

**ООО «Компания Земпроект»**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**НИЖНЕБУЗУЛИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА**

**АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**Заказчик:** Администрация МО Нижнебузулинский сельсовет

**Исполнитель:** ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Садакова Г.А.

**БАРНАУЛ 2021Авторский коллектив**:

Руководитель проекта Г.А. Садакова

Архитектор В.Ю. Виниченко

Инженер-землеустроитель С.Ю. Лисянская

Инженер по электроснабжению Н. А. Сытдикова

Инженер по водоснабжению и водоотведению Т. П. Леонова

Инженер по теплоснабжению Т. П. Леонова

Инженер по газоснабжению В. С. Юрчак

Инженер по информационным технологиям В. Г. Детинник

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКИХ И ТЕКСТОВЫХ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование листа, тома | масштаб |
| ***Обосновывающая часть*** |
| Том 1 | Материалы по обоснованию |  |
| ГП 1 | Карта генерального плана в границах МО Нижнебузулинский сельсовет | М 1:50 000 |
| ГП 2 | Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера МО Нижнебузулинский сельсовет | М 1:50 000 |
| ГП 3 | Карта генерального плана в границах с. Нижние Бузули | М 1:5000 |
| ГП 4 | Карта генерального плана в границах с. Новоострополь | М 1:5000 |
| ***Основная (утверждаемая) часть*** |
| Том 2 | Положения о территориальном планировании |  |
| ГП 5 | Карта границ населенных пунктов МО Нижнебузулинский сельсовет | М 1:50 000 |
| ГП 6 | Карта функциональных зон МО Нижнебузулинский сельсовет. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО Нижнебузулинский сельсовет | М 1:50 000 |
| ГП 7 | Карта функциональных зон с. Нижние Бузули.Карта планируемого размещения объектов местного значения с. Нижние Бузули | М 1:5000 |
| ГП 8 | Карта функциональных зон с. Новоострополь.Карта планируемого размещения объектов местного значения с. Новоострополь | М 1:5000 |

СОДЕРЖАНИЕ

[Общие положения. Цели и задачи проекта 5](#_Toc14955709)

[1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ 7](#_Toc14955710)

[2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН НИЖНЕБУЗУЛИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ 15](#_Toc14955711)

Общие положения. Цели и задачи проекта

Генеральный план Нижнебузулинского сельского поселения Свободненского муниципального района разработан в 2012 г. ООО «Компания Земпроект» по заказу Администрации Свободненского муниципального района на основании Муниципального контракта № 0123300004612000035-0080458-02 от 14.08.2012 г.

Положения о территориальном планировании Нижнебузулинского сельского поселения Свободненского района Амурской области (далее – Положения) подготовлены в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Положения содержат цели и задачи территориального планирования и перечень мероприятий по территориальному планированию с указанием последовательности их выполнения.

Целью работы является определение стратегии градостроительного развития территории муниципального образования Нижнебузулинское сельское поселение и условий формирования комфортной среды жизнедеятельности населения на ближайшую и отдаленную перспективу, в том числе оценить территориальные резервы населенных пунктов, входящих в состав сельсовета, определить очередность строительства, увязать в единый градостроительный комплекс существующую застройку и участки, отведенные под жилую застройку, определить резервные территории для жилищного, культурно-бытового и производственного строительства. Оценить экологические проблемы воздействия промышленных и иных предприятий на жизнь и здоровье населения.

**Основной задачей** проекта является упорядочение сложившейся структуры застройки и уточнение функционального зонирования, размещение всех видов текущего и перспективного строительства в комплексе с инженерным обеспечением территории, создание поселения, отвечающего современным требованиям уровня комфорта.

Кроме того, задачей проекта являлась подготовка предложений:

1) по выявлению проблем градостроительного развития территории сельсовета;

2) по изменению границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования Нижнебузулинское сельское поселение;

3) по изменению границ зон с особыми условиями использования территорий, а также границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;

4) по изменению границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель специального назначения, границ земель лесного фонда, земель запаса, особо охраняемых природных территорий и объектов, границ земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, границ территорий объектов культурного наследия;

5) по развитию объектов и сетей инженерно-технического обеспечения;

6) по изменению границ планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры федерального и местного значения поселения;

7) по размещению объектов капитального строительства, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления муниципального образования;

8) по границам земель рекреационного назначения и размещению объектов отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности;

9) по развитию автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах муниципального образования;

10) по установлению градостроительных требований к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию территории.

