

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельный эксперт»

Заказчик: ООО «Юнигрин Пауэр»
Договор № Д1-100417 от 01.10.2021 года

**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕЛО НОВО-НИКОЛАЕВКА»
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.....	3
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.	5
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.....	7
4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ.	8
5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.	10
6. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	11

					ГП ТЧ			Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата				

1. ВВЕДЕНИЕ.

В соответствии с градостроительным законодательством Генеральный план муниципального образования «Село Ново-Николаевка» 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 Ново-Николаевка» 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».

Настоящие внесения изменений в Генеральный план разработаны ООО «Земельный эксперт» на основании Договора № Д1-100417 от 01.10.2021г., заключенного с ООО «Юнигрин Пауэр». Изменения 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 2022г.
- Первая очередь реализации схемы 2022г.
- 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»;

					ГП ТЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

- Постановление Правительства Астраханской области от 15.04.2015г. № 145-П «Об утверждении схемы территориального планирования Астраханской области»;

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Астраханская область входит в состав Южного Федерального округа. Главным городом области является город Астрахань. Область расположена к северу от Каспийского моря, на юго-востоке Европейской части Российской Федерации в пределах юго-восточной окраины Восточно-Европейской равнины.

Ахтубинский район расположен в северной части Астраханской области. Район граничит на севере с Волгоградской областью, на востоке с Казахстаном на западе с Черноярским, на юго-западе с Харабалинским и на юге с Енотаевским районами Астраханской области.

Территория района 7810 квадратных километров. Расстояние между крайней северной и южной точками района составляет 160 км, между крайними восточной и западной точками – 225 км.

В пределах Астраханской области проходит мощный транспортный коридор. Прежде всего, это водный путь по реке Волге, сыгравший огромную роль в истории России. Вдоль него по берегам Волги и Ахтубы возникали, возникают и развиваются основные поселения – города, поселки, промзоны, которые обычно располагаются в наиболее комфортной для жизни человека пограничной полосе, не заливаемой паводковыми водами, но непосредственно соседствующей с реками, протоками, озерами. К этой же полосе тяготеют и современные транспортные коммуникации: железные и автомобильные дороги, продуктопроводы, линии электропередач.

По характеру организации территории муниципальный район относится ко 2 группе, - район, территория которого состоит не только из территорий сельских поселений. Территорий, где приоритетными являются вопросы взаимодействия поселений (в том числе развития межселенной инженерно-транспортной инфраструктуры), решаемые совместно органами управления муниципального района и поселений, на территории которых размещаются объекты районного значения.

Административным центром административно–территориального образования является город Ахтубинск, который и выполняет важные организационно-хозяйственные и социальные функции по обслуживанию прилегающих территорий.

В состав Ахтубинского муниципального района входит 15 муниципальных образований, 3 городских и 12 сельских муниципальных образований.

Традиции градостроительства основывались на проверенном веками опыте выбора территорий вблизи акватории - масштабным природным комплексам и бассейнам рек, где предусматривали размещение жилищ, общественных, ритуальных сооружений, производственных объектов и комплексов, учитывались трассирование дорожных связей с поселениями ближнего и дальнего местонахождения.

Это самый крупный район области по площади и численности населения. На его территории (по состоянию на 2016 год) проживает 65,218 тыс. человек, в том числе в городской местности 54 тыс. человек или 74,0%.

Муниципальное образование «Село Ново-Николаевка» расположено в центральной части Ахтубинского района, общая площадь территории - 29924га, (уточнено по материалам КПТ) административный центр МО – единственный крупный населённый пункт – село Ново-Николаевка.

					ГП ТЧ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

Муниципальное образование «Село Ново-Николаевка» располагается южнее г. Ахтубинска и граничит с северо-запада с МО «Батаевский сельсовет», с юга – с МО «Село Болхуны», с юго-востока - с Черноярским районом.

В муниципальном образовании «Село Ново-Николаевка» производственная деятельность достаточно ограничена, поэтому население вынуждено поддерживать себя сезонными работами и личным подсобным хозяйством, и вынуждено рассчитывать на пенсии, поддержку за счет пособий по безработице. Ахтубинский сельскохозяйственный район, вместе с промышленными предприятиями, характеризуется сравнительно благополучной экологической обстановкой.

Муниципальное образование «Село Ново-Николаевка» изрезано небольшим количеством водотоков, главной из которых является река Ахтуба. Природные условия поселения, как и всего района характеризуются сравнительно спокойным рельефом местности, умеренным климатом с достатком тепла и малым количеством влаги, хорошей обводненностью территории и высокой аграрной освоенностью территории.

					ГП ТЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

**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 Ново-Николаевка», в северо-западной части с.Ново-Николаевка	Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Санитарно-защитная зона — 200 м	2011-2035 гг.

					ГП ТЧ		Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата			

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

									Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата					

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.

					ГП ТЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.

№ пп	Наименование категории земель	2011 г.		2022 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)	410,2	0,5	410,2	0,5	410,2	0,5
2	Земли сельскохозяйственного назначения	79412,8	94,5	78823,1	93,8	78823,1	93,8
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами поселений	82,0	0,1	670,1	0,8	670,1	0,8
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	0	0	0,8	0	0,8	0
	в т.ч. особо охраняемые природные территории (с выделением лечебно-оздоровительных местностей и курортов)	0	0	0	0	0	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	1016	1,2	1016	1,2	1016	1,2
6	Земли водного фонда	1969,6	2,4	1969,6	2,4	1969,6	2,4
	ВСЕГО	82890,6	98,7	82890,6	98,7	82890,6	98,7

6. ПРИЛОЖЕНИЕ.

Графические материалы Генерального плана муниципального образования «Село Ново-Николаевка».

					ГП ТЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		