

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

Проект планировки территории и проект межевания территории,  
предусматривающих размещение линейного объекта «Подъездная  
автомобильная дорога к СНТ «Электрон», расположенная на участке от  
станции Новодеревенская до земельных участков СНТ «Электрон» в  
границах городского округа «Город Южно-Сахалинск»

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

**Исполнитель:** ООО «Сахалинское архитектурное проектирование»

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

**Южно-Сахалинск**

**2022**

## 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 линейных объектов. Чертеж границ зон, 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; - Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
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

Обозначение	Наименование
РАЗДЕЛ 2	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:</b> - 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<sup>4</sup>
2. Обоснование способов образования земельных участков<sup>4</sup>
3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков<sup>5</sup>
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации<sup>5</sup>

## **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.

### **3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков**

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

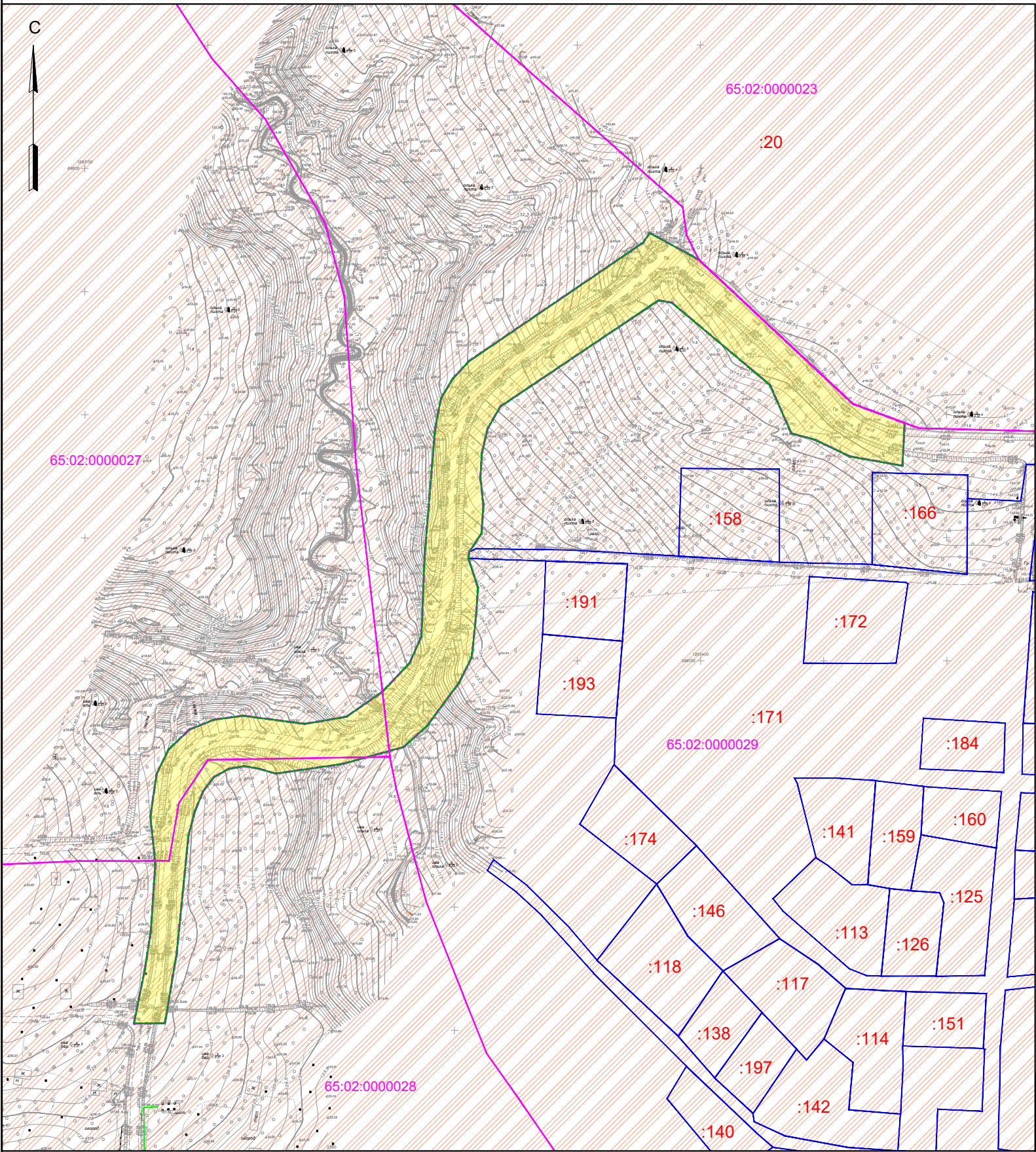
- границами зон планируемого размещения линейного объекта;
- конфигурацией и размерами земельных участков общего пользования;
- рельефом местности;
- расположением земельного участка, предоставленного для организации садоводческих товариществ

### **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 территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- Граница зоны планируемого размещения линейного объекта (Подъездная автомобильная дорога к СНТ «Электрон», расположенная на участке от станции Новодеревенская до земельных участков СНТ «Электрон» в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск»)
- Границы кадастровых кварталов
- Границы земельных участков, сведения о которых содержится в ЕГРН
- Зона сейсмической активности 8 баллов (принята в соответствии с СП 14.13330.2014 "Свод правил. Строительство в сейсмических районах")

- Примечание:
- размещение сетей инженерной инфраструктуры подлежат уточнению в составе проектно-сметной документации в соответствии с требованиями Постановления правительства РФ № 564 от 12.05.2017 "Об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов";
  - 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.

						24-01-ДПТ- 4			
						Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейного объекта «Подъездная автомобильная дорога к СНТ «Электрон», расположенная на участке от станции Новодеревенская до земельных участков СНТ «Электрон» в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск»			
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ким Е.С.					ПМТ	1	1
Проверил		Янке А.И.				Чертеж по обоснованию проекта межевания территории			

M1:2000