

Приложение №4  
УТВЕРЖДЕНО  
Постановлением Администрации  
города Южно-Сахалинска  
от \_\_\_\_\_ 2020 № \_\_\_\_\_

РОССИЯ  
Сахалинская область г. Южно-Сахалинск  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«Горархитектура»

**Проект планировки с проектом межевания территории  
города Южно-Сахалинска в границах: ул. Украинская – ул.  
Саранская – ул. Осенняя – ул. Золотая**

**Проект межевания территории**  
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Директор МКП «Горархитектура»

А.В Ковальчук

2020

## **СОДЕРЖАНИЕ:**

<b>1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>2</b>
<b>2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....</b>	<b>3</b>
<b>3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....</b>	<b>11</b>
<b>4 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....</b>	<b>12</b>

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Украинская – ул. Саранская – ул. Осенняя – ул. Золотая (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 11.02.2019 № 496-па о подготовке проекта планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Украинская - ул. Центральная – ул. Саранская - ул. Осенняя – ул. Золотая, с целью внесения изменений в проект планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па, и муниципального заказа.

Подготовка проекта межевания осуществляется с целью полного разграничения территории на земельные участки с учетом интересов правообладателей объектов недвижимости и органов местного самоуправления посредством установления границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе тех, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования, имуществу общего пользования или в отношении которых планируется резервирование и (изъятие) для государственных и муниципальных нужд.

Проект межевания подготовлен в соответствии с требованиями:

– Градостроительного кодекса, Земельного кодекса и Жилищного кодекса Российской Федерации,

– Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

– Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

– Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденных приказом министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области №3.39-21-П от 24.06.2019 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области»;

– Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 139872-19-5 от 30.12.2019 г.,

– Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 744/44-13-4 от 30.01.2013 г.,

– Проект планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па;

– Постановления Правительства Сахалинской области от 15.04.2016 г. № 191 «О государственной информационной системе Сахалинской области «Географическая информационная система Сахалинской области»;

– других законодательных актов и нормативно-правовых документов Российской Федерации.

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая при ведении государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта межевания территории, анализа современного использования, применяются топографо-геодезические материалы масштаба 1:500 в местной системе координат.

## 2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Украинская – ул. Саранская – ул. Осенняя – ул. Золотая выполнен на основании разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта планировки согласно техническому заданию составляет 5,97 га.

Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости, на территории проектирования расположено 32 земельных участка, поставленных на кадастровый учет, частично или полностью попадающих в границы проектирования.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- фиксирование (сохранение без изменений) земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, в сведениях о которых не выявлено реестровых ошибок, границы которых соответствуют решениям проекта планировки и не требуют преобразования;
- изменение границ существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет, с целью упорядочения их границ с учетом фактического землепользования и установленных в проекте планировки красных линий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение границ образуемых земельных участков, в том числе для размещения объекта местного значения – кадетская школа;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд.

С целью реализации решений проекта межевания необходимо осуществить процедуру снятия с кадастрового учета земельного участка 65:01:0307003:11, так как рассматриваемый земельный участок с видом разрешенного использования «для садоводства и огородничества» поставлен на кадастровый учет 28.08.2006 г, обременен правом аренды, тогда как на данный момент договор аренды с физическим лицом расторгнут.

Реализацию решений проекта межевания предлагается осуществить в три этапа.

**Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ  
ОБРАЗОВАНИЯ (1 этап)**

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с решениями проекта планировки	Примечание
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной	-	420	Благоустройство	-

	или муниципальной собственности				
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка с неразграниченными и территориями	65:01:0307003:161 6	1125	Для индивидуального жилищного строительства	При условии прекращения права аренды участка 65:01:0307003:161 6
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка с неразграниченными и территориями	65:01:0307003:174 7	1346	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ4	Перераспределение земельного участка с неразграниченными и территориями	65:01:0307003:161 0	413	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка с неразграниченными и территориями	65:01:0307003:176 7	867	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ6	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1058	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ7	Перераспределение земельного участка с неразграниченными и территориями	65:01:0307003:161	994	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0307003:173 5	949	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ9	Перераспределение земельного участка с неразграниченными и территориями	65:01:0307003:177 1	1436	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ10	Перераспределение земельного участка с неразграниченными и территориями	65:01:0307003:174 3	613	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ11	Раздел земельного участка	65:01:0307003:36	1619	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ12	Перераспределение земельного участка с неразграниченными и территориями	65:01:0307003:162	979	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ13	Перераспределение земельного участка с неразграниченными и территориями	65:01:0307003:177 2	1247	Для индивидуального жилищного строительства	-

