

**ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
«ГОРОД КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
СУБКЛАСТЕРА "СИЛИНСКИЙ",  
РАСПОЛОЖЕННОГО В ЛЕНИНСКОМ ОКРУГЕ Г.  
КОМСОМОЛЬСКА-НА-АМУРЕ,  
ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ЧАСТЮ ТУРИСТКО-  
РЕКРЕАЦИОННОГО КЛАСТЕРА  
"КОМСОМОЛЬСКИЙ",  
В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ)  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**



## Оглавление

Состав проекта межевания.....	3
1 Введение. Цели и задачи проекта.....	4
2 Проект межевания территории.....	5
2.1 Общие положения.....	5
2.2 Предложения по установлению публичных сервитутов .....	6
2.3 Планировочные характеристики объектов межевания.....	11
Приложение 1 «Описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания» (система координат - МСК 27 зона 3).....	13
Приложение 2 «Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков» (система координат - МСК 27 зона 3).....	14
Приложение 3 «Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования» (система координат - МСК 27 зона 3).	16

**Состав проекта межевания**

<b>№ листа</b>	<b>Наименование</b>	<b>Количество</b>
<b>Основная часть</b>		
	Основная часть (текстовая часть) проекта межевания территории	2
01	Чертеж межевания территории М 1:1 000	2
<b>Материалы по обоснованию</b>		
02	Чертеж существующего использования территории М 1:1000	2

## 1 Введение. Цели и задачи проекта

Проект межевания подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом № 18/15 от 18.05.2018 г. на выполнение работ по подготовке документации по планировке 2-х территорий субкластера «Силинский», расположенных в Ленинском округе г. Комсомольска-на-Амуре, в составе проектов планировок и проектов межеваний; подготовке межевых планов с целью внесения сведений о земельных участках в Единый государственный реестр недвижимости, заключенным между Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края и ООО «Агентство по развитию территорий «Геоника» г. Омск.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

## 2 Проект межевания территории

Территория субкластера «Силинский» расположена в Ленинском округе города Комсомольска-на-Амуре в границах кадастрового квартала 27:22:0040102, вдоль шоссе Комсомольское (ориентировочная площадь 4,9 га).

Описание местоположения границ территории, в отношении которой разработан проект межевания, приведено в Приложении 1 настоящей Пояснительной записки.

При разработке проекта использованы следующие материалы:

- Топографическая основа в масштабе 1:500;
- Топографическая основа в масштабе 1:2000;
- Схема территориального планирования Хабаровского края;
- Генеральный план города Комсомольска-на-Амуре;
- Правила землепользования и застройки города Комсомольска-на-Амуре;
- Нормативы градостроительного проектирования Хабаровского края;
- Сведения об учтенных в Едином реестре недвижимости земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, нормативно-правовых актов Правительства РФ, Госстроя России, Правительства Хабаровского края, Администрации города Комсомольска-на-Амуре.

Проект межевания выполнен на цифровых топографических картах в масштабе 1:1000 с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе MapInfo, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

### 2.1 Общие положения

Проектные решения по межеванию в границах проектируемой территории представлены на отчете «Чертеж межевания территории».

На чертеже межевания территории отображены:

- границы планируемых элементов планировочной структуры;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы образуемых земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, условные номера образуемых земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов.

При разработке проекта межевания обеспечено соблюдение границы образуемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территории, с учетом решений документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки, проекта планировки территории и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

В соответствии с решениями проекта межевания территории границы существующих земельных участков не подлежат изменению, за исключением случаев их изъятия для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством

Российской Федерации и при согласии собственника, либо размещении планируемых объектов капитального строительства в соответствии с решениями проекта планировки территории на изменение границ земельных участков.

При разработке проекта межевания территории в границы земельных участков включены территории под зданиями и сооружениями, проезды, пешеходные дороги и проходы к зданиям и сооружениям, открытые площадки для временного хранения автомобилей, физкультурные площадки.

