



**Муниципальное унитарное предприятие  
проектный институт  
«КОМСОМОЛЬСКГОРПРОЕКТ»**

**Свидетельство № 0005-2010-2722080707-П-97-5**

**Документация по планировке территории, в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в Центральном округе города Комсомольска-на-Амуре по Магистральному шоссе, северной части земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011701:15, с целью строительства линейного объекта «Железнодорожный путь необщего пользования»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»**

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

**22/10-08.2022-ПМТ**



**Муниципальное унитарное предприятие  
проектный институт  
«КОМСОМОЛЬСКГОРПРОЕКТ»**

**Свидетельство № 0005-2010-2722080707-П-97-5**

**Документация по планировке территории, в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в Центральном округе города Комсомольска-на-Амуре по Магистральному шоссе, северной части земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011701:15, с целью строительства линейного объекта «Железнодорожный путь необщего пользования»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»**

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

**22/10-08.2022-ПМТ**

**Директор института**

**В.А. Солин**

**Главный инженер проекта**

**В.П. Тельнов**

**2022**

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	СТР.
22/10-08.2022-ПМТ.С	Содержание материалов по обоснованию проекта межевания территории	2

**Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»**

22/10-08.2022-ПМТ-О.ГЧ

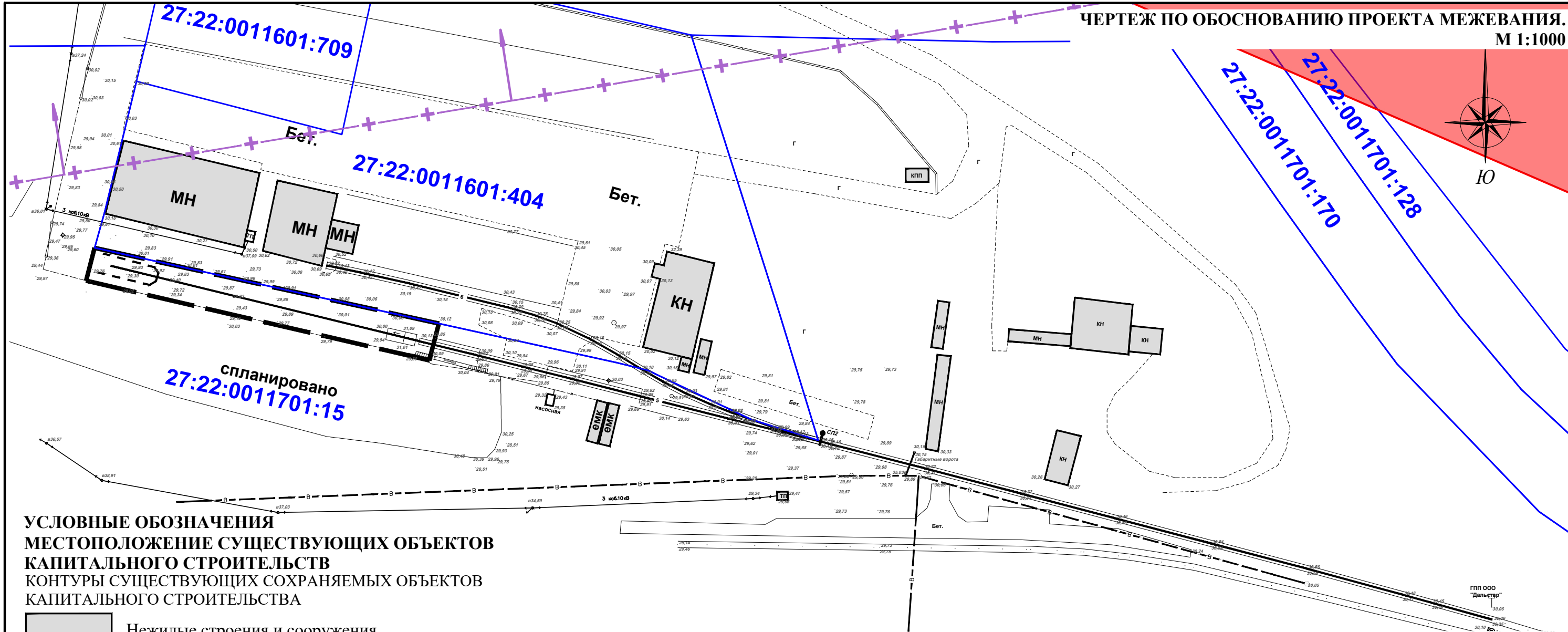
Лист 1	Чертеж по обоснованию проекта межевания	3
--------	---	---

