

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
От 17.06.2020 № 1720-па

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
ПР. ПОБЕДЫ — УЛ. ИМ. А.М. ГОРЬКОГО — ПРОЕКТИРУЕМАЯ
УЛ. ПОГРАНИЧНАЯ - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Исполнитель: ООО СЗ «Транзит ДПД»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Кол-во листов
1.	Текстовая часть	
	Книга 1. Текстовая часть проекта межевания	16
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:2000	1
	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:2000	1
	Чертеж межевания территории (3 этап). М 1:2000	1
	Чертеж межевания территории. М 1:2000	1
Материалы по обоснованию проекта межевания		
3.	Графическая часть	
	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания	1

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	4
2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	18
4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	19

1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы- ул. им. А.М. Горького – проектируемая ул. Пограничная – ул. Комсомольская (далее проект) выполнен на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска от 27 апреля 2020 года № 1241-па с целью внесения изменений в проект планировки с проектом межевания южного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 21.06.2013 № 1055-па.

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 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 Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом министерства строительства Сахалинской области № 60 от 26.10.2016.;
- Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 603/38-12-4 от 04.07.2012 г.;
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 744/44-13-4 от 30.01.2013 г.;

- 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 в границах улиц: проспект Победы – улица им. А.М. Горького – проектируемой улицы Пограничная – улицы Комсомольская выполнен на основании разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта планировки согласно техническому заданию составляет 32.5 га.

Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости, на территории проектирования расположено 47 земельных участков, 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, которые после образования будут относиться к и общего пользования;

- 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 три этапа.

В рамках первого этапа необходимо осуществить снятие с учета ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 65:01:0601006:19, предоставленного для обустройства входной зоны (крыльцо) в помещение. В соответствии с п.3 ст.70 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» данная процедура возможна, так как сведения о правообладателе этого земельного участка в ЕГРН отсутствуют.

Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, 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
Элемент планировочной структуры 02					
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0601006:27	2913	2.7.1 Хранение автотранспорта	-
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	926	3.0 Общественное использование объектов капитального строительства	-
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0601006:18	1105	3.0 Общественное использование объектов капитального строительства	-
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1634, 65:01:0601006:1641	27911	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ5	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1386	2388	12.0 Земельные участки (территории) общего	-

				пользования	
:3У6	Раздел земельного участка	65:01:0601006:41	140	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У7	Раздел земельного участка	65:01:0601006:31	969	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У8	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1	439	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У9	Раздел земельного участка	65:01:0601006:99	58	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У10	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	2468	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
:3У11	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2254	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-
:3У12	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4294	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-

:3У13	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1655	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-
:3У14	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4212	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-
:3У15	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3180	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-
:3У16	Раздел земельного участка	65:01:0601006:50	9314	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У17	Раздел земельного участка	65:01:0601006:50	3904	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У18	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0601006:1628	7741	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У19	Перераспределение земельного участка с неразграниченными	65:01:0601006:1643	9239	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная	-

	и территориями			застройка)	
:3У20	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0601006:1629	8861	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У21	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0601006:1241	14391	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У22	Раздел земельного участка	65:01:0601006:50	3000	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У23	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1646	3649	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У24	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1646	3863	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:3У25	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	359	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У26	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1083	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-

:3У27	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1803	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У28	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	187	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У29	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	73	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У30	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	8547	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У31	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5242	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:3У32	Раздел земельного	65:01:0000000:234	51	12.0 Земельные	-

	участка	1		участки (территории) общего пользования	
:ЗУ33	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	329	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ34	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1029	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ35	Перераспределени е земельных участков	65:01:0601006:163 4, 65:01:0601006:164 1	96	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ36	Раздел земельного участка	65:01:0000000:233 7	278	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:ЗУ37	Перераспределени е земельного участка с неразграниченным и территориями	65:01:0601006:164 5	2348	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ38	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2977	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-

:3У39	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1642	517	12.0.1 Улично-дорожная сеть	-
:3У40	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	1187	12.0.1 Улично-дорожная сеть	-
:3У41	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	272	12.0.2 Благоустройство территории	-
:3У42	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1642	1573	12.0.2 Благоустройство территории	-
:3У43	Раздел земельного участка	65:01:0601006:31	1350	12.0.2 Благоустройство территории	-
Границы изменяемых земельных участков					
:2337	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2337	157304	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:2341	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2341	100475	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:37	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	2922	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:37	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	2112	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:71	-	65:01:0601006:71	810	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Уточнение границ
:1386	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1386	15186	3.0 Общественное использование	-