Территории улиц и дорог общего пользования определены проектом планировки. Их границы установлены по красным линиям.

Границы земельных участков определены с учетом действующих технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, установленных в Правилах землепользования и застройки города Комсомольска-на-Амуре.

Границы образуемых земельных участков определены по красным линиям, внутриквартальным проездам, естественным границам и рубежам, а также с учетом сложившего землепользования и земельных участков, поставленных на кадастровый учет.

Под проектируемыми объектами земельные участки сформированы с учетом обеспечения каждого здания необходимой территорией, включая проезды, пешеходные дорожки, проходы, площадки временного хранения автомобилей, зеленых насаждений, хозяйственных площадок.

Эксплуатация инженерных сетей будет осуществляться преимущественно на земельных участках (территориях) общего пользования. Земельные участки под инженерные сети, расположенные на территории внутриквартальной застройки, не формируются. Эксплуатация сетей на таких территориях осуществляется на праве публичного сервитута.

## 2.2 Предложения по установлению публичных сервитутов

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного Кодекса Российской Федерации, в том числе размещение объектов

электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения).

В настоящем проекте межевания даны предложения по установлению публичных сервитутов для цели размещения сетей инженерно-технического обеспечения.

Зоны сервитутов установлены в пределах охранных зон соответствующих инженерных сетей. Окончательное установление сервитутов необходимо осуществить после прокладки сетей на основании исполнительной документации.

Охранные зоны от инженерных сетей устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами в размере:

- кабельные линии электропередачи 10 (6) кВ – 10 метров по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей;
- воздушные линии электропередачи 0,4 кВ – 2 в каждую сторону и на высоту столба по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении;
- кабельные линии электропередачи 0,4 кВ - 1 метр по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей;
- теплопровод – 3 метра в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки;

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных сетей водопровода до зданий и сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 – 5 м, для сетей безнапорной канализации – 3 м.

Системы инженерного обеспечения, подводящие соответствующие инженерные ресурсы к каждому земельному участку, проходят по коридорам улиц и проездов, предоставляя возможность автономного обеспечения каждого участка без вовлечения территории других земельных участков для прокладки соответствующих коммуникаций.

В случаях, если инженерные сети проходят в непосредственной близости от границ земельных участков, для таких участков устанавливаются сервитуты, обязывающие владельцев этих участков использовать территорию сервитута с учетом требований безопасности и сохранности инженерных коммуникаций и предоставления беспрепятственного доступа к ним представителей соответствующих служб для инспекции и ремонта.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

*Описание местоположения границ публичного сервитута  
в отношении образуемого земельного участка 01*

мер	Но	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	9	687340.025	3323338.	51° 42' 54"	49,89
2		68737141	3323377.	47° 1' 38"	35,78
3	9	687395.359	3323403.	62° 3' 6"	15,75
4	7	687402.75	3323417.	51° 31' 40"	4,29
5	4	687405.486	3323420.	51° 14' 26"	15,29
6	1	687415.078	3323432.	141° 20' 25"	0,77
7	1	687414.426	3323433.	48° 11' 13"	3,18
8	3	687416.563	3323435.	141° 58' 32"	4,37
9	9	687413.032	3323438.	51° 1' 41"	55,89
10	4	687448.277	3323481.	141° 5' 12"	6
11	7	687443.554	3323485.	231° 1' 54"	55,99
12	6	687408.301	3323442.	141° 59' 30"	10,17
13	5	687400.327	3323448.	52° 13' 29"	55,94
14	2	687434.649	3323492.	141° 20' 25"	1,66
15	2	687433.353	3323493.	119° 39' 59"	42,57
16	5	687412.252	3323530.	141° 5' 29"	1,8
17	5	687410.865	3323531.	141° 5' 58"	4,46
18	8	687407.345	3323534.	290° 33' 22"	0,85
19	8	687407.665	3323533.	295° 51' 19"	12,63
20	9	687413.128	3323522.	231° 28' 4"	123,41
21	1	687336.374	3323425.	143° 19' 53"	15,37
22	8	687323.992	3323434.	231° 39' 3"	11,23
23	1	687317.011	3323426.	323° 27' 32"	15,33
24	3	687329.398	3323416.	231° 28' 21"	69,63
25	6	687285.951	3323362.	230° 57' 52"	1,91
26	6	687284.703	3323361.	315° 0' 0"	0,01
27	7	687284.702	3323361.	231° 20' 37"	25,28
28	8	687268.928	3323341.	140° 37' 48"	14,99
29	9	687257.379	3323350.	231° 38' 9"	63,58
30		687217.9	3323300.	321° 7' 9"	7,69

