

Совет депутатов  
муниципального образования  
Елховский сельсовет  
Бузулукского района  
Оренбургской области

**Р Е Ш Е Н И Е**

18.10.2021 № 68  
с.Елховка

О внесении изменений в  
Генеральный план  
муниципального образования  
Елховский сельсовет Бузулукского  
района Оренбургской области

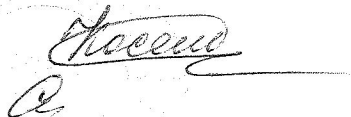
В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и на основании статьи 5, 24 Устава муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Совет депутатов муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Р Е Ш И Л:

1. Внести изменения в Генеральный план муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, утвержденный решением Совета депутатов от 30.12.2013 № 147 изложив Приложение к решению в новой редакции согласно Приложению.

2. Установить, что настоящее решение вступает в силу после обнародования и подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования Бузулукский район.

3. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянную комиссию по образованию, здравоохранению, социальной политике, науке, культуре, делам молодежи, спорту и правопорядку.

Председатель Совета депутатов  
Глава сельсовета



С.В.Косенкова  
Т.В.Саблина

Разослано: в дело, администрации сельсовета, постоянной комиссии по образованию, здравоохранению, социальной политике, науке, культуре, делам молодежи, спорту и правопорядку, Бузулукской межрайпрокуратуре.

## СОСТАВ ДОКУМЕНТА

<b>ТОМ 1</b>	
<b>ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ</b>	
<b>Часть А</b>	Пояснительная записка (текстовая)
<b>Часть Б</b>	Графические материалы
<b>ТОМ 2</b>	
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>	
<b>Часть А</b>	Пояснительная записка (текстовая)
<b>Часть Б</b>	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.

## ТОМ 1 ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

### ВВЕДЕНИЕ

Работы по внесению изменений в генеральный план муниципального образования (далее МО) Елховский сельсовет Бузулукского района

Оренбургской области выполняются по заказу ООО "Новые технологии добычи нефти" на основании Постановления № 10 от 19.03.2021 г. администрации МО Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области: «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области», на основании Договора (01.04.2021 №21№0035) на выполнение работ.

Внесение изменений в Генеральный план МО Елховский сельсовет является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в действующих редакциях на июнь 2021 г. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории области и Бузулукского района

Причиной проведения работ по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО Елховский сельсовет является необходимость корректирования графической части градостроительной документации, а именно:

- Изменение функционального зонирования территории с учётом лицензионного участка нефтяного комплекса.
- Устранение наложения различных функциональных зон друг на друга, а так же их пересечений.
- На соответствие Приказу Министерства экономического развития РФ от 9 января 2018 г. № 10 "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»

## ОБЪЕКТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Согласно СТП Оренбургской области (Постановление правительства Оренбургской области №119-п от 01.03.2021 г.) планируемые объекты регионального значения:

Таблица 1 Планируемые для размещения объекты регионального значения

№ п/п	№ на карте	Код объекта/справочн	Класс (назначение) объекта	Наименование объекта	Краткая характеристика	Местоположение объекта	Зоны особыми условиями использования	Размещение объекта на карте
-------	------------	----------------------	----------------------------	----------------------	------------------------	------------------------	--------------------------------------	-----------------------------

		ик			объект а	та	территории	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Объекты регионального значения в области транспорта (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения

1	10.	6020 3030 2	автомобильные дороги (автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения)	реконструкция автомобильной дороги Бугульма–Бугуруслан–Бузулук–Уральск на участке км 195 + 400 – км 205 + 800 в Бузулукском районе	протяженность – 10,89 км, срок реализации – 2023 год	Бузулукский район	придорожная полоса; санитарный разрыв до жилой застройки и садоводств	карта планируемого размещения объектов в регионального значения
---	-----	-------------------	--	--	--	-------------------	---	---

Согласно Программе комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области на 2017-2022 годы, утвержденной решением Совета депутатов 20.09.2017 №87, планируется:

Перечень мероприятий по строительству, реконструкции объектов регионального значения

