

Приложение №1
УТВЕРЖДЕНА
Постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
От _____ 2021г. № _____

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

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Исполнитель: ООО «Бюро проектных решений»

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

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
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	14
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ	15

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 30 октября 2020 года № 3261-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 имуществу 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 13.07.2015г №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
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1670	27663	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-
:ЗУ2	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1670	247	Коммунальное обслуживание	-
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0601006:18	1105	Общественное использование объектов капитального строительства	-
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:27	2913	Хранение автотранспорта	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ5	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1386	2388	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:0601006:41	140	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0601006:31	969	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1	439	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ9	Раздел земельного участка	65:01:0601006:99	58	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ10	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	2468	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель или земельных участков,	-	272	Благоустройство территории	-

	находящихся в государственной или муниципальной собственности				
:ЗУ12	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1642	1573	Благоустройство территории	-
:ЗУ13	Раздел земельного участка	65:01:0601006:31	1350	Благоустройство территории	-
:ЗУ14	Раздел земельного участка	65:01:0601006:50	9314	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ15	Раздел земельного участка	65:01:0601006:50	3904	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ16	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0601006:1628	7741	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ17	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0601006:1643	9239	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ18	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0601006:1629	8861	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ19	Раздел земельного участка	65:01:0601006:50	3000	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ20	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0601006:1658	4154	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2254	Среднеэтажная жилая застройка	-

:ЗУ22	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4689	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ23	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1655	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4212	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ25	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3560	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ26	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1642	517	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ27	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	1187	Улично-дорожная сеть	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ28	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	359	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ29	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1083	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ30	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или	-	1803	Земельные участки (территории) общего пользования	-

	муниципальной собственности				
:ЗУ31	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	73	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ32	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	8547	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ33	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5242	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ34	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2341	51	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ35	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2337	278	Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:ЗУ36	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0601006:1645	2348	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ37	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1637, 65:01:0601006:1671, 65:01:0601006:1665	2063	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ38	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1637, 65:01:0601006:1671, 65:01:0601006:1665	6084	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы изменяемых земельных участков					
:2337	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2337	157304	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:2341	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2341	100475	Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:37	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	2921	Земельные участки	Многоконтурный

	участка			(территории) общего пользования	ЗУ
:37	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	2112	Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:1386	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1386	15186	Общественное использование объектов капитального строительства	-
:41	Раздел земельного участка	65:01:0601006:41	2360	Общественное использование объектов капитального строительства	-
:1	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1	13093	Среднее и высшее профессиональное образование	-
:31	Раздел земельного участка	65:01:0601006:31	16310	Среднее и высшее профессиональное образование	-
:99	Раздел земельного участка	65:01:0601006:99	5245	Среднее и высшее профессиональное образование	-

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	65:01:0601006:31, :ЗУ26 (1 этап)	16391	Среднее и высшее профессиональное образование	при условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:31
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:99, :ЗУ 25 (1 этап), :ЗУ 29 (1 этап)	5814	Среднее и высшее профессиональное образование	при условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:99
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0601006:1442	3011	Среднее и высшее профессиональное образование	-

Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	:ЗУ 16 (1 этап), :ЗУ 28 (1 этап)	10007	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	:ЗУ15 (1 этап), ЗУ 30 (1 этап)	3811	Среднеэтажная жилая застройка	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ6	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	:ЗУ 37 (1 этап)	1617	Благоустройство территории	-
:ЗУ7	Объединение земельных участков	:ЗУ 36 (1 этап), :ЗУ 38(1 этап)	1622	Благоустройство территории	-
:ЗУ8	Перераспределение земельных участков	65:01:0000000:2341, :ЗУ7(1 этап), :ЗУ8(1 этап), :ЗУ9 (1 этап)	103608	Земельные участки (территории) общего пользования	при условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0000000:2341
:ЗУ9	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:99, :ЗУ25(1 этап)	1281	Земельные участки (территории) общего пользования	при условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:99
:ЗУ10	Раздел земельного участка	:ЗУ 6 (1 этап)	1964	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ11	Раздел земельного участка	:ЗУ 5 (1 этап)	424	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ12	Раздел земельного участка	:ЗУ10 (1 этап)	1510	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ13	Объединение земельных участков	:ЗУ27 (1 этап), 65:01:0601006:29	8600	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ14	Раздел земельного участка	:ЗУ10 (1 этап)	959	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Перераспределение земельных участков	:ЗУ15 (1 этап), :ЗУ 30(1 этап)	26	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ16	Перераспределение земельных участков	:ЗУ16 (1 этап), :ЗУ28(1 этап)	4548	Земельные участки (территории) общего пользования	-

:ЗУ17	Раздел земельного участка	:ЗУ 30 (1 этап)	1	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ18	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	:ЗУ34 (1 этап)	535	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					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	65:01:0601006:55, :ЗУ15(2 этап), :ЗУ23 (1 этап)	762	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ2	Объединение земельных участков	65:01:0000000:2337, 65:01:0601006:1638, :ЗУ10 (2 этап), :ЗУ12 (2 этап), ЗУ 6 (1 этап)	161414	Земельные участки (территории) общего пользования	при условии прекращения постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0000000:2337
:ЗУ3	Объединение земельных участков	:ЗУ35 (1 этап), :ЗУ18 (2 этап)	1723	Улично-дорожная сеть	объединение возможно после передачи :ЗУ34 (1 этап) в муниципальную собственность

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания разработан на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска от 30 октября 2020 года № 3261-па. 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	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.

В проекте межевания даны предложения по установлению публичного сервитута в отношении земельных участков ЗУ 7 (2 этап), 65:01:0601006:111 для обеспечения доступа к земельному участку ЗУ 5 (1 этап), предназначенного для размещения трансформаторной подстанции.

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-правовым документам об установлении данных зон и представлены охранными зонами инженерных коммуникаций. ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН, на проектируемой территории, отсутствуют.