

Общество с ограниченной ответственностью
«АЛТ ГЕО ТЕХНОЛОДЖИ»
Юр. адрес: 649007, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск,
ул. Фурманова, 46
ИНН 0400012226/КПП 040001001 Тел./факс: 7-902-558-9950
E-mail: altgeot@yandex.ru

Внесение изменений проект межевания территории по объекту «Комплексное развитие территории «Уюн». Обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой жилого комплекса», утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 29.04.2022 № 978-па

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 4**

03/2023- ДПТ-ПМТ

г. Южно-Сахалинск 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«АЛТ ГЕО ТЕХНОЛОДЖИ»
Юр. адрес: 649007, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск,
ул. Фурманова, 46
ИНН 0400012226/КПП 040001001 Тел./факс: 7-902-558-9950
E-mail: altgeot@yandex.ru

Внесение изменений проект межевания территории по объекту «Комплексное развитие территории «Уюн». Обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой жилого комплекса», утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 29.04.2022 № 978-па

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 4**

Директор ООО «АЛТ ГЕО ТЕХНОЛОДЖИ»

А.Э. Бабакова



А.Э. Бабакова

03/2023- ДПТ-ПМТ

г. Южно-Сахалинск 2023 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Том	Шифр	Наименование
1	1	03/2023- ДПТ-ППТ	Основная часть проекта планировки территории
2	2	03/2023- ДПТ-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3	3	03/2023- ДПТ-ПМТ	Основная часть проекта межевания территории
4	4	03/2023- ДПТ-ПМТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории

COCTAB TOMA 2

Обозначение	Наименование
ТОМ II	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 3	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Чертеж МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №										
							03/2023- ДПТ-ПМТ					
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Состав тома 2					
	Упр.директор	Бабакова			03.23							
							Стадия	Лист	Листов			
							ПМТ	1				
							ООО «АлтГеоТехнолоджи»					

**Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть"**

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №																		
						03/2023- ДПТ-ПМТ														
Изм.		Кол.уч.		Лист		№ док.		Подпись		Дата		Раздел 3 "Проект межевания территории. Графическая часть"			Стадия		Лист		Листов	
Упр.директор		Бабакова						03.23		ПМТ					1					
										ООО «АлтГеоТехнолоджи»										

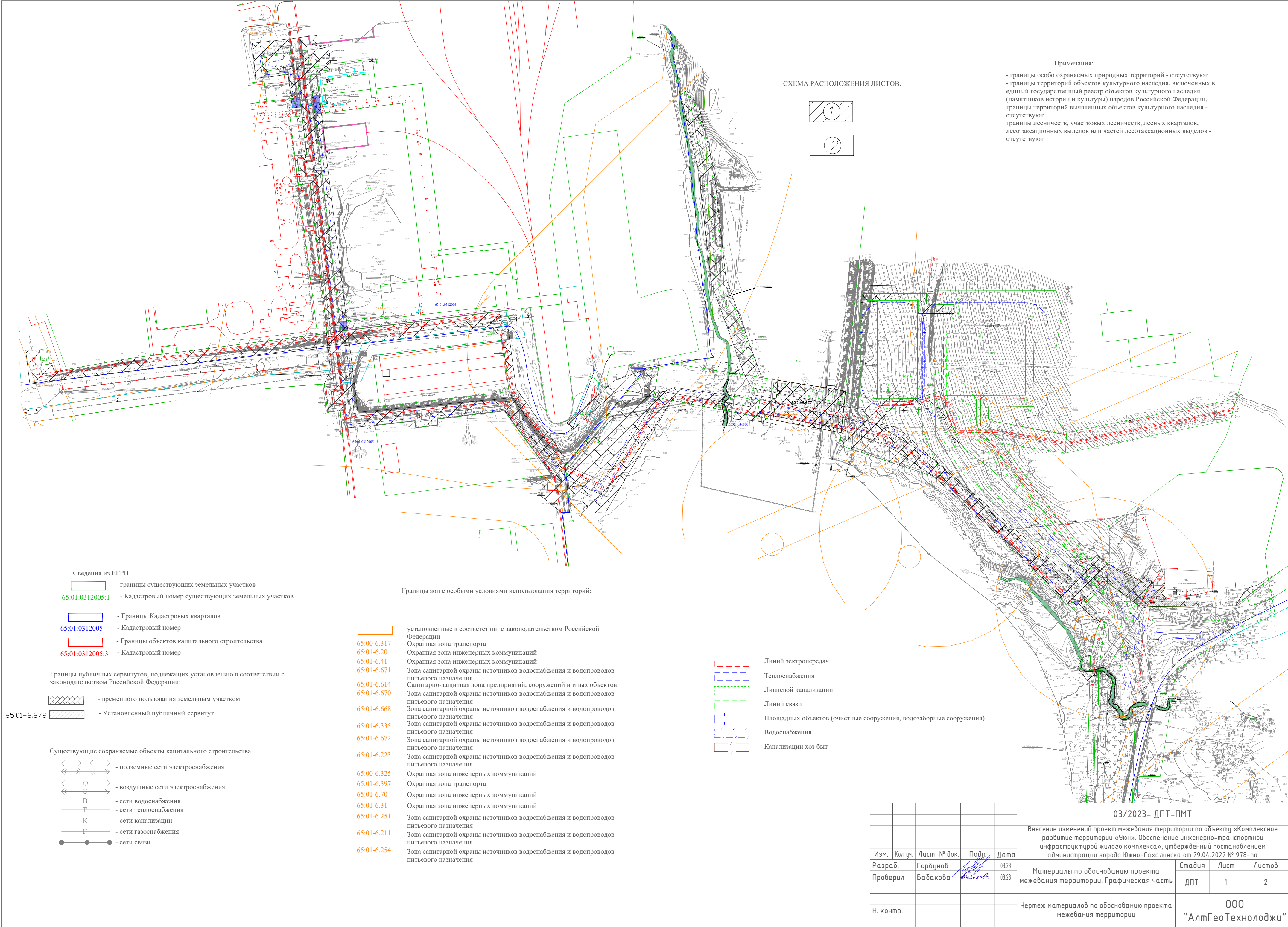
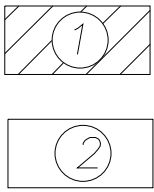