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение объекта	Параметры объекта	Мероприятие	Сроки реализации мероприятия	Ответственный исполнитель/ соисполнитель	Источник мероприятия
<b>Физическая культура и массовый спорт</b>							
1	ФОК	с. Елховка	1 объект	Строительство	2019-2020 гг		Генеральный план Елховского сельсовета
1	Хоккей	с.Воронц	1	Строите	2019-		Генеральны



2	ный корт	овка	объект	льство	2020 гг		й план Елховского сельсовета
	Дошкольные учреждения и общеобразовательные школы						
3	Дошкольное образовательное учреждение	с.Воронцовка	1 объект	Строительство	2020- 2022	-	- Генеральный план Елховского сельсовета

*Таблица 2 Существующие объекты электроэнергетики Оренбургской области*

Наименование подстанции/линии	Краткая характеристика объекта (установленная мощность, МВА, км)	Местоположение объекта, район
ВЛ 110 кВ "Бузулук-Твердилово"	36,87	Оренбургская обл, Бузулукский р-н,

*Таблица 3 Существующие объекты регионального значения в области здравоохранения*

наименование	адрес
Нежилое помещение	461020, Оренбургская область, Бузулукский район, с. Елховка, улица Новая, 9
Нежилое помещение	, 461020, Оренбургская область, Бузулукский район, село Воронцовка, улица Молодёжная, 4, пом. П1

Таблица 3 Перечень автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения, находящихся в государственной собственности Оренбургской области

N п/п	Идентифи кационны й номер	Наименование автомобильной дороги	Всего	В том числе с тверд ым покры тием	Всего мостов		Категория дороги
			км	км	шт.	п. м	
1	2	3	4	5	6	7	8
19.	53 ОП МЗ 53Н- 0810000	Елховка - Воронцовка	7,76	7,76	1	4,00	IV
	53 ОП РЗ 53К- 2801000	Бугульма - Бугуруслан - Бузулук - Уральск	347,21	347,21	19	1317, 96	41,76 - II 305,45 - III

Таблица 4 Существующие объекты регионального значения в области утилизации биологических отходов

№ п/п	Назначение объекта регионально го значения	Наимено вание	Краткая характеристи ка объекта	Местоположение объекта		Зоны с особы ми услов иями испол зован ия терри тории
				Наименование городского округа или района	Наименован ие населённого пункта	
	уничтожение биологических отходов	скотомог ильник	действующий с 1982	Бузулукский	с. Елховка	-

## СВЕДЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕННОМ ГЕНЕРАЛЬНОМ ПЛАНЕ

Предыдущая градостроительная документация муниципального образования Елховский сельсовет утверждена:

Решением Совета депутатов муниципального образования Елховский сельсовет 03.11.2020 №12 «О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области»

## ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Разработка генерального плана как документа территориального планирования осуществлена в целях обеспечения устойчивого развития муниципального образования и создания комфортных условий проживания населения на его территории.

Основополагающей целью территориального планирования МО Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области является организация безопасной среды обитания, при которой гармонично сочетаются интересы всех слоёв населения, предпринимателей и инвесторов.

На пути к достижению поставленных целей в генеральном плане решаются следующие задачи:

- сохранение историко-культурного, ландшафтного и архитектурно-пространственного своеобразия поселка;
- определение функционального назначения и параметров использования земель МО;
- определение планируемых объемов и структуры нового жилищного строительства, а также его размещение;
- планирование реконструкции и развития застроенных территорий;
- выработка стратегии размещения производственных зон в целях повышения эффективности использования их территории и улучшения состояния окружающей среды;
- реорганизация инженерно-транспортной и социальной инфраструктур;
- организация пространства исходя из совокупности природно-экологических и санитарно-гигиенических факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий.

В Генеральном плане определены основные параметры развития сельского поселения: перспективная численность населения, объемы всех видов строительства, в том числе жилищного строительства и реконструкции жилищного фонда, необходимые для строительства территории, основные направления развития транспортного комплекса и инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории.

В проекте выполняется одна из главных задач Генерального плана – функциональное зонирование территорий, с выделением жилых, производственных, общественных, рекреационных и других зон, для развития всех жизненно важных функций территории поселения.

