

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»

Проект планировки территории и проект межевания территории,
предусматривающих размещение линейного объекта
«Улица С. Разина на участке от ул. 1-я Российская до западной
границы земельного участка с кадастровым
номером 65:01:0405002:598»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ТОМ IV

Исполнитель: ООО «Сахалинское архитектурное проектирование»

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства
города Южно-Сахалинска.

7

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 красных линий; - Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.
ТОМ II	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Схема расположения элементов планировочной структуры; - Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории; - Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта; - Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема конструктивных и планировочных решений; - Типовой поперечный профиль; - Схема границ зон с особыми условиями использования территории; - Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
ТОМ III	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА 8
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 участков10
2. Обоснование способов образования земельных участков10
3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков11
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации11

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; 10

- 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.

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 04.07.2012 № 603/38-12-4 генеральному плану городского округа «город Южно-Сахалинск» ул.С.Разина является улицей местного значения (объект местного значения).

3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков

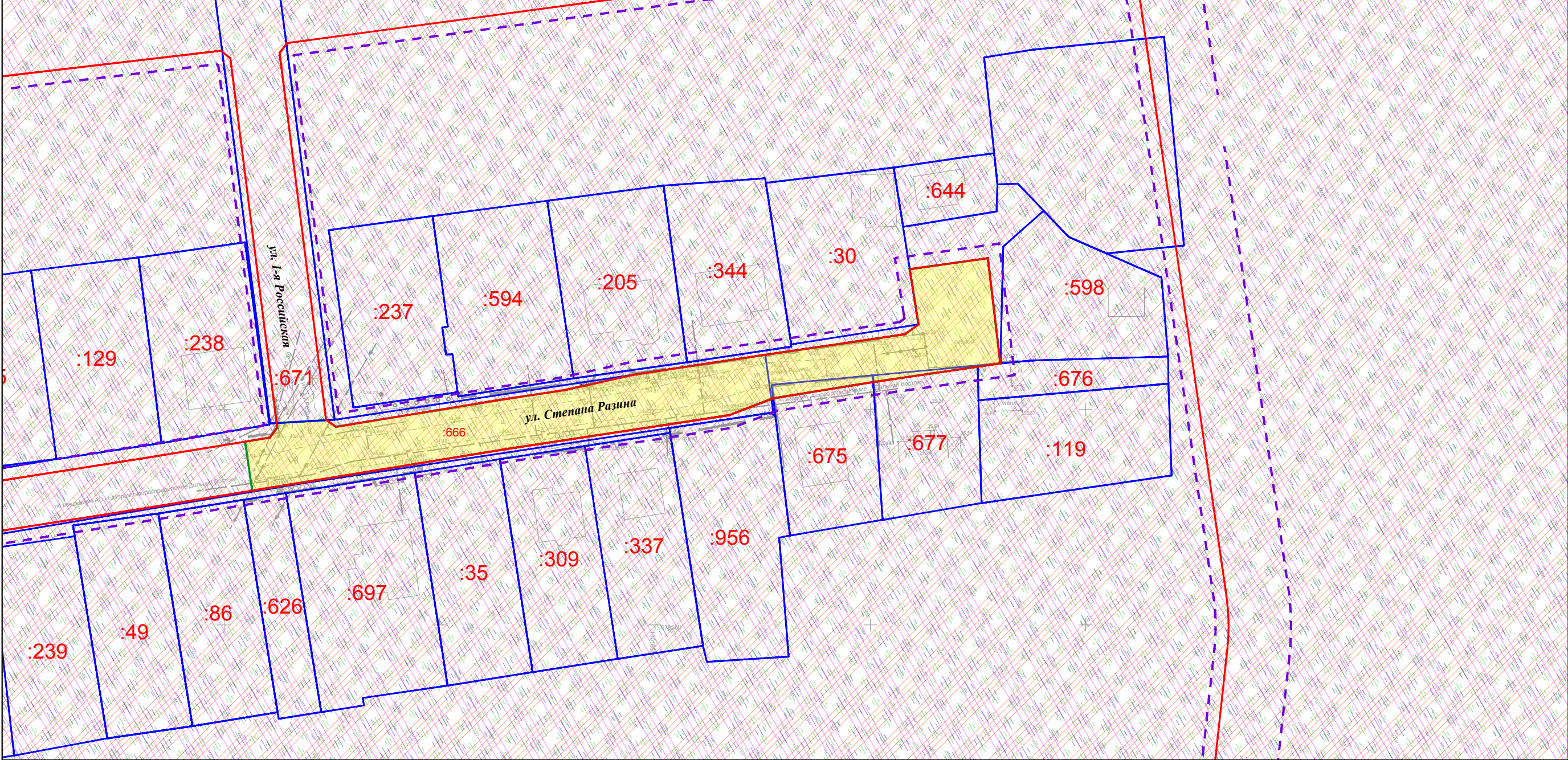
Определение размеров, образуемых в составе настоящего проекта межевания территории земельных участков обусловлены:

- 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.

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

Настоящим проектом межевания территории установление публичного сервитута не предусмотрено.


Чертеж по обоснованию проекта межевания территории



Условные обозначения

- Граница зоны планируемого размещения линейного объекта (улица С. Разина на участке от ул. 1-я Российская до западной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0405002:598)
- Седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 2 (контур по фактору химического загрязнения атмосферного воздуха (концентрация загрязняющих веществ не более 0,8 ПДКмр)) - 65:01-6.388;
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 1 (секторы 1, 32, 33, 38) - 65:01-6.371;
- Зона санитарной охраны водозабора подземных вод "Хомутово". Третий пояс - 65:01-6.312;
- Зона санитарной охраны водозабора подземных вод участка недр "Аэропорт". Третий пояс - 65:01-6.332
- Линия отступа от красных линий
- Установленные красные линии
- Границы кадастрового квартала
- Номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости
- Границы земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости

- Примечание:
- Подготовка документации по планировке территории выполнена на топографической съемке масштаба 1:500, предоставленной Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска. Указанная съемка выполнена МКП Горархитектура г. Южно-Сахалинска;
 - границы зон планируемого размещения линейных объектов расположены вне зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия;
 - границы зон планируемого размещения линейных объектов расположены в границах города Южно-Сахалинска, категория земель - земли населенных пунктов;
 - Ввиду отсутствия реконструируемых инженерных сетей в границах подготовки проекта планировки территории, чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения не разрабатывался.

						900-01-ДПТ- 4			
						Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейного объекта «Улица С. Разина на участке от ул. 1-я Российская до западной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0405002:598»			
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Ким Е.С.				Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Янке А.И.					ПМТ	1	1
						Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	 САХАЛИНСКОЕ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ		

M1:1000