Приложение к Решению

Совета депутатов

Преторийский сельсовет

Переволоцкий район

Оренбургской области

от 05.11.2020 г. № 14

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ПРЕТОРИЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ПЕРЕВОЛОЦКОГО 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 ● 2020

**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 и территорий, подверженных риску возникновения ЧС в границах МО Преторийский сельсовет | М 1:20 000 |
|  | Карта современного состояния и использования территории в муниципальном образовании Преторийский сельсовет | М 1:20 000 |

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc18661942)

[1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ 5](#_Toc18661943)

[2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН……………………………………………..5](#_Toc18661944)

[2.1 Описание существующих и планируемых объектов транспорта федерального, регионального и межмуниципального значения, утверждённые схемой территориального планирования Оренбургской области 6](#_Toc18661945)

[3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 7](#_Toc18661946)

[4. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ 7](#_Toc18661947)

[5. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ 9](#_Toc18661948)

[6. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ 11](#_Toc18661949)

[7. РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ 11](#_Toc18661950)

### ВВЕДЕНИЕ

Работы по внесению изменений в генеральный план муниципального образования Преторийский сельсовет, утверждённый Советом депутатов муниципального образования Преторийский сельсовет Решением №262 от 27 декабря 2013г, выполняются по заказу АО «Оренбургнефть» и на основании Постановления № 57-п от 23.10.2019г. администрации муниципального образования Преторийский сельсовет Переволоцкого района Оренбургской области: «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования Преторийский сельсовет Переволоцкого района Оренбургской области».

Проведение работ вызвано необходимостью учёта Алисовского лицензионного участка № ОРБ 02933 НР, Кичкасского лицензионного участка № ОРБ 15995 НР, Радовского лицензионного участка № ОРБ 15084 НР и объектов капитального строительства нефтяного комплекса в функциональном зонировании территории в границах муниципального образования Преторийский сельсовет.

Действующий генеральный план муниципального образования Преторийский сельсовет разработан ООО «Геоград» в 2013г.

Внесение изменений в Генеральный план МО Преторийский 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 Переволоцкого района.

В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются административные границы муниципального образования Преторийский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕРЕВОЛОЦКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ (в ред. Закона Оренбургской области от 09.03.2005 г. N 1908/345-III-ОЗ)

### ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Целями работы является внесение изменений в действующий генеральный план МО Преторийский сельсовет в части изменения назначения функциональных зон в границах муниципального образования Преторийский 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 Алисовского лицензионного участка № ОРБ 02933 НР, Кичкасского лицензионного участка № ОРБ 15995 НР, Радовского лицензионного участка № ОРБ 15084 НР и объектов капитального строительства нефтяного комплекса.

# ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Действующий генеральный план МО Преторийский 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>).

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 Алисовского лицензионного участка № ОРБ 02933 НР, Кичкасского лицензионного участка № ОРБ 15995 НР, Радовского лицензионного участка № ОРБ 15084 НР.

В границы населённых пунктов не планируется включение участков государственного лесного фонда.

# 2.1 Описание существующих и планируемых объектов транспорта федерального, регионального и межмуниципального значения, утверждённые схемой территориального планирования Оренбургской области

На территории муниципального образования Преторийский сельсовет железнодорожное сообщение отсутствует.

Ближайшая железнодорожная станция – ст. «Переволоцк» Южно-Уральской железной дороги в 53 км. от с. Претория.

По территории Преторийского сельсовета не проходит дорог федерального значения.

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

Таблица 1 Перечень автомобильных дорог, которые проходят по территории МО Преторийский сельсовет Переволоцкого района.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Идентификационный номер** | **Наименование автомобильной дороги (далее а/д)** | **Всего (км.)** | **Категория дорог** |
| 1. | 53 ОП РЗ 53К-2312000 | Переволоцкий-Кичкасс | 60,0 | III |
| 2. | 53 ОП МЗ 53Н-2312130 | подъезд к с. Претория от а/д Переволоцкий–Кичкасс | 5,00 | IV |
| 3. | 53 ОП МЗ 53Н-2312131 | подъезд к с. Камышовка от а/д подъезд к с. Претория.. | 1,50 | IV |
| 4. | 53 ОП МЗ 53Н-2316000 | Претория–Суворовка | 5,00 | 3,27 - IV  1,73 - V |
| 5. | 53 ОП МЗ 53Н-2319000 | Суворовка–Верхний Кунакбай | 7,00 | IV |

