

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»**

Проект планировки и проект межевания территории, предусматривающих
размещение линейного объекта «Сеть водоснабжения, расположенная
севернее территории южного сетевого района по ул. Шлакоблочная (для
площадки «Уюн»))»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТОМ IV

Исполнитель: ООО «Сахалинское архитектурное проектирование»
Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства
города Южно-Сахалинска.

**Южно-Сахалинск
2022 г.**

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование
ТОМ I	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Чертеж границ зоны планируемого размещения линейного объекта.
ТОМ II	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Схема расположения элемента планировочной структуры; - Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории; - Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема конструктивных и планировочных решений; - Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
ТОМ III	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Чертеж межевания территории.
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 14.02.2022 № 256-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).

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. Проектом не предусматривается изъятие земельных участков для муниципальных нужд.

3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков.

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

- границами зоны планируемого размещения линейного объекта;
- конфигурацией и размерами земельных участков общего пользования;
- конфигурацией и размерами существующих земельных участков;
- конфигурацией и месторасположением существующих объектов недвижимости.

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

Настоящим проектом межевания территории установление публичного сервитута не предусмотрено.

M 1:2000

Формат A1