Российская Федерация

Оренбургская область

Александровский район

Внесение изменений в генеральный план 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 генеральный план муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района

Оренбургской области.

Главный инженер проекта Похлебухин А.А.

с. Плешаново, 2017г.

Содержание

[1. Введение 4](#_Toc494294482)

[2. Причины и цели проведения работ по внесению изменений в генеральный план 4](#_Toc494294483)

[3. Предложения по внесению изменений в генеральный план 4](#_Toc494294484)

## 1. Введение

Работы по внесению изменений в генеральный план 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», а также, 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., и 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 генеральный план предоставляются в электронном виде. Внесения изменений в генеральный план разработаны в программной среде ГИС «MapInfo» в составе связанных электронных графических слоев.

Изначально, градостроительная документация — генеральный план муниципального образования Марксовский сельсовет, был разработан в 2013г. ООО «Геоград», г. Орск, и утвержден решением Совета депутатов муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района Оренбургской области № 130 от 26.12.2013г.

## 2. Причины и цели проведения работ по внесению изменений в генеральный план

Причиной проведения работ 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 генеральный план

*Предложения по внесению изменений в графическую часть генерального плана.*

1. Предлагается нанести границу Колганского лицензионного участка, предоставленного АО «Преображенскнефть» на основании лицензии № ОРБ 03049 НР, на следующие карты генерального плана муниципального образования Марксовский сельсовет Александровского района:

- Карта функциональных зон МО Марксовский сельсовет;

- Карта зон с особыми условиями использования территории и территорий, подверженных риску возникновения ЧС в границах МО Марксовский сельсовет.

2. Предлагается на карте функциональных зон МО Марксовский сельсовет установить и отобразить функциональную 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.

3. Предлагается на карту планируемого размещения объектов местного значения МО Марксовский сельсовет нанести условные обозначения «нефтяная скважина» для нефтяных скважин № 422, 387.

4. Предлагается исключить границы памятников природы «Овраг Вислый камень» и «Чиганихин родник» с карт генерального плана, так как, в соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 25.02.2015 г. № 121-п «О памятниках природы областного значения Оренбургской области» памятники природы «Овраг Вислый камень» и «Чиганихин родник» исключены из перечня памятников природы областного значения.

5. Предлагается изменить конфигурации существующих границ населенных пунктов: пос. Марксовский, с. Дмитриевка, пос. Самарский, пос. Курский, пос. Энгельс, в соответствии с границами данных населенных пунктов, поставленными на кадастровый учет (с актуальностью на ноябрь 2017 года) на всех картах генерального плана.

6. Предлагается установить и отобразить общественно-деловую функциональную зону на карте функциональных зон МО Марксовский сельсовет и на карте планируемого размещения объектов местного значения МО Марксовский сельсовет для размещения планируемой часовни в с. Дмитриевка, площадью 5820 кв.м. (0,58 га), за счет жилой функциональной зоны.

7. Предлагается на карту планируемого размещения объектов местного значения МО Марксовский сельсовет нанести условное обозначение «Часовня» для планируемой часовни в с. Дмитриевка.

8. Предлагается изменить конфигурации планируемых границ функциональных зон пос. Марксовский на картах генерального плана:

- жилой функциональной зоны, площадь после изменения границ составляет 904 630 кв.м. (90,46 га);

-функциональной зоны рекреационного назначения, площадь после изменения границ составляет 384 670 кв.м. (38,467 га);

-функциональной зоны сельскохозяйственного назначения, площадь после изменения границ составляет 59 707 кв.м. (5,97 га);

-функциональной зоны инженерной и транспортной инфраструктур, площадь после изменения границ в границах населенного пункта составляет 86 405 кв.м. (8,64 га), за пределами границ – 34 374 кв.м. (3,43 га).

