

к постановлению администрации  
города Южно-Сахалинска  
От \_\_\_\_\_ 2021 г. № \_\_\_\_\_

УТВЕРЖДЕНА  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
От 20.10.2021 г. № 2741-па

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-  
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. АМУРСКАЯ — УЛ. КАРЛА МАРКСА — УЛ. ЧЕХОВА —  
УЛ. ГОРОДА АСАХИКАВА**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

*Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска*

*Исполнитель: ИП Владимирцева Ю.А.*



**Перечень материалов в графической форме:**

<b>Основная часть проекта межевания</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>
<b>1.</b>	<b>Текстовая часть</b>	
	Текстовая часть проекта межевания.	11
<b>2.</b>	<b>Графическая часть</b>	
	Чертеж межевания территории	1
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания</b>		
<b>3.</b>	<b>Графическая часть</b>	
	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. Амурская — ул. Карла Маркса — ул. Чехова — ул. города Асахикава (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 2 июня 2021 года № 1551-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 центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. Амурская — ул. Карла Маркса — ул. Чехова — ул. города Асахикива (далее проект) выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 5,5 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 под существующими многоквартирными домами;
- 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.**

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	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2411	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5269	Среднеэтажная жилая застройка	-

	собственности				
:ЗУ3	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1839	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ4	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5380	Среднеэтажная жилая застройка	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ5	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	765	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:0702001:90	645	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0702001:90	13317	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ8	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	74	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ9	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5002	Земельные участки (территории) общего пользования	-

	собственности				
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	893	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	294	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ12	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	45	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ13	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	381	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1188	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1717	Земельные участки (территории) общего пользования	-

Границы изменяемых земельных участков					
65:01:0702001:30	-	65:01:0702001:30	143	Магазины	Уточнение местоположения границ земельного участка



### 3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице.

**Таблица 2. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания**

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	9643.79	10109.1	82° 26' 26"	237.01
2	9674.97	10344.05	172° 5' 38"	238.53
3	9438.71	10376.86	262° 0' 44"	237.91
4	9405.65	10141.26	352° 18' 32"	240.3
1	9643.79	10109.1		

#### **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.