|  |
| --- |
| **ООО «Компания Земпроект»**  **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**  **В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  **НИЖНЕБУЗУЛИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**  **СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА**  **АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ** |
|  |
| **Заказчик:** Администрация Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района  Амурской области  Муниципальный контракт: № 28 от 03.07.2023 г  **Исполнитель:** ООО «Компания Земпроект»  Руководитель проекта  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Садакова Г.А.  г. Барнаул 2023 |
|  |

**Авторский коллектив**:

Руководитель проекта Г.А. Садакова

Архитектор С.Ю. Холодкова

Главный градостроитель С.Ю. Холодкова

Инженер по информационным технологиям А. Г. Рощик

**СОДЕРЖАНИЕ**

[1. ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc141801814)

[2. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИЖНЕБУЗУЛИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА 5](#_Toc141801815)

[3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИЖНЕБУЗУЛИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА 15](#_Toc141801816)

[ПРИЛОЖЕНИЕ 17](#_Toc141801817)

# 1. ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области, утвержденные Постановлением Нижнебузулинского сельского совета народных депутатов (шестого созыва) от 29 декабря 2021 года №40/29, выполнены в соответствии с Постановлением Администрации Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района Амурской области №11 от 30.06.2023 г «О подготовке проекта предложений о внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Нижнебузулинского сельского поселения и в Правила землепользования и застройки Нижнебузулинского сельского поселения Свободненского района, Амурской области» (см. приложение 1).

Изменения внесены согласно техническому заданию к муниципальному контракту № 28 от 03.07.2023 г., в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Законом Амурской области «О градостроительной деятельности на территории Амурской области», другими действующими нормативно-правовыми документами.

Изменения в Правила землепользования и застройки представлены в виде текстовых и графических материалов. Материалы на бумажных носителях соответствуют материалам на электронных носителях.

Система координат местная (МСК-28). Графические материалы изменений в Правила землепользования и застройки МО Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области выполнены с использованием программного обеспечения Mapinfo версия 12.0.

**2. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИЖНЕБУЗУЛИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**2.1.** *Таблицу «Состав проектных материалов*» *изложить в новой редакции:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** | | |
|  | Пояснительная записка | 51 страница |
| **Графические материалы** | | |
|  | Карта территориальных зон МО Нижнебузулинский сельсовет | Масштаб 1:50000 |
|  | Карта зон с особыми условиями использования территории  МО Нижнебузулинский сельсовет | Масштаб 1:50000 |
|  | Карта градостроительного зонирования с. Нижние Бузули | Масштаб 1:5000 |
|  | Карта градостроительного зонирования с. Новоострополь | Масштаб 1:5000 |

**2.2.** *Таблицу 2 «Виды зон с особыми условиями использования территории*» *изложить в новой редакции:*

| **Виды зон** | **Разновидности видов зон** | **Нормативно-правовое основание** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Санитарно-защитные  зоны[[1]](#footnote-1) | СЗЗ объектов сельскохозяйственного производства;  СЗЗ объектов инженерной инфраструктуры;  СЗЗ объектов специального назначения | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области |
| Охранные  зоны | ОЗ объектов электросетевого хозяйства;  ОЗ линий сооружений связи;  ОЗ объектов газоснабжения;  Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Федеральный закон от 07.07.2003г.  № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| Постановление Правительства РФ от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| [Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/)» |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области |
| Водоохранные  зоны | ВЗ водных объектов;  ПЗП (прибрежная защитная полоса) водных объектов с учетом береговой полосы | Водный кодекс Российской Федерации |
| Зоны  санитарной  охраны | ЗСО источников питьевого водоснабжения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области |
| Государственная охрана объектов культурного наследия | Защитная зона объектов культурного наследия | Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 №73-ФЗ |
| Территория объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия |

**2.3.** *Пункт 5 «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» статьи 9 «Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности*» *изложить в новой редакции:*

В отношении земельных участков, находящихся в границах водоохранной зоны запрещается:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полез-ных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Феде-рации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной деятельности. Запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Использование земельных участков в границах береговых полос водных объектов общего пользования устанавливается в соответствии с федеральными законами.

# 2.4. *Дополнить главу II «Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий» статьей 11.1 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» следующего содержания:*

В соответствии с требованиями п.5\_3 ст.30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

На момент разработки настоящего проекта органом местного самоуправления в границах муниципального образования Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области не определена территория, для которой требуется согласование архитектурно-градостроительного облика возводимых и реконструируемых зданий и сооружений.

В случае определения такой территории необходимо руководствоваться пунктом 2 статьи 11.1 настоящих правил и Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта» (далее по тексту «регламент»), утвержденным постановлением Администрации Свободненского района от 01.04.2022 г. №206.

Регламент устанавливает сроки и последовательность административных процедур и административных действий при предоставлении муниципальной услуги «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».

Действие настоящего административного регламента распространяется на объекты капитального строительства, подлежащие строительству (реконструкции) в границах населенных пунктов.

Действие настоящего административного регламента не распространяется на:

- объекты индивидуального жилищного строительства;

- гидротехнические сооружения (за исключением набережных);

- объекты, изменение (создание) архитектурного облика которых произошло до вступления в силу настоящего административного регламента;

- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры);

- линейные объекты, объекты энергетики и связи (в том числе антенно-мачтовые сооружения), дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильных дорог;

- объекты, предназначенные для коммунального обслуживания: склады и объекты сопутствующей инфраструктуры, размещаемые для обеспечения деятельности указанных объектов (контрольно-пропускные пункты, административно-бытовые и хозяйственные блоки, являющиеся частями производственных комплексов (зон), особых экономических зон), при условии, если указанные в настоящем подпункте объекты не расположены вдоль приоритетных улиц общегородского значения на территории города или поселения области.

Решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта предоставляется на основании оценки архитектурного проекта на соответствие либо несоответствие архитектурно-градостроительному облику, населенного пункта с учетом:

1) современного состояния территории населенного пункта, в том числе существующих объектов и элементов благоустройства на земельном участке, на котором расположен рассматриваемый объект, и на территориях, прилегающих к границам указанного земельного участка;

2) возможности градостроительной интеграции объекта в архитектурный облик населенного пункта;

3) сохранения сложившихся особенностей пространственной организации и функционального назначения городской среды, предмета охраны исторического поселения;

4) целостности пространственной организации, композиционной, колористической, декоративной и стилистической связанности существующей застройки, природного ландшафта, существующего рельефа местности, в том числе являющихся предметом охраны исторического поселения, достопримечательного места;

5) визуального восприятия рассматриваемого объекта: высотных, силуэтных, стилистических, пластических характеристик, проработки архитектурных деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, внешнего вида и проработки материалов отделки (в том числе: цвета, текстуры, фактуры, блеска, раскладки элементов облицовки), параметров и внешнего вида элементов навигации и информации, располагаемых на фасадах.