				объектов капитального строительства	
:41	Раздел земельного участка	65:01:0601006:41	2360	3.0 Общественное использование объектов капитального строительства	-
:1	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1	13092	3.5.2 Среднее и высшее профессиональн ое образование	-
:31	Раздел земельного участка	65:01:0601006:31	16310	3.5.2 Среднее и высшее профессиональн ое образование	-
:99	Раздел земельного участка	65:01:0601006:99	5245	3.5.2 Среднее и высшее профессиональн ое образование	-
Границы земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:1638	-	65:01:0601006:1638	496	12.0 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 земельног о участка	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь земельног о участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с решениями проекта планировки	Примечание
1	2	3	4	5	6
Элемент планировочной структуры 02					
Границы образуемых земельных участков					
:3У1	Объединение	65:01:0601006:31,	16391	3.5.2 Среднее и	при условии

	земельных участков	:3У29 (1 этап)		высшее профессиональное образование	прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:31
:3У2	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:99, :3У 27 (1 этап), :3У 32 (1 этап)	5814	3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	при условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:99
:3У3	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1442, :3У28(1 этап), :3У32(1 этап), :3У33 (1 этап)	3011	3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	при условии прекращения постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:1442
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
:3У4	Объединение земельных участков	65:01:0601006:71, :3У38 (1 этап)	3787	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-
:3У5	Перераспределение земельных участков	:3У 16 (1 этап), :3У 31 (1 этап)	10008	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У6	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	:3У 24 (1 этап)	4153	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У7	Раздел земельного участка	3У 21 (1 этап)	7569	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:3У8	Раздел земельного участка	3У 21 (1 этап)	6822	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:3У9	Перераспределение земельных участков	65:01:0000000:2341, :3У7(1	103608	12.0 Земельные участки	При условии прекращения права

	участков	этап), :ЗУ8(1 этап), :ЗУ9 (1 этап)		(территории) общего пользования	постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0000000:2341
:ЗУ10	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:99 и :ЗУ27(1 этап)	1281	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	при условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:99
:ЗУ11	Раздел земельного участка	:ЗУ 5 (1 этап)	1964	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ12	Раздел земельного участка	:ЗУ 5 (1 этап)	424	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ13	Раздел земельного участка	:ЗУ10 (1 этап)	1510	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ14	Объединение земельных участков	:ЗУ30 (1 этап), 65:01:0601006:29	8600	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Объединение земельных участков	65:01:0601006:16 37, :ЗУ34(1 этап), :ЗУ35 (1 этап)	8147	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ16	Раздел земельного участка	:ЗУ10 (1 этап)	958	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ17	Раздел земельного участка	:ЗУ 36 (1 этап)	26	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ18	Перераспределение	:ЗУ16 (1	4548	12.0 Земельные	-

	ие земельных участков	этап), :ЗУ31(1 этап)		участки (территории) общего пользования	
:ЗУ19	Раздел земельного участка	:ЗУ 36 (1 этап)	251	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ20	Раздел земельного участка	:ЗУ 36 (1 этап)	1	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ21	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	:ЗУ39 (1 этап)	535	12.0.1 Улично-дорожная сеть	Перераспределение с неразграниченными землями
:ЗУ22	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями	:ЗУ 42 (1 этап)	1617	12.0.2 Благоустройство территории	Перераспределение с неразграниченными землями
:ЗУ23	Объединение земельных участков	:ЗУ 41 (1 этап), :ЗУ 43(1 этап)	1622	12.0.2 Благоустройство территории	-

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
Элемент планировочной структуры 02					
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Объединение земельных	65:01:0601006:55, :ЗУ17(2	762	3.5.1 Дошкольное,	при условии предоставления

	участков	этап), :ЗУ 15 (1 этап)		начальное и среднее общее образование	права постоянного (бессрочного) пользования на :ЗУ15(2 этап), :ЗУ 24 (1 этап)
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
:ЗУ2	Объединение земельных участков	:ЗУ 15 (1 этап), :ЗУ 19 (2 этап)	3431	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ3	Объединение земельных участков	:ЗУ15 (2 этап), :ЗУ16 (2 этап)	9107	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	65:01:0000000:2337, :ЗУ11 (2 этап), :ЗУ13 (2 этап)	161413	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	при условии прекращения постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0000000:2337
:ЗУ5	Объединение земельных участков	:ЗУ40 (1 этап), :ЗУ21 (2 этап)	1722	12.0.1 Улично-дорожная сеть	Объединение возможно после передачи :ЗУ39 (1 этап) в муниципальную собственность

3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания разработан на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска от 27 апреля 2020 года № 1241-па. Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже.

Таблица 4. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный	Длина
-------------	---	---	--------------	-------

			угол	
1	8911.94	11462.23	82° 32' 55"	624.85
2	8992.97	12081.81	172° 40' 60"	436.39
3	8560.13	12137.38	190° 56' 11"	90.71
4	8471.07	12120.17	262° 27' 32"	593.52
5	8393.17	11531.78	352° 21' 50"	523.4

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.