ПРОЕКТ

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ЕФРЕМОВО-ЗЫКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ПОНОМАРЁВСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ** **2**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Заказчик: ПАО «Оренбургнефть»

Договор: № 7700018/1661Д от 27 июля 2018 г.

Исполнитель: ООО ”ГЕОГРАД”

Шифр: ГГ-474-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).

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. |
| Главный градостроитель проекта | Пономарев М.А. |
| 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 территорий и территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайной ситуации в границах МО Ефремово-Зыковский сельсовет | М 1:20 000 |

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc18665696)

[1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ 5](#_Toc18665697)

[2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 5](#_Toc18665698)

[2.1 Описание существующих и планируемых объектов транспорта федерального, регионального и межмуниципального значения, утверждённые схемой территориального планирования Оренбургской области 6](#_Toc18665699)

[3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 6](#_Toc18665700)

[4. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ 7](#_Toc18665701)

[5. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ 8](#_Toc18665702)

[6. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ 11](#_Toc18665703)

[7. РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ 11](#_Toc18665704)

### ВВЕДЕНИЕ

Работы по внесению изменений в генеральный план муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет, утверждённый Советом депутатов муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет Решением №79 от 27 декабря 2013г, выполняются по заказу ПАО «Оренбургнефть» и на основании Постановления № 558-п от 29.10.2018г. администрации муниципального образования Пономарёвский район Оренбургской области: «О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет Пономарёвского района Оренбургской области».

Проведение работ вызвано необходимостью учёта Ефремово-Зыковского лицензионного участка № ОРБ 15992 НЭ и объектов капитального строительства нефтяного комплекса в функциональном зонировании территории в границах муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет.

Действующий генеральный план муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет разработан ООО «Геоград» в 2013г.

Внесение изменений в Генеральный план МО Ефремово-Зыковский 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 Пономарёвского района.

В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются административные границы муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОНОМАРЁВСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ (в редакции Закона Оренбургской области от 16.02.2005 г. № 1909/346-III-ОЗ)

### ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Целями работы является внесение изменений в действующий генеральный план МО Ефремово-Зыковский сельсовет в части изменения назначения функциональных зон в границах муниципального образования Ефремово-Зыковский 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 Ефремово-Зыковского лицензионного участка № ОРБ 15992 НЭ и объектов капитального строительства нефтяного комплекса.

# ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Действующий генеральный план МО Ефремово-Зыковский 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 Ефремово-Зыковского лицензионного участка № ОРБ 15992 НЭ.

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 Ефремово-Зыковский сельсовет железнодорожное сообщение отсутствует.

Ближайшая железнодорожная станция – ст. «Абдулино» Южно-Уральской железной дороги.

По территории Ефремово-Зыковского сельсовета проходит дорога федерального значения Р-239 Казань – Оренбург.

По территории муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет проходят следующие автодороги регионального значения:

Таблица 1 Перечень автомобильных дорог, которые проходят по территории МО Ефремово-Зыковский сельсовет Пономарёвского района.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Идентификационный номер** | **Наименование автомобильной дороги (далее а/д)** | **Всего (км.)** | **Категория дорог** |
| 1. | 53 ОП МЗ 53Н-0003250 | Подъезд к с. Сорокино от а/д Казань - Оренбург | 1,2 | IV |
| 2. | 53 ОП МЗ 53Н-0003450 | Подъзд к с. Ефремово-Зыково от а/д Казань - Оренбург | 1,2 | 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 Ефремово-Зыковский сельсовет находятся памятники археологии, являющиеся выявленными объектами культурного наследия:

Таблица 2 Список объектов культурного наследия в МО Ефремово-Зыковский сельсовет Пономарёвского района Оренбургской области

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Название памятника** | **Местоположение** | **Датировка** | **Документ о принятии на государственную охрану** |
| 1. | Курганный могильник у с. Ефремово-Зыково | с. Ефремово-Зыково, в 0,8 км к югу от села | неизвестна | постановление Законодательного Собрания Оренбургской области от 06.10.1998 г. № 118/21-ПЗС |

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 Ефремово-Зыковский 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 Ефремово-Зыковский 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 Ефремово-Зыковский сельсовет нет.

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

Таблица 3 Список памятников природы регионального значения в МО Ефремово-Зыковский сельсовет Пономарёвского района Оренбургской области

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Местонахождение, землепользователь** | **Пло-щадь, (га)** | **Краткое описание памятника природы** |
| **1.** | Пещерный лог | в 1 км к северо-востоку от с. Сорокино | 31,0 | ландшафтный, геологический (петрографический) и имеющий историко-культурное значение памятник природы, опорный разрез (урочище) |

**Пещерный лог** – крутой лесистый овраг на левобережье реки Садак длиной 1,8 км и глубиной до 30 м. В его верховьях расположен малодебитный, пересыхающий летом, родник, издавна считавшийся святым. Против родника в обрыве вырыта (по преданиям – монахами) пещера. Место освящено церковью, верующие здесь собираются на богомолье.

Лесной покров состоит из березы, осины, клена остролистного, липы, разнообразна кустарниковая и луговая растительность. На дне и в стенках оврага обнажаются известняки, песчаники, аргиллиты и глины верхнеказанского подъяруса верхней перми. Среди них наблюдаются слои необычных для казанских отложений дырчатых конгломерато-брекчий. Многочисленные пустоты в брекчиях диаметром до 2-5 см образовались в результате полного выщелачивания окатанных и угловатых обломков легко растворимых пород (предположительно гипса). Наряду с пустотами в этих породах имеются не затронутые растворением галька и щебень местных пород – известняков и песчаников, изредка встречается хорошо окатанная галька кремнистых пород и кварцитов. Цемент конгломерато-брекчии состоит из красновато-коричневого известковистого песчаника. Видимо, конгломерато-брекчия образовалась в результате значительного внутриформационного размыва, связанного с кратковременным перерывом осадконакопления.

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

**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 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, наделенных 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 Ефремово-Зыковский сельсовет.

## ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ ТЕРРИТОРИИ

***Добыча и обработка полезных ископаемых***

Согласно предоставленной информации от ПАО «Оренбургнефть» на территории Ефремово-Зыковского сельсовета находится Ефремово-Зыковский лицензионный участок № ОРБ 15992 НЭ.

## РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ

***Зона сельскохозяйственного использования, совмещённая с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых.***

Зона сельскохозяйственного использования, совмещённая с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых общей площадью 1887 га в границах МО Ефремово-Зыковский сельсовет устанавливается вне населённых пунктов и обусловлена деятельностью сельхозпроизводителей и различных недропользователей, по геологическому изучению, разведке и добыче углеводородного сырья.

В состав зоны сельскохозяйственного использования, совмещённой с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых 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;

- Ефремово-Зыковский лицензионный участок № ОРБ 15992 НЭ.