



Индивидуальный предприниматель  
**РАДА СВЕТЛАНА ЮРЬЕВНА**

Проект планировки территории, предусматривающий размещение линейного объекта «Улица Железнодорожная на участке от ул.Сахалинская до ул.Транзитная с устройством пересечения с ул.Железнодорожная с железнодорожными путями в одном уровне»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**ТОМ IV**

**Исполнитель:** ИП Рада Светлана Юрьевна

**Заказчик:** Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска.

**Южно-Сахалинск**

**2023**

## СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование
ТОМ III	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Чертеж межевания территории (первый этап). - Чертеж межевания территории (второй этап).
ТОМ IV	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Чертеж по обоснованию проекта межевания территории.

## Оглавление

1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.....	4
2. Обоснование способов образования земельных участков.....	4
3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков.....	5
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	5

## **1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков 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.

## **2. Обоснование способов образования земельных участков**

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 11.6 в части объединения земельных участков;

- 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).

Проектом межевания на первом этапе предусмотрено изъятие земельных участков с объектами недвижимости, попадающие в устанавливаемые красные линии линейного объекта.

Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен [главой VII.1 ЗК РФ](#). Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов государственной власти субъекта РФ либо органов местного самоуправления - в зависимости от того, для нужд какого уровня осуществляется изъятие. [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 утвержденному решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029-48-22-6 генеральному плану городского округа «город Южно-Сахалинск» ул.Железнодорожная является улицей местного значения \(объект местного значения\).](#)

### 3. [Обоснование определения размеров образуемых земельных участков](#)

[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 с последующим изъятием для муниципальных нужд \(для строительства и реконструкции улично-дорожной сети\).](#)
- [- конфигурацией и месторасположением существующих объектов недвижимости.](#)
- организация территории для соблюдения треугольника видимости в соответствии с федеральными нормами строительного проектирования согласно принятыми проектными решениями проекта планировки территории.

4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Настоящим проектом межевания территории предусмотрено установление публичного сервитута на земельных участках с кадастровыми номерами 65:01:0101001:215, 65:01:0101002:40, которые находятся в федеральной собственности под полосу отвода железной дороги, в пользовании у ОАО РЖД «Дальневосточная железная дорога».