9. Предлагается изменить конфигурации планируемых границ функциональных зон с. Дмитриевка на картах генерального плана:

- жилой функциональной зоны, площадь после изменения границ составляет 1 395 035 кв.м. (139,5 га);

- функциональной зоны производственного назначения, площадь после изменения границ в границах населенного пункта составляет 574 991 кв.м. (57,49 га), вне границ – 776 490 кв.м. (77,64 га);

-функциональной зоны рекреационного назначения, площадь после изменения границ составляет 147 408 кв.м. (14,74 га).

10. Предлагается изменить конфигурации планируемых границ функциональных зон пос. Самарский на картах генерального плана:

- жилой функциональной зоны, площадь после изменения границ составляет 282 396 кв.м. (28,23 га);

- функциональной зоны производственного назначения, площадь после изменения границ в границах населенного пункта составляет 473 394 кв.м. (47,33 га), вне границ – 191 419 кв.м. (19,14 га);

- функциональной зоны рекреационного назначения, площадь после изменения границ составляет 26 279 кв.м. (2,62 га);

- функциональной зоны сельскохозяйственного назначения, площадь после изменения границ составляет 3 103 кв.м. (0,31 га).

11. Предлагается изменить конфигурации планируемых границ функциональных зон пос. Курский на картах генерального плана:

-жилой функциональной зоны, площадь после изменения границ составляет 95 647 кв.м. (9,56 га).

12. Предлагается изменить конфигурации планируемых границ функциональных зон пос. Энгельс на картах генерального плана:

-функциональной зоны производственного назначения, площадь после изменения границ составляет 269 511 кв.м. (26,95 га).

13. Предлагается отобразить земли лесного фонда на картах генерального плана 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 генерального плана*

1. Предлагается изложить первый абзац Раздела 3. «Зоны с особыми условиями использования территории», Тома 2 «Материалы по обоснованию», Генерального плана муниципального образования Марксовский сельсовет, в следующей редакции:

«В составе материалов по обоснованию проекта генерального плана на Карте зон с особыми условиями использования территории и территорий, подверженных риску возникновения ЧС в границах МО Марксовский сельсовет, выделены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, т.е. территории, в границах которых устанавливаются ограничения на осуществление градостроительной деятельности:

- территории объектов культурного наследия;

- особо охраняемые природные территории;

- территории зон санитарной охранной зоны магистральных водопроводов и водозаборных сооружений;

- территории водоохранных зон;

- территории санитарно-защитных зон производственных и коммунальных объектов;

- территории зон охраны воздушных линий электропередач;

- территории зон охраны магистральных газопроводов.

- горный отвод.»

2. Также предлагается дополнить Раздел 3. «Зоны с особыми условиями использования территории», Том 2 «Материалы по обоснованию», Генерального плана муниципального образования Марксовский сельсовет, 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.»

3. Предлагается изложить Раздел 9 «Особо охраняемые природные территории» Том 1 «Положения о территориальном планировании» Генерального плана муниципального образования Марксовский сельсовет, в следующей редакции:

«9. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 25.02.2015 г. № 121-п «О памятниках природы областного значения Оренбургской области» в границах МО Марксовский сельсовет расположены 3 памятника природы.

Перечень памятников природы и их основные характеристики приведены в таблице 5.1.

**Таблица 5.1** *Памятники природы областного значения*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименова-ние | Площадь | Местонахождение | Тип  памятника |
| 1. | Кармалинские  рудники | 256,0 | В 2 км к юго-западу от п.Энгельс. | Ландшафтный, историко­горнотехнический |
| 2. | Андреевские  рудники | 181,0 | В 5 км к югу-востоку от п.Энгельс. | Ландшафтный, историко­горнотехнический |
| 3. | Урочище  Петровские горы | 20,0 | В 4 км к востоку от с.Исянгильдино, участок долины р.Ток с высоким правым берегом. | Ландшафтный и  геологический |
|  | Итого: | 457 га |  |  |

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

*На территории памятников природы «Кармалинские рудники», «Андреевские рудники» запрещается:*

