекая автомобильную дорогу Волгоград - Астрахань.

Затем граница идет в юго-восточном направлении на протяжении 2200 м, пересекая реку Ахтуба, далее идет в южном направлении на протяжении 7300 м до пересечения с границей муниципального образования "Енотаевский район".

Далее граница идет в северо-западном направлении на протяжении 15500 м по смежеству с муниципальным образованием "Енотаевский район".

Далее граница идет в западном направлении на протяжении 3700 м, затем идет в северо-западном направлении на протяжении 1000 м, далее идет в северном направлении на протяжении 4400 м, пересекая реку Ахтуба, идет до границы орошаемого участка "Озерное займище", затем идет по границе орошаемого участка "Озерное займище" в северном направлении на протяжении 300 м, далее идет в северо-восточном направлении на протяжении 100 м по границе орошаемого участка "Озерное займище", пересекая автомобильную дорогу Волгоград - Астрахань, идет по границе орошаемого участка "Южный".

Затем граница идет в северном направлении на протяжении 1200 м до сливного озера орошаемого участка "Южный", от сливного озера идет в северном направлении на протяжении 11200 м до железной дороги Москва - Астрахань.

Далее граница идет в северном направлении на протяжении 4000 м, затем идет в северо-восточном направлении на протяжении 6300 м, далее идет в северо-восточном направлении на протяжении 6700 м, затем идет в северо-восточном направлении на протяжении 3800 м, далее идет в северо-восточном направлении на протяжении 10900 м, затем идет в восточном направлении на протяжении 4000 м, 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;

зона кладбищ;

зона складирования и захоронения отходов;

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 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 Генерального плана 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 расположены два кладбища - одно в границах с. Золотуха, второе - на территории поселения.

**Зона складирования и захоронения отходов.**

На территории муниципального образования «Золотухинский сельсовет» вне границ населенных пунктов расположена свалка.

**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 ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ 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) | 317,97 | 0,44 | 317,97 | 0,44 |
| 2 | Земли сельскохозяйственного назначения | 71471,53 | 98,01 | 71471,53 | 98,01 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами поселений | 720,73 | 0,99 | 720,73 | 0,99 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Земли лесного фонда | 408,0 | 0,56 | 408,0 | 0,56 |
|  | **ВСЕГО** | 72918,23 | 100 | 72918,23 | 100 |

* + - 2. **5. ПРИЛОЖЕНИЕ.**

Графические материалы Генерального плана муниципального образования «Золотухинский сельсовет».