



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.10.2023 № 3026-па

Об утверждении проекта межевания территории города Южно-Сахалинска в границах территориальной зоны Ж1, установленной правилами землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденными постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16, 46 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 18, 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», на основании обращения Ракова И.А. от 03.07.2023 в рамках предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории на основании заявлений физических и юридических лиц», заключения о результатах общественных обсуждений от 08.08.2023 администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Утвердить проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах территориальной зоны Ж1, установленной правилами землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденными постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па в составе:

- 1.1. Текстовая часть проекта межевания (приложение № 1);
- 1.2. Чертеж межевания территории. Первый этап (приложение № 2).
- 1.3. Чертеж межевания территории. Второй этап (приложение № 3).
- 1.4. Чертеж межевания территории. Третий этап (приложение № 4).

2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в течение семи дней со дня утверждения документации.

3. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Ю Д.М.).

Мэр города

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping arch followed by a smaller, more intricate mark.

С.А.Надсадин

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 10.10. 2023 № 3026-па

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В
ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж1, УСТАНОВЛЕННОЙ ПРАВИЛАМИ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО-
САХАЛИНСК», УТВЕРЖДЕННЫМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА ОТ 19.10.2022 №2618-ПА»**

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

Основная часть проекта межевания		
Наименование		Лист
1.	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта межевания	-
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории. 1 этап	1.1
	Чертеж межевания территории. 2 этап	1.2
	Чертеж межевания территории. 3 этап	1.3
Материалы по обоснованию проекта межевания		
3.	Графическая часть	
	Чертеж, отображающий границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства	2

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	6
2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
2.1 КРАСНЫЕ ЛИНИИ.....	8
2.2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.....	8
3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	11
4 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	12

ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска разработан в границах территориальной зоны Ж1, установленной Правилами землепользования и застройки городского округа «город Южно-Сахалинск», утвержденными постановлением администрации города Южно-Сахалинска 19.10.2022г №2816-ПА».

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 3,6 га.

Подготовка проекта межевания осуществляется с целью:

- изменения красных линий в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ;
- преобразования границ земельного участка с кадастровым номером 65:01:1401001:5, предоставленного под многоквартирную жилую застройку.
- 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 Городской Думы города Южно-Сахалинска N 1029/48-22-6 от 28.09.2022 г.;
 - Постановления Правительства Сахалинской области от 15.04.2016 г. № 191 «О государственной информационной системе Сахалинской области «Географическая информационная система Сахалинской области»;

– Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022г.; 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.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Проектом межевания территории предлагается изменение красных линий по ул. Горная, утвержденных Постановлением № 746-па «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания северного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: проспект Мира – ул. Крайняя – ул. Долинская – ул. Украинская – восточная граница города – ул. Детская – река Рогатка» от 08.05.2013 г.

Ведомость координат характерных точек, устанавливаемых (изменяемых) проектом межевания красных линий представлена ниже в таблице 1.

Таблица 1. Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Номер характерной точки красной линии	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	687501.12	1302307.97	88° 17' 25"	0.67
2	687501.14	1302308.64	81° 38' 26"	82.68
3	687513.16	1302390.44	82° 5' 52"	34.84
4	687517.95	1302424.95	81° 14' 53"	15.12
5	687520.25	1302439.89		

ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Образование земельного участка в проекте межевания осуществляется в три этапа.

