

Приложение № 3
УТВЕРЖДЕНА
Постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
№ _____ от _____ 2022

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
СЕВЕРО-ВОСТОЧНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ. УКРАИНСКАЯ И
ПЕР.ЭНЕРГЕТИКОВ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие положения

Площадь проектируемой территории в границах разработки проекта составляет 202,26 га.

На территории в соответствии с данными Росреестра расположено 4 земельных участка, частично или полностью попадающих в границы проекта межевания территории.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков в два этапа.

Графическая информация о проектных предложениях по межеванию территории отображена на чертежах межевания территории.

Все образуемые земельные участки сформированы с учетом нормативных показателей обеспеченности территорией в соответствии с РНГП Сахалинской области, сводов правил и иных нормативных актов в сфере технического регулирования.

Основными принципами проекта межевания территории являются:

- соответствие видов разрешенного использования образуемых земельных участков видам зон планируемого размещения объектов капитального строительства в составе проекта планировки территории;
- обеспечение достаточной нормативной площади придомовой территории в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования;
- обеспечение доступа с территории общего пользования к каждому земельному участку, обеспечение подъезда для гражданской и специальной техники (в т.ч. пожарной техники);
- формирование границ земельных участков с максимально эффективной конфигурацией с учетом особенностей рельефа местности и общей планировочной структуры микрорайона.

Приведенная в таблицах №№ 1 и 2 последовательность образования 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, Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и иных нормативных актов.

2. Сведения об образуемых земельных участках, в том числе сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается изъятие для муниципальных нужд

2.1. Этап 1

Таблица 1.

| Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории | Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка ¹ | Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка ¹ | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Возможные способы образования земельного участка | Исходный земельный участок | Предполагаемое изъятие для государственных и муниципальных нужд |
|---|---|--|--|--|----------------------------|---|
| 1.1 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 2361 | Раздел земельного участка | 65:01:0313001:75 | Изъятие под муниципальные нужды |
| 1.2 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 16146 | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | - | |
| 1.3 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 12583 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.4 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 1730 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.5 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 34050 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.6 | 12.0.1 | Улично-дорожная | 53637 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |

| Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории | Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Возможные способы образования земельного участка | Исходный земельный участок | Предполагаемое изъятие для государственных и муниципальных нужд |
|--|---|--|---|---|-----------------------------------|--|
| | | сеть | | | | |
| 1.7 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 547 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.8 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 6878 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.9 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 6443 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.10 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 16405 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.11 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 1243 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.12 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 1804 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.13 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 41298 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.14 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 27072 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.15 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 12105 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |

| Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории | Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Возможные способы образования земельного участка | Исходный земельный участок | Предполагаемое изъятие для государственных и муниципальных нужд |
|--|---|--|---|---|-----------------------------------|--|
| 1.16 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 12247 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.17 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 13620 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.18 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 10637 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.19 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 6498 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.20 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 13783 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.21 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 11800 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.22 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 8198 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.23 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 18501 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.24 | 2.6 | Многоэтажная | 13692 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |

| Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории | Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Возможные способы образования земельного участка | Исходный земельный участок | Предполагаемое изъятие для государственных и муниципальных нужд |
|--|---|--|---|---|-----------------------------------|--|
| | | жилая застройка (высотная застройка) | | | | |
| 1.25 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 45691 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.26 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 11038 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.27 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 14416 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.28 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 120235 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.29 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 47860 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.30 ² | - | - | 368224 | Раздел земельного участка | 65:01:0313001:75 | |
| 1.31 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 1507 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.32 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 15097 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.33 | 12.0 | Земельные участки | 2443 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |

| Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории | Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Возможные способы образования земельного участка | Исходный земельный участок | Предполагаемое изъятие для государственных и муниципальных нужд |
|--|---|--|---|---|-----------------------------------|--|
| | | (территории) общего пользования | | | | |
| 1.34 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 10262 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.35 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 422 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.36 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 4154 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.37 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 386 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.38 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1591 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.39 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 958 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.40 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 2013 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.41 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 11106 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.42 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных | 737 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |

| Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории | Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Возможные способы образования земельного участка | Исходный земельный участок | Предполагаемое изъятие для государственных и муниципальных нужд |
|--|---|--|---|---|-----------------------------------|--|
| | | услуг | | | | |
| 1.43 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 6119 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.44 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 2755 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.45 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 2246 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.46 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 8394 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.47 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 11348 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.48 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 41294 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.49 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 617022 | Раздел земельного участка | 65:01:0000000:1357 | |
| 1.50 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 1739 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.51 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 696620 | Раздел земельного участка | 65:01:0314001:2 | |
| 1.52 | 12.0.2 | Благоустройство | 1385 | Образование земельных | - | |

| Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории | Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка¹ | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Возможные способы образования земельного участка | Исходный земельный участок | Предполагаемое изъятие для государственных и муниципальных нужд |
|--|---|--|---|--|-----------------------------------|--|
| | | территории | | участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | | |
| 1.53 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 273 | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | - | |

Примечания:

1. Код и наименование видов разрешенного использования указаны в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 20.04.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".
2. образуемый земельный участок расположен вне границ территории, в отношении которой утвержден настоящий проект межевания территории. Сведения о данном земельном участке приводятся справочно, его образование допускается в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при отсутствии утвержденного проекта межевания территории).

