

Утверждена
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 03.07.2018 № 1609-па

ООО «Сахалинземпроект»

Шифр 159-17/02/2018-ПМТ

*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», утвержденного постановлением
администрации города Южно-Сахалинска от 05.05.2013
№ 745-па*

***Основная часть проекта
межевания территории
(текстовая часть)***

**г.Южно-Сахалинск
2018 год**

"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".

Состав сдаваемых материалов

№	Наименование материалов	Название чертежей
1	2	3
159-17/02/2018-ПМТ	"Основная часть проекта межевания территории" Пояснительная записка.	1. Чертеж межевания территории, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. 2. Чертеж межевания территории (первый этап), М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. 3. Чертеж межевания территории (второй этап), М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. 4. Чертеж межевания территории (третий этап), М 1:2000, 1 чертёж на 1 л.
159-17/02/2018-ПМТ	«Материалы по обоснованию проекта межевания территории».	1. Чертеж расположения земельных участков в границах проектирования, сведения о которых внесены в единый государственный реестр. М 1:2000, 1 чертёж на 1 л.; 2. Чертеж расположения объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости. М 1:2000, 1 чертёж на 1 л.; 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000, 1 чертёж на 1 л.; 4. Схема расположения образуемых и изменяемых земельных участков. М 1:2000, 3 чертёжа на 3 л.;

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1. Принципы межевания территории проектирования	7
2. Проектные предложения по межеванию территории	9
3. Образование земельных участков и вид их использования	9
4. Публичные сервитуты	10

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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" (далее проект межевания) выполнен компанией ООО "Сахалинземпроект" в соответствии с заданием на проектирование, согласованному и утвержденному в установленном порядке Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска.

Основанием для разработки проекта являются: генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный Решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 № 603/38-12-4; постановление администрации города Южно-Сахалинска от 23.01.2018 № 159-па "О подготовке Проекта внесения изменений в проект межевания в составе проекта планировки с проектом межевания 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 ".

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 "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", утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 № 745-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);
- 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 № 417/22-06-03);

– 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков на территорию, расположенную в границах элемента планировочной структуры. Границы проектирования, согласно постановления администрации города Южно-Сахалинска от 23.01.2018 № 159, определены: ул. Дзержинского - ул. Антона Буюклы - пр. Мира - ул. Космонавта Поповича.

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

Разработка проекта внесения изменений в проект 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 в целях приобретения прав на земельные участки, которые предоставлены Застройщику.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

Проектируемая территория расположена в центральной части г. Южно-Сахалинска.

В проекте межевания земельные участки сформированы в границах проекта планировки и красных линий с учетом границ земельных участков по материалам инвентаризации, проектируемой застройки.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 6,04 га. В результате разработки проекта межевания выделены следующие виды земельных участков:

- границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы земельных участков, предлагаемых к изъятию, в том числе путем выкупа для государственных или муниципальных нужд.

*Земельные участки, обремененные публичным сервитутом в целях содержания и ремонта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

1. Принципы межевания территории проектирования

– Границы застроенных, подлежащих застройке, а также не предназначенных для строительства земельных участков, в том числе земельных участков общего пользования определяются на основе проектов межевания территорий элементов планировочной структуры, границы которых определены проектами планировки территорий и совпадают с красными линиями. Проекты межевания разрабатываются в границах красных линий. Минимальным элементом планировочной структуры, сформированным красными линиями, является планировочный квартал. Исключением являются элементы планировочной структуры, формирующие улично-дорожную сеть. Для разработки проекта межевания в границах красных линий планировочного квартала основанием является проект планировки территорий элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети.

– Территория проектируемого квартала застроена объектами различного функционального назначения, различной степени капитальности.

