**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**БЛАГОДАРОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**БУГУРУСЛАНСКОГО 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 предприятием градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД».

|  |  |
| --- | --- |
| Директор управления градо-строительного проектирования | Андреева Н.В. |
| Нормоконтролер и технолог | Кузакова Т.Ю. |
| Техник-архитектор | Кулик А.В. |

**Часть Б графические материалы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **НАИМЕНОВАНИЕ СХЕМЫ** | **МАСШТАБ** |
|  | Карта зон с особыми условиями использования территории в границах МО Благодаровский сельсовет | М 1:20 000 |

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc524965011)

[1.ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ 5](#_Toc524965012)

[2.ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 6](#_Toc524965013)

[3.ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 7](#_Toc524965014)

[4.ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ 7](#_Toc524965015)

[5.ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ 9](#_Toc524965016)

[6.ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ 9](#_Toc524965017)

[7.РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ 9](#_Toc524965018)

### ВВЕДЕНИЕ

Работы по внесению изменений в генеральный план муниципального образования Благодаровский сельсовет, утверждённый Советом депутатов муниципального образования Благодаровский сельсовет Решением №111 от 10 апреля 2014г, выполняются по заказу АО «Оренбургнефть» и на основании Постановления № 11-п от 28.02.2019г. администрации муниципального образования Благодаровский сельсовет Бугурусланского района Оренбургской области: «О подготовке проектов внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Благодаровский сельсовет Бугурусланского района Оренбургской области».

Проведение работ вызвано необходимостью учёта Саврушкинского лицензионного участка № ОРБ 03094 НЭ, Кинельского лицензионного участка № ОРБ 03032 НР, Западно-Степановского лицензионного участка № ОРБ 03102 НЭ, Карповского лицензионного участка № ОРБ 03093 НЭ, Журавлевско-Степановского лицензионного участка № ОРБ 03086 НЭ, Залесского лицензионного участка № ОРБ 16068 НР и объектов капитального строительства нефтяного комплекса в функциональном зонировании территории в границах муниципального образования Благодаровский сельсовет.

Действующий генеральный план муниципального образования Благодаровский сельсовет разработан ООО «САРСТРОЙНИИПРОЕКТ» в 2014г.

Внесение изменений в Генеральный план МО Благодаровский 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 Бугурусланского района. В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются административные границы муниципального образования Благодаровский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БУГУРУСЛАНСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ (в редакции Закона Оренбургской области от 9 марта 2005 года № 1895/323-III-ОЗ).

### ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Целями работы является внесение изменений в действующий генеральный план МО Благодаровский сельсовет в части изменения назначения функциональных зон в границах муниципального образования Благодаровский сельсовет, с учетом фактического использования.

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач: определить функциональное назначение территорий муниципального образования за границами населенных пунктов в соответствии с современным и перспективным развитием территорий с учётом Саврушкинского лицензионного участка № ОРБ 03094 НЭ, Кинельского лицензионного участка № ОРБ 03032 НР, Западно-Степановского лицензионного участка № ОРБ 03102 НЭ, Карповского лицензионного участка № ОРБ 03093 НЭ, Журавлевско-Степановского лицензионного участка № ОРБ 03086 НЭ, Залесского лицензионного участка № ОРБ 16068 НР и объектов капитального строительства нефтяного комплекса.

# ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Действующий генеральный план МО Благодаровский сельсовет имеет функциональное зонирование территории в границах муниципального образования с учетом фактического использования территории на момент его разработки (на основе данных публичной кадастровой карты <http://maps.rosreestr.ru>).

На территории муниципального образования Благодаровский сельсовет железнодорожное сообщение отсутствует.

Ближайшая железнодорожная станция – ст. «Бугуруслан» Южно-Уральской железной дороги.

По территории Благодаровского сельсовета дорог федерального значения не проходит.

