

**Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина- ул. Гаражная
– ул. Котикова – пер. Мартовский**

Проект межевания территории.

Основная часть.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ Книги	Наименование материалов	Наименование чертежей
Книга № 1	<p style="text-align: center;">Основная часть проекта планировки территории</p> <p style="text-align: center;">Пояснительная записка</p>	<p>1. Чертеж планировки территории, М 1:1000</p>
Книга № 2	<p style="text-align: center;">Материалы по обоснованию проекта планировки территории</p> <p style="text-align: center;">Пояснительная записка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Схема элемента планировочной структуры, М 1:10000 2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, М 1:1000 3. Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории, М 1:1000 4. Схема организации улично-дорожной сети схема движения транспорта, М 1:1000 5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки, М 1:1000 6. Схема инженерной инфраструктуры. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000

Книга № 3	Основная часть проекта межевания территории Пояснительная записка	1. Чертеж межевания территории, М 1:1000
Книга № 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Пояснительная записка	1. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, М1:1000

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Введение. Цели и задачи.....	6
2. Проект межевания территории.....	6
3. Перечень координат характерных точек границ проекта межевания.....	11
4. Предложения по установлению публичных сервитутов.....	12

1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина- ул. Гаражная – ул. Котикова – пер. Мартовский (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска № 3129-па от 10.12.2021

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 или в отношении которых планируется резервирование и (изъятие) для государственных и муниципальных нужд.

Проект межевания подготовлен на основании следующих документов:

– Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;

– Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ

– Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 25 октября 2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

– Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

– 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»;

– Приказа министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 №3.39-46-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования 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 топографогеодезические материалы масштаба 1:1000 в местной системе координат.

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина- ул. Гаражная – ул. Котикова – пер. Мартовский (далее проект) выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 2, 7 га.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков в соответствии с решениями проекта планировки, установленными красными линиями и зонами планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- 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.

Все земельные участки, расположенные в границах проекта межевания, относятся к категории «земли населенных пунктов».

Таблица 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

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
:ЗУ1	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	1164	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ2	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	753	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:	Из земель,		490	Спорт	Образование

ЗУ3	находящихся в государственной или муниципальной собственности	–		5.1.3 5.1.4	земельного участка возможно после
	собственности				получения разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	65:01:0310004:260 65:01:0310004:259	893	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0310004:731	492	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ6	Перераспределение земельного участка с землями, находящихся в муниципальной собственности находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0310004:730	518	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ8	Перераспределение земельного участка с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0310004:18	626	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ9	Перераспределение земельного участка с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0310004:92	798	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ10	Перераспределение земельного	65:01:0310004:91	973	Для индивидуального жилищного	

	участка с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности			строительства 2.1	
:ЗУ12	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	—	1444	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ13	Перераспределение земельного участка с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0310004:241	883	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ14	Перераспределение земельного участка с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0310004:294	469	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Образование земельного участка возможно после внесения изменений в ПЗЗ ГО "Город Южно-Сахалинск"
:ЗУ15	Перераспределение земельного участка с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0310004:294	629	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Образование земельного участка возможно после внесения изменений в ПЗЗ ГО "Город Южно-Сахалинск"
:ЗУ21	Перераспределение земельного участка с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0307003:72	1201	Магазины 4.4	Образование земельного участка возможно после получения разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка

:ЗУ23	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	662	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ25	Перераспределение земельного участка с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0310004:95	935	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	
:ЗУ26	Перераспределение земельных участков с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности	65:01:0310004:251 65:01:0310004:635	5212	Предпринимательство 4.0	

Таблица 3. Перечень и сведения о площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

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
:ЗУ 7	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	90	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
:ЗУ 11	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	267	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
:ЗУ 16	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	674	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
:ЗУ 17	Перераспределение земельных участков	65:01:0310004:260	30	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
		65:01:0310004:259		
:ЗУ 18	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	–	248	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
:ЗУ 19	Из земель, находящихся в	–	360	Земельные участки

	государственной или муниципальной собственности			(территории) общего пользования 12.0
:ЗУ 20	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности		525	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
:ЗУ 22	Раздел земельного участка	65:01:0310004:111	135 2	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
:ЗУ 24	Раздел земельного участка	65:01:0310004:111	328	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
:ЗУ 28	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности		571	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
:ЗУ 29	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности		973	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

* Приведенная в таблицах 1-2 последовательность и способы образования (раздел, объединение, перераспределение, образование из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности) земельных участков, предусмотренных настоящим проектом межевания территории в дальнейшем может уточняться при условии соответствия конфигурации границ земельных участков установленным на одном из чертежей межевания территории (этапы 1, 2), а также соответствия принимаемых решений действующим положениям Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» и иных нормативных актов.

Таблица 2. Перечень и сведения о площади земельных участков, предлагаемых к снятию с кадастрового учета

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования в соответствии с ЕГРН
1	65:01:0310004:19	91	Для ведения огородничества
2	65:01:0310004:242	83	Для ведения огородничества

3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице.

Таблица 4. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания территории

№ точ ки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	11868.69	9198.52
2	11930.95	9190.52
3	11933.31	9190.22
4	11955.60	9188.10
5	11980.10	9186.21
6	12007.20	9183.69
7	12009.14	9197.85
8	12009.87	9197.76
9	12015.68	9244.38
10	12029.30	9274.11
11	12058.89	9305.13
12	11906.43	9419.16
13	11904.51	9420.60
14	11900.93	9409.47
15	11870.93	9214.89
1	11868.69	9198.52

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 территории сведения о зарегистрированных публичных сервитутах в границах проектируемой территории в государственном реестре недвижимости отсутствуют. Проектом установление публичных сервитутов не предусматривается.

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, а также зонами охраны линий электропередачи, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Южно-Сахалинска
 от _____ № _____

