ПРОЕКТ

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СОВЕТСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ** **2**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Заказчик: АО «Оренбургнефть»

Договор: № 7700018/1661Д от 27 июля 2018 г.

Исполнитель: ООО ”ГЕОГРАД”

Шифр: ГГ-474-ГП-ПЗиЗ-изм-2018

ООО

«ГЕОГРАД»

Орск ● 2019

**СОСТАВ ДОКУМЕНТА**

|  |  |
| --- | --- |
| **ТОМ 1**  ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ | |
| Часть **А** | Пояснительная записка (текстовая) |
| Часть **Б** | Графические материалы |
| **ТОМ 2**  МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ | |
| Часть **А** | Пояснительная записка (текстовая) |
| Часть **Б** | Графические материалы |

Документ состоит из 2-х томов: «Положение о территориальном планировании» (Том 1), «Материалы по обоснованию» (Том 2).

Генеральный план представляется в электронном виде. Проект разработан в программной среде ГИС «MapInfo» в составе электронных графических слоёв и связанной с ними атрибутивной базы данных.

Работа выполнена авторским коллективом предприятия градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД».

|  |  |
| --- | --- |
| Директор управления градо-строительного проектирования | Андреева Н.В. |
| Главный градостроитель проекта | Пономарев М.А. |
| Нормоконтролер и технолог | Кузакова Т.Ю. |
| Градостроитель проекта | Шпагина И.Н. |

**Часть Б графические материалы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **НАИМЕНОВАНИЕ СХЕМЫ** | **МАСШТАБ** |
|  | Карта зон с особыми условиями использования территории в границах МО Советский сельсовет | М 1:25 000 |

Оглавление

[*ВВЕДЕНИЕ* 4](#_Toc5877434)

[*1.* *ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ* 5](#_Toc5877435)

[*2.* *ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН* 6](#_Toc5877436)

[3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 6](#_Toc5877437)

[4. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ 7](#_Toc5877438)

[5. ПАМЯТНИКИ ПРИРОДЫ В ГРАНИЦАХ МО СОВЕТСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ 10](#_Toc5877439)

[6. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ 10](#_Toc5877440)

[7. РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ 10](#_Toc5877441)

### *ВВЕДЕНИЕ*

Работы по внесению изменений в «Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области» выполняются по заказу АО «Оренбургнефть» и на основании Постановления администрации МО Советский сельсовет № 120-п от 29.10.2018г.: «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план МО Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области».

Проведение работ вызвано необходимостью учета лицензионных участков, которые находятся на территории МО Советский сельсовет и объектов капитального строительства нефтяного комплекса, что влечет за собой уточнение границ функциональных зон территории муниципального образования Советский сельсовет.

Действующий генеральный план муниципального образования Советский сельсовет разработан ООО «НПЦ ИИР» в 2013г.

Внесение изменений в Генеральный план МО Советский сельсовет является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в действующих редакциях. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории области и Первомайского района.

В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются административные границы муниципального образования Советский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕРВОМАЙСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ (в редакции Закона Оренбургской области от 16.02.2005 г. № 1909/346-III-ОЗ)

### *ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ*

1. Приведение документов территориального планирования в соответствии с действующим законодательством.

2. Определить функциональное назначение территорий муниципального образования за границами населенных пунктов, в соответствии с современным и перспективным развитием территорий, с учётом лицензионных участков и объектов капитального строительства нефтяного комплекса.

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

1. Разработать проект «Внесение изменений в Генеральный план МО Советский сельсовет» в соответствии с "Градостроительным кодексом Российской Федерации" в действующих редакциях.

2. Графические материалы оформить в соответствии с Приказом Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 г. N 19 "Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения" и действующим Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Определить функциональное зонирование территорий муниципального образования за границами населенных пунктов в соответствии с современным и перспективным развитием территорий, в соответствие с действующим законодательством.

Этапы реализации генерального плана, их сроки определяются органами местного самоуправления муниципального образования исходя из складывающейся социально-экономической обстановки, финансовых возможностей местного бюджета, сроков и этапов реализации соответствующих федеральных и областных целевых программ в части, затрагивающей территорию поселения, приоритетных национальных проектов.

В проекте внесений изменений в Генеральный план учитываются все мероприятия, запланированные в ранее утвержденном Генеральном плане с учетом вновь сложившейся ситуацией.

# *ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН*

Ранее утвержденный Генеральный план устарел и не соответствует требованиям действующего законодательства.

Требуется корректировка функционального зонирования территории муниципального образования в связи реализацией решений ранее утвержденного Генерального плана и новых планов развития.

Проведение работ вызвано необходимостью уточнения границ лицензионных участков, которые находятся на территории муниципального образования.

## ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны отображены на картах в соответствии с действующим на момент заключения контракта законодательством.