2. Общие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

*1) Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства*:

- объемно-планировочная организация многоквартирных жилых зданий должна предусматривать возможность размещения помещений общественного назначения на первом этаже;

- при формировании жилой застройки следует предусматривать размещение входов в жилую часть здания со стороны двора и с территорий общего пользования, в помещения общественного назначения – только со стороны территорий общего пользования;

- возможность размещения дополнительных входных групп (входов) жилых зданий определяется на основе общей концепции фасада с учетом архитектурного решения, планировки помещений, расположения существующих входных групп (входов), а также предельной плотности размещения входных групп (входов) на данном фасаде без ущерба для его архитектурного решения;

- объемно-пространственное решение объектов административно-делового и общественного назначения следует формировать на основе градостроительного анализа с учетом сложившейся застройки и высотных характеристик существующих объектов;

- входные группы (входы) объектов административно-делового и общественного назначения должны выполняться в едином комплексе с устройством и оформлением витрин, информационным оформлением всего фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду;

- архитектурное и композиционное значение существующих парадных входных групп (входов, порталов) на фасадах жилых и общественных зданий и сооружений, предусмотренное первоначальным архитектурным решением фасада, должно сохраняться.

Расположение входных групп (входов) на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному решению фасада, системе горизонтальных и вертикальных осей, объемно-пространственному решению зданий и сооружений. Расположение, характер устройства и оборудования дополнительных входных групп (входов) не должны нарушать композиционной роли портала (порталов) на фасаде. Входные группы (входы) в помещения цокольного и подвального этажей должны иметь единое решение в пределах всего фасада, располагаться согласованно с входными группами (входами) первого этажа, не нарушать архитектурную композицию фасада, не препятствовать движению пешеходов и транспорта. При организации входных групп в целях обеспечения доступа для маломобильных групп населения следует предусматривать минимизированный перепад между уровнем входа с тротуара и уровнем пола входного вестибюля;

- расположение окон и витрин на фасаде объектов административно-делового и общественного назначения, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать системе горизонтальных и вертикальных осей, объемно-пространственному решению здания, строения и сооружения. При устройстве и оборудовании окон и витрин должен обеспечиваться их комплексный характер в соответствии с общим архитектурным и цветовым решением фасада;

*2) Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:*

- при выборе архитектурно-стилистических характеристик объекта капитального строительства необходимо учитывать характер окружающей застройки и особенности сложившейся городской среды;

- фасадные решения первых этажей должны предусматривать использование большего (по сравнению с типовыми этажами) процента светопрозрачных конструкций;

- при разработке объемно-пространственного решения здания, строения и сооружения необходимо предусматривать разнообразие пластики фасадов, в том числе торцевых и угловых блок-секций;

- при наличии вертикальных выступающих во всю высоту жилых зданий объемов переходных балконов необходимо предусматривать использование дополнительных приемов обеспечения пластики фасадов этой части здания;

*3) Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:*

- не допускается фрагментарная цветовая отделка наружных стен здания, которая лишает здание архитектурной целостности, нарушает его пропорции и вносит диссонанс в колористическое решение фасада здания;

- цвета фасадов зданий, строений и сооружений выбираются из палитры отделки фасадов зданий, строений и сооружений, расположенных на прилегающей территории;

- окраска фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик зданий, строений и сооружений;

*4) Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:*

- отделка фасадов объектов нового строительства жилого и общественного назначения должна дополнять и поддерживать сложившийся архитектурный стиль застройки и не вступать с ним в противоречие;

- для входных дверей (входных групп) в жилую часть здания использовать светопрозрачные конструкции;

- фасады зданий, строений и сооружений, обращенные к территориям общего пользования или просматриваемые с территорий общего пользования, выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики. При выборе отделочных материалов для отделки фасадов следует учитывать отделочные материалы фасадов существующей застройки;

- при отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа;

- отделка фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик зданий, строений и сооружений;

*5) Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства*:

- размещение технического и инженерного оборудования (систем кондиционирования и вентиляции, антенн, видеокамер наружного наблюдения, кабельных линий, пристенных электрощитов и т. п.) должно производиться без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов, с учетом комплексного решения размещения оборудования при минимальном контакте с архитектурными поверхностями, рациональном устройстве и технологичности крепежа, использовании стандартных конструкций крепления;

- размещение устройств технического и инженерного оборудования допускается вне поверхности лицевого фасада при условии минимального выхода устройств на поверхность фасада или их компактном встроенном расположении. Запрещается размещение антенн, систем кондиционирования и вентиляции на главных фасадах и глухих фасадах, просматривающихся с территорий общего пользования, а также на дворовых фасадах, представляющих историко-культурную ценность, на ограждениях балконов, лоджий. Размещение видеокамер наружного наблюдения на архитектурных элементах и деталях фасадов (колоннах, фронтонах, пилястрах, порталах, козырьках и пр.) на цокольных плитах балконов не допускается;

- размещение систем кондиционирования и вентиляции допускается на кровле зданий и сооружений, в верхней части оконных и дверных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи), внутри балконов и лоджий на дворовых фасадах, глухих фасадах, не просматривающихся с территорий общего пользования. Размещение систем кондиционирования и вентиляции должно производиться упорядоченно, с привязкой к единой системе осей архитектурных особенностей фасада и положения здания в архитектурной застройке;

- для размещения наружных блоков кондиционеров (кроме жилых зданий с централизованными системами кондиционирования воздуха) должны предусматриваться специально выделенные конструктивные и инженерные элементы (встроенные ниши в объеме здания, наружные конструктивные корзины с обязательным устройством защитных/маскирующих экранов для кондиционеров в плоскости фасада и скрытой сопровождающей проводкой по внутреннему контуру жилых помещений);

- запрещается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения открытым способом по фасаду здания;

*6) Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:*

- фасады исторических зданий и сооружений подлежат обязательной архитектурной подсветке;

- фасады зданий, строений, сооружений, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением;

- световое оформление входных групп, витрин, знаково-информационных систем и наружной рекламы должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада здания, не разбивая фасад на составляющие части;

- архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик здания, строения, сооружения, нарушать нормативы освещенности окон жилых зданий, предусмотренные санитарными правилами и гигиеническими нормативами, ослеплять участников дорожного движения.

**3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИЖНЕБУЗУЛИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

В ходе выполнения этапа подготовительных работ были получены кадастровые планы территории (КПТ) на земельные участки в границах Нижнебузулинского сельсовета.

С учетом этих данных, в графические материалы Правил землепользования и застройки внесены соответствующие изменения в градостроительное зонирование территории сельсовета.

Данные изменения отражены в виде фрагментов, представленных на обзорной схеме размещения фрагментов внесения локальных изменений в Правила землепользования и застройки Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района Амурской области (приложение 2).

**Фрагмент 1**

В отношении земельного участка [28:21:010501:1707](https://egrp365.org/reestr?egrp=28:21:010501:1707) (категория земель **-**земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования) установлена территориальная зона транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение зоны - Т) (приложение 3).

**Фрагмент 2**

Проведено исключение пересечений границ земельного участка [28:21:010501:299](https://egrp365.org/reestr?egrp=28:21:010501:1707) с зоной сельскохозяйственных угодий (кодовое обозначение зоны – СХ-1), весь участок отнесен к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (кодовое обозначение зоны - Ж-1) (приложение 4).

**Фрагмент 3**

В отношении земельного участка [28:21:010406:204](https://egrp365.org/reestr?egrp=28:21:010501:1707) установлена территориальная зона рекреационного назначения (кодовое обозначение зоны - Р) (приложение 5).

