

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»  
ФИЛИАЛ «ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ»



СРО-П-182-02042013 от 25.05.2021г.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
для размещения линейного объекта регионального значения  
«СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ,  
СОЕДИНЯЮЩЕЙ ТРАССЫ ЮЖНО-САХАЛИНСК –  
ХОЛМСК И ЮЖНО-САХАЛИНСК – ОХА»**

**ЭТАП 1**

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории  
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка»**

**Том 8  
1081-1-ПМ-4**

Инов. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»  
ФИЛИАЛ «ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ»



СРО-П-182-02042013 от 25.05.2021г.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
для размещения линейного объекта регионального значения  
«СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ,  
СОЕДИНЯЮЩЕЙ ТРАССЫ ЮЖНО-САХАЛИНСК –  
ХОЛМСК И ЮЖНО-САХАЛИНСК – ОХА»**

**ЭТАП 1**

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории  
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка»**

**Том 8  
1081-1-ПМ-4**

Первый заместитель директора филиала  
«Дальневосточный» ООО «Региональная  
строительная компания»  
Главный инженер филиала  
«Дальневосточный» ООО «Региональная  
строительная компания»

А.В. Костоусов

В.А. Королёв

Изн. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №



Общество с ограниченной ответственностью  
**«Лентранспроект» (ООО«ЛТП»)**

**Заказчик: ООО «РСК»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
для размещения линейного объекта регионального значения  
«СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ,  
СОЕДИНЯЮЩЕЙ ТРАССЫ ЮЖНО-САХАЛИНСК – ХОЛМСК  
И ЮЖНО-САХАЛИНСК – ОХА»**

**ЭТАП 1**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания  
территории.**

**Пояснительная записка»**

**Том 8  
1081-1-ПМ-4**

**Главный инженер**

**А.В. Британ**

**Руководитель проекта**

**А.С. Самшаев**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
для размещения линейного объекта регионального значения**

**«Строительство автомобильной дороги, соединяющей трассы  
Южно-Сахалинск – Холмск и Южно-Сахалинск – Оха»**

**Этап 1**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории  
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка»

**Том 8  
1081-1-ПМ-4**

<b>Заказчик:</b>	<b>ООО «Лентранспроект»</b>
<b>Исполнитель:</b>	<b>ООО «КРТ Система»</b>

**Генеральный директор**

**Исполнительный директор**







**А.В. Сердюков**

**Р.В. Ломакин**

**Санкт-Петербург  
2023**





## Состав документации по планировке территории

№ тома	Шифр	Наименование
<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>		
<b>Основная часть проекта планировки территории</b>		
<i>Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»</i>		
Том 1	1081-1-ПП-1	Проект планировки территории. Графическая часть
<i>Раздел 2 «Положение о размещении линейных объектов»</i>		
Том 2	1081-1-ПП-2	Проект планировки территории. Положение о размещении линейных объектов
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<i>Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»</i>		
Том 3	1081-1-ПП-3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.
<i>Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»</i>		
Том 4	1081-1-ПП-4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
<b>Основная часть проекта межевания территории</b>		
<i>Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»</i>		
Том 5	1081-1-ПМ-1	Проект межевания территории. Графическая часть
<i>Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»</i>		
Том 6	1081-1-ПМ-2	Проект межевания территории. Текстовая часть
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<i>Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»</i>		
Том 7	1081-1-ПМ-3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть
<i>Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»</i>		
Том 8	1081-1-ПМ-4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

						1081-1-ДПТ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Состав документации по планировке территории		
Разработал	Косынкина				05.2023			
Проверил	Божук				05.2023			
Рук. отдела	Божук				05.2023			
Нормоконтроль	Косынкина				05.2023			
						Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	1	1
						ООО «KPT Система»		

## Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
	<b>Пояснительная записка</b>	
1.	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	6
2.	Обоснование способа образования земельного участка	6
3.	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	8
4.	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	8

						1081-1-ПМ-4			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал		Матвеев			05.2023	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Асташкина			05.2023		ДПТ	1	1
Рук. отдела		Седова			05.2023		ООО «KPT Система»		
Нормоконтроль		Кутдусова			05.2023				

## Пояснительная записка

### 1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Конфигурация и местоположение образуемых земельных участков и (или) образуемых частей земельных участков определены в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, в соответствии с:

- устанавливаемыми в проекте планировки территории границами зон планируемого размещения;

- границами административно-территориального деления Сахалинской области;

- границами существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).





Образуемые земельные участки формировались без учета требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков в соответствии с положением ч. 3 п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При определении местоположения границ соблюдены требования к образуемым земельным участкам в соответствии со статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, в п. 7 данной статьи описано исключение образования земельных участков с пересечением границ территориальных зон, лесничеств, лесопарков в случаях образования таких земельных участков для размещения линейных объектов.

### 2. Обоснование способа образования земельного участка

Для определения состава земельных участков, подлежащих межеванию в рамках проекта, использовались сведения ЕГРН, предоставленные ФГБУ «ФКП «Росреестра» по Сахалинской области.

Выбор способа образования земельного участка обусловлен расположением образуемого земельного участка в границах существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, либо в границах земель неразграниченной государственной собственности.

						1081-1-ПМ-4		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			
Разработал		Асташкина			05.2023	Пояснительная записка		
Проверил		Матвеев			05.2023			
Рук.отдела		Седова			05.2023			
Н. контр.		Кутдусова			05.2023			
						Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	1	5
						ООО «КРТ Система»		

Способы образования земельных участков определены в соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Основные способы образования земельных участков, определенные проектом межевания:

- образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- образование путём раздела земельного участка с сохранением исходного в измененных границах (в соответствии с положениями пп. 1 п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и пп. 3 п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ в отношении земельных, в отношении которых предполагается изъятие для государственных или муниципальных нужд (пп. 3 введен Федеральным законом от 04.08.2023 №430-ФЗ));
- образование части земельного участка.