	3		94		
31	2	687223.9	11	3323296.	51° 4' 22"
					44,18
32	8	687251.6	48	3323330.	320° 45' 30"
					6,77
33	2	687256.9	2	3323326.	231° 19' 47"
					34,51
34	6	687235.3	26	3323299.	186° 48' 55"
					8,26
35	6	687227.1	28	3323298.	277° 7' 30"
					0,73
36	5	687227.2	56	3323297.	187° 23' 30"
					1,87
37		687225.4	32	3323297.	276° 54' 17"
					8,07
38	7	687226.3	31	3323289.	8° 14' 2"
					27,3
39	9	687253.3	22	3323293.	319° 27' 57"
					4,63
40	1	687256.9	21	3323290.	231° 59' 19"
					3,31
41	7	687254.8	6	3323287.	319° 32' 48"
					30,69
42	2	687278.2	69	3323267.	49° 33' 1"
					2,05
43	5	687279.5	25	3323269.	321° 23' 8"
					1,97
44	9	687281.0	02	3323268.	51° 31' 11"
					1
45	1	687281.7	8	3323268.	51° 37' 57"
					75,3
46	5	687328.4	84	3323327.	141° 37' 57"
					0,31
47	1	687328.2	03	3323328.	51° 34' 55"
					0,37
48	4	687328.4	32	3323328.	141° 3' 51"
					52,54
49	7	687287.5	34	3323361.	51° 28' 7"
					69,61
50	3	687330.9	79	3323415.	323° 27' 48"
					44,01
51	9	687366.2	59	3323389.	231° 42' 40"
					55,24
52	6	687332.0	23	3323346.	321° 50' 34"
					1,25
53	4	687333.0	46	3323345.	231° 44' 44"
					1,32
54	2	687332.2	42	3323344.	321° 54' 14"
					10
55	4	687412.8	52	3323434.	47° 49' 38"
					1,15
56	1	687413.6	37	3323435.	142° 0' 50"
					2,26
57	3	687411.8	76	3323436.	231° 10' 48"
					1,12
58	3	687411.1	89	3323435.	321° 17' 58"
					2,19
59	7	687284.4	5	3323275.	51° 38' 2"
					66,72
60	8	687325.8	81	3323327.	141° 3' 57"
					50,86
61	2	687286.3	77	3323359.	231° 20' 37"
					25,28
62		687270.5		3323340.	321° 3' 32"
					11,46