Планировочные решения Генерального плана являются основой для разработки проектной документации следующих уровней – проектов

планировок отдельных районов и зон поселения, проектов межевания, градостроительных планов.

МО «Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области» входит в состав Бузулукского района с центром в селе Елховка.

Основной целью работ является внесение изменений в Генеральный план в виде изменения функциональных зон на территории МО Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области», установленных на основе утверждённого генерального плана.

В графической части Генерального плана, соответственно отразились изменения на следующих картах:

- карта границ населенных пунктов
- карта планируемого размещения объектов капитального строительства
- карта функциональных зон
- карта зон с особыми условиями использования территорий

## **ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

Изменение функционального зонирования территории с учётом лицензионного участка и объектов капитального строительства нефтяного комплекса. В Генеральном плане была заменена зона сельхозназначения (за границами населенных пунктов) на зону иного сельскохозяйственного назначения, предназначенная для добычи и разведки полезных ископаемых. В зону вошли сельскохозяйственные предприятия, карьеры, объекты нефтяного и энергетического комплекса. Ориентировочная площадь зоны в границах МО -51 Га.

В с.Воронцовка изменила конфигурацию жилая зона с учетом участков 56:08:0502001:6, 56:08:0502001:87. Общественная зона изменилась по контуру дороги с кадастровым номером 56:08:0502001:292.

В с.Елховка изменила конфигурацию жилая зона с учетом участка 56:08:0501001:511.

Была уточнена граница муниципального образования в соответствии с актуальным кадастровым делением.

Функциональное зонирование основывается на ранее утверждённом, с учётом зон с особыми условиями использования территории и на основании

планов администрации муниципального образования по развитию территории.

**Часть Б графические материалы**

<b>№ пп</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ СХЕМЫ</b>	<b>МАСШТАБ</b>
1.	Карта функциональных зон	М 1: 20 000
2.	Карта границ населенных пунктов	М 1: 20 000
3.	Карта планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1: 20 000

## ТОМ 2

# МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

### ВВЕДЕНИЕ

Работы по внесению изменений в генеральный план муниципального образования (далее МО) Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области выполняются по заказу ООО "Новые технологии добычи нефти" на основании Постановления № 10 от 19.03.2021 г. администрации МО Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области: «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области», на основании Договора (01.04.2021 №21№0035) на выполнение работ.

Внесение изменений в Генеральный план МО Елховский сельсовет является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в действующих редакциях на июнь 2021 г. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории области и Бузулукского района

Причиной проведения работ по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО Елховский сельсовет является необходимость корректирования графической части градостроительной документации, а именно:

- Изменение функционального зонирования территории с учётом лицензионного участка нефтяного комплекса.
- Устранение наложения различных функциональных зон друг на друга, а так же их пересечений.
- На соответствие Приказу Министерства экономического развития РФ от 9 января 2018 г. № 10 "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»

## ОБЪЕКТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Согласно СТП Оренбургской области (Постановление правительства Оренбургской области №119-п от 01.03.2021 г.) планируемые объекты регионального значения:

*Таблица 1 Планируемые для размещения объекты регионального значения*

№ п/п	№ на карте	Код объекта/справочник	Класс (назначение) объекта	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Местоположение объекта	Зоны с особыми условиями использования территории	Размещение объекта на карте
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объекты регионального значения в области транспорта (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения								
2.	10.	602030302	автомобильные дороги (автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения)	реконструкция автомобильной дороги Бугульма–Бугуруслан–Бузулук–Уральск на участке км 195 + 400 – км 205 + 800 в Бузулукском районе	протяженность – 10,89 км, срок реализации – 2023 год	Бузулукский район	придорожная полоса; санитарный разрыв до жилой застройки и садоводств	карта планируемого размещения объектов регионального значения

Согласно Программе комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области на 2017-2022 годы, утвержденной решением Совета депутатов 20.09.2017 №87, планируется:

Перечень мероприятий по строительству, реконструкции объектов регионального значения

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение объекта	Параметры объекта	Мероприятие	Сроки реализации и мероприятия	Ответственный исполнитель/соисполнитель	Источник мероприятия
<b>Физическая культура и массовый спорт</b>							
1.	ФОК	с. Елховка	1 объект	Строительство	2019-		Генеральный план