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

22/10-08.2022-ПМТ-О.ТЧ

а)	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	1
б)	обоснование способа образования земельного участка	2
в)	обоснование определения размеров образуемого земельного участка	2
г)	обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	22/10-08.2022-ПМТ.С			
Разработал		Боровикова			09/22	Содержание материалов по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Харламова			09/22		П	1	1
Н. контр.		Харламова			09/22		МУП ИИ "КОМСОМОЛЬСКГОРПРОЕКТ"		
Утвердил		Харламова			09/22				



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ  
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
КОНТУРЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ СОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- Нежилые строения и сооружения
- НЕ ПОДЛЕЖАЩИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ
- Водопровод (сети водоснабжения)
- Железнодорожный путь
- Линии электропередач (сети электроснабжения)

**Примечание:**

1. Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки относится к категории земель - земли населенных пунктов (согласно Земельному кодексу РФ)
2. В границах проекта межевания отсутствуют:
  - объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального, регионального и местного значения;
  - особо охраняемые природные территории;
  - территории лесничеств;
  - установленные и подлежащих установлению публичные сервитуты;
  - границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению изменению в связи с размещением линейных объектов подлежащих реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого размещения линейного объекта либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов.
3. Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания полностью расположена в:
  - третьей, четвертой, пятой, шестой, подзонах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Комсомольск-на-Амуре (Дземги), утвержденной Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации (Минпромторг России) №1725 от 13 мая 2021 года;
  - зоне санитарной охраны источника водоснабжения (III пояс ограничений) (ТЭЦ-2).

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
- Границы существующих земельных участков

**ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

- УСТАНОВЛЕННЫЕ
- Охранная зона существующих сетей электроснабжения
  - Санитарно-защитная зона имущественного комплекса ОАО "Амурметалл"

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------

					2022г.	<b>22/10-08.2022-ПМТ-О.ГЧ</b>			
					Документация по планировке территории, в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в Центральном округе города Комсомольска-на-Амуре по Магистральному шоссе, северной части земельного участка с кадастровым номером 27:22:0011701:15, с целью строительства линейного объекта «Железнодорожный путь необщего пользования».				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Раздел 3. Проект межевания территории. Графическая часть.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Боровикова			<i>Бор</i>	09/22		ПМТ	01	01
Проверил	Харламова			<i>Хар</i>	09/22	Чертеж по обоснованию проекта межевания. М 1:1000	МУП ПИ "КОМСОМОЛЬСКГОРПРОЕКТ"		
Н. контр.	Харламова			<i>Хар</i>	09/22				
ГИП	Тельнов				09/22				

## **РАЗДЕЛ 4 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА»**

### **ВВЕДЕНИЕ**

Настоящий проект разработан:

- в соответствии с требованиями технического задания, выданного заказчиком;
- в соответствии с действующими на момент проектирования градостроительными нормативами и правовыми актами РФ и Хабаровского края.
- в соответствии с действующими на момент проектирования техническими регламентами.

Документация по планировке и межеванию территории разработана в целях:

- установления параметров планируемого линейного объекта;
- установления границ участка для размещения линейного объекта.

Исходные данные и условия для подготовки проектной документации по планировке и межеванию территории:

- кадастровый паспорт территории 27:22:0011701;
- выписка на земельный участок с К№27:22:0011701:15;
- технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях (Шифр 05-22-4-ИТ) выполненные компанией ООО «ЖД-СНАБ», 2022 г.;
- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий (Шифр ГИ-2272-ИГИ) выполненные компанией ООО «Геоинжиниринг», 2022 г.;
- технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий (Шифр 2022/13.07-ИГМИ) выполненные компанией ООО «ЭкоСфера», 2022 г.;
- технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий (Шифр 2022/12.07-ИЭИ) выполненные компанией ООО «ЭкоСфера», 2022 г.

### **А. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИ-МАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Проектом межевание земельные участки в постоянное пользование не формируются.

Согласно п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ: действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Соответственно предельные (минимальные и максимальные) размеры земельного участка не устанавливаются.

## **Б. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Проектом межевание земельные участки в постоянное пользование не формируются.

## **В. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Проектом межевание земельные участки в постоянное пользование не формируются.

## **Г. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого линейного объекта публичные сервитуты не установлены и не подлежат установлению.