

Приложение к Решению
Совета депутатов Ивановского сельсовета
Оренбургского района
Оренбургской области
от 22.11.2018 г. № 137

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ИВАНОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»
ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Заказчик: ООО «Газпром добыча Оренбург»
Контракт: № 13-39/32 от 10 января 2018 г.
Исполнитель: ООО «ГЕОГРАД»
Шифр: ГГ-446-ГП-ПЗиЗ-изм-2018

ООО
«ГЕОГРАД»
Орск • 2018

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).

Внесение изменений в 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
градостроительного проектирования

Андреева Н.В.

Главный градостроитель проекта

Пономарев М.А.

Нормоконтролер и технолог

Кузакова Т.Ю.

Экономист градостроительства

Шашалевич О.А.

Часть Б графические материалы

№ пп	НАИМЕНОВАНИЕ СХЕМЫ	МАСШТАБ
1.	Карта функциональных зон в границах муниципального образования Ивановский сельсовет	М 1: 20 000
2.	Фрагмент карты «Внесение изменений в Генеральный план в границах населенного пункта	М 1: 5 000

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	5
2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН.....	6

ВВЕДЕНИЕ

Работы по внесению изменений в генеральный план муниципального образования Ивановский сельсовет, утверждённый Советом депутатов муниципального образования Ивановский сельсовет Решением № 109 от 05.04.2013 г. (с внесенными изменениями, утверждёнными решениями № 192 от 23.06.2015 г. и № 69 от 15.02.2017 г.) , выполняются по заказу ООО «Газпром добыча Оренбург» и на основании Постановления администрации Ивановского сельсовета: «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» № 358-п от 17.10.2017 г.

Причинами проведения работ являются:

1. Изменение функционального зонирования территории в границах муниципального образования Ивановский сельсовет с учётом лицензионного участка ОРБ 02175 НЭ участок Оренбургский-2 и объектов капитального строительства газового комплекса.
2. Изменение функционального зонирования территории в границах муниципального образования Ивановский сельсовет с учётом размещения строящихся, а также предусмотренных к строительству утвержденными проектами, объектов ОАО «Газпром»: объектов подключения скважин основной газоконденсатной залежи Оренбургского НГКМ.

Также в процессе работы по внесению изменений в генеральный план, поступило обращение администрации муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района от 20.02.2018 г. № 104 с просьбой (при отсутствии возражений, жалоб при рассмотрении на публичных слушаниях) внести изменения в части изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:21:0903001:1481.

Предыдущая градостроительная документация муниципального образования Ивановский сельсовет разрабатывалась в 2013 г. ООО «ГЕОГРАД», внесения изменений в градостроительную документацию производились в 2015 г., 2016 г.

Внесение изменений в Генеральный план МО Ивановский 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 Оренбургского района.

В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются административные границы муниципального образования Ивановский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ОРЕНБУРГСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ».

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Целями работы является внесение изменений в утверждённый генеральный план МО Ивановский сельсовет:

- в части установления функциональных зон в границах муниципального образования Ивановский сельсовет.

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

1. Определить функциональное назначение территорий муниципального образования за границами населенного пункта в соответствии с современным и перспективным развитием территорий с учётом лицензионного участка серии ОРБ 02175 НЭ участка Оренбургский-2 и объектов капитального строительства газового комплекса;

2. Определить функциональное назначение территорий муниципального образования за границами населенного пункта с учётом предоставленной информации ООО «Газпром добыча Оренбург», о размещении строящихся, а также предусмотренных к строительству утвержденными проектами объектов подключения скважин основной газоконденсатной залежи Оренбургского НГКМ.

3. Изменить функциональное зонирование территории земельного участка с кадастровым номером 56:21:0903001:1481 с общественно-деловой зоны на жилую зону.

2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Подготовка внесения изменений затронет следующие разделы генерального плана:

Раздел 4. «ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ»

Подпункт 4.3 «Зоны с особыми условиями использования территории» дополнить «Особо охраняемые природные территории»:

Согласно «Паспорта памятника природы областного значения Гора Стеклянная»:

Наименование памятника природы областного значения – Гора Стеклянная

Нормативно-правовая база функционирования (номер, дата, название нормативно-правового акта, которым учрежден памятник природы областного значения (далее – памятник природы) – распоряжение главы администрации Оренбургской области от 21 мая 1998 г. № 505-р «О памятниках природы Оренбургской области», постановление Правительства Оренбургской области №121-п от 25 февраля 2015 года «О памятниках природы областного значения Оренбургской области».

Местонахождение - МО Оренбургский район, МО Ивановский сельский совет, в 6 км к северо-западу от пос. Паника.

Описание границ и площадь (га, кв. м), памятника природы

№	X	Y
1	411340.49	2313116.36
2	411373.98	2313157.83
3	411374.28	2313268.67
4	411307.76	2313351.98
5	411367.10	2313458.00
6	411369.12	2313637.29
7	411375.85	2313829.76
8	411346.84	2313928.34
9	411342.91	2313982.25
10	411264.89	2314018.70
11	411155.21	2314020.25

12	411064.76	2313983.05
13	411040.97	2313956.55
14	411036.49	2313903.79
15	411030.89	2313809.96
16	411040.95	2313705.56
17	411068.78	2313487.15
18	411074.93	2313423.93
19	411096.13	2313269.43
20	411218.28	2313179.04
21	411307.06	2313095.67

Площадь – 25,0 га

Охранная зона (наличие/отсутствие) – отсутствует

Описание и природная характеристика - геологический памятник природы.