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЛИСТОВ:



Примечания:
- границы особо охраняемых природных территорий - отсутствуют
- границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия - отсутствуют
- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют

Сведения из ЕГРН

- 65:01:0312005:1 - границы существующих земельных участков
- 65:01:0312005:1 - Кадастровый номер существующих земельных участков
- 65:01:0312005 - Границы Кадастровых кварталов
- 65:01:0312005 - Кадастровый номер
- 65:01:0312005:3 - Границы объектов капитального строительства
- 65:01:0312005:3 - Кадастровый номер

Границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- 65:01-6.678 - временного пользования земельным участком
- 65:01-6.678 - Установленный публичный сервитут

Существующие сохраняемые объекты капитального строительства

- — — — — - подземные сети электроснабжения
- — — — — - воздушные сети электроснабжения
- — — — — - сети водоснабжения
- — — — — - сети теплоснабжения
- — — — — - сети канализации
- — — — — - сети газоснабжения
- — — — — - сети связи

Границы зон с особыми условиями использования территорий:

- 65:00-6.317 - установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации
- 65:01-6.20 - Охранная зона транспорта
- 65:01-6.41 - Охранная зона инженерных коммуникаций
- 65:01-6.671 - Охранная зона инженерных коммуникаций
- 65:01-6.614 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- 65:01-6.670 - Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- 65:01-6.668 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- 65:01-6.335 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- 65:01-6.672 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- 65:01-6.223 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- 65:00-6.325 - Охранная зона инженерных коммуникаций
- 65:01-6.397 - Охранная зона транспорта
- 65:01-6.70 - Охранная зона инженерных коммуникаций
- 65:01-6.31 - Охранная зона инженерных коммуникаций
- 65:01-6.251 - Охранная зона инженерных коммуникаций
- 65:01-6.211 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- 65:01-6.254 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

- Линий электропередач
- Теплоснабжения
- Ливневой канализации
- Линий связи
- Площадных объектов (очистные сооружения, водозаборные сооружения)
- Водоснабжения
- Канализации хоз быт



						03/2023- ДПТ-ПМТ			
						Внесение изменений проект межевания территории по объекту «Комплексное развитие территории «Уюн». Обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой жилого комплекса», утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 29.04.2022 № 978-па			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Горбунов				03.23		ДПТ	1	2
Проверил	Бабакова				03.23				
						Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	000		
Н. контр.							"АлмГеоТехнолджу"		

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЛИСТОВ:

