

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

Проект планировки территории и проект межевания территории,  
предусматривающих размещение линейных объектов инженерной  
инфраструктуры к территории западных жилых районов  
в городе Южно-Сахалинска. 3 и 4 этапы

**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 ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Чертеж границ зоны планируемого размещения линейных объектов.
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 зон планируемого размещения линейных объектов, 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.**

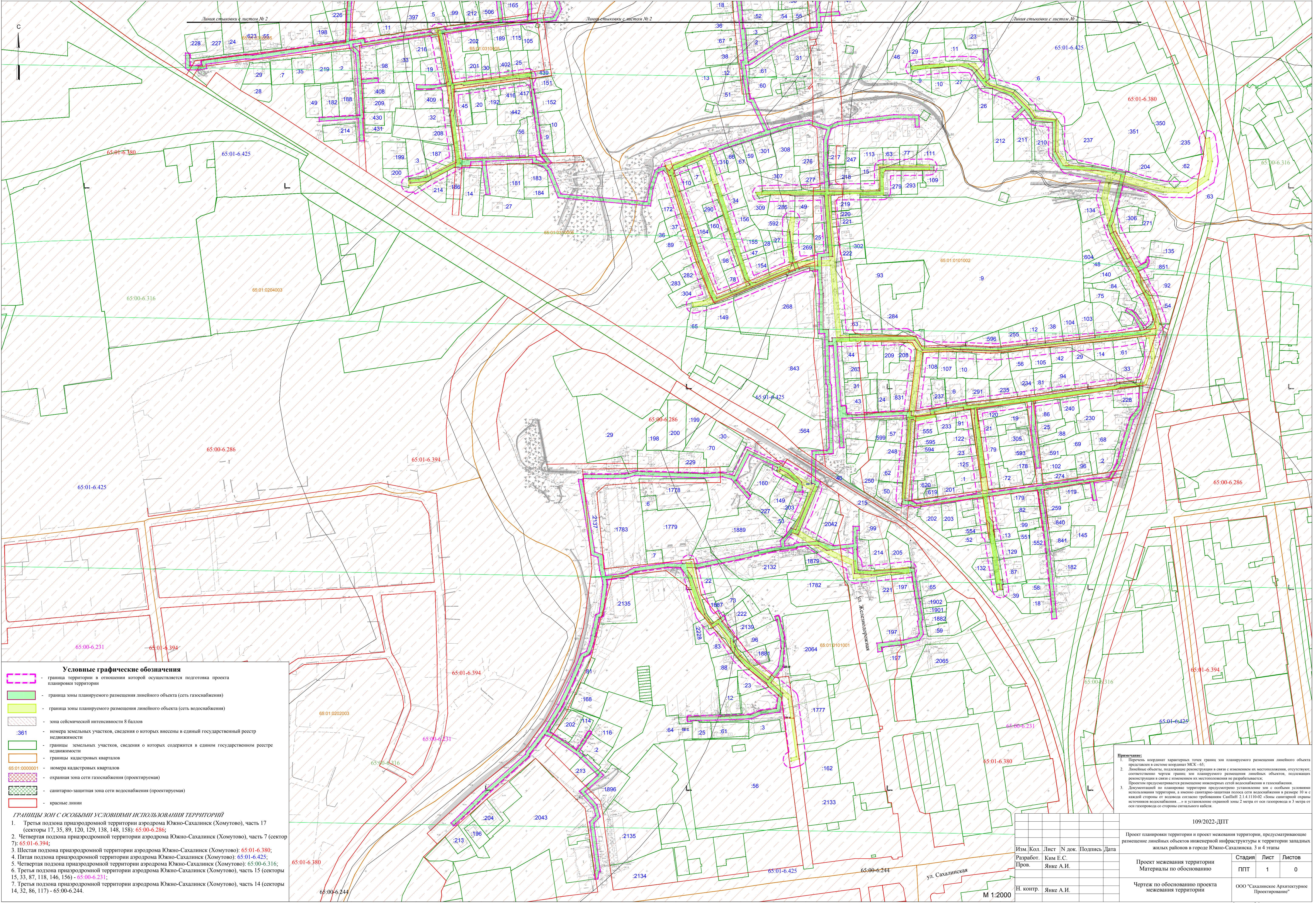
Определение размеров, образуемых в составе настоящего проекта межевания территории земельных участков обусловлены:

