

Утверждена
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 24.10.2017 № 2875-па

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

**«Внесение изменений в проект межевания в составе проекта планировки
с проектом межевания центральной части города в границах:
пр.Победы, ул. Горького, ул. Вокзальная, река Рогатка »**

г. Южно-Сахалинск
2017 год

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ.....	6
2. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ВИД ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИ.....	6
3. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ.....	6
<i>Таблица 1.1. Формируемые земельные участки.....</i>	<i>8</i>

ВВЕДЕНИЕ

Проект "Внесение изменений в проект межевания в составе проекта планировки с проектом межевания центральной части города в границах: пр.Победы, ул. Горького, ул. Вокзальная, река Рогатка" выполнен компанией ООО "Сахалинземпроект" на основании:

- Постановления администрации города Южно-Сахалинска от 28.07.2017 № 2043-па;

- задания на проектирование, согласованного и утвержденного в установленном порядке.

- Проект межевания подготовлен на территорию, расположенную в границах элемента планировочной структуры, с учетом Проекта планировки с проектом межевания территории центральной части города в границах: пр. Победы, ул. Горького, ул. Вокзальная, река Рогатка, утвержденного постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 № 745-па.

- Действующие красные линии и линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений сохраняются, изменение проектом не предусматривается. Изменение границ территории общего пользования проектом также не предусматривается. Формирование новых красных линий рассматриваемой территории не требуется.

- Разработка проекта межевания, в том числе определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, предназначенных для строительства выполнена в целях дальнейшей работы по перераспределению этих земельных участков.

Действующие красные линии и линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений сохраняются, изменение проектом не предусматривается. Изменение границ территории общего пользования проектом также не предусматривается. Формирование новых красных линий рассматриваемой территории не требуется.

Разработка проекта межевания, в том числе определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, предназначенных для строительства, выполнена в целях приобретения прав на земельные участки, которые предоставлены Застройщику.

Одной из первоочередных задач по разработке данного проекта является изменение границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0703001:64 в целях увеличения территории предприятия и улучшения качества обслуживания клиентов путем перераспределения смежных земельных участков.

Проектом предусмотрены:

- единый земельный участок ЗУ-5, образованный путем перераспределения (объединения) земельных участков с кадастровыми номерами: 65:01:0401005:15 (в

собственности у индивидуального предпринимателя Дорошенко А.А.); 65:01:0703001:3228 и неразграниченных территорий.

Формирование контуров иных земельных участков в границах территории проектирования выполнено с максимально эффективной площадью и доступом к земельным участкам, с обеспечением подъезда для гражданской и специальной техники (в т.ч. пожарной техники).

Материалы проекта межевания подготовлены с применением компьютерной географической информационной системы (ГИС) – программный пакет MapInfo, AutoCad.

Разделы проекта межевания территории выполнены с учетом следующих нормативных документов и требований нормативного и регулятивного характера:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 №60-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04 декабря 2006 г. №200-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 №33-ФЗ «об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 №603/38-12-4;

- Правила землепользования и застройки г.Южно-Сахалинска, утвержденные решением городского Собрания от 30.01.2013 №744/44-13-4;
- Муниципальная Программа «Обеспечение населения городского округа «Город Южно-Сахалинск» качественным жильем на 2015-2020 годы», утвержденная постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 21.08.2014 № 1540-па;
- материалы Проекта планировки с проектом межевания территории юго-западного района г. Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 11.04.2014 № 624-па;
- СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820);
- СП 14.13330.2014 «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» (утв. приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №825);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом министерства строительства Сахалинской области № 60 от 26.10.2016;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 №150);
- «Положение об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (утв. решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26.09.2006 № 417/22-06-3);
- Материалы научно-исследовательской работы «Оценка возможности проявления вторичных явлений от землетрясений и их пространственной локализации на территории Сахалинской области: опасность воздействия русловых процессов и наводнений на территории города Южно-Сахалинска», утвержденные Приказом министерства строительства Сахалинской области от 23.03.2016 № 17;
- Проекты газификации городского округа «Город Южно-Сахалинск», разработанные Агентством газификации и развития инфраструктуры Сахалинской области;

Чертеж межевания территории представляется на топографической подоснове в масштабе М 1:2000.

1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

На территории проекта межевания в соответствии с данными Росреестра расположено 13 земельных участков, поставленных на кадастровый учет, которые полностью попадают в границы проектирования, т.е. тем или иным образом вступают в земельно-имущественные отношения и приобретают статус: сохраняемые, образуемые, изменяемые, изымаемые.

В соотношении к общей площади проектирования – 1.52 га, территория земельных участков, поставленных на кадастровый учет, составляет 1.27га, в границах проектирования, что составляет примерно около 83.55%.

Основными принципами проекта межевания являются:

Организация земельных участков для производственных объектов, расположенных в границах проектирования;

Обеспечение достаточной нормативной площади территории в соответствии с действующими нормами;

Обеспечение доступа к земельным участкам, обеспечение подъезда для гражданской и специальной техники (в т.ч. пожарной техники);

Формирование контуров ЗУ с максимально эффективной площадью.

2. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ВИД ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Проектом межевания образованы земельные участки, перечень которых приведен в таблице № 1.

*Ст. 39.28 ЗК РФ, п. 3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности,

осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

3. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ

В настоящем проекте межевания установлены следующие публичные сервитуты:

- для проезда, шириной полосы 3.0 м до границ земельных участков: ЗУ-4, ЗУ-7, ЗУ-9;
- для размещения объектов инженерной инфраструктуры (существующая сохраняемая сеть канализации) и её охранной зоны в виде полосы шириной 3м и 1.5м в каждую стороны по горизонтали (в свету), водопровода, теплосетей.

Согласно ст.131 и ст.237 Гражданского кодекса РФ, сервитут подлежит государственной регистрации. Порядок государственной регистрации сервитутов определен в ст.27 Федерального закона от 21.06.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав.

Изъятие участков полностью или частично проектом предлагается только для государственных и муниципальных нужд, т.е. для строительства УДС, объектов инженерии.

Полное изъятие участков, не попадающих в зоны государственных и муниципальных нужд, производилось при наличии кадастровой ошибки (при полном наложении существующих участков).

Участки считались сохраняемыми при сохранении границ и вида разрешенного использования.

Изменяемыми отмечались участки с изменяющимися границами земельных участков и (или) изменяемым видом разрешенного использования.