

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 «Тихоновка»
Контракт
№ 1 от 28.09.2018 года

**ПРОЕКТ
«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ТИХОНОВКА», В ЧАСТИ
УТОЧНЕНИЯ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ: д. ПАРАМОНОВКА, д. ЧИЛИМ
БОХАНСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ
ОБЛАСТИ»**

Материалы по обоснованию проекта

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ВВЕДЕНИЕ	4
8. ОХРАНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ внесены изменения	6
9. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	8
9.2 Проектная планировочная организация территории внесены изменения	8
10. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД И МУНИЦИПАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО внесены изменения.....	9
14. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ внесены изменения	12
17. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МО «ТИХОНОВКА» внесены изменения	13

Проект «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области»
Материалы по обоснованию проекта

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.Чилим, д. Парамоновка	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	1:5000

Электронная версия

№ п\п	Состав материалов	Носитель
1.	Проект «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области» (графические и текстовые материалы)	CD-диск

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области» выполнена на основании муниципального контракта от 28.09.2018 № 1 заключенного администрацией муниципального образования «Тихоновка» (далее –МО «Тихоновка») с ООО «ГорА», технического задания на проектирование, 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 рекомендаций 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.

Проект «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области» 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 21.09.2018 № 02-91-8945/18);

5) описания и отображения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в материалах генерального плана муниципального образования в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

При подготовке проекта «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области» использованы материалы генерального плана муниципального образования «Тихоновка», утвержденного решением Думы муниципального образования «Тихоновка» от 14.05.2013 № 159, а также материалы по его обоснованию.

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

- мероприятий по охране объектов культурного наследия,
- уточнения границ населенных пунктов д. Парамоновка и д. Чилим, а также определение их координат,
- изменения структуры земельного фонда муниципального образования,

Проект «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов:
д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области»
Материалы по обоснованию проекта

- 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.»

Во втором абзаце исключить второй и третий пункты

Исключить третий абзац.

Исключить шестой 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

9.2 Проектная планировочная организация территории

После абзаца «Границы населенных пунктов преимущественно пройдут по границам существующих кадастровых кварталов с учетом земельных участков, стоящих на кадастровом учете» дополнить абзацем следующего содержания:

«Проектом «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области» уточнены координаты границ указанных населенных пунктов по сведениям Росреестра по Иркутской области о земельных участках.

Так в границу населенного пункта д. Чилим включены земельные участки с кадастровыми номерами 85:03:000000:1268, 85:03:000000:135 с категорией земель «Земли населенных пунктов» и с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства».

Кроме того, из границ населенных пунктов исключены земли лесного фонда, согласно заключения министерства лесного комплекса Иркутской области.»

10. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД И МУНИЦИПАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО

Выводы:

В подразделе пункт 2 аннулировать.

Раздел дополнить подразделами следующего содержания:

«Проектные предложения»

Проектом «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области» предусмотрено незначительное изменение границ населенных пунктов за счет исключения из их границ земель лесного фонда, в соответствии с замечаниями министерства лесного комплекса Иркутской области, а также исключено пересечение границами населенных пунктов границ земельных участков, которые стоят на кадастровом учете по сведениям Росреестра по Иркутской области.

Таким образом, общая площадь категории земель населенных пунктов МО «Тихоновка» составит 723,92га. Расширение населенных пунктов планируется за счет земель сельскохозяйственного назначения.

Таблица 10-3.1. Проектные предложения по землям населенных пунктов к 2032 году.

№ п/п	Населенные пункты	Площадь, га	Структура, %
1	с. Тихоновка	656,0*	90,4
2	д. Чилим	50,72	7,0
3	д. Парамоновка	17,2	2,4
Итого		723,92	100,0

Примечание:

* – площадь населенного пункта, в соответствии с материалами генерального плана поселения, утвержденного решением Думы от 14.05.2013 № 159.

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 N 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;

Проект «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области»

Материалы по обоснованию проекта

- 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.

Проект «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области»

Материалы по обоснованию проекта

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 «Тихоновка» возможен. Изменение структуры земельного фонда к 2032 г. представлены в таблице 10-3

Таблица 10-3. Изменение структуры земельного фонда к 2032 году

№ п/п	Категория земель	2032 г. утвержденная решением Думы от 14.05.2013 № 159		2032 г. Проектные предложения	
		Площадь, га	Структура, %	Площадь, га	Структура, %
1	Земли сельскохозяйственного назначения	5758,0	33,1	5758,0	33,1
2	Земли населенных пунктов	752,2	4,3	723,92	4,1
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	16,0	0,1	16,0	0,1
4	Земли лесного фонда	10894,8	62,5	10923,1	62,7
Итого в административных границах		17421,0	100,0	17421,0	100,0

14. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Мероприятия по повышению пожарной безопасности

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 мероприятии после слов «в пределах» добавить слова «минерализованных полос и» далее по тексту.

Проект «Внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Тихоновка», в части уточнения границ населенных пунктов: д. Парамоновка, д. Чилим Боханского района Иркутской области»
Материалы по обоснованию проекта

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

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	17421,0	17421,0	17421,0
1.1	Земли сельскохозяйственного назначения	га	5758,0	5758,0	5758,0
1.2	Земли населенных пунктов	га	752,2	723,92	723,92
1.3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	га	16,0	16,0	16,0
1.4	Земли лесного фонда	га	10894,8	10923,08	10923,08