**Фрагмент 4**

В юго-западной части Нижнебузулинского сельсовета, в отношении земельных участков 28:21:010503:452 и 28:21:010503:453 установлена производственная территориальная зона (кодовое обозначение зоны – П1) для обеспечения правового использования территории для ее геологического изучения, включая поиски и оценку месторождений полезных ископаемых в пределах участка недр Болотинов-3 (приложение 6).

**Фрагмент 5**

В отношении территории в кадастровом квартале 28:21:010503, включающей земельный участок 28:21:010503:456 и часть земельного участка 28:21:010503:455, установлена территориальная зона инженерной инфраструктуры (кодовое обозначение зоны - И) для размещения объекта КСПГ в составе: площадка КСПГ и подъездная дорога (приложение 7).

**Фрагмент 6**

В отношении земельного участка 28:21:010507:195, установлена территориальная зона транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение зоны - Т) для размещения объектов придорожного сервиса в соответствии со сведениями ЕГРН (приложение 8).

**Фрагмент 7**

В связи со строительством новой автомобильной дороги к с. Новоострополь, прежняя автомобильная дорога упразднена с графичсеских материалов проекта (приложение 9).

**Фрагмент 8**

В отношении земельного участка 28:21:010507:318 установлена территориальная зона транспортной инфраструктуры для размещения объектов придорожного сервиса в соответствии со сведениями ЕГРН (приложение 10).

**Фрагмент 9**

В границах лицензионного участка, предоставленного для добычи ОРПИ, установлена производственная зона сельскохозяйственного использования на производственную зону (приложение 11).

# ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1



**Приложение**

**к постановлению администрации Нижнебузулинского сельсовета от 30.06.2023 г. № 11**

**Мероприятия**

**на выполнение работ по подготовке проекта предложений о внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Нижнебузулинского сельского поселения и в Правила землепользования и застройки Нижнебузулинского сельского поселения**

**Внесение изменений в ГП МО Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области является:**

- корректировка функциональных зон:

- для размещения объекта: КСПГ в кадастровом квартале 28:21:010503- ЗУ с кадастровым номером 28:21:010503:456 и части ЗУ с кадастровым номером 28:21:010503:455 (в составе: площадка КСПГ и подъездная дорога);

- земельные участки с кадастровыми номерами 28:21:010503:452 и 28:21:010503:453 для добычи общераспространённых полезных ископаемых, для последующего перевода в «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

- для размещения объекта отдыха на земельном участке с кадастровым номером 28:21:010406:204 (код вида разрешённого использования 5.0 включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 5.1-5.5);

- исключение пересечений границ ЗУ с кадастровым номером 28:21:010501:299 с границами территориальной зоны СХ-1 и размещение всего участка в одной территориальной зоне Ж-1.

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области» является:**

- актуализация ПЗиЗ в соответствии с изменениями, внесёнными в ГП МО;

