



ООО «Архивариус»
Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12
archivar.ru



**Проект планировки территории и проект межевания
территории, предусматривающие размещение линейного
объекта «Обводной канал от ОСК-7 до р. Сусуя»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том IV

Раздел 7. Проект межевания территории. Пояснительная записка

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Директор ООО «Архивариус»

К. Н. Гребенщиков

Магнитогорск - Южно-Сахалинск, 2022 г

СОСТАВ ПРОЕКТА

| № | Наименование | Шифр | Масштаб |
|---|---|--------------|---------|
| Проект планировки территории | | | |
| <i>Основная часть проекта¹</i> | | | |
| 1 | Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть | | |
| 2 | Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов | ППТ.ЛО.ОЧП | 1:2000 |
| 3 | Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов | Том I | |
| <i>Материалы по обоснованию проекта^{2,3,4}</i> | | | |
| 4 | Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть | | |
| 5 | Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов) | ППТ.ЛО.МОП-1 | 1:25000 |
| 6 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории | ППТ.ЛО.МОП-2 | 1:2000 |
| 7 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень карсты, эрозия и т.д.). Схема конструктивных и планировочных решений | ППТ.ЛО.МОП-3 | 1:2000 |
| 8 | Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка | Том II | |
| Проект межевания территории | | | |
| <i>Основная часть проекта</i> | | | |
| 9 | Раздел 5. Проект межевания территории. Графическая часть | | |
| 10 | Чертеж межевания территории | ПМТ.ЛО.ОЧП | |
| 11 | Раздел 6. Проект межевания территории. Текстовая часть. | Том III | 1:2000 |
| <i>Материалы по обоснованию проекта</i> | | | |
| 12 | Раздел 7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка | Том IV | |
| 13 | Чертеж по обоснованию межевания территории | ПМТ.ЛО.МОП | 1:2000 |

Примечания:

1. Чертеж границы зоны планируемого размещения линейного объекта, подлежащего переносу (переустройству) из зоны планируемого размещения линейного объекта, не представлен в связи с отсутствием данных зон. Проектом планировки не предлагается перенос (переустройство) линейного объекта;

2. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта не представлена в связи с тем, что Проект планировки не предусматривает размещение автомобильных дорог и железнодорожного транспорта;

3. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории не представлена согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 года №740/пр;

4. Схема границ территорий объектов культурного наследия не представлена в связи с тем, что в границах Проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия.

Запись главного архитектора

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект межевания соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Главный архитектор проекта _____ К.Н. Гребенщиков

Состав участников проекта

| | |
|---|--|
| Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САП РФ | К.Н. Гребенщиков |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП | Е.С. Левшунова |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП | Д.Р. Каримова |
| Архитекторы | Д.Г. Боровская Е.М. Михно Д.М. Табиева В.В. Герасина В.М. Кологорова А.В. Наливайко Д.С. Шакшакпаева С.Л. Соловский Е.Д. Соловьева |
| Инженеры-проектировщики | П.В. Гинтер М.И. Белякова Г.Р. Мамедов |
| Инженеры-градостроители | Е.А. Барышева К.О. Лисихина Р.М. Мухатметгалин |
| Кадастровые инженеры | Т.Ю. Данилейко |
| Инженеры технического отдела | |

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|---|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 5 |
| 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..... | 7 |
| 3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | 8 |
| 4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ..... | 8 |

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающие размещение линейного объекта «Обводной канал от ОСК-7 до р. Сусуя» включает в себя Проект планировки территории и Проект межевания территории.

Документация разработана ООО «Архивариус» по заказу Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Муниципальный контракт от 15.08.2022г. №30/Д/08-22) в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления (определения) границ зон планируемого размещения линейного объекта и установления параметров его планируемого развития;
- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- определения границ образуемых земельных участков для размещения линейных объектов;
- определение границ зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению в связи с размещением линейного объекта.

В настоящем Разделе представлен проект межевания территории. Данный раздел является материалом по обоснованию Проекта межевания.

Документация по планировке территории подготовлена на основании следующих распорядительных документов:

1) Задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта «Обводной канал от ОСК-7 до р. Сусуя» (приложение №1 к МК от 15.08.2022 г. №30/Д/08-22);

2) Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 29.03.2022 № 637-па «О внесении изменения в постановление администрации города Южно-Сахалинска от 23.04.2021 № 1159-па «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта «Обводной канал от ОСК-7 до р. Сусуя».

Территория подготовки Проекта планировки расположена в западной части г. Южно-Сахалинск, в юго-западном районе. Настоящим Проектом планировки предлагается размещение линейного объекта – Обводного канала от ОСК-7 до р. Сусуя.

Проект планировки разрабатывается в отношении:

- линейного объекта – Обводной канал от ОСК-7 до р. Сусуя;
- территорий, прилегающих к проектируемому линейному объекту, на которых устанавливается режим ограничения использования в связи с организацией зоны с особыми условиями использования территории.

Проектом планировки предусмотрены следующие мероприятия по строительству линейных объектов:

1. Проектирование Обводного канала от ОСК-7 до р. Сусуя;
2. Определение и установление границ зон планируемого размещения линейного объекта;
3. Установление границ земельного участка.

