

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

**Проект межевания территории юго-восточного района
города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – пер.
Посадский – ул. Инженерная**

Проект межевания территории
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

И.о. директора МКП «Горархитектура»

Я. А. Тюняев

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	3
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	4
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	7
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	8

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории подготовлен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 19.08.2022 № 1965-па о подготовке проекта «Проекта межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – пер. Посадский – проезд Еланский – ул. Инженерная», муниципального заказа и технического задания.

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 Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказа Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 № 3.39-46-п (ред. от 24.12.2021) «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области»;

- Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6 «Об утверждении генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 256-па от 14.02.2022;

- 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 юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – пер. Посадский – проезд Еланский – ул. Инженерная выполнен с целью внесения изменений в действующий проект планировки и межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Инженерная – проектируемая ул. Горького – южная граница города пр. Мира – ул. Ленина, утвержденный постановлением администрации №2639 от 30.08.2019. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 3,36 га.

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;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд.

Реализацию решений проекта межевания предлагается осуществить в два 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	Перераспределение земельных участков	65:01:0501004:950	901	Гостиничное обслуживание	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	65:01:0501004:949	763	Гостиничное обслуживание	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ3	Перераспределение	65:01:0501004:468	3230	Деловое	Перераспределение

	земельных участков			управление	земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	65:01:0501004:1469	2681	Деловое управление	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	65:01:0501004:122	701	Общественное питание	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:0501004:1470	2374	Общественное питание	-
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0501004:135	5450	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0501004:135	4	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ9	Раздел земельного участка	65:01:0501004:1470	9	Общественное питание	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	216	Благоустройство территории	-
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	264	Земельные участки (территории) общего пользования	-

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	Перераспределение земельных участков	ЗУ 6 (1 этап)	2700	Общественное питание	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ 7 (1 этап)	6551	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже.

Таблица 4. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	5396.88	11285.67	81° 23' 52"	83.77
2	5409.41	11368.5	175° 11' 24"	15.38
3	5394.08	11369.79	176° 14' 46"	115.47
4	5278.86	11377.35	178° 40' 4"	54.19
5	5224.68	11378.61	180° 43' 31"	66.37
6	5158.32	11377.77	183° 43' 17"	51.77
7	5106.66	11374.41	185° 54' 22"	48.98
8	5057.94	11369.37	188° 38' 54"	52.07
9	5006.46	11361.54	180° 0' 0"	0.06
10	5006.4	11361.54	273° 25' 10"	97.07
11	5012.19	11264.64	2° 5' 13"	70.03
12	5082.17	11267.19	2° 3' 28"	1.67
13	5083.84	11267.25	5° 6' 8"	1.69
14	5085.52	11267.4	7° 25' 53"	1.62
15	5087.13	11267.61	7° 7' 30"	1.69
16	5088.81	11267.82	9° 31' 12"	1.63
17	5090.42	11268.09	12° 31' 44"	1.66
18	5092.04	11268.45	14° 42' 30"	1.65
19	5093.64	11268.87	14° 37' 15"	1.66
20	5095.25	11269.29	17° 18' 42"	1.61
21	5096.79	11269.77	19° 36' 30"	1.7
22	5098.39	11270.34	22° 7' 10"	1.67
23	5099.94	11270.97	23° 11' 55"	1.6
24	5101.41	11271.6	25° 49' 16"	1.72
25	5102.96	11272.35	26° 11' 47"	54.91
26	5152.23	11296.59	26° 18' 46"	2.03
27	5154.05	11297.49	22° 31' 60"	2.04
28	5155.93	11298.27	21° 32' 28"	2.04
29	5157.83	11299.02	20° 10' 14"	2.09
30	5159.79	11299.74	18° 26' 6"	1.99
31	5161.68	11300.37	15° 24' 12"	2.03
32	5163.64	11300.91	14° 6' 9"	2.09
33	5165.67	11301.42	12° 5' 41"	2
34	5167.63	11301.84	9° 13' 60"	2.06
35	5169.66	11302.17	8° 26' 51"	2.04
36	5171.68	11302.47	5° 52' 39"	2.05
37	5173.72	11302.68	3° 22' 59"	2.03
38	5175.75	11302.8	3° 28' 6"	20.83
39	5196.54	11304.06	3° 3' 59"	1.68
40	5198.22	11304.15	0° 0' 0"	1.75
41	5199.97	11304.15	0° 0' 0"	1.69
42	5201.66	11304.15	357° 1' 19"	1.73
43	5203.39	11304.06	357° 2' 5"	95.69
44	5298.95	11299.11	354° 53' 52"	1.69
45	5300.63	11298.96	354° 52' 3"	1.68
46	5302.3	11298.81	353° 11' 45"	1.77
47	5304.06	11298.6	352° 14' 30"	80.89
48	5384.21	11287.68	350° 59' 8"	12.83
1	5396.88	11285.67		

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.