## 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 Преторийский сельсовет находятся памятники археологии, являющиеся выявленными объектами культурного наследия:

Таблица 2 Список объектов культурного наследия в МО Преторийский сельсовет Переволоцкого района Оренбургской области

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Название памятника** | **Местоположение** | **Датировка** | **Документ о принятии на государственную охрану** |
| 1. | I Одиночный курган Кунакбай | с. Верхний Кунакбай, в 1,2 км к ЮЗ от села, на левом берегу р. Б. Уран,  в 2,2 км к В от с. Приуранный | неизвестна | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 г. №87 |
| 2. | I Курганный могильник Кунакбай | с. Верхний Кунакбай, в 0,7 км к ЮЮВ от села, на левом берегу  р. Б. Уран,  в 3,7 км к В от  с. Приуранный | неизвестна | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 г. №87 |
| 3. | II Курганный могильник Кунакбай | с. Верхний Кунакбай, в 1,5 км к ЮЮЗ от села, на левом берегу  р. Б. Уран,  в 2 км к В от  с. Приуранный | неизвестна | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 г. №87 |
| 4. | Поселение Претория | с. Претория,  в 1,7 к ЮЮЗ от села, на правом берегу р. Гусиха, которая протекает в 0,4 км к ЮЗ | неизвестна | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 г. №87 (стоит на охране с 2007 г. – приказ № 250 от 19.07.2007 г.) |
| 5. | Могильник Претория | с. Претория, в 2,3 км к СВ от северной окраины села | неизвестна | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 г. №87 |

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 Преторийский 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 Преторийский 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 значения в границах МО Преторийский сельсовет нет.

Согласно Постановления Правительства Оренбургской области от 25.02.2015 г. №121-п «О памятниках природы областного значения Оренбургской области» на территории МО Преторийский сельсовет находится памятник природы областного значения.

Таблица 3 Список памятников природы регионального значения в МО Преторийский сельсовет Переволоцкого района Оренбургской области

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Местонахождение, землепользователь** | **Пло-щадь, (га)** | **Краткое описание памятника природы** |
| **1.** | Самангульские Красные камни (урочище Бакаэл) | В истоке лога – правого притока р. Самангул | 0,5 | Ландшафтно-геологический памятник природы. Наблюдаются выходы красноцветных песчаников татарского яруса верхней перми. Высота выхода около 10 м. Характерны оригинальные формы выветривания, много ниш и ячей выдувания и вымывания. |

В границах ООПТ установлен свой режим, необходимый для сохранения памятника природы и ограничения хозяйственной деятельности на его территории.

**Режим особой охраны памятника природы Самангульские Красные камни (запрещённые 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, наделённых в соответствии с действующим законодательством .

**Допустимые виды использования памятника природы Самангульские Красные камни**

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

1) добыча (отстрел, отлов) диких животных допускается в исключительных случаях при возникновении эпизоотий на основании заключения органов санитарно-эпидемиологического и ветеринарного надзора;

2) поддержание в исправности существующих гидротехнических сооружений;

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

4) 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, наделённых в соответствии с действующим законодательством полномочиями по беспрепятственному доступу в помещение и на территорию при осуществлении служебной деятельности.

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

## ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ

***Добыча и обработка полезных ископаемых***

Согласно предоставленной информации от АО «Оренбургнефть» на территории Преторийского сельсовета находится Алисовский лицензионный участок № ОРБ 02933 НР, Кичкасский лицензионный участок № ОРБ 15995 НР, Радовский лицензионный участок № ОРБ 15084 НР.

## РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ

***Зона производственного назначения.***

Зона производственного назначения общей площадью 18186,1 га в границах МО Преторийский сельсовет устанавливается вне населённых пунктов и обусловлена деятельностью сельхозпроизводителей и различных недропользователей, по геологическому изучению, разведке и добыче углеводородного сырья.

В состав зоны производственного назначения 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;

- Алисовский лицензионный участок № ОРБ 02933 НР;

- Кичкасский лицензионный участок № ОРБ 15995 НР;

- Радовский лицензионный участок № ОРБ 15084 НР.