* разведка и добыча полезных ископаемых, работы, связанные с обустройством месторождений;
* выпас мелкого рогатого скота;
* выпас крупного рогатого скота и лошадей
* нахождение летних лагерей скота (загонов, летних доек), мест водопоя скота
* строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, в том числе линейных сооружений;
* хранение, захоронение и обезвреживание отходов;
* использование огня в целях борьбы со степными пожарами
* гидромелиоративные и гидротехнические работы, за исключением поддержания в исправности существующих гидротехнических сооружений;
* выжигание ветоши (сухой травы) и иное использование огня в хозяйственных целях (проведение палов), за исключением случаев борьбы со степными пожарами методом встречного или предварительного пала;
* хранение и использование пестицидов и гербицидов, за исключением осуществляемого в рамках борьбы со стихийным бедствием;
* 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.

*На территории памятников природы «Кармалинские рудники», «Андреевские рудники» ограниченно допускаются (ограничиваются) следующие виды деятельности:*

* сенокошение допускается в объеме не более 15% площади памятника природы ежегодно, в первую очередь для сенокошения предоставляются залежные угодья и полоса шириной 10 м по периметру памятника природы;
* проведение биотехнических мероприятий, направленных на поддержание и увеличение численности охотничьих ресурсов;
* добыча (отстрел, отлов) диких животных допускается в исключительных случаях при возникновении эпизоотий на основании заключения органов санитарно-эпидемиологического и ветеринарного надзора;
* поддержание в исправности существующих гидротехнических сооружений;
* рубка деревьев и кустарников допускается в зимнее время года в соответствии с действующим законодательством;
* устройство экологических троп, создание инфраструктуры природного, экологического, познавательного туризма.

*На территории памятников природы «Кармалинские рудники», «Андреевские рудники» разрешаются без дополнительных ограничений:*

* посещение территории гражданами;
* проведение образовательных мероприятий, осуществление природного, экологического, познавательного туризма без создания специальной инфраструктуры;
* сбор гражданами лекарственных и пищевых растений для собственных нужд;
* передвижение автотранспорта по существующим полевым дорогам;
* 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.

*На территории памятников природы «Петровские горы» запрещается:*

* разведка и добыча полезных ископаемых, работы, связанные с обустройством месторождений;
* выпас мелкого рогатого скота;
* нахождение летних лагерей скота (загонов, летних доек), мест водопоя скота;
* строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, в том числе линейных сооружений;
* хранение, захоронение и обезвреживание отходов;
* гидромелиоративные и гидротехнические работы, за исключением поддержания в исправности существующих гидротехнических сооружений;
* выжигание ветоши (сухой травы) и иное использование огня в хозяйственных целях (проведение палов);
* хранение и использование пестицидов и гербицидов, за исключением осуществляемого в рамках борьбы со стихийным бедствием;
* 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.

*На территории памятника природы «Петровские горы» ограниченно допускаются (ограничиваются) следующие виды деятельности:*

* сенокошение допускается в объеме не более 15% площади памятника природы ежегодно, в первую очередь для сенокошения предоставляются залежные угодья и полоса шириной 10 м по периметру памятника природы;
* добыча (отстрел, отлов) диких животных допускается в исключительных случаях при возникновении эпизоотий на основании заключения органов санитарно-эпидемиологического и ветеринарного надзора;
* поддержание в исправности существующих гидротехнических сооружений;
* рубка деревьев и кустарников допускается в зимнее время года в соответствии с действующим законодательством;
* устройство экологических троп, создание инфраструктуры природного, экологического, познавательного туризма.

*На территории памятника «Петровские горы» разрешаются без дополнительных ограничений:*

* посещение территории гражданами;
* проведение образовательных мероприятий, осуществление природного, экологического, познавательного туризма без создания специальной инфраструктуры;
* сбор гражданами лекарственных и пищевых растений для собственных нужд;
* передвижение автотранспорта по существующим полевым дорогам;
* 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.»