**Пояснительная записка**

**По рассмотрению Проекта Решения: *О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования* *Пинчугского сельсовета Богучанского района, в соответствии с материалами новой актуализированной редакции Правил землепользования и застройки подготовленной обществом с ограниченной ответственностью "НижНовСтройПроект"***

Основной целью предлагаемого проекта является приведение действующих Правил землепользования и застройки (далее Правила) в соответствие с образовавшимися градостроительными потребностями, в том числе новых требуемых изменений в градостроительном зонировании и отдельных изменений в описании градостроительных регламентов.

Проект подготовлен в рамках муниципального контракта № 0119300040023000177-ЭА-01 от 10 мая 2023 г. заключенного с «ООО "НижНовСтройПроект" администрацией Богучанского района.

Существующие на сегодня Правила землепользования и застройки муниципального образования Пинчугского сельсовета Богучанского района (далее Правила) были разработаны в 2012 г. ООО «Научно-проектный Центр Инженерно-изыскательских работ» г. Воронеж, и утверждены Решением Артюгинского сельского Совета депутатов от 20.07.2013 № 20-40

Последние изменения в Правила вносились в 2018 году Решением Богучанского районного Совета депутатов от 26.04.2018 №23/1-175 и были обусловлены приведением видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с классификатором видов разрешенного использования от 30.09.2015

 Предлагаемый к утверждению проект Правил был рассмотрен на публичных слушаниях, состоявшихся 27.10.2023 в п. Пинчуга. Все замечания которые были выявлены при рассмотрении, проектной организацией были отработаны и устранены что подтверждается письмом Главы Пинчугского сельсовета с рекомендацией об их утверждении.

В том числе, вопрос по утверждению данного проекта Правил был рассмотрен на заседании комиссии по землепользованию и застройки где также получена рекомендация о направление проекта на утверждение депутатов районного Совета.

Актуализация (приведение содержания документа к новым требованиям и современным запросам) коснулась как текстовой, так и графической части утверждаемых Правил.

Обновлены виды разрешенного использования для большинства территориальных зон в соответствии с обновленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 23. 06. 2022)

В пункт 2 статьи 29 П-1 Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности», прописаны предельные параметры для площадей вновь формируемых земельных участков:

Максимальный размер формируемого земельного участка в целях:

\* - строительства и организации производственных баз не более – 5 га (без обоснований требуемых площадей проектом планировки);

\*\*- организации открытых складов, размещения временных сооружений (без возведения объектов капитального строительства) – до 10 га,

\*\*\* Размеры формируемых земельных участков для крупных промышленных предприятий (более 5 га) предоставляются в результате заключения договора о комплексном освоении территории (Статья 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации), либо после утверждения проекта планировки (Статья 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

 В пункт 2 статьи 31 Зона «Сельскохозяйственного использования», также прописаны предельные параметры для площадей вновь формируемых земельных участков:

\* Максимальная площадь формируемых земельных участков в целях строительства ферм и объектов сельскохозяйственной деятельности (код 1.15) до 5 га.

\*\* Максимальная площадь земельных участков сельхозугодий (без права возведения объектов капитального строительства) до 20 га.

В графической части внесены локальные изменения зон. Графические материалы – Карты градостроительного зонирования и текстовая часть Проекта для всеобщего рассмотрения размещены на сайте Богучанского района.

Предлагаемые изменения в текстовой части Правил не затрагивают прав и законных интересов существующих правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства жителей Пинчугского сельсовета.

Просим депутатов представленный проект Решения рассмотреть и утвердить.

Начальник отдела по архитектуре

и градостроительству администрации

Богучанского района Сорокин С.В.

17.11.2023г.