	3		03		
63	4	687279.4	83	3323332.	51° 51' 16"
					2,78
64	6	687281.1	02	3323335.	321° 54' 26"
					6
65	8	687285.8	32	3323331.	231° 55' 57"
					2,87
66	1	687284.1	06	3323329.	321° 25' 32"
					12,57
67	4	687293.9	22	3323321.	236° 18' 36"
					0,07
68		687293.9	16	3323321.	321° 20' 25"
					0,06
69	5	687293.9	12	3323321.	231° 48' 57"
					40,63
70	3	687268.8	18	3323289.	320° 30' 3"
					18,44
71	6	687283.0	45	3323277.	230° 42' 38"
					0,57
72		687282.7	01	3323277.	319° 31' 56"
					2,33
73	1	687399.6	19	3323431.	51° 1' 56"
					11,91
74		687407.1	45	3323440.	142° 3' 20"
					10,13
75	1	687399.1	68	3323446.	232° 6' 11"
					11,49
76	5	687392.0	61	3323437.	319° 39' 43"
					9,92
77		687254.1	92	3323300.	51° 16' 8"
					21,37
78	7	687267.4	59	3323317.	140° 47' 38"
					11,63
79	6	687258.4	94	3323324.	231° 20' 34"
					33,41
80	9	687237.5	85	3323298.	7° 8' 47"
					16,64
81	2	687393.3	42	3323423.	141° 29' 56"
					20,87
82	9	687376.9	41	3323436.	51° 29' 37"
					5,25
83	6	687380.2	52	3323440.	166° 8' 31"
					2,34
84	9	687377.9	08	3323441.	76° 6' 10"
					2
85	7	687378.4	02	3323443.	346° 5' 32"
					3,25
86	2	687381.6	24	3323442.	51° 20' 47"
					72,35
87	1	687426.8	74	3323498.	321° 22' 15"
					2,93
88		687429.1	91	3323496.	119° 39' 52"
					28,29
89		687415.1	49	3323521.	231° 28' 15"
					123,92
90	1	687337.9	55	3323424.	323° 18' 37"
					21,62
91	5	687355.2	63	3323411.	51° 52' 23"
					30,9
92	3	687374.3	94	3323435.	321° 54' 26"
					6
93	5	687379.0	24	3323432.	231° 52' 1"
					30,75
94		687360.0		3323408.	323° 18' 25"
					16,2

	6	05				
95	5	687373.0	37	3323398.	51° 1' 15"	32,22
96	9	687271.1	29	3323322.	51° 56' 50"	3,39
97	8	687273.2	96	3323324.	141° 6' 29"	11,56
98	8	687264.2	22	3323332.	231° 20' 25"	3,33
99		687262.2	62	3323329.	320° 48' 28"	11,6
0	10	687260.6	89	3323330.	51° 15' 33"	3,31
1	10	687262.7	47	3323333.	141° 2' 49"	6,71
2	10	687257.5	69	3323337.	231° 4' 2"	3,28
3	10	687255.4	14	3323335.	320° 47' 40"	6,72

### 2.3 Перечень и сведения об образуемых и изменяемых земельных участках

Таблица 1 Ведомость образуемых земельных участков

Усл овный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом планировки и межевания		Площа дь участка в соответствии с проектом межевания, кв. м	Возможный способ образования земельного участка
	Основной вид использования	Вспомогат ельный вид использования		
1	Туристичес кое обслуживание	-	30 905	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2	Отдых (рекреация)	-	16 612	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
3	-	Коммуналь ное обслуживание	45	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ИТОГО			47 562	

Примечание – все образуемые земельные участки отнесены к категории земель – Земли населенных пунктов.

Таблица 2 Ведомость образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования

Усло вный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания	Площадь участка в соответствии с проектом межевания, кв. м	Возможный способ образования земельного участка
4	Земельные участки	1 526	Образование из земель,

	(территории) общего пользования		находящихся в государственной или муниципальной собственности
ИТОГО		1 526	

Примечание – все образуемые земельные участки отнесены к категории земель – Земли населенных пунктов.

**Таблица 3 Сводные показатели**

№ п/п	Параметры	Площадь, га
1	Образуемые земельные участки	4,8
2	Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования	0,15

**Приложение 1 «Описание местоположения границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания» (система координат - МСК 27 зона 3)**