1				тво	2020 гг		Елховского сельсовета
1. 2	Хоккейны й корт	с.Воронцовк а	1 объект	Строительс тво	2019- 2020 гг		Генеральный план Елховского сельсовета
<b>Дошкольные учреждения и общеобразовательные школы</b>							
3	Дошкольное образовательное учреждение	с.Воронцовка	1 объект	Строительство	2020-2022	-	- Генеральный план Елховского сельсовета

*Таблица 2 Существующие объекты электроэнергетики Оренбургской области*

Наименование подстанции/линии	Краткая характеристика объекта (установленная мощность, МВА, км)	Местоположение объекта, район
ВЛ 110 кВ "Бузулук-Твердилово"	36,87	Оренбургская обл, Бузулукский р-н,

*Таблица 3 Существующие объекты регионального значения в области здравоохранения*

наименование	адрес
Нежилое помещение	461020, Оренбургская область, Бузулукский район, с. Елховка, улица Новая, 9
Нежилое помещение	, 461020, Оренбургская область, Бузулукский район, село Воронцовка, улица Молодёжная, 4, пом. П1



Таблица 3 Перечень автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения, находящихся в государственной собственности Оренбургской области

N п/п	Идентификационный номер	Наименование автомобильной дороги	Всего	В том числе с твердым покрытием	Всего мостов		Категория дороги
			км	км	шт.	п. м	
1	2	3	4	5	6	7	8
19.	53 ОП МЗ 53Н-0810000	Елховка - Воронцовка	7,76	7,76	1	4,00	IV
	53 ОП РЗ 53К-2801000	Бугульма - Бугуруслан - Бузулук - Уральск	347,21	347,21	19	1317,96	41,76 - II 305,45 - III

Таблица 4 Существующие объекты регионального значения в области утилизации биологических отходов

№ п/п	Назначение объекта регионального значения	Наименование	Краткая характеристика объекта	Местоположение объекта		Зоны с особыми условиями использования территории
				Наименование городского округа или района	Наименование населённого пункта	
	уничтожение биологических отходов	скотомогильник	действующий с 1982	Бузулукский	с. Елховка	-

## ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Разработка генерального плана как документа территориального планирования осуществлена в целях обеспечения устойчивого развития муниципального образования и создания комфортных условий проживания населения на его территории.

Основной целью работ является внесение изменений в Генеральный план в виде изменения функциональных зон на территории МО Елховский

сельсовет Бузулукского района Оренбургской области», установленных на основе утверждённого генерального плана.

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

Изменение функционального зонирования территории с учётом лицензионного участка и объектов капитального строительства нефтяного комплекса.

## **ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

Изменение функционального зонирования территории с учётом лицензионного участка и объектов капитального строительства нефтяного комплекса. В Генеральном плане была заменена зона сельхозназначения (за границами населенных пунктов) на зону иного сельскохозяйственного назначения, предназначенная для добычи и разведки полезных ископаемых. В зону вошли сельскохозяйственные предприятия, карьеры, объекты нефтяного и энергетического комплекса. Ориентировочная площадь зоны в границах МО -51 Га.

В с.Воронцовка изменила конфигурацию жилая зона с учетом участков 56:08:0502001:6, 56:08:0502001:87. Общественная зона изменилась по контуру дороги с кадастровым номером 56:08:0502001:292.

В с.Елховка изменила конфигурацию жилая зона с учетом участка 56:08:0501001:511.

Была уточнена граница муниципального образования в соответствии с актуальным кадастровым делением.

Функциональное зонирование основывается на ранее утверждённом, с учётом зон с особыми условиями использования территории и на основании планов администрации муниципального образования по развитию территории.

## **РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Иная зона сельхоз назначения (добыча, разведка полезных ископаемых).** Принята по границе сельскохозяйственных территорий в границах муниципального образования, предназначенная для добычи и разведки полезных ископаемых.

**Часть Б графические материалы**

<b>№ пп</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ СХЕМЫ</b>	<b>МАСШТАБ</b>
4.	Карта границ ЗОУИТ	М 1: 20 000