В случае снятия с кадастрового учета какого-либо существующего земельного участка, в отношении которого проектом межевания территории предусмотрено проведение кадастровых работ по разделу, необходимо в месте раздела данного земельного участка предусмотреть образование земельного участка из государственной или муниципальной собственности.

В случае невозможности обработки программным обеспечением Росреестра точности координат образуемых земельных участков, кадастровый инженер имеет право произвести смещение, удаление, добавление характерной точки для исключения наложений, которые формирует программное обеспечение Росреестра. Площади и координаты образуемых земельных участков могут быть уточнены при выполнении кадастровых работ, при этом площадь образуемого земельного участка, указанного в межевом плане, не должна отличаться от площади такого земельного участка, указанной в настоящем проекте межевания территории более чем на десять процентов.

При необходимости, все образуемые земельные участки с одинаковыми планируемыми характеристиками могут быть сформированы кадастровым инженером как многоконтурные, границы которых представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями.

Перечень образуемых земельных участков (частей земельных участков) с указанием способа их образования приведен в Таблице 1 основной части проекта межевания территории в Томе 6 1081-1-ПМ-2.

						1081-1-ПМ-4	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		2



### 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

В соответствии п. 3 ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

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

В границах зон планируемого размещения линейного объекта - автомобильной дороги общего пользования регионального значения (на период эксплуатации) проектом межевания предусмотрено установление публичных сервитутов:

- в целях, предусмотренных п. 3 ст. 39.37 ЗК РФ для устройства пересечений автомобильных дорог с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам в границах полосы отвода автомобильной дороги (контур 1-2);
- в целях, предусмотренных п. 1 ст. 39.37 ЗК РФ для строительства, эксплуатации инженерных сетей, проектируемых в составе линейного объекта (контур 3-7).

Перечень вышеуказанных контуров публичных сервитутов приведен в Таблице 3 основной части проекта межевания территории в Томе 6 1081-1-ПМ-2.

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства в составе линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения (трансформаторной подстанции) проектом межевания предусмотрено установление публичного сервитута:

- в целях, предусмотренных п. 1 ст. 39.37 ЗК РФ для строительства, реконструкции, эксплуатации объектов электросетевого хозяйства, проектируемых в составе линейного объекта (контур 48).

Вышеуказанный контур публичного сервитута приведен в Таблице 3 основной части проекта межевания территории в Томе 6 1081-1-ПМ-2.

В границах зон планируемого размещения линейного объекта - автомобильной дороги общего пользования регионального значения (на период строительства) проектом межевания предусмотрено установление публичных сервитутов в целях, предусмотренных ст. 4 254-ФЗ для строительства линейных объектов инфраструктуры; для обеспечения строительства, реконструкции объектов инфраструктуры (вариативно в целях, предусмотренных п.2 ст. 39.37 ЗК РФ для складирования строительных и иных материалов, размещения временных или вспомогательных сооружений (включая

						1081-1-ПМ-4	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры) (контура 8-31, 67-74)

Перечень вышеуказанных контуров публичных сервитутов приведен в Таблице 4 основной части проекта межевания территории в Томе 6 1081-1-ПМ-2.

В границах зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения (инженерных сетей), проектом межевания предусмотрено установление публичных сервитутов в целях, предусмотренных п. 1, 6 ст. 39.37 ЗК РФ для строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта инженерных сооружений, а также реконструкции, капитального ремонта участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами (контура 32-47, 49-58).

Перечень вышеуказанных контуров публичных сервитутов приведен в Таблице 5 основной части проекта межевания территории в Томе 6 1081-1-ПМ-2 (указанные контура сервитутов устанавливаются в пользу балансодержателей реконструируемых инженерных сетей).

В границах зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения (улично-дорожной сети), проектом межевания предусмотрено установление публичных сервитутов в целях, предусмотренных п. 3 ст. 39.37 ЗК РФ для устройства пересечений автомобильных дорог с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам в границах полосы отвода автомобильной дороги (контура 59 - 61).

Перечень вышеуказанных контуров публичных сервитутов приведен в Таблице 6 основной части проекта межевания территории в Томе 6 1081-1-ПМ-2 (указанные контура сервитутов устанавливаются в пользу балансодержателей реконструируемых улично-дорожных сетей).

В случае необходимости в границах зоны планируемого размещения автомобильной дороги общего пользования регионального значения в отношении пересекаемых инженерных коммуникаций ООО «Сахалинская Энергия» (магистральный газопровод Ду 1200 мм, магистральный нефтепровод Ду 600 мм, кабель связи ВОЛС на ПК13, ПК44) проектом межевания предусмотрено установление публичных сервитутов для возможности их дальнейшей эксплуатации в соответствии с

						1081-1-ПМ-4	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

положениями п. 4.2 ст. 25 Федерального закона №257-ФЗ в целях, предусмотренных п. 1 ст. 39.37 Земельного кодекса РФ (контур 62-66).

Учитывая отсутствие необходимости установления в отношении вышеуказанных инженерных коммуникаций проектом планировки зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, границы устанавливаемого для них публичного сервитута определяются в пределах соответствующих охранных зон, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (65:05-6.26, 65:05-6.19, 65:02-6.5, 65:02-6.6).

Перечень вышеуказанных контуров публичных сервитутов приведен в Таблице 7 основной части проекта межевания территории в Томе 6 1081-1-ПМ-2 (указанные контура сервитутов устанавливаются в пользу балансодержателей вышеуказанных инженерных коммуникаций).

						1081-1-ПМ-4	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		5