

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельный эксперт»

Заказчик: Администрация МО «Ахтубинский район»
Муниципальный контракт № 155/19 от 11.12.2019 года

**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕЛО БОЛХУНЫ»
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.....	9
6. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	10

					ГП ТЧ	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

1. ВВЕДЕНИЕ.

В соответствии с градостроительным законодательством Генеральный план муниципального образования «Село Болхуны» 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 Болхуны» 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».

Настоящее внесение изменений в Генеральный план МО «Село Болхуны» разработано ООО «Земельный эксперт» на основании муниципального контракта № 155/19 от 11.12.2019 года, заключенного с Администрацией муниципального образования «Ахтубинский район». 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 2011г.
- Внесение изменений 2019г.
- Первая очередь реализации схемы 2019г.
- 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»;

					Г П Т Ч	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

- 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
						4
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.

Муниципальное образование «Село Болхуны» расположено на территории Ахтубинского района Астраханской области. На территории муниципального образования «Село Болхуны» находится один населенный пункт – село Болхуны с прилегающими хуторами и точками.

Граница муниципального образования "Село Болхуны" начинается от точки пересечения границы муниципального образования "Село Ново-Николаевка" с землями обороны и идет в юго-восточном направлении вдоль железной дороги Астрахань - Волгоград на протяжении 7000 м. Далее граница идет в юго-восточном направлении на протяжении 13200 м, затем идет в юго-западном направлении на протяжении 2000 м. Далее граница идет в юго-восточном направлении на протяжении 7200 м, пересекая железную дорогу Астрахань-Москва, затем идет в северо-восточном направлении на протяжении 2800 м, далее идет в восточном направлении на протяжении 10000 м. Затем граница идет в юго-восточном направлении на протяжении 7500 м, далее идет в юго-западном направлении на протяжении 1000 м, затем идет в северо-западном направлении на протяжении 3800 м, далее идет в южном направлении на протяжении 6700 м. Затем граница идет в северо-западном направлении на протяжении 21600 м, пересекая железную дорогу Астрахань - Москва. Далее граница идет в юго-западном направлении на протяжении 13300 м, пересекая автомобильную дорогу Астрахань - Волгоград, до реки Ахтуба на протяжении 2600 м, затем идет в юго-восточном направлении на протяжении 1800 м, далее идет в юго-западном направлении на протяжении 4800 м до ерика Холодный, затем идет по середине ерика Холодный на протяжении 3500 м. Затем от ерика Холодный граница идет в юго-западном направлении на протяжении 8000 м до границы с муниципальным образованием "Енотаевский район". Далее граница идет по середине реки Волга до границы с муниципальным образованием "Черноярский район".

Затем граница идет в северо-восточном направлении на протяжении 10000 м до реки Герасимовка, далее идет по середине реки Герасимовка до безымянного ерика. Затем граница идет в северном направлении на протяжении 10000 м, по середине безымянного ерика, пересекая реку Ахтуба, выходит на автомобильную дорогу Астрахань - Волгоград. Далее граница идет в северо-восточном направлении на протяжении 14000 м, затем идет в северном направлении на протяжении 12000 м до первоначальной точки.

Площадь муниципального образования «Село Болхуны» составляет 83134,01га.

					ГП ТЧ	Лист
						5
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 Болхуны», в северо-западной части с. Болхуны	Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур	Санитарно-защитная зона — 200 м	2011-2035 гг.

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.

					ГП ТЧ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

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 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
						8
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.

№ пп	Наименование категории земель	2011 г.		2019 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)	656,4	0,8	410,2	0,5	410,2	0,5
2	Земли сельскохозяйственного назначения	79412,8	94,5	77233,01	92,9	77233,01	92,9
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами поселений	82,0	0,1	506,4	0,6	506,4	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)	0	0	2000,8	0	2000,8	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	3551,8	1,2	3551,8	1,2	3551,8	1,2
6	Земли водного фонда	1969,6	2,4	1969,6	2,4	1969,6	2,4
	ВСЕГО	83134,01	100	83134,01	100	83134,01	100

6. ПРИЛОЖЕНИЕ.

Графические материалы Генерального плана муниципального образования «Село Болхуны».

					ГП ТЧ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		