Пологосклонный холм с абсолютной отметкой 215,2 м, по которому проложена асфальтированная дорога Оренбург-Михайловка. На северном склоне холма, с северо-восточной стороны дороги расположен большой карьер, которым вскрыты темно-серые и черные глины аптского яруса нижнего мела. В глинах встречаются лепешковидные сидеритовые конкреции, с поверхности сидерит замещается лимонитом. Имеется большое число тонких послойных и секущих прожилков прозрачного гипса. Пластинки гипса встречаются на поверхности, за что гора, видимо, и получила свое название. Глины разрабатываются в качестве сырья для получения керамзита.

С юго-западной стороны дороги в небольших ямах-карьерчиках вскрыты опоковидные породы, песчаники и ракушечники верхней юры, имеется прослой конкреционных фосфоритов. Видимая мощность разреза достигает 5 м. Исключительно богатые скопления юрской морской фауны: раковины аммонитов хорошей сохранности, ростры белемнитов, створки различных пелеципод и брахиопод. Первым верхнеюрскую палеофауну на г.Стеклоярской обнаружил Д.Н. Соколов, этот выход ракушечников он назвал «ближайшим к Оренбургу островком юры».

Опорные разрезы г.Стеклоярской не утратили своего значения до настоящего времени, они по-прежнему остаются ближайшим к Оренбургу объектом, где можно познакомиться с фауной юрского моря. Хорошее место для учебных и познавательных экскурсий по геологии и природоведению.

Режим особой охраны памятника природы (запрещенные виды использования)

На территории памятника природы запрещается деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятника природы. В частности, запрещаются:

- 1) разведка и добыча полезных ископаемых, работы, связанные с обустройством месторождений;
- 2) выпас мелкого рогатого скота;
- 3) нахождение летних лагерей скота (загонов, летних доек), мест водопоя скота;
- 4) строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, в том числе линейных сооружений;
- 5) хранение, захоронение и обезвреживание отходов;
- 6) гидромелиоративные и гидротехнические работы, за исключением поддержания в исправности существующих гидротехнических сооружений;
- 7) выжигание ветоши (сухой травы) и иное использование огня в хозяйственных целях (проведение палов);
- 8) хранение и использование пестицидов и гербицидов, за исключением осуществляемого в рамках борьбы со стихийным бедствием;
- 9) передвижение автотранспорта и мототранспорта вне дорог, в том числе снегоходов в зимнее время, за исключением необходимого для выполнения задач и функций памятника и для выполнения служебных обязанностей должностных лиц государственных органов, наделенных в соответствии с действующим законодательством полномочиями по беспрепятственному доступу в помещение и на территорию при осуществлении служебной деятельности.

Допустимые виды использования памятника природы

На территории памятника природы ограничено допускаются (ограничиваются) следующие виды деятельности:

- 1) выпас крупного рогатого скота и лошадей допускается в период с 1 мая по 15 ноября из расчета не менее 4 га пастбищ на 1 условную голову скота при условии продолжительности стравливания каждого пастбищного участка не более 10 дней с перерывом не менее 90 дней;
- 2) добыча (отстрел, отлов) диких животных допускается в исключительных случаях при возникновении эпизоотий на основании

заклучения органов санитарно-эпидемиологического и ветеринарного надзора;

3) поддержание в исправности существующих гидротехнических сооружений;

4) рубка деревьев и кустарников допускается в зимнее время года в соответствии с действующим законодательством;

5) устройство экологических троп, создание инфраструктуры природного, экологического, познавательного туризма.

На территории памятника разрешаются без дополнительных ограничений:

1) посещение территории гражданами;

2) проведение образовательных мероприятий, осуществление природного, экологического, познавательного туризма без создания специальной инфраструктуры;

3) сбор гражданами лекарственных и пищевых растений для собственных нужд;

4) передвижение автотранспорта по существующим полевым дорогам;

5) проезд по всей территории на всех видах транспорта, а также нахождение с оружием находящихся при исполнении служебных обязанностей должностных лиц государственных органов, наделенных в соответствии с действующим законодательством полномочиями по беспрепятственному доступу в помещение и на территорию при осуществлении служебной деятельности.

Во всех случаях осуществления хозяйственной деятельности необходимо уведомить правообладателей земельных участков, на которых находится памятник природы, лиц, взявших на себя обязательство по охране памятника природы и МПР Оренбургской области.

Подпункт 4.4.2. «Развитие и совершенствование функционального зонирования и планировочной структуры поселения» дополнить: Производственная зона в границах МО планируется площадью 13005 га.

В производственной зоне за границей населенного пункта размещаются сельскохозяйственные предприятия, карьеры, объекты нефтяного и газового комплекса, в том числе лицензионные участки ОРБ 02175 НЭ и ОРБ 02272 НЭ.

Территория жилой зоны в МО Ивановский сельсовет возросла на 0,95 га. Общественно деловая зона в МО Ивановский сельсовет уменьшилась на 0,95 га. Планируемый детский сад в данной части предлагается перенести севернее (в общественно-деловую зону); площадь земельного участка под детский сад и пешеходная доступность при этом не меняется.

*площади территорий, приведенные в этой главе получены путем картометрических измерений.