Российская Федерация

Оренбургская область

Александровский район

Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района Оренбургской области.

Заказчик: АО «Преображенскнефть»

Договор: №119ПРН/17 от 23.06.2017г.

с. Плешаново, 2017г.

Индивидуальный предприниматель

Похлебухин Алексей Александрович

Оренбургская область

Александровский район

с. Плешаново, ул. Луговая, № 113

тел. 89033674359

Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района Оренбургской области.

Главный инженер проекта Похлебухин А.А.

с. Плешаново, 2017г.

Содержание

[1. Введение 4](#_Toc492308905)

[2. Причины и цели проведения работ по внесению изменений в правила землепользования и застройки 4](#_Toc492308906)

[3. Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки 5](#_Toc492308907)

## 1. Введение

Работы по внесению изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района Оренбургской области, выполняются на основании договора №119ПРН/17 от 23.06.2017г., заключенного между ИП Похлебухин Алексей Александрович и АО «Преображенскнефть», на основании Постановления администрации муниципального образования Александровский район Оренбургской области «О подготовке проектов по внесению изменений в Генеральный план, в Правила землепользования и застройки муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района Оренбургской области» № 669-п от 27.07.2017 г., а также, на основании постановления администрации муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района Оренбургской области: «О подготовке проектов по внесению изменений в Генеральный план и в Правила землепользования и застройки муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района Оренбургской области» № 35-п от 06.07.2017г.

Внесения изменений в правила землепользования и застройки предоставляются в электронном виде. Внесения изменений в правила землепользования и застройки разработаны в программной среде ГИС «MapInfo» в составе связанных электронных графических слоев.

Предыдущая градостроительная документация — правила землепользования и застройки муниципального образования Марксовский сельсовет, были разработаны в 2013 г. ООО «Геоград», г. Орск, и утверждены решением Совета депутатов муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района Оренбургской области.

## 2. Причины и цели проведения работ по внесению изменений в правила землепользования и застройки

Причиной проведения работ является рассмотрение возможности установления территориальной Производственной зоны (П) для размещения нефтяных скважин № 422, 387 Колганского месторождения, за счет Зоны сельскохозяйственных угодий (СХУ).

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования Марксовский сельсовет, Производственная зона (П) выделена для размещения производственно-коммунальных объектов I – V класса вредности.

Исходя из технологических процессов, производящихся на нефтяных скважинах № 422, 387 Колганского месторождения, рассматриваемые объекты отнесены к III классу вредности, согласно классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03, раздел 7.1.3. «Добыча руд и нерудных ископаемых», III класс опасности,  п. 1. «Промышленные объекты по добыче нефти при выбросе сероводорода до 0,5 т/сутки с малым содержанием летучих углеводородов».

Причиной проведения работ также является необходимость в нанесении границ горного отвода Колганского лицензионного участка, предоставленного АО «Преображенскнефть» на основании лицензии № ОРБ 03049 НР.

## 3. Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки

*Предложения по внесению изменений в графическую часть правил землепользования и застройки.*

Предлагается внести следующие изменения в **Карту градостроительного зонирования муниципального образования Марксовский сельсовет**:

1. Предлагается установить и отобразить территориальную Производственную зону (П) для размещения:

- скв. 422 Колганского месторождения, площадью 19 600 кв.м. (1,96 га), в соответствии с границами земельного участка с кадастровым номером 56:04:0819027:8;

- скв. 387 Колганского лицензионного участка, площадью 3 600 кв.м. (0,36 га), в соответствии с границами земельного участка с кадастровым номером 56:04:0819027:11.

2. Предлагается нанести границу Колганского лицензионного участка, предоставленного АО «Преображенскнефть» на основании лицензии № ОРБ 03049НР.

3. Предлагается принять и отобразить санитарно-защитные зоны нефтяных скважин № 422, 387 радиусом в 300 метров, согласно классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03, раздел 7.1.3. «Добыча руд и нерудных ископаемых», III класс, п. 1. «Промышленные объекты по добыче нефти при выбросе сероводорода до 0,5 т/сутки с малым содержанием летучих углеводородов».

4. Предлагается изменить существующие границы пос. Марксовский, с. Дмитриевка, пос. Самарский, пос. Курский в соответствии с границами пос. Марксовский, с. Дмитриевка, пос. Самарский, пос. Курский, поставленными на кадастровый учет (с актуальностью на ноябрь 2017 года).

5. Предлагается изменить границы территориальной жилой зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами, в связи с изменением границ населенного пункта пос. Марксовский, площадь территориальной зоны после изменения составит 928 159 кв.м. (92,81 га).

6. Предлагается изменить границы территориальной зоны рекреационного назначения, в связи с изменением границ населенного пункта пос. Марксовский, площадь территориальной зоны после изменения составит 380 155 кв.м. (38,01 га).

7. Предлагается отобразить земли лесного фонда МО Марксовский сельсовет. Площадь земель лесного фонда в границах МО Марксовский сельсовет составляет 1 435 229,5 кв.м. (143,52 га.).

*Предложения по внесению изменений в текстовую часть правил землепользования и застройки.*

Предлагается дополнить Статью 47 «Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий», Части III «Градостроительных регламентов», Тома 2 «Материалы по обоснованию», Правил землепользования и застройки муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района Оренбургской области, пунктом «Горный отвод» следующего содержания:

«***Горный отвод***

Горный отвод - геометризованный блок недр, предоставленный недропользователю, в соответствии с лицензией на пользование недрами, для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов.

В соответствии со статьей 22 Закона Российской Федерации "О недрах" пользователь недр имеет право ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации "О недрах" проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых и недрах под участком предстоящей застройки.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации "О недрах" застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается на основании разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Выдача такого разрешения может осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации "О недрах" самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

Под застройкой площадей залегания полезных ископаемых при этом понимается проектирование и строительство зданий и сооружений, включая промышленные комплексы, инженерные сооружения, объекты дачного и садоводческого строительства, подземные сооружения, не связанные с добычей полезных ископаемых.

Колганский лицензионный участок

Колганский лицензионный участок, имеющий статус горного отвода, предоставлен АО «Преображенскнефть», на основании лицензии № ОРБ 03049 НР.

Земли с категорией «земли сельскохозяйственного назначения» в пределах границ Колганского лицензионного участка, предоставленного АО «Преображенскнефть», на основании лицензии № ОРБ 03049 НР, могут быть переведены в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», для размещения объектов нефтедобычи и обслуживающих их объектов, в соответствии с порядком по переводу земель из одной категории в другую, определенным законодательством».