

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

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В
ГРАНИЦАХ: УЛ. САХАЛИНСКАЯ — УЛ. МИЛИЦЕЙСКАЯ — РЕКА РОГАТКА —
УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Исполнитель: ИП Владимирцева Ю.А.



Перечень материалов в графической форме:

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
1.	Текстовая часть	
	Книга 2.Текстовая часть проекта межевания.	11
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории (1 этап)	1
	Чертеж межевания территории (2 этап)	1
Материалы по обоснованию проекта межевания		
3.	Графическая часть	
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки с проектом межевания (Опорный план)	1

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	4
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	10
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	11

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская — ул. Милицейская — река Рогатка - ул. Дзержинского (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 30 апреля 2021 года № 1261-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 Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 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»;
- 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 топографо-геодезические материалы масштаба 1:500 в местной системе координат.

2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории северо-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Крымская – ул. Большая полянка – ул. 1-ая Московская – ул. Холмская (далее проект) выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 7,8 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;
- уточнение местоположения границ земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином Государственном реестре недвижимости, но не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- 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.

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	65:01:0701001:127	1148	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	-
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1302	Деловое управление	Образование земельного участка возможно после внесения изменений в ПЗЗ ГО город Южно-Сахалинск
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:161	841	Деловое управление	-

:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	65:01:0701001:391	1424	Деловое управление	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	65:01:0701001:58	204	Магазины	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий
:ЗУ6	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	219	Предоставление коммунальных услуг	-
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1555	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-
:ЗУ11	Раздел земельного участка	65:01:0701001:3603	1187	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-
:ЗУ12	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1752	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-
:ЗУ13	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2080	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4652	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ15	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2351	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ16	Образование земельных участков из земель или земельных участков,	-	3477	Среднеэтажная жилая застройка	-

	находящихся в государственной или муниципальной собственности				
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ17	Раздел земельного участка	65:01:0701001:34	2021	Благоустройство территории	-
:ЗУ18	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	250	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ19	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1662	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ20	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2616	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1641	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ22	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	932	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ23	Перераспределение земельных участков	65:01:0701001:179	862	Земельные участки (территории) общего пользования	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территории
:ЗУ24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	117	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					

:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0701001:3603	42	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0701001:34	422	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ9	Раздел земельного участка	65:01:0701001:127	231	Улично-дорожная сеть	-

Таблица 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, 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, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ1	Перераспределение земельных участков	ЗУ17 (1 этап)	2174	Благоустройство территории	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий
:ЗУ2	Раздел земельного участка	ЗУ2 (1 этап)	452	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ3	Раздел земельного участка	ЗУ2 (1 этап)	850	Земельные участки (территории) общего пользования	-

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице.

Таблица 3. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	10787.44	10147.55	81° 7' 27"	7.39
2	10788.58	10154.85	127° 21' 30"	32.38
3	10768.93	10180.59	83° 18' 32"	17.85
4	10771.01	10198.32	47° 36' 40"	21.42
5	10785.45	10214.14	99° 39' 18"	34.22
6	10779.71	10247.88	142° 36' 50"	15.32
7	10767.54	10257.18	104° 16' 57"	19.74
8	10762.67	10276.31	140° 1' 49"	14.76
9	10751.36	10285.79	173° 22' 3"	8.23
10	10743.19	10286.74	95° 1' 5"	78.54
11	10736.32	10364.98	139° 23' 9"	9.62
12	10729.02	10371.24	172° 57' 45"	22.77
13	10706.42	10374.03	87° 33' 59"	4
14	10706.59	10378.03	127° 42' 50"	106.6
15	10641.38	10462.36	85° 49' 59"	8.53
16	10642	10470.87	171° 51' 0"	150.88
17	10492.64	10492.26	262° 20' 14"	299.3
18	10452.73	10195.63	351° 49' 32"	338.15
1	10787.44	10147.55		

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