



393760,, Тамбовская область г. Мичуринск, ул. Промышленная д. 2 офис 3
тел.: 8 (47545) 2-31-80, Факс: 8 (47545) 2-31-80 E-mail: Zemlemer_m@mail.ru
ИНН 6827013800 КПП 682701001

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЖИДИЛОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА МИЧУРИНСКОГО РАЙОНА ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(утверждено решением Совета депутатов Мичуринского
муниципального округа Тамбовской области от __.12.2023 № __)

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

г.Мичуринск • 2023

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

Заказчик работ: Генерального плана Староказинского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области: Совет депутатов Мичуринского муниципального округа Тамбовской области.

Генеральный директор

ООО «Землемер-М»

_____ О.В. Осипова

Кадастровый инженер

ООО «Землемер-М»

_____ Н.В. Сухарева

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**
**Генеральный план Жидиловского сельсовета Мичуринского района
Тамбовской области содержит**

Текстовой материал	
	Положение о территориальном планировании Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области
Графический материал	
Карта 1	Карта границ населенных пунктов
Карта 2	Карта функциональных зон
Карта 3	Карта планируемого размещения объектов местного значения

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

Содержание

1. Общие положения.....	5
2. Параметры функциональных зон	7
3. Сведения об объектах, планируемых для размещения в границах поселения.....	14
3.1 Микрорайон Индустриального парка	17
4. ООО «Мичуринский тепличный комбинат».....	29

1. Общие положения

Подготовка Генерального плана поселения. Территориальное планирование муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области осуществляется в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством, муниципальными правовыми актами и направлено на комплексное решение задач развития муниципального образования и решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Подготовка Генерального плана муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области осуществлялась на основании программы комплексного социально-экономического развития муниципального образования с учётом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счёт местного бюджета, решений органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов местного значения поселения.

Подготовка Генерального плана муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области осуществлялась, в том числе на основании Стратегии (программ) развития Тамбовской области, приоритетных национальных проектов, программ реализуемых за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Генеральным планом муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области определены основные направления и параметры пространственного развития муниципального образования Жидиловский сельсовет, обеспечивающие создание инструмента управления развитием территории муниципального образования.

На картах, утверждаемой части Генерального плана муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области, соответственно отображаются:

1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, относящиеся к следующим областям:

- объекты газо-, электро-, водоснабжения населения;

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

- оборудование спортивных площадок (детская площадка, хоккейная коробка).

2) объекты физической культуры и массового спорта.

3) объекты Индустриального парка.

4) объекты агропромышленного комплекса.

5) перспективные зоны жилой застройки.

6) границы населённого пункта, входящего в состав поселения;

7) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов регионального значения, объектов местного значения и местоположения линейных объектов федерального, регионального, местного значений;

8) развитие дорожной инфраструктуры.

Настоящее Положение о территориальном планировании подготовлено в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указаны функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения.

Граница муниципального образования Жидиловского сельсовета установлена Законом Тамбовской области от 24.12.2016 №49-З «Об установлении границ муниципальных образований Мичуринского района Тамбовской области и определении места нахождения их представительных органов и о признании утратившими силу отдельных положений некоторых законодательных актов Тамбовской области».

Перечень населённых пунктов, входящих в состав муниципального образования Жидиловский сельсовет: село Гавриловка, село Жидиловка, село Ранино, посёлок Зеленый Гай, посёлок Иловайское лесничество, посёлок Мичуринский лесочасток, посёлок Ранинское лесничество.

Сельсовет расположен в северо-западной части Мичуринского района Тамбовской области, административный центр – село Жидиловка.

Площадь земель в границах муниципального образования Жидиловский сельсовет составляет 20558,39 га. Площадь земель в границах населённого пунктов, входящих в состав муниципального образования, составляет 1091,02 га:

село Гавриловка 131,36 га;

село Жидиловка 277,30 га;

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

село Ранино	371,15 га;
поселок Зеленый Гай	257,10 га;
поселок Мичуринский лесоучасток	36,77 га;
поселок Иловайское лесничество	7,71 га;
поселок Ранинское лесничество	9,62 га.