Генеральным планом определены следующие сроки реализации:

- первая очередь - 2013 -2022 гг.;

- расчетный срок - 2023 - 2032 гг.

**1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

Таблица 1

Перечень планируемых для размещения объектов местного значения муниципального образования Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области

| **№ п/п** | **Наименование** **объекта** | **Место размещения объекта** | **Параметры объекта** | **Функциональные** **зоны** | **Зоны с особыми условии-ями ис-пользо-вания тер-ритории** | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Мощ-ность** | **Размер земель-ного участка, протя-жен-****ность линей-ного объекта** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| **1** | ***Социальная сфера*** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | *С. Нижние Бузули* |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | Крытый спортивный зал общего пользования | Ул. Ленина | 90 кв.м | - | Общественно-деловая зона | Физкультурно-спортивные сооружения | - | Строительство |
| 1.2 | Стадион | Ул. Ленина | - | 1 га |
| 1.3 | Дом Быта  | Ул. Ленина | 5 рабочих мест | - | Учреждение и предприятия бытового и коммунального обслуживания | - | Реконструк-ция |
| 1.4  | Общественная баня | Ул. Ленина | 10 помывочных мест | Реконструк-ция |
| 1.5 | Мини-прачечная | Ул. Ленина | 25 кг белья\сме-на | - | - | Встроенный |
| 1.6  | Гостиница | Ул. Бузулинская | 10 мест | - | - | Реконструк-ция |
| 1.7 | Коммерческо-деловой объект | Ул. Новая | - | - | Административно-деловые учреждения | - | Строительство |
| 1.8 | Культовый объект | ул. 60 лет октября | - | - | Учреждения культуры | - | Строительство |
| 1.9 | МДОУ «Нижнебузулинский детский сад» | ул. Ленина, 37 | 92 места | - | Общественно-деловая зона | Учрежденияобразования | - | Реконструк-ция |
| 1.10 | ГБЗ АО Нижнебузулинская больница (филиал) | ул. Ленина, 41 | 35 койко-мест | - | Общественно-деловая зона | Учрежденияздравоохраненияи социального обеспечения |  | Реконструк-ция |
|  | *С. Новоострополь* |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.11 | Малокомплектное образовательное учреждение | Район планируемого общественно-делового центра | 25 мест | - | Общественно-деловая зона | Учреждениеобразования | - | Строительство |
| 1.12[[1]](#footnote-1) | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено |
| 1.13 | Открытые плоскостные сооружения | Центральная часть села | - | 0,7 га | Зона рекреационного назначения | Физкультурно-спортивные сооружения | - | Строительство |
| 1.14 | Магазин смешанных товаров | Район планируемого общественно-делового центра | Общ. торг. площадь 25 м2 | - | Общественно-деловая зона | Предприятия торговли и общественного питания | - | Строительство |
| 1.15 | Пункт приема прачечной химчистки | Район планируемого общественно-делового центра | - | - | Общественно-деловая зона | Учреждение и предприятия бытового и коммунального обслуживания | - | Встроенный |
| **2** | ***Жилая сфера*** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | *с. Нижние Бузули* |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1 | Жилые дома усадебного типа – I очередь | В планируемых границах села | - | 9,45 га (63 шт.) | Жилая зона | Застройка усадебного типа | - | Строительство |
| 2.2 | Жилые дома усадебного типа II очередь | В планируемых границах села | - | 4,65 га(31 шт.) |
| 2.3 | Малоэтажные жилые дома | Ул. Новая | - | 2496 м2(32 кв.) | Зона малоэтажной жилой застройки | - | Строительство |
|  | *С. Новоострополь* |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.4 | Жилые дома усадебного типа – I очередь | В планируемых границах села | - | 2 га (4 шт.) | Жилая зона | Застройка усадебного типа | - | Строительство |
| 2.5 | Жилые дома усадебного типа II очередь | В планируемых границах села | - | 1,5 га(3 шт.) |
| **3** | ***Производственная сфера*** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | *В границах поселения* |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.1 | Кирпичный завод | Юго-восточная часть СП | - | 21,5 га | Производственная зона | Объекты строительной промышлен-ности | СЗЗ300 м | Строительство |
| 3.2 | Разведка и добыча песка ООО "Гео-Партнер" | Южная часть поселения, рядом с а/дР-297 "Амур" | - | 38 га | Производственная зона | Объекты добывающей промышлен-ности | СЗЗ100 м |  |
| 3.3 | Разведка и добыча песка | ЗУ 28:21:010503:245 | - | 32,4 га | Производственная зона | Объекты добывающей промышлен-ности | СЗЗ100 м |  |
| 3.4 | Разведка и добыча песка ООО "СтройИнвест" | Ориентир - ЗУ 28:21:010507:30 |  | 3,9 га | Производственная зона | Объекты добывающей промышлен-ности | СЗЗ100 м |  |