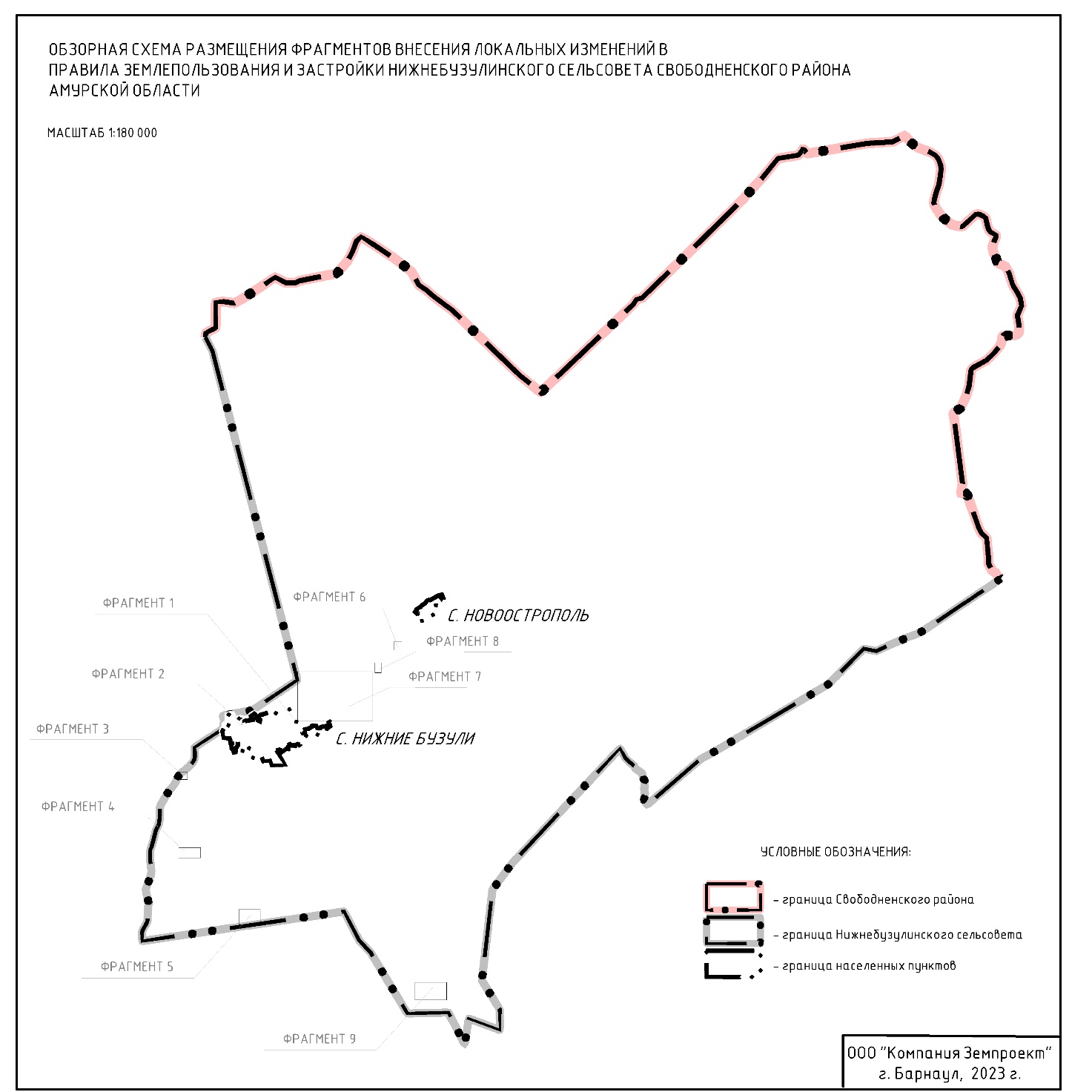
**Корректировка:**

- территориальных зон

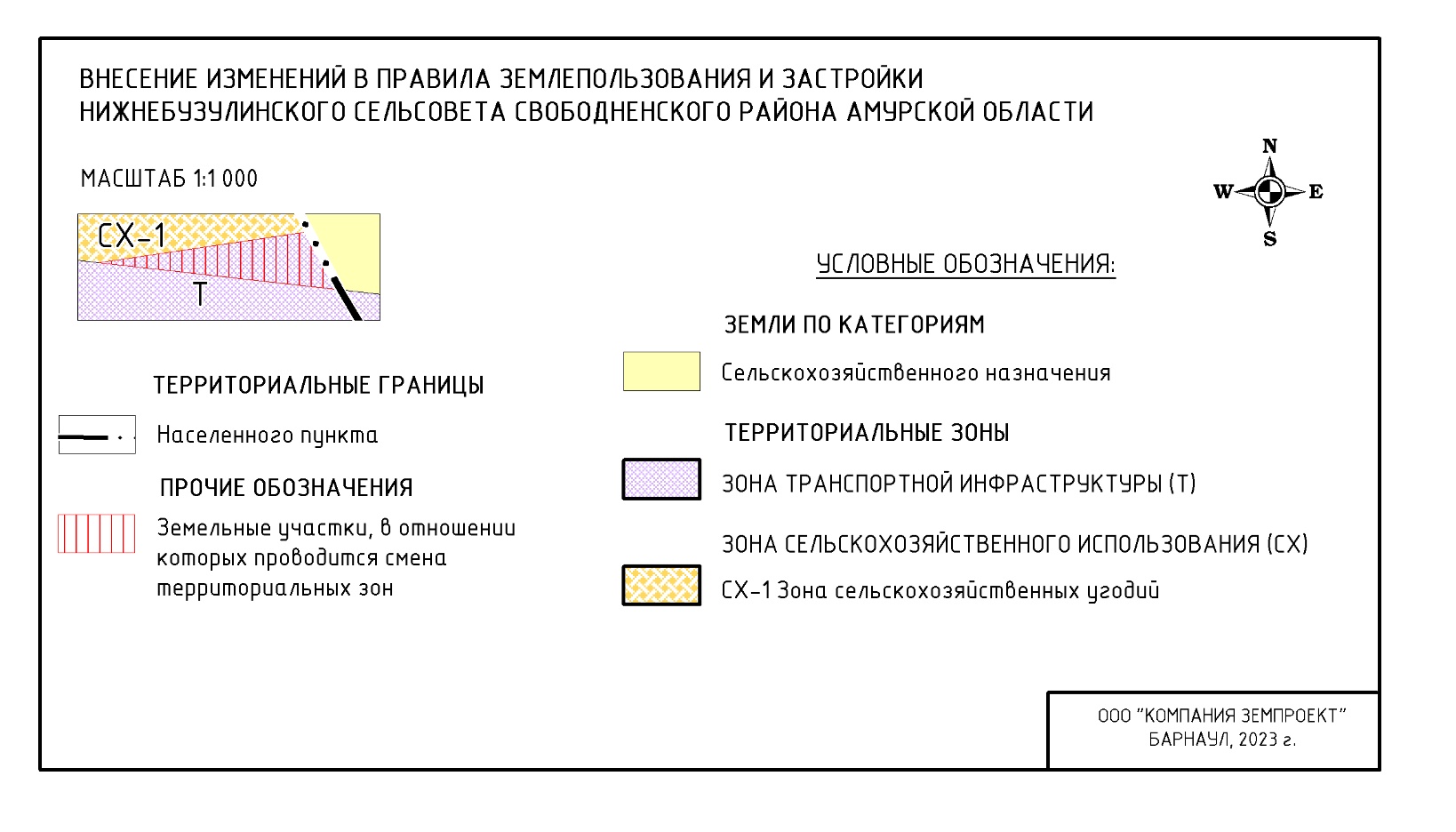
- регламентов, согласно утверждённого классификатора видов разрешённого использования;

- анализ и устранение пересечений границ земельных участков (стоящих на кадастровом учёте) и территориальных зон.