Таблица 2. Перечень образуемых земельных участков 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	65:01:1401001:5	34471	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ2	Раздел земель-	65:01:1401001:5	20	12.0 Земельные-	

	ного участка			участки (территории) общего пользования
:ЗУ3	Раздел земельного участка	65:01:1401001:5	53	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:ЗУ4	Раздел земельного участка	65:01:1401001:5	13	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:ЗУ5	Раздел земельного участка	65:01:1401001:5	84	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:1401001:5	341	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:1401001:5	17	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

Таблица 3. Перечень земельных участков 2 этап

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка ¹	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	Перераспределение земельных участков	ЗУ1 (1 этап), 65:01:1401001:956, 65:01:0000000:2429, 65:01:1401001:1219	35124	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ1 (1 этап), 65:01:1401001:956, 65:01:0000000:2429, 65:01:1401001:1219	115	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	ЗУ1 (1 этап), 65:01:1401001:956, 65:01:0000000:2429, 65:01:1401001:1219	18962	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	ЗУ1 (1 этап), 65:01:1401001:956, 65:01:0000000:2429,	15278	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	

¹ Образование земельных участков возможно после внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022г.

		65:01:1401001:1219		
--	--	--------------------	--	--

Таблица 4. Перечень земельных участков 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	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	ЗУ1 (2 этап)	35177	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
:ЗУ2	Объединение земельных участков	ЗУ4 (2 этап), ЗУ3(1 этап), ЗУ4 (1 этап), ЗУ2 (1 этап), ЗУ7 (1 этап)	15381	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

* Приведенная в таблицах 2-4 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, Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иных нормативных актов.

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

В соответствии с пп 5 п 5 статьи 43 Градостроительного кодекса проект межевания должен содержать перечень координат территории, в отношении которой разработан проект межевания в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	687749.65	1302245.12	75° 6' 43"	52.04
2	687763.02	1302295.41	157° 40' 26"	32.25
3	687733.19	1302307.66	92° 36' 5"	23.79
4	687732.11	1302331.43	98° 30' 9"	45.92
5	687725.32	1302376.85	115° 29' 5"	25.38
6	687714.4	1302399.76	115° 29' 37"	51.42
7	687692.27	1302446.17	195° 38' 53"	45.01
8	687648.93	1302434.03	192° 6' 3"	32.68
9	687616.98	1302427.18	203° 4' 47"	29.72
10	687589.64	1302415.53	176° 25' 32"	20.37
11	687569.31	1302416.8	142° 27' 55"	3.1
12	687566.85	1302418.69	179° 14' 10"	3
13	687563.85	1302418.73	161° 56' 3"	26.51
14	687538.65	1302426.95	205° 54' 3"	20.44
15	687520.26	1302418.02	172° 53' 54"	12.21
16	687508.14	1302419.53	255° 24' 26"	5.99
17	687506.63	1302413.73	262° 27' 59"	79.48
18	687496.21	1302334.94	261° 41' 0"	29.11
19	687492	1302306.14	358° 36' 33"	8.65
20	687500.65	1302305.93	355° 55' 2"	15.03
21	687515.64	1302304.86	355° 56' 55"	39.35
22	687554.89	1302302.08	322° 59' 13"	60
23	687602.8	1302265.96	331° 24' 2"	16.5
24	687617.29	1302258.06	354° 22' 35"	104.09
25	687720.88	1302247.86	354° 33' 35"	28.9
1	687749.65	1302245.12		

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;