| 3.5 | Геологическое изучение, поиск и оценка месторождений по-лезных ископаемых в пределах участка недр Болотинов-3ПАО «Газпром» | ЗУ [28:21:010503:452](https://egrp365.org/reestr?egrp=28:21:010503:452) | - | 4,15 га | Производственная зона | Объекты добывающей промышлен-ности | СЗЗ100 м |  |
|  | *с. Нижние Бузули* |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.6 | Объекты агропромышленного комплекса и малого предпринимательства V класса опасности | В южной части села | - | 3,1 га | Зона сельскохозяйственного использования | Объекты производ-ственного и коммунально-складского назначения | СЗЗ50 м | Строительство |
|  | *С. Новоострополь* |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.7 | Объекты агропромышленного комплекса и малого предпринимательства IV класса опасности | В юго-восточной части села | - | 1 га | Зона сельскохозяйственного использования | Объекты производ-ственного и коммунально-складского назначения | СЗЗ100 м | Строительство |
| **4** | ***Сфера транспорта*** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | *В границах поселения* |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.1[[2]](#footnote-2) | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено |  | Исключено | Исключено | Исключено |
| 4.2[[3]](#footnote-3) | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено |
| 4.33 | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено |
| 4.43 | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено |
| 4.53 | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено | Исключено |
|  | *с. Нижние Бузули* |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.6 | Станция технического обслуживания | В южной части села | 3 поста | 0,5 га | Зона транспортной инфраструктуры | Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств | СЗЗ 50 м | Строительство |
| 4.7 | Автомобильные гаражи для постоянного хранения автомобильного транспорта | Пер. Кооперативный | - | 0,45 га | Санитар-ный разрыв25 м | Строительство |
| 4.8 | Улично-дорожная сеть (планируемая) | В планируемых границах села | главные,основные,второсте-пенные улицы;проезды | 2,9 км | Улично-дорожная сеть | - | Строительство |
|  | *С. Новоострополь* |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.9 | Улично-дорожная сеть (планируемая) | В планируемых границах села | главные,основные,второсте-пенные улицы;проезды | 1,2 км | Зона транспортной инфраструктуры | Улично-дорожная сеть | - | Строительство |
| **5** | ***Объекты рекреационного назначения*** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | *с. Нижние Бузули* |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.1 | Детская игровая площадка | Ул. 60 лет Октября | - | 0,7 га | Зона рекреационного назначения |  | - | Строительство |
| 5.2 | Зеленый парк | Ул. Заречная | - | 3,8 га | Озеленение общего пользования | - | Строительство  |
|  | *С. Новоострополь* |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.3 | Сквер | В центральной части села | - | 0,7 га | Зона рекреацион-ного назначения | Озеленение общего пользования | - | Строительство  |
| **6** | ***Объекты инженерной инфраструктуры*** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | *В границах поселения* |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.1 | Очистные канализационные сооружения | В 2 км к востоку от границы села Н.Бузули | - | 0,70 га | Зона инженерной инфраструктуры | СЗЗ300 м | Строительство |
| 6.2 | Головной газорегуляторный пункт | 0,2 км к северу от с.Н. Бузули | Q=1911 м3/час | - | - | Строительство |
| 6.3 | КСПГ | В 5,5 км к югу от с. Нижние Бузули | - | 14,2 га | - | Строительство |
|  | *с. Нижние Бузули* |  |  |  |  |  |  |
| 6.4 | Линия электропередачи воздушная | В границах новой жилой застройки и планируемых производственных территорий | 10 кВ | 0,15 км | - | - | ОЗ 10 м  | Строительство |
| 6.5 | Трансформаторная подстанция | - | 2 шт. | - | - | ОЗ 10 м | Строительство |
| 6.6 | Водопроводные сети | В жилой зоне поселка | 75-125 мм | 20,4 км | - | - | ЗСО 10 м | Строительство |
| 6.7 | Газопровод | В границах села | - | 7,2 км | - | - | - | Строительство |
| 6.8 | ГРП | В границах села | 7 шт. | - |  |  |  |  |
| 6.9 | Газовая котельная  | Ул. Бузулинская | - | 1 объект. | - | - | - | Реконструк-ция |
|  | *С. Новоострополь* |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.10 | Линия электропередачи воздушная | В границах общественно-деловой зоны | 10 кВ | 0,02 км | - | - | ОЗ 10 м  | Строительство |
| 6.11 | Трансформаторная подстанция | 100 кВА | 1 шт. | - | - | ОЗ 10 м | Строительство |