По территории муниципального образования Благодаровский сельсовет проходят следующие автодороги регионального значения:

Таблица 1 Перечень автомобильных дорог, которые проходят по территории МО Благодаровский сельсовет Бугурусланского района.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Идентификационный номер** | **Наименование автомобильной дороги (далее а/д)** | **Всего (км.)** | **Категория дорог** |
| 1. | 53 ОП МЗ 53Н-0731000 | Саловка - Юлдуз | 8,30 | IV |
| 2. | 53 ОП МЗ 53Н-0706110 | Подъезд к д. Саловка от а/д Бугуруслан - Благодаровка | 11,80 | 7,4 - III  4,4 - IV |
| 3. | 53 ОП МЗ 53Н-0734000 | Подъезд к д. Передовка от а/д Благодаровка - Юлдуз | 1,90 | V |
| 4. | - | Благодаровка - Юлдуз | - | IV |
| 5. | 53 ОП МЗ 53Н-0706000 | Бугуруслан - Благодаровка | 0,67 | III |

При внесении изменений функциональное зонирование основывается на ранее утверждённом, в границах населённых пунктов, и на 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 Саврушкинского лицензионного участка № ОРБ 03094 НЭ, Кинельского лицензионного участка № ОРБ 03032 НР, Западно-Степановского лицензионного участка № ОРБ 03102 НЭ, Карповского лицензионного участка № ОРБ 03093 НЭ, Журавлевско-Степановского лицензионного участка № ОРБ 03086 НЭ, Залесского лицензионного участка № ОРБ 16068 НР.

## ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Зоны с особыми условиями использования территории отображены на картах в соответствии с действующим на момент заключения контракта законодательством.

Нефтяные скважины – класс опасности I – 1000 м (размер СЗЗ)

## ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

На территории МО Благодаровский сельсовет находятся памятники археологии, являющиеся выявленными объектами культурного наследия:

Таблица 2 Список объектов культурного наследия в МО Благодаровский сельсовет Бугурусланского района Оренбургской области

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Название памятника** | **Местоположение** | **Датировка** | **Документ о принятии на государственную охрану и внесении в список выявленных объектов** |
| 1 | Поселение | пос. Алга, в 2 км к В от поселка | неизвестна | Постановление Законодательного Собрания Оренбургской области от 06.10.1998 г. № 118/21-ПЗС |

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 целях сохранения памятников археологии от разрушения в ходе хозяйственной деятельности в соответствии со статьями 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земельные участки, подлежащие хозяйственному освоению являются объектами историко-культурной экспертизы.

**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 Благодаровский сельсовет необходимо проведение следующих мероприятий:

* 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 Благодаровский 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.

## ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения в границах МО Благодаровский сельсовет нет.

Схемой территориального планирования Оренбургской области не предусматривается выделение территорий и резервирование земельных участков для организации ООПТ на территории МО Благодаровский сельсовет.

## ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ

***Добыча и обработка полезных ископаемых***

Согласно предоставленной информации от АО «Оренбургнефть» на территории Благодаровского сельсовета находится Саврушкинский лицензионный участок № ОРБ 03094 НЭ, Кинельский лицензионный участок № ОРБ 03032 НР, Западно-Степановский лицензионный участок № ОРБ 03102 НЭ, Карповский лицензионный участок № ОРБ 03093 НЭ, Журавлевско-Степановский лицензионный участок № ОРБ 03086 НЭ, Залесский лицензионный участок № ОРБ 16068 НР.

## РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ

***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 6547 га в границах МО Благодаровский 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;

- Саврушкинский лицензионный участок № ОРБ 03094 НЭ;

- Кинельский лицензионный участок № ОРБ 03032 НР;

- Западно-Степановский лицензионный участок № ОРБ 03102 НЭ;

- Карповский лицензионный участок № ОРБ 03093 НЭ;

- Журавлевско-Степановский лицензионный участок № ОРБ 03086 НЭ;

- Залесский лицензионный участок № ОРБ 16068 НР.