



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12.10.2023 № 3069-па

О внесении изменений в проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская — ул. Лермонтова — р. Сусуя — ул. 8 Марта — ул. Тургенева, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 24.12.2020 № 3960-па

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 16, 46 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20», статьей 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.12.2018 № 3567-па «Об утверждении административного регламента администрации города Южно-Сахалинска предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории на основании заявлений физических и юридических лиц», в целях внесения изменений в проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска 24.12.2020 № 3960-па, на основании заявления Хон Кван Сок от 24.07.2023 № 4112 администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Внести изменения в проект планировки с проектом межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская — ул. Лермонтова — р. Сусуя — ул. 8 Марта — ул. Тургенева, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска 24.12.2020 № 3960-па, путем утверждения проекта межевания территории в границах : ул. Сахалинская — ул. Проточная — ул. имени 1905 года — ул. Угловая.

2. Утвердить проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская — ул. Проточная — ул. имени 1905 года — ул. Угловая в составе:

2.1. Текстовая часть проекта межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская — ул. Проточная — ул. имени 1905 года — ул. Угловая (приложение № 1).

2.2. Чертеж межевания территории. Первый этап (приложение № 2).

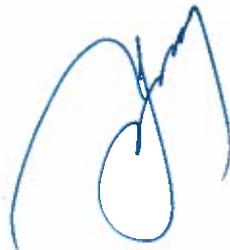
2.3. Чертеж межевания территории. Второй этап (приложение № 3).

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в течение семи дней со дня принятия постановления.

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

Мэр города



С.А.Надсадин

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 12.10.2023 № 3069-па

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах:
ул.Сахалинская - ул.Проточная – ул.имени 1905 года – ул.Угловая

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Наименование материалов	Наименование чертежей
Основная часть проекта межевания территории Пояснительная записка	1. Чертеж межевания территории. (Этап №1), М 1:1000; 2. Чертеж межевания территории (Этап №2), М 1:1000; 3. Схема по обоснованию проекта межевания, М 1:1000.

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул.Сахалинская - ул.Проточная – ул. имени 1905 года – ул.Угловая выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 03.07.2023 № 1927-па.

Подготовка проекта межевания рассматриваемой территории осуществляется с целью полного разграничения территории на земельные участки с учетом интересов правообладателей объектов недвижимости и органов местного самоуправления путем установления границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе тех, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования, а также в отношении которых планируется резервирование и (изъятие) для и муниципальных нужд.

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая при ведении государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта применялась топографическая съемка масштаба 1:1000, на основании которой осуществлялась разработка документации по планировке территории западного жилого района, утвержденная постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 3960-па от 24.12.2020.

2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Площадь территории в границах проекта межевания территории составляет 22530 кв.м.

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

Все образуемые земельные участки сформированы с учетом градостроительного регламента территориальной зоны «М2» - многофункциональной зоны ограниченной этажности, установленной Правилами землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утверждёнными постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, сводов правил и иных нормативных актов в сфере технического регулирования.

Проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 24.12.2020 года № 3960-па для рассматриваемого участка проектирования установлены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона индивидуальной жилой застройки, зона торгового назначения и общественного питания. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков соответствуют проекту планировки территории и правилам землепользования и застройки.

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

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

На чертежах межевания территории отображены:

- границы установленных элементов планировочной структуры;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы образуемых земельных участков, в том числе земельных участков, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования, условные номера образуемых земельных участков;
- границы образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- границы публичных сервитутов.

Границы образуемых земельных участков определены по красным линиям, внутриквартальным проездам, естественным границам и рубежам, а также с учетом сложившегося землепользования и земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет.

При разработке проекта межевания обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы образуемых земельных участков определены в зависимости от функционального назначения территории, с учетом решений документов территориального планирования, проекта планировки территории и сложившейся планировочной структуры;

- для образуемых и сохраняемых земельных участков обеспечены условия эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

Территории улиц и дорог общего пользования определены проектом планировки территории. Их границы установлены по красным линиям.