Н омер	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	687465. 38	3323329 .81	105° 11' 9"	5,8
2	687463. 86	3323335 .41	93° 59' 45"	32,72
3	687461. 58	3323368 .05	77° 18' 24"	6,42
4	687462. 99	3323374 .31	57° 56' 24"	43,29
5	687485. 97	3323411	144° 44' 13"	1,21
6	687484. 98	3323411 .7	139° 14' 10"	40,11
7	687454. 6	3323437 .89	53° 17' 24"	50,91
8	687485. 03	3323478 .7	52° 27' 46"	4,46
9	687487. 75	3323482 .24	52° 25' 53"	3,28
10	687489. 75	3323484 .84	139° 42' 26"	38,09
11	687460. 7	3323509 .47	139° 8' 41"	0,49
12	687460. 33	3323509 .79	53° 41' 23"	3,28
13	687462. 27	3323512 .43	142° 39' 14"	7,7
14	687456. 15	3323517 .1	141° 13' 1"	39,24
15	687425. 56	3323541 .68	137° 17' 59"	3,52
16	687422. 97	3323544 .07	141° 29' 34"	9,38
17	687415. 63	3323549 .91	231° 26' 20"	17,21
18	687404. 9	3323536 .45	231° 33' 45"	339,11
19	687194. 09	3323270 .83	325° 55' 8"	72,72
20	687254. 32	3323230 .08	28° 7' 34"	30,86
21	687281. 54	3323244 .63	308° 18' 46"	53,62
22	687314. 78	3323202 .56	40° 11' 47"	197,16

**Приложение 2 «Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков» (система координат - МСК 27 зона 3)**

**Земельный участок № 1**

Номер	Х	У	Дирекционный угол	Длина
1	54 687281. .63	3323244	48° 9' 23"	259,42
2	6 687454. .89	3323437	53° 17' 0"	45,6
3	86 687481. .44	3323474	141° 8' 35"	91,19
4	85 687410. .65	3323531	141° 7' 3"	7,63
5	91 687404. .44	3323536	231° 25' 27"	120,52
6	76 687329. .22	3323442	231° 38' 13"	218,6
7	09 687194. .82	3323270	325° 55' 31"	72,71
8	32 687254. .08	3323230	28° 7' 34"	30,86

**Земельный участок № 2**

Номер	Х	У	Дирекционный угол	Длина
1	38 687465. .81	3323329	105° 11' 9"	5,8
2	86 687463. .41	3323335	93° 59' 45"	32,72
3	58 687461. .05	3323368	77° 18' 24"	6,42
4	99 687462. .31	3323374	57° 56' 24"	43,29
5	97 687485.	3323411	144° 44' 13"	1,21
6	98 687484. .7	3323411	139° 14' 10"	40,11
7	6 687454. .89	3323437	228° 9' 23"	259,42
8	54 687281. .63	3323244	308° 18' 46"	53,62
9	78 687314. .56	3323202	40° 11' 47"	197,16

**Земельный участок № 3**

Номер	Х	У	Дирекционный угол	Длина
1	85 687410. .65	3323531	51° 30' 57"	5,61
2	34 687414. .04	3323536	141° 7' 3"	7,63
3	687408.	3323540	231° 30' 57"	5,61

Продолжение приложения №3

	4	.83		
4	91 687404.	.44 3323536	321° 7' 3"	7,63

**Приложение 3 «Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования» (система координат - МСК 27 зона 3)**

Земельный участок № 4

Номер	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	687485.03	3323478.7	52° 27' 46"	4,46
2	687487.75	3323482.24	52° 25' 53"	3,28
3	687489.75	3323484.84	139° 42' 26"	38,09
4	687460.7	3323509.47	139° 8' 41"	0,49
5	687460.33	3323509.79	139° 42' 11"	7,76
6	687454.41	3323514.81	52° 46' 17"	2,88
7	687456.15	3323517.1	141° 13' 1"	39,24
8	687425.56	3323541.68	137° 17' 59"	3,52
9	687422.97	3323544.07	141° 30' 9"	9,37
10	687415.64	3323549.9	231° 24' 7"	11,61
11	687408.4	3323540.83	321° 7' 3"	7,63
12	687414.34	3323536.04	231° 30' 57"	5,61