Приложение 2

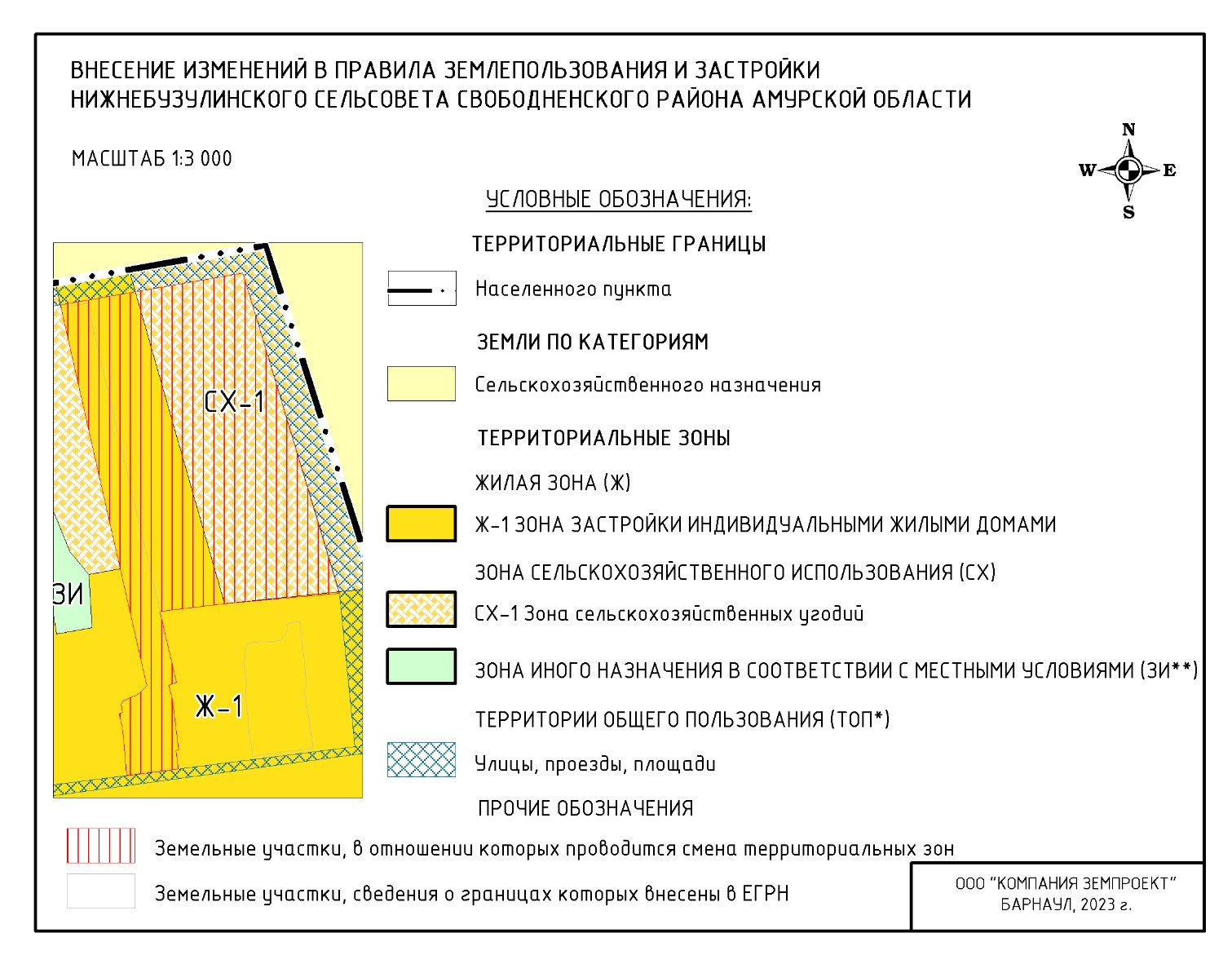


Приложение 3

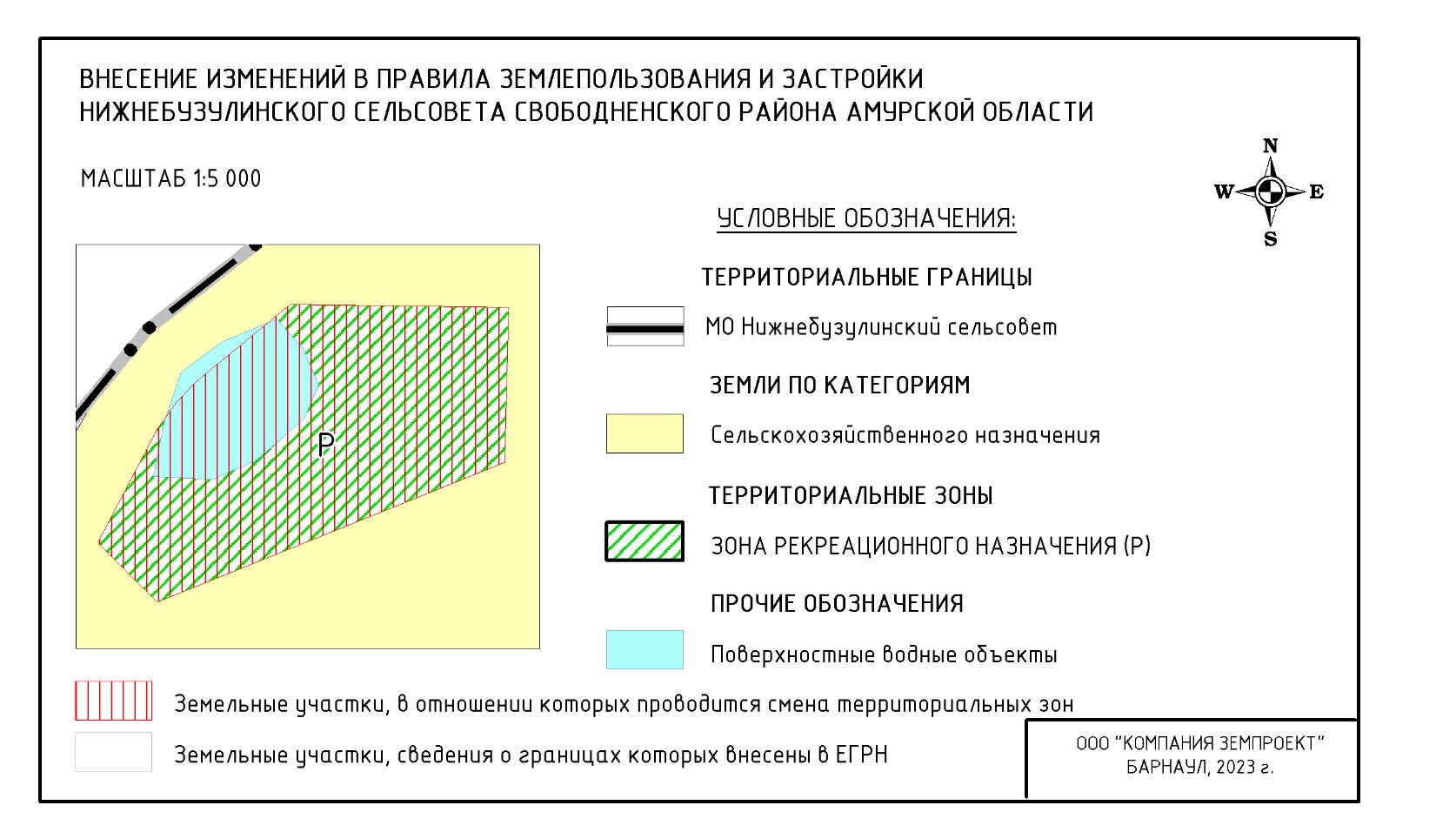
ФРАГМЕНТ 1 - Карта градостроительного зонирования с. Нижние Бузули

