

ООО «Региональный кадастровый центр»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**НОВОНИКОЛЬСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ГРАЧЕВСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 2**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

**Оренбург 2024**

**СОСТАВ ПРОЕКТА «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН»**

|  |  |
| --- | --- |
| **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.

**2 ТОМ. Часть Б (графические материалы)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **НАИМЕНОВАНИЕ СХЕМЫ** | **МАСШТАБ** |
|  | Материалы по обоснованию генерального плана в виде карт | 1:25 000 |

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc177553102)

[1. Цели и задачи 5](#_Toc177553103)

[2. Обоснование внесения изменений в генеральный план 5](#_Toc177553104)

[3. Зоны с особыми условиями использования территории 7](#_Toc177553105)

[4. Территории объектов культурного наследия 7](#_Toc177553106)

[5. Особо охраняемые природные территории 8](#_Toc177553107)

[6. Природные условия и ресурсы территории 8](#_Toc177553108)

[7. Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения на территориях поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозирование ограничений их использования 9](#_Toc177553109)

# ВВЕДЕНИЕ

Целями работы является внесение изменений в действующий генеральный план МО Новоникольский сельсовет в части изменения назначения функциональных зон в границах муниципального образования Новоникольский сельсовет, с учетом фактического использования.

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

1. Определить функциональное назначение территорий муниципального образования в соответствии с современным и перспективным развитием территорий с учётом лицензионного участка Покровско-Сорочинский ОРБ 03200 НР и объектов капитального строительства нефтяного комплекса.

В соответствии с техническим заданием на подготовку проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Новоникольский сельсовет Грачевского района Оренбургской области, были внесены изменения:

1. Отнесение к функциональной зоне - производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры территории:

- скважины 78, расположенной в южной части кадастрового квартала 56:10:0709013;

- скважин 132, 174 расположенных в южной части кадастрового квартала 56:10:0709019;

- скважины 133, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56:10:0708037;

- скважины 140, расположенной в западной части кадастрового квартала 56:10:0709011;

- скважины 708, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56:10:0708006;

- скважин 709, 710, 712 расположенных в северо-восточной части кадастрового квартала 56:10:0708016;

- скважин 714, 715 расположенных в северной части кадастрового квартала 56:10:0708016;

- скважины 931, расположенной в юго-восточной части кадастрового квартала 56:10:0709006;

- скважин 1434, 1438, 1447 расположенных в юго-западной части кадастрового квартала 56:10:0709012;

- скважины 1645, расположенной в юго-западной части кадастрового квартала 56:10:0709018;

- скважин 2100, 2101, 2102, 2103, 2104 расположенных в центральной части кадастрового квартала 56:10:0709008;

- земельного участка с кадастровым номером 56:10:0709002:68,

- земельного участка с кадастровым номером 56:10:0709005:332,

- земельного участка с кадастровым номером 56:10:0709005:333,

- земельного участка с кадастровым номером 56:10:0709005:334.

3. Изменение функционального зонирования земельных участков в соответствии с целевым использованием земель.

Внесение изменений в Генеральный план МО Новоникольский 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 Грачевского района.

В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются административные границы муниципального образования Новоникольский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГРАЧЕВСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ (в редакции Закона Оренбургской области от 09.03 2005 г. № 1897/325-III-ОЗ).

# 1. Цели и задачи

Целями работы является внесение изменений в действующий генеральный план МО Новоникольский сельсовет в части изменения назначения функциональных зон в границах муниципального образования Новоникольский сельсовет, с учетом фактического использования.

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

1. Определить функциональное назначение территорий муниципального образования в соответствии с современным и перспективным развитием территорий с учётом лицензионного участка Покровско-Сорочинский ОРБ 03200 НР и объектов капитального строительства нефтяного комплекса.

В соответствии с техническим заданием на подготовку проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Новоникольский сельсовет Грачевского района Оренбургской области, были внесены изменения:

1. Отнесение к функциональной зоне - производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры территории:

- скважины 78, расположенной в южной части кадастрового квартала 56:10:0709013;

- скважин 132, 174 расположенных в южной части кадастрового квартала 56:10:0709019;

- скважины 133, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56:10:0708037;

- скважины 140, расположенной в западной части кадастрового квартала 56:10:0709011;

- скважины 708, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56:10:0708006;

- скважин 709, 710, 712 расположенных в северо-восточной части кадастрового квартала 56:10:0708016;

- скважин 714, 715 расположенных в северной части кадастрового квартала 56:10:0708016;

- скважины 931, расположенной в юго-восточной части кадастрового квартала 56:10:0709006;

- скважин 1434, 1438, 1447 расположенных в юго-западной части кадастрового квартала 56:10:0709012;

- скважины 1645, расположенной в юго-западной части кадастрового квартала 56:10:0709018;

- скважин 2100, 2101, 2102, 2103, 2104 расположенных в центральной части кадастрового квартала 56:10:0709008;

- земельного участка с кадастровым номером 56:10:0709002:68,

- земельного участка с кадастровым номером 56:10:0709005:332,

- земельного участка с кадастровым номером 56:10:0709005:333,

- земельного участка с кадастровым номером 56:10:0709005:334.

3. Изменение функционального зонирования земельных участков в соответствии с целевым использованием земель.

# 2. Обоснование внесения изменений в генеральный план

Действующий генеральный план МО Новоникольский 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).