Реализация генерального плана поселения. Согласно части 11 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области разработан на срок реализации до 2037 года.

Реализация документов территориального планирования осуществляется в соответствии со статьей 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Параметры функциональных зон.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

К функциональным зонам, установленным на карте функциональных зон поселения в составе Генерального плана муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области относятся:

- **жилая зона (Ж)** – зона, предназначенная для размещения жилых домов различных типов, а также объектов социального, коммунально-бытового и иного назначения;

- **общественно-деловая зона (ОД)** – зона, предназначенная для размещения объектов здравоохранения, образования (объектов дошкольного образования, объектов общего образования и др.), спортивного назначения, культурно-досугового назначения, торговли, административных учреждений, объектов делового и финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан;

- **производственная зона (ПР)** – зона, предназначенная для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта.

В пределах производственной зоны не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, объекты образования, объекты здравоохранения и отдыха, объекты физической культуры и массового спорта, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производственных объектов.

В санитарно-защитных зонах производственных объектов не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, зоны рекреационного назначения, зоны отдыха, территории для ведения

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

огородничества, садоводства, дачного хозяйства, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; объекты физической культуры и массового спорта, детские площадки, объекты образования, объекты здравоохранения.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для производства сельскохозяйственной продукции;

- **зона транспортной и инженерной инфраструктуры (ИТ)** – зона, предназначенная для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;

- **зоны рекреационного назначения (ЗР)** – зона, занятая скверами, парками, а также иными территориями, используемыми и предназначенными для отдыха, занятий физической культурой и спортом.

На территории зон рекреационного назначения не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения;

- **зоны сельскохозяйственного использования (СХ)** – в составе зоны могут выделяться: зона сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), а также зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

- **зоны специального назначения (СП)** – зона, занятая объектами специального назначения, в которой размещены кладбища.

Параметры функциональных зон поселения приведены в таблице 1.

Таблица 1

Параметры функциональных зон поселения

№ п/п	Наименование функцион.-ой зоны	Мак./мин. этажность застройки зоны, эт.	Максимально допустимая площадь застройки зоны	Площадь зоны, га
1	2	3	4	4

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Наименование функцион.-ой зоны	Мак./мин. этажность застройки зоны, эт.	Максимально допустимая площадь застройки зоны	Площадь зоны, га
1	2	3	4	4
В границах населенных пунктов				
1	Жилая зона (Ж)	3/1	80	937,88
	с.Гавриловка			124,69
	с.Жидиловка			264,81
	п.Зеленый Гай			174,38
	п.Иловайское лесничество			7,71
	с.Ранино			320,93
	п.Мичуринский лесоучасток			36,14
	п.Ранинское лесничество			9,22
2	Общественно-деловая зона (ОД)	3/1	80	19,1
	с.Гавриловка			0,36
	с.Жидиловка			3,26
	п.Зеленый Гай			11,85
	п.Иловайское лесничество			--
	с.Ранино			3,63
	п.Мичуринский лесоучасток			--
	п.Ранинское лесничество			--
3	Зона производственного использования (ПР)	3/1	100	62,94
	с.Гавриловка			1,02

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Наименование функцион.-ой зоны	Мак./мин. этажность застройки зоны, эт.	Максимально допустимая площадь застройки зоны	Площадь зоны, га
1	2	3	4	4
	с.Жидиловка			--
	п.Зеленый Гай			60,86
	п.Иловайское лесничество			--
	с.Ранино			1,02
	п.Мичуринский лесоучасток			--
	п.Ранинское лесничество			0,04
4	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)	Не установленно	90	26,79
	с.Гавриловка			4,79
	с.Жидиловка			7,11
	п.Зеленый Гай			5,04
	п.Иловайское лесничество			--
	с.Ранино			8,86
	п.Мичуринский лесоучасток			0,63
	п.Ранинское лесничество			0,36
5	Зона рекреационного назначения (ЗР)	Не установленно	80	--
	с.Гавриловка			--
	с.Жидиловка			--
	п.Зеленый Гай			--
	п.Иловайское лесничество			--
	с.Ранино			--
	п.Мичуринский лесоучасток			--
	п.Ранинское лесничество			--