1



2








65:00-6.317
65:01-6.20
65:01-6.41
65:01-6.671
65:01-6.614
65:01-6.670
65:01-6.668
65:01-6.335
65:01-6.672
65:01-6.223
65:00-6.325
65:01-6.397
65:01-6.70
65:01-6.31
65:01-6.251
65:01-6.211
65:01-6.254


установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации
Охранная зона транспорта
Охранная зона инженерных коммуникаций
Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Охранная зона инженерных коммуникаций
Охранная зона транспорта
Охранная зона инженерных коммуникаций
Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

Линий электропередач
Теплоснабжения
Ливневой канализации
Линий связи
Площадных объектов (очистные сооружения, водозаборные сооружения)
Водоснабжения
Канализации хоз быт



Примечания:
- границы особо охраняемых природных территорий - отсутствуют
- границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия - отсутствуют
границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют

65:01-6.678  - временного пользования земельным участком
 - Установленный публичный сервитут

 - подземные сети электроснабжения
 - воздушные сети электроснабжения
 - сети водоснабжения
 - сети теплоснабжения
 - сети канализации
 - сети газоснабжения
 - сети связи



- границы особо охраняемых природных территорий - отсутствуют
- границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия - отсутствуют
- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют

						03/2023– ДПТ–ПМТ			
						Внесение изменений проект межевания территории по объекту «Комплексное развитие территории «Юн». Обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой жилого комплекса», утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 29.04.2022 № 978-па			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Горбунов			03.23		ДПТ	2	2
Проверил		Бабакова			03.23	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	000		
Н. контр.							"АлмГеоТехнолджу"		

**Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка"**

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №															
						03/2023- ДПТ-ПМТ											
Изм.		Кол.уч.		Лист		№ док.		Подпись		Дата		Раздел 4 "Проект межевания территории. Текстовая часть"					
Упр.директор		Бабакова						03.23									
												Стадия		Лист		Листов	
												ПМТ		1		14	
														ООО «АлтГеоТехнолоджи»			

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБОСНОВАНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЙ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ
(МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .. 3
2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ..... 3
3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
3
4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА,
ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 5

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					03/2023- ДПТ-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						2		

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

Местоположение границ образуемого земельного участка определяется границей зоны планируемого размещения линейного объекта (улично-дорожной сети), предусмотренного проектом планировки территории по объекту «Комплексное развитие территории «Уюн». Обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой жилого комплекса», утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 29.04.2022 № 978-па «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории по объекту «Комплексное развитие территории «Уюн». Обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой жилого комплекса».

Требования в отношении предельных размеров земельных участков иных видов разрешенного использования, образуемых в составе проекта межевания территории, градостроительным регламентом не установлены.

2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

В соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

- статьи 11.6 в части объединения земельных участков: ЗУ1
- статьи 11.3 в части образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности: ЗУ2
- статьи 11.4 в части раздела земельного участка: ЗУ3

3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Обоснованием определения размеров образуемых земельных участков в составе проекта межевания территории, служит:

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изн.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03/2023- ДПТ-ПМТ

			65:01:03150 01:4	741	741		
:ЗУ2 Мног оконт урный из 2-х конту ров	Сахалин ская область, г. Южно- Сахалин ск	Улично- дорожная сеть 12.0.1	65:01:03120 05	-	-	(1) 12,85	Образовани е земельного участка из земель госсобствен ность на которые не разграничен а
						(2) 23,74	
						Итого:3 7	
:ЗУ3 (подл ежит изъят ию)	Сахалин ская область, г. Южно- Сахалин ск	Улично- дорожная сеть 12.0.1	65:01:03120 05:978	1482	35	35	Образовани е земельного участка путем раздела

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

В границах территории проектирования предусматривается размещение инженерных коммуникаций для «Комплексного развития территории «Уюн». Обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой жилого комплекса» и задания на выполнения проектно-изыскательских работ по указанному объекту:

Проект межевания территории сформирован в соответствии с проектом планировки по видам инженерных коммуникаций.

Настоящим проектом межевания территории предусмотрено установление публичных сервитутов в целях размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры жилого комплекса.

Публичные сервитуты установлены в порядке, предусмотренном ст. 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации.