**2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН НИЖНЕБУЗУЛИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Таблица 2

Параметры функциональных зон

| **Функциональные** **зоны и их параметры** | **Наименование объектов, планируемых для** **размещения** | **Местоположение объекта** | **Параметры****объекта** | **Статус объекта** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Жилая зона(238,8 га) | Застройка усадебного типа | Жилые дома усадебного типа | С. Нижние Бузули | 0,15 га Х 94 шт. | Местного значения сельского поселения |
| Жилые дома усадебного типа | С. Новоострополь | 0,5 га Х 7 шт. |
| Зона малоэтажной жилой застройки | Малоэтажные жилые дома за расчетный срок | С. Нижние Бузули | 78 м2Х 32 кв. |
| Общественно-деловая зона(12,7 га) | Учрежденияобразования | МДОУ «Нижнебузулинский детский сад» | С. Нижние Бузули | 92 места | Местного значения муниципального района |
| Малокомплектное образовательное учреждение | С. Новоострополь | 25 мест |
| Учрежденияздравоохраненияи социального обеспечения | ГБЗ АО Нижнебузулинская больница (филиал) | С. Нижние Бузули | 35 койко-мест | Местного значения муниципального района |
| Учреждениякультуры и искусства | Дом Культуры  | С. Нижние Бузули | 120 мест | Местного значения муниципального района |
| Сельская библиотека(встроенный) | С. Нижние Бузули | 10 тыс.экз |
| Физкультурно-спортивные сооружения | Крытый спортивный зал общего пользования | С. Нижние Бузули | 90 кв.м | Местного значения сельского поселения |
| Стадион | С. Нижние Бузули | 1 га |
| Административно-деловые и хозяйственные сооружения | Коммерческо-деловой объект (сбербанк в составе) | С. Нижние Бузули | 1 опер. место | Местного значения сельского поселения |
| Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания | Гостиница | С. Нижние Бузули | 10 мест | Местного значения сельского поселения |
| Дом Быта | С. Нижние Бузули | 5 рабочих мест | Местного значения сельского поселения |
| Мини-прачечная (встроенный) | С. Нижние Бузули | 25 кг белья/смена |
| Баня | С. Нижние Бузули | 10 помывочных мест |
| Пункт приема прачечной химчистки | С. Новоострополь | - |
| Предприятия торговли и общественного питания | Столовая | С. Нижние Бузули | 50 посадочных мест | Местного значения сельского поселения |
| Магазины продовольственных и не продовольственных товаров | С. Нижние Бузули | 382 м2 |
| Магазины продовольственных и не продовольственных товаров | С. Новоострополь | 25 м2 |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур(261,0 га) | Амурский газоперерабатывающий завод | Южная часть сельского поселения | 247,4 га | Федерального значения |
| Амурский газохимический комплекс |
| ПП 220 кВ Зея | Южная часть сельского поселения | 3,2 га | Федерального значения |
| Потенциальные инвестиционные площадки для развития производственной деятельности (V-III класса опасности), с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством | К северу от с. Нижние Бузули | 8,8 га | Местного значения муниципального района |
| Зона инженерной и транспортной инфраструктуры(288,45 га) | Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств | Станция технического обслуживания | С. Нижние Бузули | 3 поста | Местного значения сельского поселения |
| Автомобильные гаражи для постоянного хранения автомобильного транспорта | 0,45 га | Местного значения сельского поселения |
| Объекты водоотведения | Очистные канализационные сооружения | В 2 км к востоку от с. Нижние Бузули | 0,7 га | Местного значения сельского поселения |