- 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.**

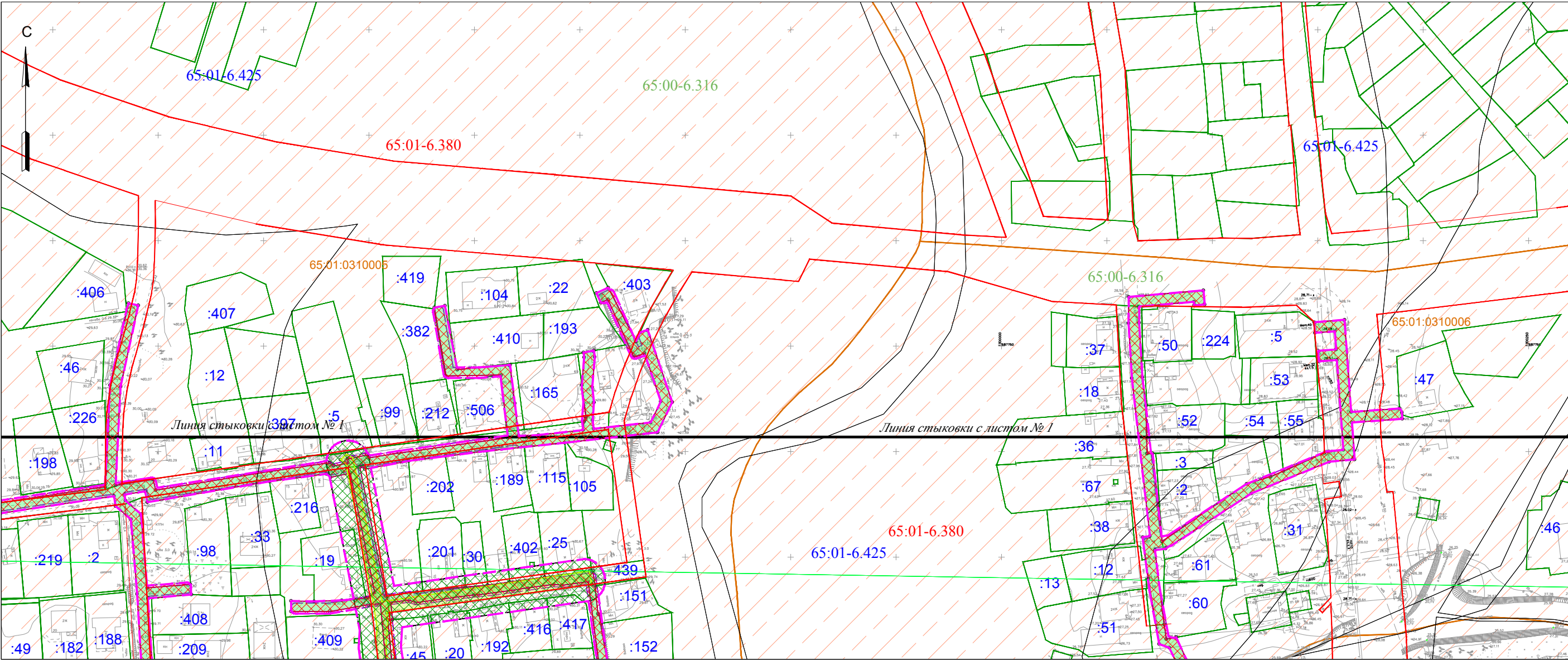
Настоящим проектом межевания территории установление публичного сервитута не предусмотрено.







ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные графические обозначения

- граница территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта (сеть газоснабжения)
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта (сеть водоснабжения)
- зона сейсмической интенсивности 8 баллов
- охранный зона сети газоснабжения (проектируемая)
- санитарно-защитная зона сети водоснабжения (проектируемая)
- красные линии

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 17 (секторы 17, 35, 89, 120, 129, 138, 148, 158): 65:00-6.286;
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 7 (сектор 7): 65:01-6.394;
- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово): 65:01-6.380;
- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово): 65:01-6.425;
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово): 65:00-6.316;
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 15 (секторы 15, 33, 87, 118, 146, 156) - 65:00-6.231;
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 14 (секторы 14, 32, 86, 117) - 65:00-6.244.

М 1:2000

Примечание:

- Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейного объекта представлен в системе координат МСК - 65;
- Линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, отсутствуют, соответственно чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения не разрабатывается; Проектом предусматривается размещение инженерных сетей водоснабжения и газоснабжения.
- Документацией по планировке территории предусмотрено установление зон с особыми условиями использования территории, а именно санитарно-защитная полоса сети водоснабжения в размере 10 м с каждой стороны от водовода согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения...» и установление охранной зоны 2 метра от оси газопровода и 3 метра от оси газопровода со стороны сигнального кабеля.

						109/2022-ДПТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейных объектов инженерной инфраструктуры к территории западных жилых районов в городе Южно-Сахалинска. 3 и 4 этапы			
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Ким Е.С.					ППТ	2	0
Пров.		Янке А.И.				Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"		
Н. контр.		Янке А.И.							