

Общество с ограниченной ответственностью «ГорА»
Юридический адрес: 664009, Иркутская область, город Иркутск, улица Багратиона, дом 55, 12.
ОГРН 1163850070317 ; ИНН 3812054855 ; КПП 381201001 ; Р/с: 40702810603010000241 ;
К/с: 30101810300000000760 ; БИК: 042520760 ; ИФ ПАО «МДМ Банк» г. Иркутск
Тел.: 8 (9643) 51-86-71 e-mail: GorAGrad@yandex.ru



Заказчик
Администрация муниципального
образования «Шаралдай»
Контракт
№ 1 от 26.09.2018 года

ПРОЕКТ
«ВНЕСЕНИЕ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ШАРАЛДАЙ» БОХАНСКОГО РАЙОНА
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ ИЗМЕНЕНИЙ, В ЧАСТИ
УТОЧНЕНИЯ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:
Д. ХАРАГУН, Д. ИДА, Д. ВЕСЕЛАЯ ПОЛЯНА,
Д. БАЗОЙ, Д. ГРАНИЧНАЯ»

Материалы по обоснованию проекта

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ	3
ВВЕДЕНИЕ	4
8. ОХРАНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	5
9. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	8
9.1.СОВРЕМЕННАЯ ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
9.2.ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
10. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД И МУНИЦИПАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО	9
14.ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	13
17. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МО «ШАРАЛДАЙ»	14

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ

Положение о территориальном планировании

I.I.Текстовые материалы

№ п\п	Наименование чертежей
1.	Пояснительная записка «Положение о территориальном планировании» внесены изменения

I.II.Графические материалы

№ п\п	Наименование чертежей	Масштаб
1.	Фрагмент карты границ населенных пунктов д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная	М 1:5000

Материалы по обоснованию проекта генерального плана

II. I. Текстовые материалы

№ п\п	Наименование чертежей
1.	Пояснительная записка «Материалы по обоснованию проекта» внесены изменения

II.II.Графические материалы

№ п\п	Наименование чертежей	Масштаб
1.	Карта материалов по обоснованию	1:5 000

Электронная версия

№ № п/п	Состав материалов	Носитель
1.	Проект «Внесение в генеральный план муниципального образования «Шаралдай» Боханского района Иркутской области изменений, в части уточнения границ населенных пунктов поселения: д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная» (графические и текстовые материалы)	CD-диск
2	Проект «Генеральный план муниципального образования «Шаралдай» Боханского района Иркутской области» (актуализированная редакция октябрь 2018 года) (графические и текстовые материалы)	

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Шаралдай» Боханского района Иркутской области, в части уточнения границ населенных пунктов поселения: д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная» выполнена на основании муниципального контракта от 26.09.2018 № 1 заключенного администрацией муниципального образования «Шаралдай» (далее –МО «Шаралдай») с ООО «ГорА», технического задания, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации, Иркутской области, в том числе с Градостроительным кодексом РФ, Приказом Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011г № 244 «Об утверждении методических рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов», Законом Иркутской области от 23.07.2008г № 59-оз «О градостроительной деятельности в Иркутской области», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Иркутской области, Боханского района, а также в соответствии с техническим заданием на проектирование.

Проект «Внесение в генеральный план муниципального образования «Шаралдай» Боханского района Иркутской области изменений, в части уточнения границ населенных пунктов поселения: д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная» обусловлен необходимостью:

1) уточнения границ населенных пунктов муниципального образования, в целях дальнейшего внесения сведений об указанных границах в Единый государственный реестр недвижимости, с учетом положений Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»;

2) учета фактически сложившегося землепользования;

3) учета предложений органов местного самоуправления и заинтересованных физических и юридических лиц;

4) учета замечаний министерства лесного комплекса Иркутской области, в части исключения пересечения границ населенных пунктов с землями лесного фонда (письмо от 13.08.2018 № 02-91-7489/18).

При подготовке проекта «Внесение в генеральный план муниципального образования «Шаралдай» Боханского района Иркутской области изменений, в части уточнения границ населенных пунктов поселения: д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная» использованы материалы генерального плана муниципального образования «Шаралдай», утвержденного решением Думы муниципального образования «Шаралдай» от 16.05.2013 № 176, а также материалы по его обоснованию.

Положения и решения, предусмотренные генеральным планом муниципального образования «Шаралдай» Боханского района Иркутской области в настоящем проекте дополняются и уточняются в следующих разделах в части:

- мероприятий по охране объектов культурного наследия,
- уточнения границ населенных пунктов д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная, а также определения их координат,
- изменения структуры земельного фонда муниципального образования,
- мероприятий по повышению пожарной безопасности поселения,
- изменения технико-экономических показателей в части территории муниципального образования.

Проект выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе ГИС «Панорама», содержит соответствующие картографические слои и семантическое описание объектов.

8. ОХРАНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В начале раздела включить текст следующего содержания:

«Зоны охраны объектов культурного наследия (охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта) для объектов культурного наследия, расположенных на территории Боханского района, не устанавливались.