| Объекты газоснабжения | КСПГ | В 5,5 км к югу от с. Нижние Бузули | 14,2 га | Местного значения сельского поселения |
| Исключено[[4]](#footnote-4) | Исключено | Исключено | Исключено |
| Зона внешнего транспорта | Подъезд к с. Нижние Бузули от автомобильной дороги «Амур», реконструкция | В границах сельсовета | 3,74 км | Региональногозначения |
| Нижние Бузули - Новоострополь, реконструкция | 2,72 км | Региональногозначения |
| Подъезд к г. Циолковский | 38,68 км | Региональногозначения |
| Черновка - Чембары - Нижние Бузули | 4,99 км | Региональногозначения |
| Нижние Бузули - Новоострополь | 4,46 км | Региональногозначения |
| Зона улично-дорожной сети | Улично-дорожная сеть | С. Нижние Бузули | 2,27 км | Местного значения сельского поселения |
| Пешеходный мост | С. Нижние Бузули | 1шт. |
| Автомобильный мост | С. Нижние Бузули | 1 шт. |
| Улично-дорожная сеть | С. Новоострополь | 1,2 км |
| Зона рекреационного назначения(21,5 га) | Озеленение общего пользования | Зеленый парк  | С. Нижние Бузули | 3,8 га | Местного значения сельского поселения |
| Детская игровая площадка | С. Нижние Бузули | 0,7 га |
| Сквер | С. Новоострополь | 0,7 га |
| Зона специального назначения(61,0 га) | Исключено[[5]](#footnote-5) | Исключено | Исключено | Исключено |
| Исключено5 | Исключено | Исключено | Исключено |
| Производственная зона(119,8 га) | Кирпичный завод | Юго-восточная часть СП | 21,5 га | Местного значения сельского поселения |
| Разведка и добыча песка ООО "Гео-Партнер" | Южная часть поселения, рядом с а/д Р-297 "Амур" | 38 га | Местного значения сельского поселения |
| Разведка и добыча песка | ЗУ 28:21:010503:245 | 32,4 | Местного значения сельского поселения |
| Разведка и добыча песка ООО "СтройИнвест" | Ориентир - ЗУ 28:21:010507:30 | 3,9 | Местного значения сельского поселения |
| Геологическое изучение, поиск и оценка месторождений полезных ископаемых в пределах участка недр Болотинов-3 ООО «ПАО Газпром» | ЗУ [28:21:010503:452](https://egrp365.org/reestr?egrp=28:21:010503:452) | 4,8 | Местного значения сельского поселения |
| Зона сельскохозяйственного использования(48972,65 га) | Объекты агропромышленного комплекса и малого предпринимательства V класса опасности | С. Нижние Бузули | 3,1 га | Местного значения сельского поселения |
| Объекты агропромышленного комплекса и малого предпринимательства IV класса опасности | С. Новоострополь | 1 га |
| Зона лесов(10720,9) | - | В границах поселения | - | - |
| Иные зоны(84,2 га) | - | В границах поселения | - | - |

1. Информация исключена на основании письма Министерства здравоохранения Амурской области от 05.10.2023 №02/1-9320 [↑](#footnote-ref-1)
2. Информация исключена на основании заключения министерства строительства и архитектуры области на проект внесения изменений в генеральный план Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района от 11.10.2023 [↑](#footnote-ref-2)
3. Информация исключена на основании заключения министерства строительства и архитектуры области на проект внесения изменений в генеральный план Нижнебузу-линского сельсовета Свободненского района от 11.10.2023 [↑](#footnote-ref-3)
4. Информация исключена на основании заключения министерства строительства и архитектуры области на проект внесения изменений в генеральный план Нижнебузу-линского сельсовета Свободненского района от 11.10.2023г [↑](#footnote-ref-4)
5. Информация исключена на основании заключения министерства строительства и архитектуры области на проект внесения изменений в генеральный план Нижнебузу-линского сельсовета Свободненского района от 11.10.2023 [↑](#footnote-ref-5)