– В границах планировочного квартала разрабатывается проект межевания в следующей последовательности действий:

– фиксируются границы ранее сформированных участков в соответствии с информацией, полученной из органов государственного кадастрового учёта, и в случае, если границы этих участков выходят за установленные проектом планировки красные линии, в составе решений проекта межевания подготовлено предложение по изъятию части этого участка (если это возможно без нанесения серьёзного ущерба условиям эксплуатации объекта) или всего земельного участка (в обратном случае) для муниципальных нужд;

– определяются объекты капитального строительства, для которых, в

соответствии с их функциональным назначением, возможно сформировать соответствующие нормативным размерам земельные участки, доступ к которым может быть обеспечен непосредственно через территории улично-дорожной сети, без нарушения прав собственников других земельных участков;

- определяются группы объектов капитального строительства, объединённых общим земельным участком, деление которого нанесёт ущерб правообладателям отдельных объектов, так как лишит их возможности пользоваться привычными, в том числе нормативно обоснованными, благами благоустройства и озеленения;

- определяются объекты капитального строительства, для нормального функционирования которых возможно сформировать земельные участки, размеры которых будут соответствовать нормативным, но доступ к этим участкам непосредственно с территорий улично-дорожной сети (территорий, ограниченных красными линиями) невозможен;

- с учётом всех названных определений, проектируются границы земельных участков для отдельных объектов, а также для групп объектов, путём формирования земельно-имущественных комплексов;

- территории, обеспечивающие доступ (транспорта и пешеходов) к объектам, расположенным в глубине планировочного квартала, формируются в земельные участки муниципальной собственности, относящиеся к территориям общего пользования. Территории общего пользования рекомендуется относить к объектам местного значения, зоны размещения которых, устанавливаются документацией по планировке территорий, на основании которых должны формироваться земельные участки муниципальной собственности;

- в случае, если сформировать земельные участки общего пользования для обеспечения беспрепятственного доступа к земельным участкам, сформированным для обеспечения нормативных условий эксплуатации объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения (далее также - социально-значимые объекты), не представляется возможным, в проекте межевания должны быть даны предложения по установлению публичного сервитута по отношению к части земельного участка, использование которого необходимо для названных целей;

- в случае, если сформировать земельные участки общего пользования для обеспечения беспрепятственного доступа к земельным участкам, сформированным для обеспечения нормативных условий эксплуатации объектов капитального строительства, находящихся в частной собственности и предназначенных для использования ограниченного круга лиц, не представляется возможным, в пояснительной записке к проекту межевания должны быть даны предложения по установлению частного сервитута по отношению к части земельного участка, использование которого необходимо для названных целей.

2. Проектные предложения по межеванию территории

На территории проекта межевания в соответствии с данными Росреестра расположено 12 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 – 6,04 га, территория земельных участков, поставленных на кадастровый учет, составляет 4,97 га, в границах проектирования, что составляет примерно около 82.33%.

Основными принципами проекта межевания являются:

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.

Первоочередными задачами по разработке данного проекта является:

1. изменение границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0703004:37 в целях увеличения территории с изменением вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору разрешенного использования земельных участков (приказ Министерства экономического развития № 540 от 01.09.2014года), путем перераспределения смежных земельных участков и неразграниченных территорий. На период разработки проекта земельный участок предоставлен для размещения автозаправочной станции с автомойкой с нарушением нормативного разрыва до жилой застройки (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
2. изменение (увеличение) площади земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0703004:40, 65:01:0703004:160, 65:01:0703004:247, 65:01:0703004:246, принадлежащих предприятию ЗАО "Южно-Сахалинский Дом торговли" на праве собственности путем перераспределения смежного земельного участка с кадастровым номером 65:01:0703004:46.

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).

3. Образование земельных участков и вид их использования

Проектом межевания образованы земельные участки, перечень которых приведен в таблице № 3.1. , 4.1., 5.1.

*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.

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

Участки считались сохраняемыми при сохранении границ и вида разрешенного использования.

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

4. Публичные сервитуты

В настоящем проекте межевания установлены следующие публичные сервитуты:

- для размещения и ремонта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, согласно проекта планировки с проектом межевания 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.

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.

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

Чертеж межевания территории представляется на топографической подоснове в масштабе М 1:2000, выполненной компанией ООО "Сахалинземпроект" в 2017г.