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленным объектам культурного наследия не предъявляется.

Защитными зонами объектов культурного наследия, согласно ст.34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.»

После первого абзаца включить текст следующего содержания:

«По данным службы охране объектов культурного наследия Иркутской области (письмо от 22.06.2018 № 02-76-4039/18) по состоянию на 01.06.2018 г. в границах муниципального образования «Шаралдай», расположены объекты археологического наследия федерального значения, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечень которых приведен в таблицах 8-1.

Изложить в новой редакции наименование таблицы 8-1 и содержание таблицы 8-1:
«Таблица 8-1 Перечень объектов археологического наследия федерального значения, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

№ n/n	Наименование объекта археологического наследия	Сведения о местонахождении объекта (адрес или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Реквизиты и наименование акта о постановке на государственную охрану
1	стоянка «Вершина»	Боханский район, правый берег р. Ида, территория д. Вершина	Постановление главы администрации УОБАО №113-п от 15.05.2002 г.

Исключить третий абзац.

В четвертом абзаце исключить второй и третий пункты.

Исключить пятый абзац.

Исключить восьмой абзац.

Дополнить раздел текстом следующего содержания:

«В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушение установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия (ст. 33 Федерального закона № 73-ФЗ).

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия устанавливаются ограничения (обременения) права собственности, других вещных прав, а также других имущественных прав, являющихся установленными пп. 1-3 ст. 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ требования к содержанию и использованию объектов культурного наследия, а именно: при содержании и использовании объекта культурного наследия лица, владеющие объектом культурного наследия, обязаны осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии; не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия, либо изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер (в случаях если предмет охраны не определен).

На основании статьи 5.1. Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) проведение земляных, строительных, мелиоративных и других видов работ в границах территории памятников и ансамблей запрещается, либо вышеназванные работы могут проводиться при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

На основании статьи 36 Федерального закона № 73-ФЗ проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ осуществляются при отсутствии на территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Для определения наличия либо отсутствия объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия пунктом 3 статьи 31 Федерального закона №73-ФЗ предусмотрено проведение историко-культурной экспертизы на земельных участках, участках лесного фонда либо водных объектах или их

частях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, путем археологической разведки, в порядке, определенном статьей 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ.»

9. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

9.1. Современная планировочная организация территории

В двадцать втором абзаце после слов «объект археологического наследия» слово «регионального» заменить на слово «федерального» далее по тексту.

Аннулировать последний абзац подраздела.

9.2. Проектная планировочная организация территории

После восемнадцатого абзаца включить абзацы следующего содержания:

«Проектом внесения изменений в генеральный план сельского поселения подготовлены, согласно сведений Росреестра по Иркутской области, следующие предложения:

– уточнены координаты границ населенных пунктов д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная.

Кроме того, учтено заключение министерства лесного комплекса Иркутской области по пересечению границ населенных пунктов с землями лесного фонда.»

Девятнадцатый абзац исключить.

10. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД И МУНИЦИПАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО

Наименование таблицы 10-1 дополнить словами «на период разработки генерального плана»

Выводы:

В подразделе пункт 2 аннулировать.

Проектные предложения

Изложить в новой редакции:

«Проектом внесения изменений в Генеральный план муниципального образования границы населенных пунктов д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная приведены в соответствие с данными Росреестра по Иркутской области о земельных участках, поставленных на кадастровый учет и данными государственного лесного реестра, согласно заключению министерства лесного комплекса Иркутской области.

Так из границ населенных пунктов:

– д. Веселая Поляна исключены земли лесного фонда Кировского лесничества, Тихоновской дачи, Тихоновского участкового лесничества, квартал 70, выдел 27ч, 22ч ;

– д. Граничная исключены земли лесного фонда Кировского лесничества, Иркутской области, Тихоновского участкового лесничества, Технического участка № 12 квартал 40 выдел 4ч., 8ч.;

– д. Харагун исключены земли лесного фонда Кировского лесничества, Иркутской области, Тихоновского участкового лесничества, Технического участка № 12 квартал 35 выдел 23ч.

Таким образом, площади границ населенных пунктов:

д. Харагун увеличились на 0,8 га,

д. Ида уменьшились на 10,89 га,

д. Веселая Поляна уменьшились на 12,51 га,

д. Базой увеличилась на 2,3 га,

д. Граничная уменьшились на 8,54 га.

Проектные предложения по землям населенных пунктов МО «Шаралдай» на расчетный срок к 2032 году приведены в таблице 10-3

Таблица 10-3. Проектные предложения по землям населенных пунктов к 2032 году.

