



ООО «Архивариус»
Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12
archivar.ru



Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том IV

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Директор ООО «Архивариус»



К. Н. Гребенщиков

Магнитогорск - Южно-Сахалинск, 2023 г

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть		
2	Чертеж красных линий	ППТ.ЛО.ОЧП-1	1:2000
3	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	ППТ.ЛО.ОЧП-2	1:2000
4	Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов	Том I	
<i>Материалы по обоснованию проекта¹</i>			
5	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть		
6	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов)	ППТ.ЛО.МОП-1	1:10000
7	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	ППТ.ЛО.МОП-2	1:2000
8	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	ППТ.ЛО.МОП-3	1:2000
9	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории, инженерной защиты территории	ППТ.ЛО.МОП-4	1:2000
10	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий, лесничеств	ППТ.ЛО.МОП-5	1:2000
11	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень карсты, эрозия и т.д.)	ППТ.ЛО.МОП-6	1:2000
12	Схема конструктивных и планировочных решений	ППТ.ЛО.МОП-7	1:2000
13	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	Том II	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
14	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть		
15	Чертеж межевания территории. 1 этап	ПМТ.ЛО.ОЧП-1	1:2000
16	Чертеж межевания территории. 2 этап	ПМТ.ЛО.ОЧП-2	1:2000
17	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.	Том III	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
18	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
19	Чертеж по обоснованию межевания территории	ПМТ.ЛО.МОП	1:2000

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

20	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Том IV	
----	--	--------	--

Примечания:

1. Схема границ территорий объектов культурного наследия не представлена в связи с тем, что в границах проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия согласно письму Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Сахалинской области №3.42-700/23 от 15.09.2023 г.

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

Запись главного архитектора

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект межевания соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Главный архитектор проекта _____ К.Н. Гребенщиков

Состав участников проекта

Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САР РФ	К.Н. Гребенщиков
Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП	Е.С. Левшунова
Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП	Д.Р. Каримова
Архитекторы	Д.Г. Боровская Е.М. Михно Д.М. Табиева В.В. Герасина В.М. Кологорова А.В. Наливайко Д.С. Шакшапбаева С.Л. Соловский Е.Д. Соловьева
Инженеры-проектировщики	П.В. Гинтер М.И. Белякова Г.Р. Мамедов
Инженеры-градостроители	Е.А. Барышева К.О. Лисихина Р.М. Мухатметгалин
Кадастровые инженеры	Т.Ю. Данилейко
Инженеры технического отдела	

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	10
2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	10
3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	11
4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	12

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

ВВЕДЕНИЕ

Документация разработана ООО «Архивариус» по заказу Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (муниципальный контракт от 29.05.2023г. №21ПР/23) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.10.2010 № 503 «Об установлении требований к формату документов, представляемых в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости»;
- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;
- Постановление Правительства РФ № 564 от 12.05.2017 г. «Об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территорий, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*» (с Изменением N 1);
- СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения». Актуализированная редакция СНиП 21-01-99*»;
- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

ситуаций" градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;

- СП 165.1325800.2014 «Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (с Изменением №1)»;

- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 (с Изменениями №1, 2, 3);

- СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (с Изменениями №1, 2);

- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- СП 62.13330.2011* Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с Изменениями №1, 2);

- Постановление Правительства РФ № 878 от 20.11.2000г. Правила охраны газораспределительных сетей;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

- другие строительные нормы и правила, действующие на момент проектирования.

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 10.10.2023 г. № 1-3.39-626/23-п (далее – РНГП);

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 г. № 2643-па (далее – НГП)

- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 г. № 10/48-22-6 (далее – ГП);

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 г. №2618-па (далее – ПЗЗ);

- Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта «Южный канализационный коллектор от

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

перспективной площадки строительства многоквартирных жилых домов до ОСК-7 с устройством канализационно-насосных станций», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 12.04.2019 № 1137-па, на участке от ул. Ленина по ул. Металла Лития, по ул. Железнодорожная до ОСК-7 с устройством дополнительной канализационно-насосной станции.

2. Исходные данные, выданные администрацией города Южно-Сахалинск, в т.ч. техническое задание.

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Сахалинской обл.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-65);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующему действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленного Заказчиком.

Документация разработана ООО «Архивариус» по заказу Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Муниципальный контракт от 29.05.2023г. №21ПР/23) в целях:

- установления (определения) границ зон планируемого размещения линейных объектов и установления параметров их планируемого развития;
- определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- определения границ образуемых земельных участков для размещения линейных объектов;
- установления красных линий.

Документация по планировке территории подготовлена на основании следующих распорядительных документов:

1) Задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, предусматривающих размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»; (приложение №1 к МК от 29.05.2023г. №21ПР/23);

2) Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 14.11.2022 № 2826-па «О подготовке проекта планировки территории, предусматривающего размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул.

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»;

Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 14.11.2022 № 2842-па «О подготовке проекта межевания территории, предусматривающего размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148».

Территория подготовки Проекта планировки расположена в юго-западной части г. Южно-Сахалинск. Настоящим Проектом планировки предлагается размещение линейных объектов «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148» включает в себя Проект планировки территории и Проект межевания территории.

Общая протяженность линейных объектов составляет 2,4 км. Общая площадь подготовки проекта планировки составляет ориентировочно 0,023 га в соответствии с п.2 Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утв. постановлением Правительства РФ от 12.05.2017г. №564.

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Местоположение границ образуемых земельных участков определяется границей зоны планируемого размещения линейного объекта, предусмотренного проектом планировки территории. В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории городского округа город Южно-Сахалинск, утвержденными постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па требования в отношении предельных размеров земельных участков устанавливаемых видов разрешенного использования, образуемых в составе проекта межевания территории, градостроительными регламентами не установлены.

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможные способы образования земельных участков установлены в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации, в частности:

- статьи 11.3 в части образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в частности, в соответствии с частью указанной статьи 3 исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения);

- статьи 11.4 в части раздела земельного участка;

- статьи 39.27 в части перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой (в частности допускается указанное перераспределение в случае, если земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута).

В соответствии со ст.49 ЗК РФ изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией, в том числе, автомобильных дорог местного значения.

В соответствии с ч. ч. 9 - 11 ст. 5 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" различают перечни автомобильных дорог общего пользования местного значения, в том числе городского округа.

Согласно Генеральному плану городского округа «город Южно-Сахалинск» ул. Воздушная (на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:346 до ул. Железнодорожная), Металла Лития являются улицами местного значения, ул. Воздушная (на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237) является магистральной улицей районного значения.

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Определение размеров, образуемых в составе настоящего проекта межевания территории земельных участков обусловлены:

- границами зон планируемого размещения линейного объекта;
- конфигурацией и размерами земельных участков общего пользования;
- конфигурацией и размерами существующих земельных участков, подлежащих разделу, для строительства и реконструкции улично-дорожной сети;
- конфигурацией и месторасположением существующих объектов недвижимости.

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов: «Улица Воздушная на участке от улицы Железнодорожной до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107004:237 до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:345», «Подъездные пути на участке от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0107005:344 до ул. Железнодорожная» и «Подъездные пути на участке от ул. Кладовая до южной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:3148»

4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Настоящим проектом межевания территории не предусмотрено установление сервитута.