Муниципальное образование Новоникольский сельсовет находится в южно-восточной части Грачевского района. Расстояние от административного центра сельсовета – села Новоникольское до с. Грачевка по автомобильным дорогам составляет 27 км, до г. Оренбурга – 230 км. Ближайший аэропорт находится под Оренбургом в 3,5-4,5 часах езды. Ближайшая железнодорожная станция находится в г. Сорочинске в 60 км по автомобильным дорогам.

В целом, Новоникольский сельсовет имеет не очень благоприятное местоположение относительно планировочных осей.

Федеральных автомобильных дорог общего пользования на территории Новоникольского сельсовета нет.

По территории Муниципального образования Новоникольский сельсовет проходят следующие автодороги местного значения:

Таблица 1 - Перечень автомобильных дорог, которые проходят по территории МО Новоникольский сельсовет Грачевского района

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Идентификационный номер** | **Наименование автомобильной дороги** | **Протяженность общая** | **Сведения о мостах** | **Категория дороги** |
| 53 ОП РЗ 53К-1010000 | Подъезд к с. Новоникольское от автомобильной дороги Сорочинск  - Грачевка | 7,50 | 1 | IV |
| 53 ОП МЗ 53Н-1011000 | Подъезд к с. Покровка от  автомобильной дороги Сорочинск  - Грачевка | 1,66 | - | IV |
| 53 ОП РЗ 53К-1005000 | Новоникольское - Каликино | 5,70 | - | IV |
| 53 ОП РЗ 53К-1005110 | Подъезд к границе  Красногвардейского района от  автомобильной дороги Новоникольское - Каликино | 3,90 | - | 0,45 - III  3,45 - IV |

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 лицензионного участка Покровско-Сорочинский ОРБ 03200 НР и объектов капитального строительства нефтяного комплекса.

# 3. Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории отображены на картах в соответствии с действующим на момент заключения контракта законодательством.

В составе материалов по обоснованию Генерального плана выделены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, т.е. территории, в границах которых устанавливаются ограничения на осуществление градостроительной деятельности:

-территории водоохранных зон;

-территории охранных зон объектов водоснабжения;

-территории санитарно-защитных зон производственных и коммунальных объектов;

-территории зон охраны воздушных линий электропередач;

-территории охранных зон объектов газоснабжения;

-территории лицензионных участков;

-территории санитарной охраны источника водоснабжения;

-территории других зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ориентировочные границы указанных территорий и зон нанесены на карты в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области и местными нормативными актами. Так же отображены все зоны с особыми условиями использования территории, имеющие сведения о границах в ЕГРН.

# 4. Территории 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.

Объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

[Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на территории Оренбургской области и включенных в реестр](https://okn.orb.ru/documents/5496/) отсутствуют.

Сведения об объектах археологического наследия:

«Перечень объектов археологического наследия, расположенных на территории Оренбургской области»

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование объекта археологического наследия** | **Реквизиты и наименование акта о постановке государственную охрану объекта культурного наследия** |
| Одиночный курган II у п. Каликино | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 №87 |
| Курганный могильник III у п. Каликино | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 №87 |
| Курганный могильник IV у п. Каликино | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 №87 |
| Курганный могильник V у п. Каликино | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 №87 |
| I Поселение у п. Каликино | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 №87 |
| Одиночный курган Новоникольский I | Приказ инспекции государственной охраны объектов культурного наследия Оренбургской области от 15.01.2020 № 1 |
| Курганный могильник Новоникольский I | Приказ инспекции государственной охраны объектов культурного наследия Оренбургской области от 15.01.2020 № 1 |
| Одиночный курган Покровка I | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 №87 |
| Курганный могильник I у с. Покровка (Курганный могильник I у с. Сарабкино Сорочинского р-на по Лыловой Е.В., 2009 г.) | Приказ министра культуры и внешних связей Оренбургской области от 09.04.2013 №87 |

\*На картах памятники нанесены условно и не отражают их реального расположения на местности.

# 5. Особо охраняемые природные территории

Особо охраняемые природные территории – участки земной поверхности, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны, относящиеся к объектам общенационального достояния.

\*Особо охраняемые природные территории федерального и регионального значения отсутствуют.

# 6. Природные условия и ресурсы территории

**Добыча и обработка полезных ископаемых**

Согласно предоставленной информации от ПАО «Оренбургнефть» на территории Новоникольского сельсовета находятся:

1. Покровско-Сорочинский лицензионный участок № ОРБ 03200 НР;

2. Покровский лицензионный участок № ОРБ 16023 НЭ;

3. Родинский лицензионный участок № ОРБ 16013 НЭ;

4. Северо-Покровский лицензионный участок № ОРБ 02886 НР.

# 7. Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения на территориях поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозирование ограничений их использования

Таблица «Планируемые для размещения новые объекты регионального значения»

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код объекта/ справочник** | **Класс (значение) объекта** | **Наименование объекта** | **Краткая характеристика объекта** | **Местоположение объекта** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Размещение объекта на карте** |
| **Объекты регионального значения в области энергетики** | | | | | | |
| 602040213 | электрические подстанции (электрическая подстанция 35 кВ) | энергетика, реконструкция ПC 35/6кВ ”Восточная Покровка” | ПС 35 кВ. 2x6,3 MBA,  срок реализации – 2025 год | Грачевский район | санитарно-защитная зона | карта плани-руемого размещения объектов регионального значения |
| 602040213 | электрические подстанции (электрическая подстанция 35 кВ) | энергетика, реконструкция ПC 35/6кВ ”Восточная Покровка” | ПС 35 кВ. 2x6,3 MBA,  срок реализации – 2025 год | Грачевский район | санитарно-защитная зона | карта плани-руемого размещения объектов регионального значения |

# 