№ п/п	Населенные пункты	Площадь, га	Структура, %
1	с. Дундай	260,38*	35,5
2	д. Вершина	188,2*	25,7
3	д. Нашата	71,4*	9,7
4	д. Хонзой	47,6*	6,5
5	д. Ида	9,31	1,3
6	д. Харагун	89,1	12,2
7	д. Граничная	41,36	5,6
8	д. Базой	14,3	2,0
9	д.Веселая Поляна	10,89	1,5
Итого		732,54	100,0

Примечание:

* – площадь населенного пункта, в соответствии с материалами генерального плана поселения, утвержденного решением Думы МО «Шаралдай» от 16.05.2013 № 176.

Перевод категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов

Обоснование изменения границ земель сельскохозяйственного назначения базируется на основаниях требования Федерального законодательства: Федеральными Законами от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель из одной категории в другую» и от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также регулируется Земельным кодексом РФ.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию находится в компетенции субъекта Российской Федерации. В соответствии со ст.7 ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ перевод земель сельскохозяйственного назначения допускается в исключительных случаях:

- с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- с установлением или изменением черты населенных пунктов;
- с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, указанных в части 2 настоящей статьи;
- с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее - линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;
- с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
- с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Согласно Федеральному Закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель из одной категории в другую» перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, перечисленных выше.

Потери сельскохозяйственного производства возмещает лицо (юридическое или физическое), заинтересованное в переводе земель из одной категории в другую.

Субъект Российской Федерации на основании федеральных законов, устанавливает свои законы, касающиеся перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую.

При переводе земель сельскохозяйственного назначения возникают вопросы о форме собственности на земельные участки.

Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения является государственной собственностью. Разграничение государственной собственности на землю на собственность РФ (федеральную собственность), собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным кодексом и федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ.

До разграничения государственной собственности на землю распоряжение такими земельными участками происходит на уровне муниципальных районов.

Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения, предоставленная в постоянное (бессрочное) пользование юридическим лицам (сельскохозяйственным организациям и фермерским хозяйствам и т.п.) для ведения сельского хозяйства, не оформлена должным образом, как того требует действующее земельное законодательство.

В соответствии со ст. 20 Земельного кодекса РФ, юридические лица, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того – переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2010 года в соответствии с правилами ст. 36 Земельного кодекса.

3. Перевод земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, возможен при соблюдении соответствующего действующего законодательства.

В соответствии со ст. 63 Земельного кодекса РФ изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после:

- 1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;
- 2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
- 3) возмещения в соответствии со статьей 62 настоящего Кодекса в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

Проанализировав действующее законодательство, можно сделать вывод, что перевод земель сельскохозяйственного назначения в другие категории с целью строительства промышленных и иных объектов государственного и муниципального значения, на территории МО «Шаралдай» возможен. Изменение структуры земельного фонда к 2032 г. представлены в таблице 10-4

Таблица 10-4. Изменение структуры земельного фонда к 2032 году

№ п/п	Категория земель	2032 г. утверждены решением Думы от 16.05.2013 № 176		2032 г. проектные предложения	
		Площадь, га	Структура, %	Площадь, га	Структура, %
1	Земли сельскохозяйственного назначения	6599,9	8,4	6614,32	8,4
2	Земли населенных пунктов	761,3	1,0	732,54	0,9

Проект «Внесение в генеральный план муниципального образования «Шаралдай»
Боханского района Иркутской области изменений, в части уточнения границ населенных
пунктов поселения: д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная»

Материалы по обоснованию проекта

3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	15,1	0,0	15,1	0,0
4	Земли лесного фонда	71001,5	90,6	71015,9	90,6
Итого в административных границах		78377,8	100,0	78377,8	100

14. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Мероприятия по повышению пожарной безопасности

В шестом абзаце «В мероприятиях 2, направленных на повышение пожаробезопасности территории» первым пунктом указать следующее мероприятие:

- «обустройство защитной минерализованной полосы шириной не менее 3 м по периметру территории населенных пунктов, которые расположены на границе с лесными массивами и сельхозугодиями, для исключения возможности распространения низового пожара на жилые массивы, здания и сооружения, в соответствии с Правилами пожарной безопасности Российской Федерации (ППБ 01-03);»

Во втором пункте мероприятия после слов «в пределах» добавить слова «минерализованных полос и» далее по тексту.

17. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МО «ШАРАЛДАЙ»

В таблице раздел 1 «Территория» изложить в следующей редакции

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Первая очередь	Расчетный срок
1.	Территория				
	Всего	га	78377,8	78377,8	78377,8
1.1	Земли сельскохозяйственного назначения	га	6599,9	6614,32	8,4
1.2	Земли населенных пунктов	га	761,3	732,54	0,9
1.3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	га	15,1	15,1	0,0
1.4	Земли лесного фонда	га	71001,5	71015,9	90,6

Проект «Внесение в генеральный план муниципального образования «Шаралдай»
Боханского района Иркутской области изменений, в части уточнения границ населенных
пунктов поселения: д. Харагун, д. Ида, д. Веселая Поляна, д. Базой, д. Граничная»

Материалы по обоснованию проекта

ПРИЛОЖЕНИЯ.