Концессия в отношении создания объектов теплоснабжения, горячего водоснабжения на площадке «Ую» муниципального образования «городской округ «Город Южно-Сахалинск»

Публичный сервитут для строительства тепловых сетей: С1

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						03/2023- ДПТ-ПМТ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь части земельного участка, подлежащего обременению публичным сервитутом, кв. м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид права
условный номер: С1				
1	65:01:0312004:252/чзу1	2649	Для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов - объекты Южно-Сахалинской ТЭЦ-1	Аренда
2	65:01:0312004:23/чзу1	93	Коммунальное обслуживание	Аренда
3	65:01:0312004:12/чзу1	64	Коммунальное обслуживание	Аренда
4	65:01:0000000:2799/чзу1	277	трубопроводный транспорт	-
5	65:01:0312004:255/чзу1	51	Для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов - объекты Южно-Сахалинской ТЭЦ-1	Аренда
6	65:01:0313001:219/чзу1	5886	Сельскохозяйственное использование	Частная собственность
7	65:01:0313001:218/чзу1	930	Коммунальное обслуживание	Аренда
8	65:01:0313001:211/чзу1	1399	Коммунальное обслуживание	Аренда
9	65:01:0313001:210/чзу1	2861	Улично-дорожная сеть	Аренда
10	65:01:0313001:217/чзу1	367	Коммунальное обслуживание	Аренда
11	65:01:0000000:T1	8666	-	-
Итого		23241	-	-

Установлен публичный сервитут Постановлением администрации г. Южно-Сахалинска от 16.02.2023 № 460-па в целях складирования строительных и иных материалов, размещения временных или вспомогательных сооружений и (или) строительной техники

Концессия по созданию и использованию (эксплуатации) объектов по передаче и распределению электрической энергии на площадке «Уюн» муниципального образования городской округ «Город Южно-Сахалинск» (площадка «Уюн»):

Публичный сервитут для строительства объектов электросетевого хозяйства С2, С3

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь части земельного участка, подлежащего обременению публичным сервитутом, кв. м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид права
условный номер: С2				
1	65:01:0000000:2799/чзу2	122	трубопроводный транспорт	Собственность не разграничена
2	65:01:0313001:219/чзу2	1483	Сельскохозяйственное использование	Частная собственность
3	65:01:0313001:218/чзу2	713	Коммунальное обслуживание	Аренда
4	65:01:0313001:211/чзу2	2895	Коммунальное обслуживание	Аренда
5	65:01:0313001:217/чзу1	242	Коммунальное обслуживание	Аренда
6	65:01:0313001:212/чзу1	43	Коммунальное обслуживание	Аренда
7	65:01:0313001:210/чзу2	3352	Улично-дорожная сеть	Аренда
8	65:01:0313001:221/чзу1	3559	Улично-дорожная сеть	Аренда
9	65:01:0000000:T2	6070	-	-
Итого		18479	-	-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	03/2023- ДПТ-ПМТ	Лист
							6

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
									03/2023- ДПТ-ПМТ					8

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь части земельного участка, подлежащего обременению публичным сервитутом, кв. м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид права
условный номер: С6				
1	65:01:0313001:219/чзу5	2216	Сельскохозяйственное использование	Частная собственность
Итого		2216	-	-
Публичный сервитут для строительства сетей водоотведения С7				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь части земельного участка, подлежащего обременению публичным сервитутом, кв. м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид права
условный номер: С8				
8	65:01:0313001:219	194	Сельскохозяйственное использование	Частная собственность
Итого		194	-	-
Публичный сервитут для строительства сетей теплоснабжения С 10				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь части земельного участка, подлежащего обременению публичным сервитутом, кв. м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид права
условный номер: С7				
1	65:01:0313001:219/чзу6	3332	Сельскохозяйственное использование	Частная собственность
2	65:01:0313001:218/чзу3	277	Коммунальное обслуживание	Аренда
3	65:01:0000000:Т4	1193	-	-
Итого		4802	-	-
Постановлением от 30.08.2022 № 2051-па, и Постановлением от 21.09.2022 № 2310-па, установлен публичный сервитут в целях устройства пересечения автомобильных дорог с автомобильными дорогами и примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам				
Публичный сервитут для строительства сетей теплоснабжения С 10				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь части земельного участка, подлежащего обременению публичным сервитутом, кв. м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид права
условный номер: С10				
1	65:01:0313001:2/чзу2	1161	Под производственный лабораторный корпус по наработке биологических средств защиты с прилегающей территорией и водозабор	Собственность Российской Федерации
Итого		1161	-	-