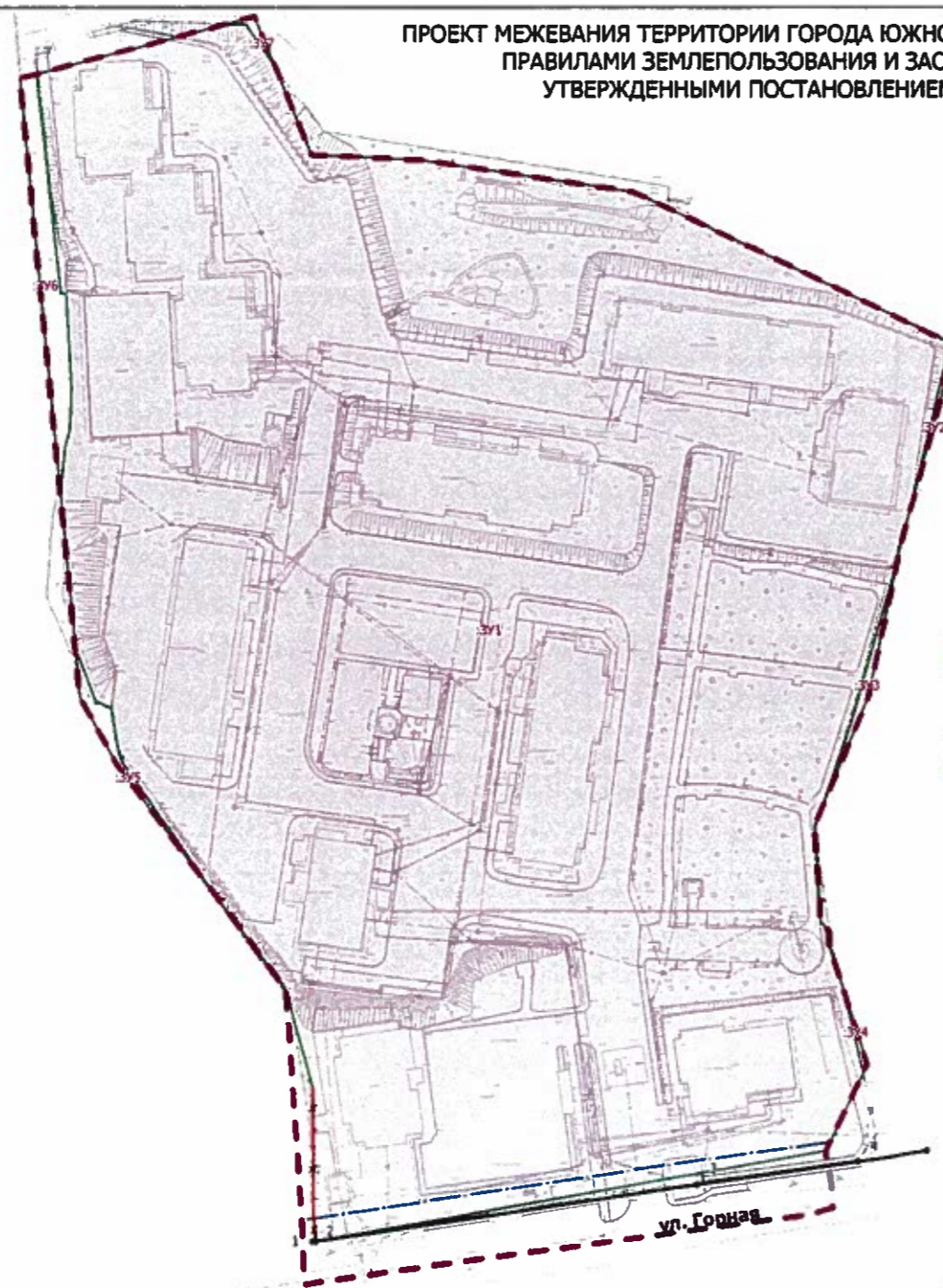
использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

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.




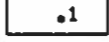



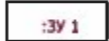
Приложение № 2
УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Южно-Сахалинска
 от 10.10. 2023 № 3026-па

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж1, УСТАНОВЛЕННОЙ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК", УТВЕРЖДЕННЫМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА ОТ 19.10.2022Г №2618-ПА"
 ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 1 ЭТАП