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Наименование функцион.-ой зоны	Мак./мин. этажность застройки зоны, эт.	Максимально допустимая площадь застройки зоны	Площадь зоны, га
1	2	3	4	4
6	Зона сельскохозяйственного назначения(СХ)	Не установлено	100	15,18
	с.Гавриловка			--
	с.Жидиловка			--
	п.Зеленый Гай			10,47
	п.Иловайское лесничество			--
	с.Ранино			4,71
	п.Мичуринский лесоучасток			--
	п.Ранинское лесничество			--
7	Зона специального назначения (СП)	Не установлено	Не установлено	4,63
	с.Гавриловка			0,50
	с.Жидиловка			2,13
	п.Зеленый Гай			--
	п.Иловайское лесничество			--
	с.Ранино			2,00
	п.Мичуринский лесоучасток			--
	п.Ранинское лесничество			--
За границами населенных пунктов				
8	Зона производственного использования	Не установлено	Не установлено	92,01
9	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Не установлено	Не установлено	29,76

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Наименование функционал.-ой зоны	Мак./мин. этажность застройки зоны, эт.	Максимально допустимая площадь застройки зоны	Площадь зоны, га
1	2	3	4	4
10	Зона с/х использования	Не установле но	Не установлено	14406,73
11	Зона рекреации	Не установле но	Не установлено	4,83

В соответствии с частью 12 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утверждённые в Генеральном плане муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области границы функциональных зон не влекут за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения поселения

В соответствии с частью 5 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка Генерального плана муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области осуществлялась на основании плана и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования с учётом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счёт средств местных бюджетов, решений органов местного самоуправления, предусматривающих создание объектов местного значения, и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Главным направлением своей деятельности администрация Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области считает: обеспечение нормального функционирования всей социальной сферы, улучшение социально-экономического положения населения, улучшение уровня жизни населения.

Генеральным планом муниципального образования Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области предусмотрено создание (размещение) объектов местного значения поселения, приведённых в таблице 2.

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

Таблица 2.

Планируемые для размещения объекты местного значения

№ п/п	Объекты местного значения поселения	Основные характеристики		Характеристики зон с особыми условиями использования территорий
		Местоположение	Функциональная зона	
1	2	3	4	6
Объекты водоснабжения				
1	Строительство водопровода	по ул. Василия Ярового в п. Зеленый Гай; по ул. Новая в с. Жидиловка; по ул. Александра Грошева в с. Ранино, Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	--	Зоны санитарной охраны (ЗСО) устанавливаются в соответствии с санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 №10).
Объекты электроснабжения				
2	Электроосвещение улиц и общественных мест	Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области	--	Охранные зоны устанавливаются в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160)

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Объекты местного значения поселения	Основные характеристики		Характеристики зон с особыми условиями использования территорий
		Местоположение	Функциональная зона	
1	2	3	4	6
Объекты газоснабжения				
3	Строительство газопровода	по ул. Василия Ярового в п. Зеленый Гай; по ул. Новая в с. Жидиловка; по ул. Александра Грошева в с. Ранино, Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	--	Охранные зоны устанавливаются в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей (утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878)
Объекты культуры и массового спорта				
4	Строительство площадки для массовых мероприятий	в п. Зеленый Гай, в с. Жидиловка, в с. Ранино Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	Установление зон с особыми условиями использования не требуется
Объекты Индустриального парка				
7	Кафе	в п. Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с Перечнем нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора, систематизированный по видам предпринимательской деятельности и