:ЗУ14	Раздел земельного участка	65:01:0307003:178 5	9	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Раздел земельного участка	65:01:0307003:178 5	1	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ16	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	215	Образование и просвещение	-
:ЗУ17	Раздел земельного участка	65:01:0307003:178 5	360	Образование и просвещение	-
:ЗУ18	Раздел земельного участка	65:01:0307003:178 5	229	Образование и просвещение	-
:ЗУ19	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	210	Образование и просвещение	-
:ЗУ20	Перераспределение земельного участка с неразграниченным и территориями (землями)	65:01:0307003:173 9	13837	Образование и просвещение	Образование земельного участка возможно после снятия с КУ участка 65:01:0307003:11
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ21	Раздел земельного участка	65:01:0307003:173 5	52	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ22	Раздел земельного участка	65:01:0307003:36	20	Улично-дорожная сеть	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ23	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2397	Благоустройство	-
:ЗУ24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной	-	329	Благоустройство территории	-

	собственности				
:ЗУ25	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	214	Благоустройство территории	-
:ЗУ26	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3252	Благоустройство территории	-
:ЗУ27	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	718	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ28	Раздел земельного участка	65:01:0307003:178 5	50	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ29	Раздел земельного участка	65:01:0307003:36	3	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ30	Раздел земельного участка	65:01:0307003:178 5	52	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ31	Перераспределение земельного участка с неразграниченной территорией	65:01:0307003:11	1462	Улично-дорожная сеть	Образование земельного участка возможно после снятия с КУ участка 65:01:0307003:11
Границы изменяемых земельных участков					
65:01:0307003:178 5	Раздел земельного участка	65:01:0307003:178 5	6145	Улично-дорожная сеть	-

**Таблица 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ  
ОБРАЗОВАНИЯ (2 этап)**

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с решениями проекта планировки	Примечание
1	2	3	4	5	6

Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	ЗУ 11 (1 этап), ЗУ 14 (1 этап)	1630	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ2	Объединение земельных участков	ЗУ 8 (1 этап), ЗУ 15 (1 этап)	950	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ3	Объединение земельных участков	ЗУ 19 (1 этап), ЗУ 17 (1 этап), ЗУ 16 (1 этап), ЗУ 15 (1 этап), ЗУ 20 (1 этап), 65:01:0307003:1738, :89	18225	Образование и просвещение	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ4	Объединение земельных участков	:ЗУ 1 (1 этап), ЗУ 23 (1 этап)	2817	Благоустройство	-
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	ЗУ28 (1 этап)	151	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ6	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	797	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ7	Объединение земельных участков	65:01:0307003:1735, ЗУ 21(1 этап), ЗУ 22(1 этап)	6216	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ8	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	890	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ9	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1144	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2867	Улично-дорожная сеть	-



**Таблица 3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ  
ОБРАЗОВАНИЯ (3 этап)**

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с решениями проекта планировки	Примечание
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	ЗУ10 (2 этап), ЗУ30 (1 этап)	2919	Улично-дорожная сеть	-

**Таблица 4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ  
ОБРАЗОВАНИЯ (итог)**

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с решениями проекта планировки	Примечание
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	ЗУ 11 (1 этап), ЗУ 14 (1 этап)	1630	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ2	Объединение земельных участков	ЗУ 8 (1 этап), ЗУ 15 (1 этап)	950	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0307003:1616	1125	Для индивидуального жилищного строительства	При условии прекращения права аренды участка 65:01:0307003:1616
:ЗУ4	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0307003:1747	1346	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0307003:1610	413	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ6	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0307003:1767	867	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ7	Образование земельных участков	-	1058	Для индивидуального	-

	из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности			жилищного строительства	
:ЗУ8	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0307003:161	994	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ9	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0307003:1771	1436	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ10	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0307003:1743	613	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ11	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0307003:162	979	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ12	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0307003:1772	1247	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ13	Объединение земельных участков	ЗУ 19 (1 этап), ЗУ 17 (1 этап), ЗУ 16 (1 этап), ЗУ 15 (1 этап), ЗУ 20 (1 этап) , 65:01:0307003:1738, :89	18225	Образование и просвещение	-

Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования

:ЗУ14	Объединение земельных участков	:ЗУ 1 (1 этап), ЗУ 23 (1 этап)	2817	Благоустройство	-
:ЗУ15	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	329	Благоустройство территории	-
:ЗУ16	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	214	Благоустройство территории	-
:ЗУ17	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в	-	3252	Благоустройство территории	-

	государственной или муниципальной собственности				
:ЗУ18	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	ЗУ28 (1 этап)	151	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ19	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	797	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ20	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	718	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ21	Объединение земельных участков	ЗУ10 (2 этап), ЗУ29 (1 этап)	2919	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ22	Объединение земельных участков	65:01:0307003:1735, ЗУ 21(1 этап), ЗУ 22(1 этап)	6216	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ23	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	890	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1144	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ25	Перераспределение земельного участка с неразграниченной территорией	65:01:0307003:11	1462	Улично-дорожная сеть	Образование земельного участка возможно после снятия с КУ участка 65:01:0307003:11

### 3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Согласно пункту 5 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ текстовая часть проекта межевания включает в себя сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже.

Таблица 2. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	12439.25	8513.76	48° 59' 4"	8.55
2	12444.86	8520.21	52° 33' 59"	8.54
3	12450.05	8526.99	56° 15' 15"	8.55
4	12454.8	8534.1	60° 29' 19"	0.61
5	12455.1	8534.63	59° 39' 19"	7.94
6	12459.11	8541.48	62° 21' 14"	3.32
7	12460.65	8544.42	82° 30' 32"	111.22
8	12475.15	8654.69	82° 29' 46"	54.6
9	12482.28	8708.82	82° 33' 55"	7.57
10	12483.26	8716.33	172° 43' 7"	215.24
11	12269.76	8743.61	172° 38' 26"	12.72
12	12257.14	8745.24	172° 37' 59"	99.9
13	12158.06	8758.05	251° 36' 23"	17.49
14	12152.54	8741.45	253° 30' 21"	4.02
15	12151.4	8737.6	251° 13' 28"	21.28
16	12144.55	8717.45	251° 33' 54"	1.42
17	12144.1	8716.1	258° 47' 25"	21.3
18	12139.96	8695.21	322° 44' 41"	24.08
19	12159.13	8680.63	347° 43' 22"	11.85
20	12170.71	8678.11	341° 50' 57"	39.55
21	12208.29	8665.79	302° 26' 38"	72.7
22	12247.29	8604.44	302° 51' 25"	24.61
23	12260.64	8583.77	295° 50' 29"	54.53
24	12284.41	8534.69	297° 33' 37"	30.13
25	12298.35	8507.98	296° 57' 35"	16.23
26	12305.71	8493.51	324° 23' 18"	16.21
27	12318.89	8484.07	298° 35' 59"	17.13
28	12327.09	8469.03	328° 54' 10"	6.62
29	12332.76	8465.61	14° 59' 6"	20.65
30	12352.71	8470.95	15° 3' 4"	3.7
31	12356.28	8471.91	10° 58' 9"	3.63
32	12359.84	8472.6	11° 13' 20"	20.5
33	12379.95	8476.59	11° 13' 8"	2.47
34	12382.37	8477.07	20° 7' 56"	8.54
35	12390.39	8480.01	23° 48' 21"	8.55
36	12398.21	8483.46	27° 33' 10"	8.56
37	12405.8	8487.42	31° 1' 58"	8.55
38	12413.13	8491.83	34° 27' 12"	8.54
39	12420.17	8496.66	38° 18' 54"	8.56
40	12426.89	8501.97	41° 52' 3"	8.54
41	12433.25	8507.67	45° 25' 35"	8.55

#### **4 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания подлежат отображению границы публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов регулируется статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой 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;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- иных случаев, предусмотренных статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

В период подготовки проекта межевания сведения о зарегистрированных публичных сервитутах в границах проектируемой территории в государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Для линейных объектов инженерной инфраструктуры рекомендовано установление охранных зон, режим использования которых включает в том числе обеспечение доступа к объектам инженерной инфраструктуры в целях их обслуживания и ремонта. Установление охранных зон осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренным федеральным законодательством.

Зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) отображены согласно нормативно-правовыми документам об установлении данных зон и представлены охранными зонами инженерных коммуникаций. ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН, на проектируемой территории, отсутствуют.