

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельный эксперт»

Заказчик: СССПК «ЮгОвощСбыт»

Договор № 27 от 23.11.2020 г.

**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПОЛОГОЗАЙМИЩЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»
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.....	6
4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ.....	7
5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.....	8
6. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	9

					ГП ТЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

1. ВВЕДЕНИЕ.

В соответствии с градостроительным законодательством Генеральный план муниципального образования «Пологозаймищенский сельсовет» 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 «Пологозаймищенский сельсовет» 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 «Пологозаймищенский сельсовет».

Настоящие внесения изменений в Генеральный план разработаны ООО «Земельный эксперт» на основании Договора № 27 от 23.11.2020 г. с СССПК «ЮгОвощСбыт».

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 2015г.
- Внесение изменений 2022г.
- Первая очередь реализации схемы 2025г.
- 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»;

												Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата								

- 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, промышленные зоны, 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%.

В состав МО «Ахтубинский район» входят двенадцать сельских муниципальных образований, в том числе муниципальное образование «Пологозаймищенский сельсовет», которое расположено южнее от районного центра г. Ахтубинска, на левом берегу р.

Подстепка. В составе муниципального образования расположено шесть населенных 5

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

пунктов. Село Пологое Займище является административным центром муниципального образования «Пологозаймищенский сельсовет» и удалено от административного центра района г. Ахтубинска на расстоянии 30 км, от административного центра области г. Астрахани - на 366 км. Расстояние до ближайшей ж/д станции Капустин Яр – 15 км, до автотрассы Астрахань – Волгоград – 1,6 км. Муниципальное образование «Пологозаймищенский сельсовет» располагается южнее г. Ахтубинска и граничит с северо-запада с МО «Батаевский сельсовет», с юга – с МО «Село Болхуны», с юго-востока - с Черныярским районом.

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 Пологое Займище»	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 (ПЗ).

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

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

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. Зона объектов обращения с отходами (СП-2)

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.

№ пп	Наименование категории земель	2015 г.		2025 г.		2035 г.	
		Площадь га	%	Площадь га	%	Площадь га	%
	1	2	3	4	5	6	7
1	Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений)	552,0	0,5	552,0	0,5	552,0	0,5
2	Земли сельскохозяйственного назначения	17927,0	94,5	17929,0	93,9	17920,0	93,9
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами поселений	940,0	0,1	946,0	0,6	946,0	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)	14100,0	50,2	14100,0	50,2	14100,0	50,2
	в т.ч. природоохранного назначения	0	0	0	0	0	0
	в т.ч. рекреационного назначения	0	0	0	0	0	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	240,0	1,2	240,0	1,2	240,0	1,2
	ВСЕГО	33759	100	33759	100	33759	100

6. ПРИЛОЖЕНИЕ.

Графические материалы Генерального плана муниципального образования «Пологозаймищенский сельсовет».

					ГП ТЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		