На карте зон с особыми условиями использования территории и территорий подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций в границах муниципального образования показаны территории, в границах которых устанавливаются ограничения на осуществление градостроительной деятельности – это:

* водоохранные зоны;
* санитарно-защитные зоны;
* зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* охранные зоны (объектов газоснабжения и электроснабжения).

## ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

(На основании списка объектов археологического наследия

на территории Оренбургской области *http://minkult.orb.ru)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№ в списке** | **Наименование объекта**  **археологического наследия**  **(с расшифровкой**  **пообъектного состава)** | **Категория охраны** | **Реквизиты и наименование акта о**  **Постановке на государственную**  **охрану объекта культурного**  **наследия** |
| 1 | 1613 | Одиночный курган  у с. Пятилетка | Федерального значения | Приказ министра культуры и  внешних связей  Оренбургской области  от 09.04.2013№87 |
| 2 | 1573 | Одиночный курган  у п. Сергиевский | Федерального значения | Решение исполнительного комитета Оренбургского областного Совета народных депутатов от 02.07.1991 г. № 158 |

Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 29.07.2017) регулирует отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и направлен на реализацию конституционного права каждого на доступ к культурным ценностям и конституционной обязанности каждого заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры, а также на реализацию прав народов и иных этнических общностей в Российской Федерации на сохранение и развитие своей культурно-национальной самобытности, защиту, восстановление и сохранение историко-культурной среды обитания, защиту и сохранение источников информации о зарождении и развитии культуры.

Согласно Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ:

1. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены требования и ограничения.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

4. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

5. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

В настоящее время границы территорий объектов культурного наследия и границы зон охраны объектов культурного наследия не определены и должны быть установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. До определения границ земель объектов культурного наследия и разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия с установлением соответствующих зон охраны, режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон все виды проектных, землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на землях, примыкающих к объектам культурного наследия, градостроительная документация по размещению объектов капитального строительства, подлежат согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия Оренбургской области.

***В связи с этим, при оформлении собственности на земельные участки и (или) землеотводах заявителю необходимо обращаться в Госорган с целью проведения историко-культурной экспертизы земельного участка и выявления памятников археологии, либо отсутствия таковых.***

Относительно объектов культурного наследия на территории муниципального образования Советский сельсовет необходимо проведение следующих мероприятий:

1. разработать проекты зон охраны объектов культурного наследия с установлением соответствующих зон охраны, режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах таких зон; при разработке градостроительной документации территории муниципального образования Советский сельсовет, необходимо учитывать ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

## ПАМЯТНИКИ ПРИРОДЫ В ГРАНИЦАХ МО СОВЕТСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

В границах МО Советский сельсовет Первомайского района находится особо охраняемая природная территория регионального значения «Урочище Котлы».

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование памятника природы | Местонахождение | Площадь, га |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Урочище Котлы | в 4,5 км к северо-западу от с. Советского. Первомайское участковое лесничество, кв. 7 (выд. 1, 2) | 265 |

## ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ

***Добыча и обработка полезных ископаемых***

Согласно предоставленной информации от АО «Оренбургнефть» на территории Советского сельсовета находятся лицензионные участки: Росташинское месторождение ЛУ ОРБ 16025 НЭ, Давыдовское месторождение ЛУ ОРБ 02987 НЭ, Широкодольское месторождение ЛУ ОРБ 02924 НЭ, Новолюбимовский ЛУ ОРБ 02888 НР.

## РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ

При внесении изменений функциональное зонирование основывается на ранее утверждённом, фактическом использовании земель за границами населённых пунктов, с учётом зон с особыми условиями использования территории от существующих и планируемых объектов капитального строительства нефтяного комплекса и с учётом лицензионных участков Росташинское месторождение ЛУ ОРБ 16025 НЭ, Давыдовское месторождение ЛУ ОРБ 02987 НЭ, Широкодольское месторождение ЛУ ОРБ 02924 НЭ, Новолюбимовский ЛУ ОРБ 02888 НР.

***Зона сельскохозяйственного использования, совмещённая с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых.***

Зона сельскохозяйственного использования, совмещённая с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых общей площадью 5125,8 га в границах МО Советский сельсовет устанавливается вне населённых пунктов и обусловлена деятельностью сельхозпроизводителей и различных недропользователей, по геологическому изучению, разведке и добыче углеводородного сырья.

В состав зоны сельскохозяйственного использования, совмещённой с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых включаются:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища и т.п.);

- территории занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные предприятия;

- карьеры;

- объекты нефтяного комплекса;

- лицензионные участки: Росташинское месторождение ЛУ ОРБ 16025 НЭ, Давыдовское месторождение ЛУ ОРБ 02987 НЭ, Широкодольское месторождение ЛУ ОРБ 02924 НЭ, Новолюбимовскийский ЛУ ОРБ 02888 НР.