Приложение 4

ФРАГМЕНТ 2 - Карта градостроительного зонирования с. Нижние Бузули

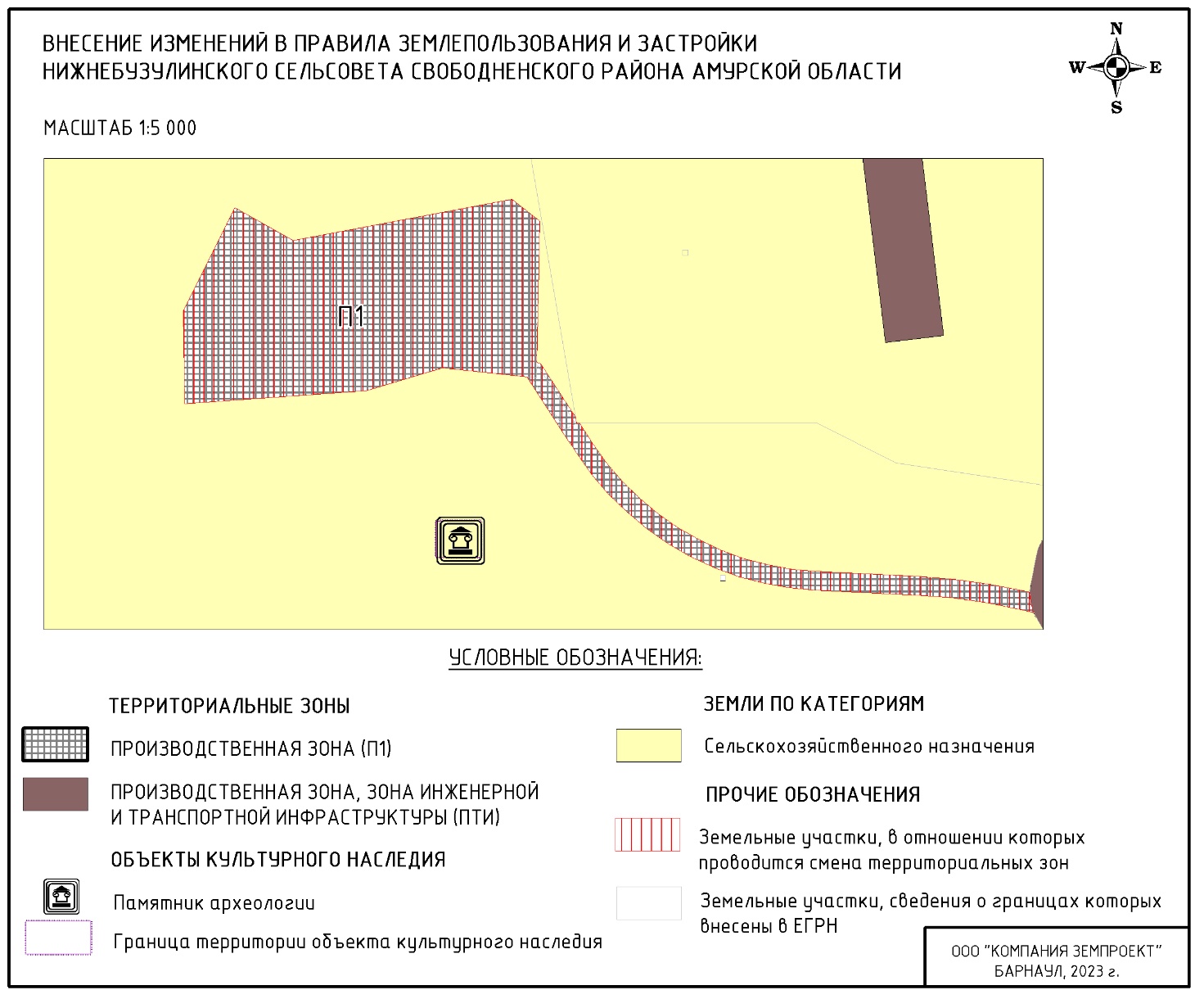


Приложение 5

ФРАГМЕНТ 3 - Карта территориальных зон МО Нижнебузулинский сельсовет

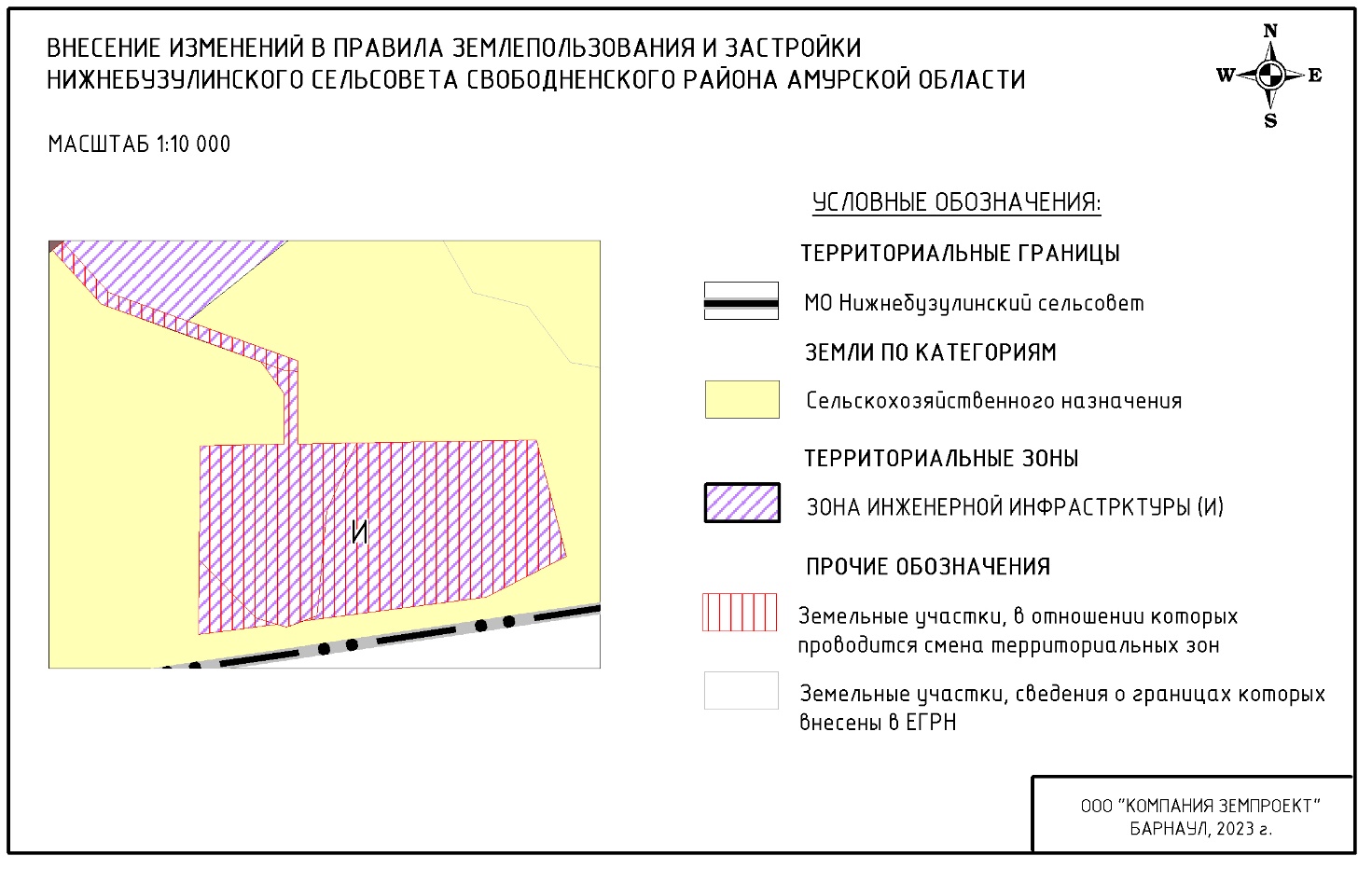
Приложение 6

ФРАГМЕНТ 4 - Карта территориальных зон МО Нижнебузулинский сельсовет



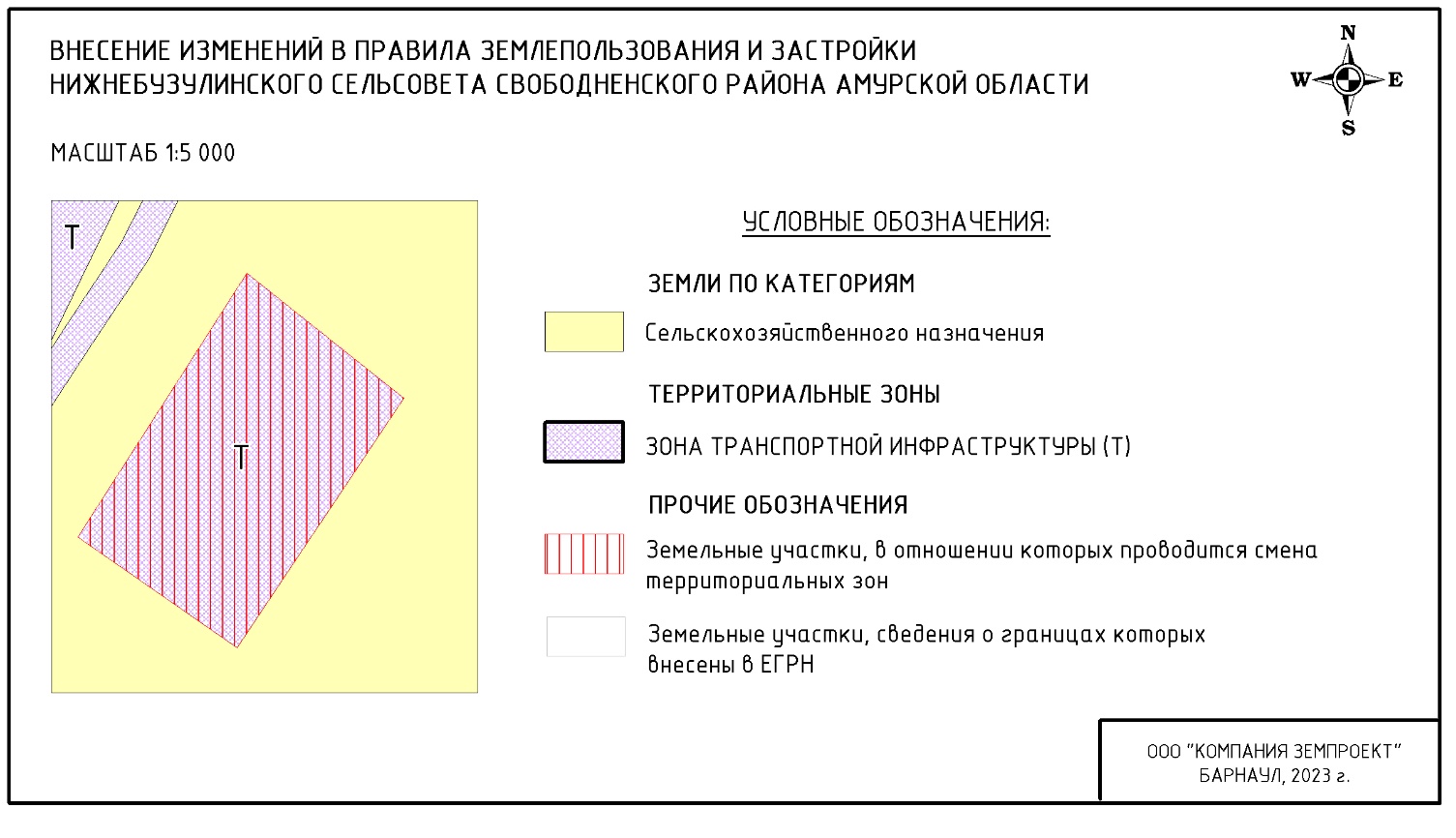
Приложение 7

