

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МНОГОПРОФИЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

«РЕСУРС»

ОГРН 1187456041211 ИНН/КПП 7453324197/745301001, р. сч. 40702810272000029835 в
Челябинском отделении № 8597 ПАО Сбербанк, к. сч. 30101810700000000602 БИК
047501602

Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65, тел. 89049787133,
mpkresurs@inbox.ru

**Проект планировки территории и проект межевания территории,
предусматривающие размещение линейного объекта: «Улично-
дорожная сеть в границах ТОС «Зеленый остров»**

Проект межевания территории линейного объекта

Раздел 4

«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная
записка»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МНОГОПРОФИЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

«РЕСУРС»

ОГРН 1187456041211 ИНН/КПП 7453324197/745301001, р. сч. 40702810272000029835 в
Челябинском отделении № 8597 ПАО Сбербанк, к. сч. 30101810700000000602 БИК
047501602

Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65, тел. 89049787133,
mpkresurs@inbox.ru

**Проект планировки территории и проект межевания территории,
предусматривающие размещение линейного объекта: «Улично-
дорожная сеть в границах ТОС «Зеленый остров»**

Проект межевания территории линейного объекта

Раздел 4

«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная
записка»

Заказчик:

Департамент архитектуры и
градостроительства города
Южно-Сахалинска

Директор ООО МПК «РЕСУРС»



Е.П. Левашов

Челябинск
2023

Состав документации

№п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории линейного объекта. Основная часть		
Раздел 1	«Проект планировки территории. Графическая часть»	
Лист 1	Чертеж красных линий	1:1000
Лист 2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.	1:1000
Раздел 2	«Положение о размещении линейных объектов»	
Проект планировки территории линейного объекта. Материалы по обоснованию		
Раздел 3	«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»	
Лист 1	Схема расположения элементов планировочной структуры	1:20000
Лист 2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых территорий, лесничеств. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	1:1000
Лист 3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:1000
Лист 4	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема конструктивных и планировочных решений.	1:1000
Раздел 4	«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»	
Проект межевания территории линейного объекта		
Раздел 1	«Проект межевания территории. Графическая часть»	
Лист 1	Чертеж межевания территории	1:1000
Раздел 2	«Проект межевания территории. Текстовая часть»	
Раздел 3	«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»	
Лист 1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	1:1000
Раздел 4	«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»	

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	5
2. Обоснование способа образования земельного участка	7
3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	7
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации. .	8

Введение

Выполнение работ по подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта: «Улично-дорожная сеть в границах ТОС «Зеленый остров», на основании:

1. Ст.8, ст.41, ст.42, ст.43, ст.45, ст. 46, ст.57 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
2. Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 29.11.2022 № 2983-па «О подготовке проекта планировки территории, предусматривающего размещение линейных объектов: «Улично-дорожная сеть в границах ТОС «Зеленый остров»;
3. Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 29.11.2022 № 2984-па «О подготовке проекта межевания территории, предусматривающего размещение линейных объектов: «Улично-дорожная сеть в границах ТОС «Зеленый остров»;
4. Техническое задание, являющееся неотъемлемой частью муниципального контракта № 19/ПР/23 от 17.05.2023.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. При разработке проекта планировки территории использованы следующие нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов» (с изменениями и дополнениями).
4. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
5. СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81* (утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.05.2018 № 309/пр);
6. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
7. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС-30-201-98,

принятая постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30.

8. Приказ Росземкадастра от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат».

9. Закон Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;

10. Постановление Правительства Сахалинской области от 27.07.2012 № 377 «Об утверждении схемы территориального планирования Сахалинской области»;

11. Постановление Правительства Сахалинской области от 15.04.2016 № 191 «О государственной информационной системе Сахалинской области «Географическая информационная система Сахалинской области»;

12. Приказ Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области 30.12.2020 № 3.39-46-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области»;

13. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные Постановлением администрации города Южно-Сахалинска №2643-па от 20.10.2022;

14. ГОСТ 16350-80 Государственный стандарт Союза ССР. Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей;

15. СП 131.13330.2020. Свод правил. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*;

16. СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*;

17. Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

18. Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска 28.09.2022 №1029/48-22-6;

19. Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 №2618-па;

20. ГОСТ Р 52766-2007 Дороги автомобильные общего пользования. Элементы обустройства. Общие требования.

21. СП 100.13330.2016. Свод правил. Мелиоративные системы и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.06.03-85;

22. СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85;

23. СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

24. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

25. Распоряжение министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 27.10.2023 №3.39-50-р «Об утверждении проекта «Внесение изменений в документацию по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги, соединяющей трассы Южно-Сахалинск - Холмск и Южно-Сахалинск - Оха»».

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

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков для строительства и эксплуатации линейного объекта «Улично-дорожная сеть в границах ТОС «Зеленый остров».

В соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов.

Границы зон планируемого размещения линейного объекта – улично-дорожная сеть определены на основании сведений ЕГРН и СП 42.13330.2016.

2. Обоснование способа образования земельного участка

Образование земельных участков для размещения линейного объекта «Улично-дорожная сеть в границах ТОС «Зеленый остров» планируется из земель, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Согласно ч. 4 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые

линейными объектами. Следовательно, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не устанавливаются.

Земельные участки образованы в соответствии с Проектом планировки территории, а именно с границей зоны планируемого размещения линейного объекта «Улично-дорожная сеть в границах ТОС «Зеленый остров».

Площадь, отводимая для размещения линейного объекта «Бульвар Зеленый», составила 7902 кв.м.

Площадь, отводимая для размещения линейного объекта «Улица Кленовая», составила 5117 кв.м.

Площадь, отводимая для размещения линейного объекта «Улица Липовая», составила 5159 кв.м.

Площадь, отводимая для размещения линейного объекта «Улица Нагорная», составила 5466 кв.м.

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

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.