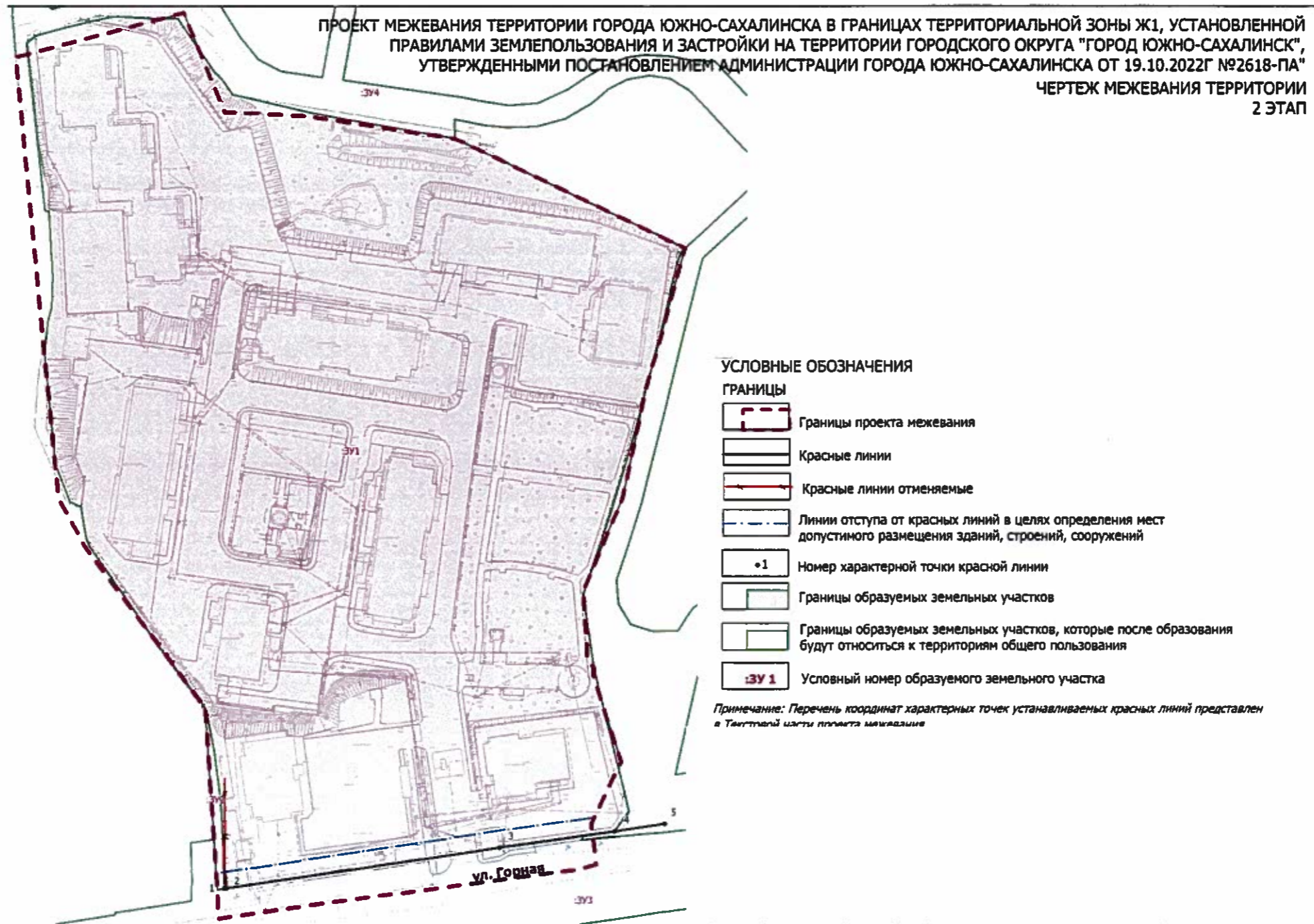
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

-  Границы проекта межевания
-  Красные линии
-  Красные линии отменяемые
-  Номер характерной точки красной линии
-  Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  Границы образуемых земельных участков
-  Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
-  Условный номер образуемого земельного участка

Примечание: Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий представлен в Текстовой части проекта межевания

Приложение № 3
УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Южно-Сахалинска
 от 10.10. 2023 № 3026-па



Приложение № 4
УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Южно-Сахалинска
 от 10.10. 2023 № 3026-па