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Объекты местного значения поселения	Основные характеристики		Характеристики зон с особыми условиями использования территорий
		Местоположение	Функциональная зона	
1	2	3	4	6
				выполняемым в их составе работам и услугам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. N 584
8	Торгово-развлекательный центр	в п.Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с Перечнем нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора, систематизированный по видам предпринимательской деятельности и выполняемым в их составе работам и услугам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. N 584
11	Тепличный комплекс	в п.Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с санитарными правилами и нормами по устройству и эксплуатации теплиц и тепличных комбинатов, утвержденными Главным государственным санитарным врачом СССР 26.06.1991 N 5791-91

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Объекты местного значения поселения	Основные характеристики		Характеристики зон с особыми условиями использования территорий
		Местоположение	Функциональная зона	
1	2	3	4	6
12	Пивоваренный завод	в п. Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с Инструкцией ТИ 18-6-58-85 по расчету производственных мощностей предприятий пиво-безалкогольной отрасли пищевой промышленности, утвержденной Министерством пищевой промышленности СССР 30 декабря 1985г.
13	Водозаборный узел	в п. Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». СанПиН 2.1.4.1110 - 02»
14	База строительных материалов	в п. Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с Перечнем нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора, систематизированный по видам предпринимательской деятельности и выполняемым в их составе работам и услугам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. N 584

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Объекты местного значения поселения	Основные характеристики		Характеристики зон с особыми условиями использования территорий
		Местоположение	Функциональная зона	
1	2	3	4	6
15	Завод по производству бетона	в п. Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с Перечнем нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора, систематизированный по видам предпринимательской деятельности и выполняемым в их составе работам и услугам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. N 584
16	Центр металлообработки	в п. Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	Охранные зоны устанавливаются в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и санитарной классификацией предприятий, сооружений и иных объектов (утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74)
17	СПА Центр	в п. Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с Перечнем нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора,

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Объекты местного значения поселения	Основные характеристики		Характеристики зон с особыми условиями использования территорий
		Местоположение	Функциональная зона	
1	2	3	4	6
				систематизированный по видам предпринимательской деятельности и выполняемым в их составе работам и услугам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. N 584
18	Автомобильный технический центр	в п. Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с Перечнем нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора, систематизированный по видам предпринимательской деятельности и выполняемым в их составе работам и услугам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. N 584
20	Цех по производству мебели	в п. Зеленый Гай мкр. Индустриального парка Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области	Общественно-деловая зона	в соответствии с Перечнем нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора, систематизированный по видам предпринимательской деятельности и

**Генеральный план муниципального образования Жидиловский сельсовет
Мичуринского района Тамбовской области**

№ п/п	Объекты местного значения поселения	Основные характеристики		Характеристики зон с особыми условиями использования территорий
		Местоположение	Функциональная зона	
1	2	3	4	6
				выполняемым в их составе работам и услугам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. N 584
Развитие дорожной инфраструктуры				
1	Строительство и реконструкция автомобильных дорог общего пользования местного значения	Жидиловский сельсовет Мичуринского района Тамбовской области	--	Придорожные полосы автомобильных дорог устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

3.1 Микрорайон Индустриального парка

При разработке генерального плана Жидиловского сельсовета учитывалось его развитие в сфере экономики, важнейшим сектором которой является промышленность. Центром формирования которой является развивающийся микрорайон Индустриального парка.

Микрорайон Индустриального парка – это проект полноценного развития зоны земель промышленного назначения Мичуринского района находящийся на территории Жидиловского сельсовета, представляющий собой территорию, которая предназначена для размещения предприятий малого и среднего бизнеса.

Целью создания микрорайона Индустриального парка является обеспечение организаций малого и среднего бизнеса земельными участками с развитой инфраструктурой для создания производств IV-V класса вредности, возможностями для эффективного развития собственного бизнеса. Концепция микрорайона Индустриального парка предусматривает зонирование территории таким образом, чтобы на ней могли одновременно разместиться объекты производства, агропромышленного комплекса, складского хозяйства, логистики. Таким образом, индустриальный парк представляет собой территориально обособленный производственный инновационный комплекс, объединенный единой концепцией, обладающий определенной инфраструктурой, обеспечивающий близость основных транспортных узлов и рынков сбыта.

