

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 2
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

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 зон с особыми условиями использования территории и территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайной ситуации в границах муниципального образования Ивановский сельсовет	М 1:20 000

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	5
2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	5
3. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ	6
4. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ	6
5. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРОГО НАСЛЕДИЯ	6
<i>Мероприятия по организации охраны объектов культурного наследия.....</i>	<i>6</i>
6. РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ.....	8

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. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

При определении функционального зонирования за границами населённого пункта основывались на фактическом использовании земель, с учётом зон с особыми условиями использования территории от планируемых объектов капитального строительства газового комплекса и с учётом лицензионного участка ОРБ – 02175 НЭ участка Оренбургский-2.

3. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ

Добыча и обработка полезных ископаемых

Согласно предоставленной информации от ООО «Газпром добыча Оренбург» на территории Ивановского сельсовета находится:

1. Лицензионный участок ОРБ 02175 НЭ участка Оренбургский-2.

4. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Произведена корректировка местоположения особо охраняемой природной территории областного значения, включенной в перечень памятников природы областного значения, утвержденный Постановлением Правительства Оренбургской области от 25.02.2015 г. № 121-п «О памятниках природы областного значения Оренбургской области», Согласно приложения 3 «Перечень ключевых точек границ зон с особыми условиями использования территорий, объявленных памятниками природы областного значения Оренбургской области».

5. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРОГО НАСЛЕДИЯ

Произведена корректировка местоположения объекта культурного наследия федерального значения «Одиночный курган», расположенного в 5,5 км к востоку от с.Ивановка.

Мероприятия по организации охраны объектов 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 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. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, принимаемые при проведении изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ, прописанные в ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», необходимо соблюдать.

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 Ивановский 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 Ивановский 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.

6. РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ

Производственная зона

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 участок Оренбургский-2 и ОРБ 02272 НЭ.

Общественно деловая зона

Общественно деловая зона в границах населенного пункта 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.