Протяженность линейного объекта составляет 3,08 км. Согласно п.2 Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утв. постановлением Правительства РФ от 12.05.2017г. №564 уточненная площадь в границах проектирования составляет 10,98 га.

Документация по планировке территории выполнена в системе координат МСК-65.

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

Современное использование территории

Территория представлена в виде территории естественного ландшафта с частично нарушенным рельефом, территорию пересекает ручей Пригородный и каналы. На территории присутствуют зеленые насаждения.

В границах проектируемой территории расположены: воздушная линия электропередачи напряжение 35 кВ, кабельные линии электропередачи напряжение 0,4 и 6 кВ, самотечный трубопровод бытовой канализации и доочищенных сточных вод, дренаж, теплопровод распределительный (квартальный).

Вблизи территории проектирования проложены существующие инженерные сооружения и коммуникации в составе канализационных очистных сооружений – очистное сооружение канализации (ОСК-7), главная канализационная насосная станция (ГКНС-14), сети водоотведения.

Окружающая застройка представляет собой: с западной стороны – р. Сусуя, с северо-восточной стороны – территория ОСК-7, с остальных сторон – озелененные территории, свободные от застройки.

Существующие зоны с особыми условиями использования территории

На рассматриваемом участке отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

На проектируемой территории территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти границы зон с особыми условиями использования территории установлены:

- Водоохранная зона руч. Пригородный (реестровый номер 65:01-6.429);
- Водоохранная зона р. Сусуя (реестровый номер 65:01-6.451);
- Прибрежная защитная полоса р. Сусуя (реестровый номер 65:01-6.432);
- Прибрежная защитная полоса р. Пригородный (реестровый номер 65:01-6.431);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (реестровый номер 65:01-6.57);
- Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона) ВЛЭП 35кВ ПС "Юго-Западная" - ПС "Ново-Троицкая" (реестровый номер 65:01-6.75);
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 1 (секторы 1, 32, 33, 38) (реестровый номер 65:01-6.371);
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 20 (секторы 20, 38, 92, 123, 132, 141, 151, 161) (реестровый номер 65:01-6.232);
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 3 (сектор 3) (реестровый номер 65:01-6.395);
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 28 (сектор 39) (реестровый номер 65:01-6.370);
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 29 (сектор 41) (реестровый номер 65:01-6.373);
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 5 (сектор 5) (реестровый номер 65:01-6.410);
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 24 (сектор 42) (реестровый номер 65:01-6.418);

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 29 (сектор 41) (реестровый номер 65:01-6.373);
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 4 (сектор 4) (реестровый номер 65:01-6.381);
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 2 (сектор 2) (реестровый номер 65:01-6.420);
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (реестровый номер 65:00-6.316);
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 3 (секторы 3, 21, 26, 27, 30, 40) (реестровый номер 65:00-6.239);
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 4 (сектор 4) (реестровый номер 65:01-6.419);
- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (реестровый номер 65:01-6.425);
- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (реестровый номер 65:01-6.380).

В соответствии с ГП и ПЗЗ на территории расположены ЗОУиТ:

- Водоохранная зона руч. Пригородный – 50 м;
- Водоохранная зона р. Сусуя – 200 м;
- Прибрежная защитная полоса р. Сусуя – 200 м;
- Прибрежная защитная полоса руч. Пригородный – 50 м;
- охранный зона инженерных коммуникаций;
- иные ЗОУиТ;
- приаэродромные территории.

По результатам государственного мониторинга земель, на территории проектирования распространены негативные воздействия – сильное переувлажнение (индекс XIII), среднее заболачивание (индекс XVIII).

Землеустройство территории

Согласно кадастровому плану, на территории присутствуют земельные участки под различные виды использования, границы которых включены в ГКН, а также отводы участков под строительство и благоустройство на территории.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков смежных с проектируемой территорией сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровые кварталы 65:01:0106002, 65:01:0107003, 65:01:0107002, 65:01:0107001), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Сахалинской области.

Градостроительные регламенты

Градостроительные регламенты на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов, согласно п. 4 ст. 36 ГК РФ – не распространяются.

2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В связи с тем, что планируемый линейный объект и сооружения предполагается разместить на: 1) землях неразграниченной государственной собственности, способ образования определен как образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с п.1 ст.11.2 ЗК РФ; 2) территории земельных участков с кадастровыми номерами: 65:01:0000000:2420, 65:01:0000000:3078, 65:01:0106002:4, способ образования определен как раздел земельных участков, основанием для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд является строительство объекта системы водоотведения местного значения (ст. Земельного кодекса РФ 49).

3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Планируемые границы территорий общего пользования и границ территорий, предназначенных для размещения линейных объектов (объекты инженерной инфраструктуры) определены в соответствии с СН 456-73 Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов. В соответствии с п.3 при диаметре трубопровода более 1500 до 2000 мм на землях несельскохозяйственного назначения, непригодных для сельского хозяйства землях и землях государственного лесного фонда, где не производится снятие и восстановление плодородного слоя ширина полосы отвода – 36 м.

В связи с отсутствием градостроительных регламентов, в т.ч. минимальных и максимальных размеров земельного участка, земельные участки сформированы по границе полосы отвода.

4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Проектом межевание территории не предусмотрено установление сервитутов.