2.2. Этап 2

Таблица 2.

| Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории | Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка ¹ | Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка ¹ | Площадь образуемого земельного участка, кв. м | Возможные способы образования земельного участка | Исходный земельный участок | Предполагаемое изъятие для государственных и муниципальных нужд |
|---|---|--|---|--|----------------------------|---|
| 2.1 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 66874 | Объединение земельных участков | 1.1,1.2,1.3,1.4,1.5 | |
| 2.2 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 71284 | Объединение земельных участков | 1.6,1.10,1.11 | |
| 2.3 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | 13868 | Объединение земельных участков | 1.7,1.8,1.9 | |
| 2.4 | 12.0.2 | Благоустройство территории | 2892 | Объединение земельных участков | 1.31,1.52 | |
| 2.5 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 6393 | Объединение земельных участков | 1.43,1.53 | |

Примечания:

1. Код и наименование видов разрешенного использования указаны в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 20.04.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

Таблица 3. Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

| Номер точки | X | Y |
|-------------|----------|----------|
| 1 | 11679,96 | 13383,06 |
| 2 | 11698,98 | 13400,84 |
| 3 | 11726,70 | 13380,22 |
| 4 | 11739,48 | 13379,67 |
| 5 | 11811,96 | 13380,14 |
| 6 | 11821,34 | 13387,62 |
| 7 | 11841,18 | 13403,44 |
| 8 | 11838,21 | 13425,08 |
| 9 | 11854,47 | 13492,81 |
| 10 | 11853,12 | 13497,81 |
| 11 | 11849,46 | 13501,47 |
| 12 | 11844,45 | 13502,80 |
| 13 | 11785,76 | 13498,34 |
| 14 | 11790,80 | 13507,74 |
| 15 | 11803,22 | 13528,86 |
| 16 | 11806,74 | 13538,87 |
| 17 | 11809,70 | 13552,42 |
| 18 | 11819,14 | 13583,94 |
| 19 | 11843,40 | 13638,44 |
| 20 | 11883,60 | 13712,80 |
| 21 | 11907,70 | 13754,90 |
| 22 | 11921,22 | 13768,44 |
| 23 | 11937,92 | 13781,58 |
| 24 | 11952,54 | 13797,53 |
| 25 | 11955,84 | 13801,43 |
| 26 | 11956,46 | 13802,16 |
| 27 | 11958,48 | 13809,02 |
| 28 | 11984,22 | 13883,19 |
| 29 | 11986,98 | 13890,22 |
| 30 | 11995,32 | 13900,42 |
| 31 | 12018,30 | 13930,67 |
| 32 | 12052,11 | 13985,06 |
| 33 | 12204,18 | 14151,26 |
| 34 | 12272,64 | 14221,32 |
| 35 | 12345,44 | 14277,78 |
| 36 | 12407,92 | 14348,40 |
| 37 | 12470,37 | 14395,64 |

| Номер точки | X | Y |
|--------------------|----------|----------|
| 38 | 12567,30 | 14463,78 |
| 39 | 12849,56 | 14683,20 |
| 40 | 13133,58 | 14139,62 |
| 41 | 13297,84 | 13898,28 |
| 42 | 13464,00 | 13662,20 |
| 43 | 13641,20 | 13060,54 |
| 44 | 12624,22 | 12816,52 |
| 45 | 12556,65 | 13160,43 |
| 46 | 12543,49 | 13224,38 |
| 47 | 12016,28 | 13182,50 |
| 48 | 12037,09 | 13051,39 |
| 49 | 11999,85 | 13053,11 |
| 50 | 11837,76 | 13060,62 |
| 51 | 11731,72 | 13065,53 |
| 52 | 11581,03 | 13072,51 |
| 53 | 11582,80 | 13110,76 |
| 54 | 11609,86 | 13109,94 |
| 55 | 11678,48 | 13146,90 |
| 56 | 11683,80 | 13336,24 |
| 57 | 11688,06 | 13354,90 |
| 58 | 11693,64 | 13368,44 |