

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

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
ПР.МИРА — УЛ. ПУРКАЕВА М.А.— УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ—
УЛ.ЕСЕНИНА**

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	
	Текстовая часть проекта межевания.	16
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	1

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	4
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	15
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	16

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира — ул. Пуркаева М.А.— ул. Комсомольская — ул. Есенина (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 2 июня 2021 года № 1552-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, 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 города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира — ул. Пуркаева М.А.— ул. Комсомольская — ул. Есенина (далее проект) выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 24,2 га.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд;
- 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.

**Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЛАНИРУЕМЫХ К ИЗЪЯТИЮ ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

№	Кадастровый номер	Площадь кв м
1	65:01:0602006:45	60

**Таблица 2. 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	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	123	Коммунальное обслуживание	-
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	107	Магазины	-

:ЗУ3	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	610	Магазины	-
:ЗУ4	Раздел земельного участка	65:01:0602006:35	1001	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ5	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	87	Предоставление коммунальных услуг	-
:ЗУ6	Перераспределение земельных участков	65:01:0602006:122	47	Предоставление коммунальных услуг	Перераспределение земельного участка с неразграниченными землями
:ЗУ7	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	44	Предоставление коммунальных услуг	-
:ЗУ8	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	95	Предоставление коммунальных услуг	-
:ЗУ9	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	74	Предоставление коммунальных услуг	-
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	30	Предоставление коммунальных услуг	-
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в	-	90	Предоставление коммунальных услуг	-

	государственной или муниципальной собственности				
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ12	Раздел земельного участка	65:01:0602006:35	139	Улично-дорожная сеть	-
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ13	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3147	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1513	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ15	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1344	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ16	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2708	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ17	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2779	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ18	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4144	Среднеэтажная жилая застройка	
:ЗУ19	Перераспределение земельных участков	65:01:0602006:121	1758	Среднеэтажная жилая застройка	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий
:ЗУ20	Образование земельных участков из земель или	-	2771	Среднеэтажная жилая застройка	-

	земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности				
:ЗУ21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1211	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ22	Объединение земельных участков	65:01:0602006:24, 65:01:0602006:3	1197	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ23	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1520	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3244	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ25	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1312	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ26	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2752	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ27	Перераспределение земельных участков	65:01:0602006:2452	7085	Среднеэтажная жилая застройка	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий
:ЗУ28	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3822	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ29	Образование земельных участков из земель или земельных участков,	-	3412	Среднеэтажная жилая застройка	-

	находящихся в государственной или муниципальной собственности				
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ30	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	847	Благоустройство территории	-
:ЗУ31	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	703	Благоустройство территории	-
:ЗУ32	Раздел земельного участка	65:01:0602006:2679	1447	Благоустройство территории	Многоконтурный земельный участок
:ЗУ33	Раздел земельного участка	65:01:0602006:2679	53	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ34	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	727	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ35	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2164	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ36	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	164	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ37	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3572	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ38	Образование земельных участков	-	202	Земельные участки	-

	из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности			(территории) общего пользования	
:ЗУ39	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	812	Земельные участки (территории) общего пользования	Образование земельного участка возможно после снятия с кадастрового учета ранее учтенного земельного участка 65:01:0602006:31
:ЗУ40	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1220	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ41	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	331	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ42	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	42	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ43	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	129	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ44	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2697	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ45	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2467	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ46	Образование	-	212	Земельные	-

	земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности			участки (территории) общего пользования	
:ЗУ47	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4933	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ48	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1927	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ49	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2229	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ50	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4603	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ51	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2009	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ52	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3825	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ53	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5453	Улично-дорожная сеть	-

Границы изменяемых земельных участков					
:118	-	65:01:0602006:118	4913	Гостиничное обслуживание	Уточнение местоположения границ земельного участка
:20	-	65:01:0602006:20	1333	Деловое управление	Уточнение местоположения границ земельного участка

Таблица 3. 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
:ЗУ1	Перераспределение земельных участков	ЗУ 26 (1 этап)	3079	Среднеэтажная жилая застройка	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий /Образование земельного участка возможно после снятия с кадастрового учета 65:01:0602006:59
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ 13 (1 этап)	3260	Среднеэтажная жилая застройка	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями /Образование земельного участка возможно при условии снятия с кадастрового учета участка 65:01:0602006:43
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	ЗУ 18 (1 этап)	4169	Среднеэтажная жилая застройка	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями/ Образование земельного участка возможно после изъятия земельного участка 65:01:0602006:45

** 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,*

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

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	7166.93	11161.95	81° 58' 29"	506.49
2	7237.64	11663.48	172° 13' 40"	488.85
3	6753.28	11729.59	261° 58' 2"	505.93
4	6682.58	11228.62	352° 9' 45"	488.92
1	7166.93	11161.95		

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.