Для создания микрорайона Индустриального парка в Мичуринском районе выбраны земельные участки, находящиеся в южной части Жидиловского сельсовета на границе с районным центром – городом Мичуринском. Площадка с северо-востока граничит с автомобильной дорогой регионального значения соединяющая г. Мичуринск и г. Липецк, с юга ограничена производственной застройкой и железнодорожной веткой. Площадка представляет собой практически правильный прямоугольник.

Микрорайон Индустриального парка расположен на территории Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области и граничит с важными транспортными узлами, как Мичуринского района, так и города Мичуринска, что создает условия для кооперации производств в существующих промышленных кластерах: металлообработка, деревообработка, пищевая промышленность (хранение и переработка); сельскохозяйственными предприятиями агроэкономического комплекса, представленными садоводством, овощеводством, а так же прочими торговыми предприятиями, важнейшим из которых является торговый комплекс «Мичуринский Пассаж». Кроме того, вся территория микрорайона Индустриального парка снабжена уже существующей системой транспортной и инженерной инфраструктуры, обеспечивающей потребности производственного комплекса, высокие стандарты среды обитания и защиту природного окружения в рамках реализации концепции современного «экологически умного города».

Инженерное обустройство индустриального парка и обеспечение представлено:

- электроснабжением;
- водоснабжением;
- водоотведением;
- теплоснабжением;
- газоснабжением;
- телефонной и радиосвязью и пр.

Территория микрорайона Индустриального парка находится в зоне с довольно развитой сетью автомобильных дорог, как регионального, так и местного значения. Транспортное обслуживание, рассматриваемой территории, реализуется в настоящее время автомобильным транспортом (как пассажирские, так и грузовые перевозки). Для организации транспортного обслуживания, в связи с ростом интенсивности движения при

развитии микрорайона, планируется реконструкция существующих и строительство новых улиц и дорог. По всем основным улицам намечаются линии автобусных маршрутов с устройством остановочных пунктов.

На территории индустриального парка можно выделить следующие функциональные зоны: производственно-складские помещения (наибольший удельный вес), офисные здания, транспортная инфраструктура (ж/п пути, автодороги (часть автодорог с асфальтовым покрытием, часть с песчано-гравийным, состояние дорожного полотна удовлетворительное).

Схема застройки микрорайона Индустриального парка объектами промышленного назначения в соответствии с его специализацией, качественных изменений функционального зонирования и застройки микрорайона объектами промышленного назначения не планируется, структура, и объекты будут сохранены, предполагается строительство производственных и офисных зданий.

В связи с созданием микрорайона Индустриального парка генеральным планом Жидиловского сельсовета Мичуринского района Тамбовской области, а так же на основании Приказа Минфина России от 5 ноября 2015 г. N 171н «Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов» предусматривается создание нового элемента планировочной структуры – территория микрорайона «Индустриального парка». С созданием данной территории, внутри нее создана внутренняя нумерация земельных участков и зданий (строений, сооружений и объектов незавершенного строительства) в результате чего земельные участки будут являться, и нумероваться, как владения №, а здания – дом №. В случаях, если на одном земельном участке расположено два или более зданий, то таким объектам недвижимости присваивается номер в соответствии с земельным участком через дробь.

Реализация инвестиционных проектов на территории индустриальной площадки в поселке Зеленый Гай продолжается. На данной площадке уже осуществляют деятельность более 40 организаций и индивидуальных предпринимателей.

4. ООО «Мичуринский тепличный комбинат»

В целях реализации проекта зарегистрировано юридическое лицо ООО «Мичуринский тепличный комбинат». Проектом предусмотрено строительство теплиц на площади 77 га для выращивания овощей и зелени, мощностью 100,0 тысяч тонн продукции в год. Общий объем инвестиций за весь срок реализации проекта составляет более 28,0 млрд. рублей.). В 2022 году производилась подготовка к запуску второй очереди тепличного комбината, которая начала работу в 2023 году. В настоящее время ведется работа по строительству третьей очереди комплекса.

