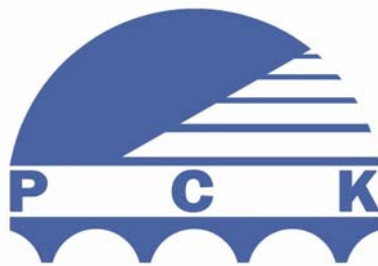


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»  
ФИЛИАЛ «ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ»



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**

Инд. № 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**

**Санкт-Петербург  
2024**

**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**







**А.В. Сердюков**

**Исполнительный директор**

**В.В. Алексеев**

### 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			
Разработал	Косынкина				04.2024	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Божук				04.2024	ДПТ	1	1
Рук. отдела	Божук				04.2024	ООО «КРТ Система»		
Нормоконтроль	Косынкина				04.2024			
Состав документации по планировке территории								

### 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	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Матвеев			<i>А.Матвеев</i>	04.2024		ДПТ	1	1
Проверил	Асташкина			<i>А.Асташкина</i>	04.2024				
Рук. отдела	Седова			<i>С.Седова</i>	04.2024				
Нормоконтроль	Кутдусова			<i>К.Кутдусова</i>	04.2024				
							ООО «КРТ Система»		

## 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 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.

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

						1081-1-ПМ-4			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Асташкина		<i>Асташкина</i>	04.2024	ДПТ		1	5	
Проверил	Матвеев		<i>Матвеев</i>	04.2024	ООО «КРТ Система»				
Рук.отдела	Седова		<i>Седова</i>	04.2024					
Н. контр.	Кутдусова		<i>Кутдусова</i>	04.2024					

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 нужд (пп. 3 введен Федеральным законом от 04.08.2023 №430-ФЗ)).

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 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
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		



### 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 (контуры 1-2).

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 территории, необходимой для обеспечения строительства - автомобильной дороги общего пользования регионального значения 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 ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для

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

обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры) (контуры 8-29, 31, 67-74).

В случае, если установление публичных сервитутов 15, 16, 20, 28 невозможно без изменения границ или вывода особо ценных сельскохозяйственных угодий, проектом межевания территории предусмотрено образование частей земельных участков с кадастровыми номерами 65:05:0000009:191, 65:05:0000010:274, 65:05:0000009:611 для дальнейшего заключения договоров аренды.

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 (контуры 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 контуры 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 (контуры 59 -61).

Перечень вышеуказанных контуров публичных сервитутов приведен в Таблице 6 основной части проекта межевания территории в Томе 6 1081-1-ПМ-2 (указанные контуры 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»

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

(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 положениями п. 4.2 ст. 25 Федерального закона №257-ФЗ в целях, предусмотренных п. 1 ст. 39.37 Земельного кодекса РФ (контуры 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 контуры сервитутов устанавливаются в пользу балансодержателей вышеуказанных инженерных коммуникаций).

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