ФРАГМЕНТ 5 - Карта территориальных зон МО Нижнебузулинский сельсовет



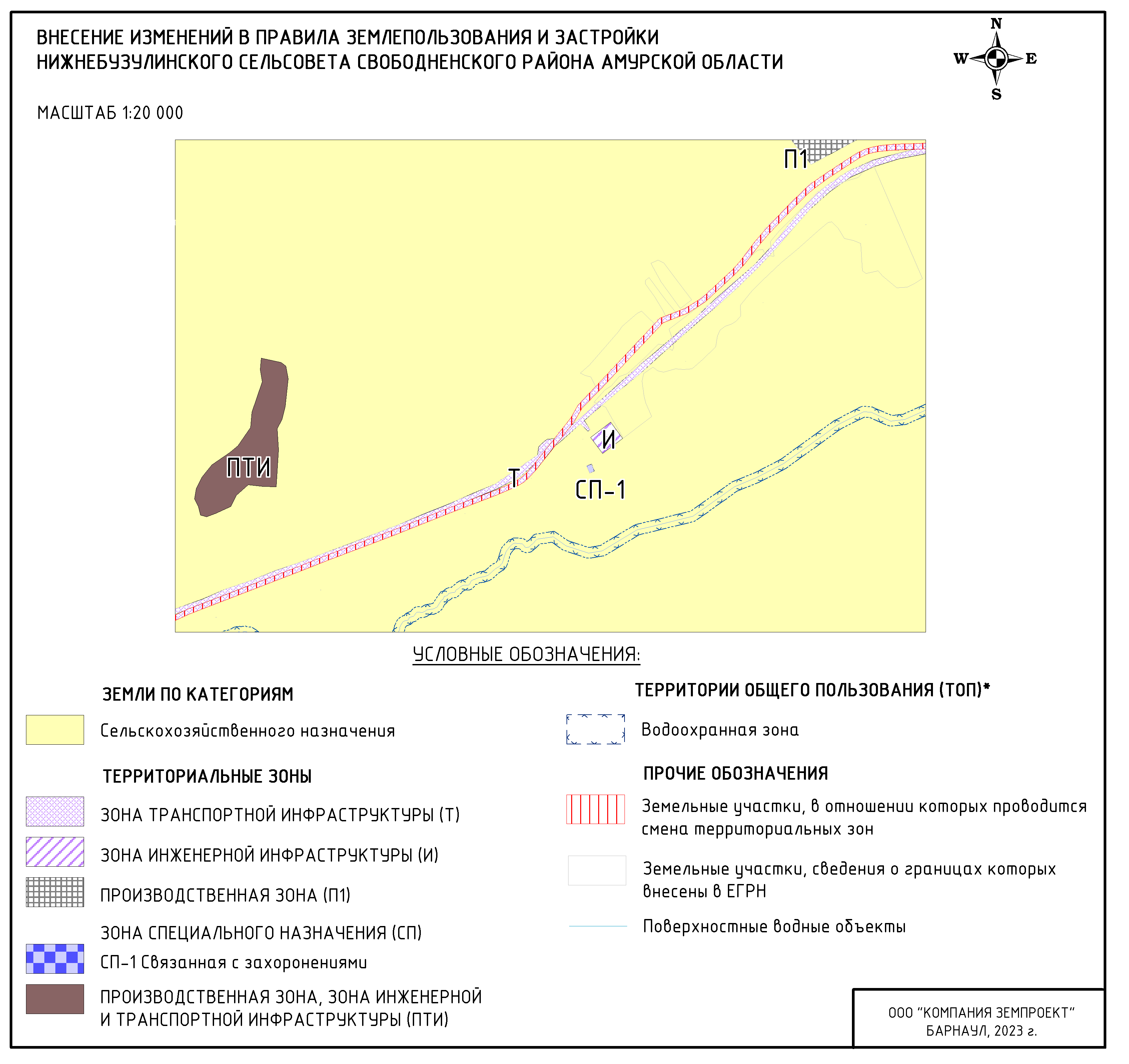
Приложение 8

ФРАГМЕНТ 6 - Карта территориальных зон МО Нижнебузулинский сельсовет



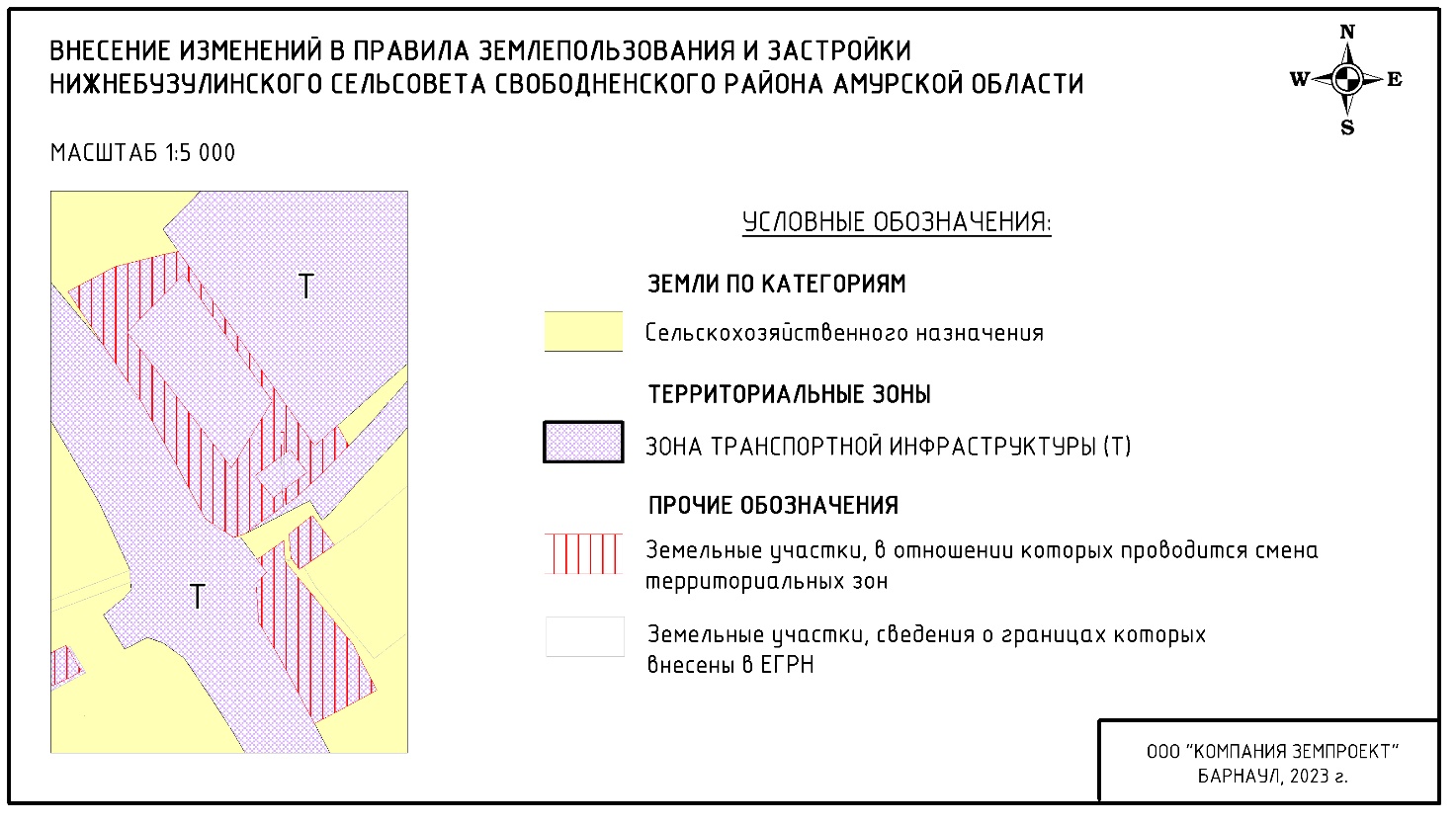
Приложение 9

ФРАГМЕНТ 7 - Карта территориальных зон МО Нижнебузулинский сельсовет



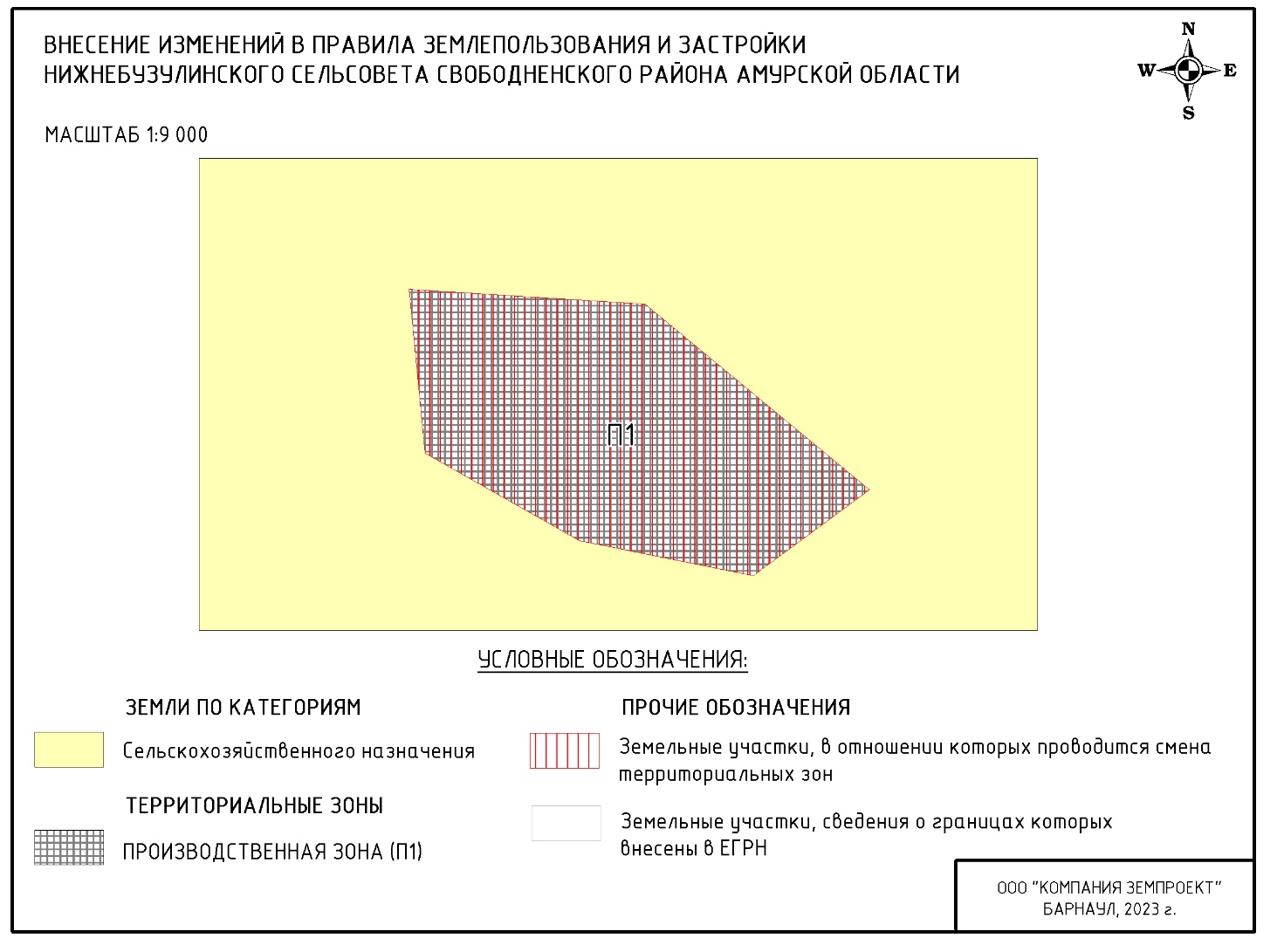
Приложение 10

ФРАГМЕНТ 8 - Карта территориальных зон МО Нижнебузулинский сельсовет



Приложение 11

ФРАГМЕНТ 9 - Карта территориальных зон МО Нижнебузулинский сельсовет



1. Согласно [п. 13 ст. 26](https://base.garant.ru/72005510/3ac805f6d87af32d44de92b042d51285/#block_26013)Федерального закона от 3 августа 2018 г. №342-ФЗ, с 1 января 2025 г. определенные в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют [↑](#footnote-ref-1)