В соответствии с п. 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

В настоящем проекте изменены границы образуемого земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:282, предложения по которому были приняты ранее утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.08.2022 № 1959-па проектом межевания территории. Согласно топографической съемке по земельному участку проходит сеть водовода, которая служит обеспечением существующего жилого дома централизованным водоснабжением. Существующий водовод проходит по границе земельного участка, планируется установить капитальное ограждение. В соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* регламентированы минимальные расстояния по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей до зданий и сооружений. Согласно таблице 12.5 расстояние от водопровода до фундаментов зданий и сооружений должна составлять не менее 5 метров. Учитывая наличие планировочных ограничений проектом подготовлены предложения по образованию земельных участков и установлению публичного сервитута для использования земельного участка в целях ремонта инженерных и (или) коммунальных сетей. Границы публичного сервитута отображены в графической части проекта в соответствии со ст.43 ГК РФ.

Проектные решения по образованию земельных участков предусмотрены в 2 этапа. Приведенные в таблицах №1 и № 2 способы образования (раздел, перераспределение земельных участков), предусмотренные настоящим проектом межевания территории в дальнейшем может уточняться при условии соответствия конфигурации границ земельных участков, 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.

Таблица №1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, виды разрешенного использования (Этап №1)

Условный номер образуемого земельного участка	Возможный способ образования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешённого использования образуемого земельного участка
:ЗУ1:63	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:63	489	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), изменение вида разрешенного использования на Магазины (код 4.4) Общественное питание (код 4.6)
:ЗУ2:105	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:105	1049	Для индивидуального жилищного строительства, изменение вида разрешенного использования на Магазины (код 4.4) Общественное питание (код 4.6)

:ЗУ3:260	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0202001:260, 65:01:0202001:261 и неразграниченных земель	1040	Магазины (код 4.4) Общественное питание (код 4.6)
:ЗУ4:88	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:88	878	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ5:41	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:41	652	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ6:35	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:35 и неразграниченных земель	736	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ7:29	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:29	764	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ8:251	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0202001:251, 65:01:0202001:307 и неразграниченных земель	1135	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

:ЗУ9	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0202001:300, 65:01:0202001:288, 65:01:0202001:794 и неразграниченных земель	4940	Магазины (код 4.4) Бытовое обслуживание (код 4.3)
:ЗУ10	Образование земельного участка из неразграниченных земель	1766	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ11:282	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:282 с неразграниченными землями	946	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ12	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:282 с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	33	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ13:178	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:178	535	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ14	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:178 с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	55	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ15:177	Раздел земельного участка с кадастровым	1158	Для индивидуального жилищного

	номером 65:01:0202001:177		строительства (код 2.1)
:ЗУ16	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:177 с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	75	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ17:521	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:521 с неразграниченными землями	965	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ18:230	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:230 с неразграниченными землями	650	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ19:37	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:27 с неразграниченными землями	1029	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ20:229	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:229 с неразграниченными землями	1340	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ21:290	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:290 с неразграниченными землями	1154	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

:ЗУ22	Образование земельного участка из неразграниченных земель	373	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ1	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:63 с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	210	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:105 с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	37	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:260 с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	110	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ4	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:88 с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	49	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:41 с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	43	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:35 с целью изъятия части для государственных или	41	Земельные участки (территории) общего пользования

	муниципальных нужд		(код 12.0)
:ЗУ7	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:29с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	36	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ23:249	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:249	701	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ8	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0202001:249с целью изъятия части для государственных или муниципальных нужд	141	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
Земельные участки с кадастровыми номерами 65:01:0202001:44, 65:01:0202001:96		Под изъятие для муниципальных нужд (улично-дорожная сеть)	

Примечания: Код и наименование видов разрешенного использования указаны в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 20.04.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

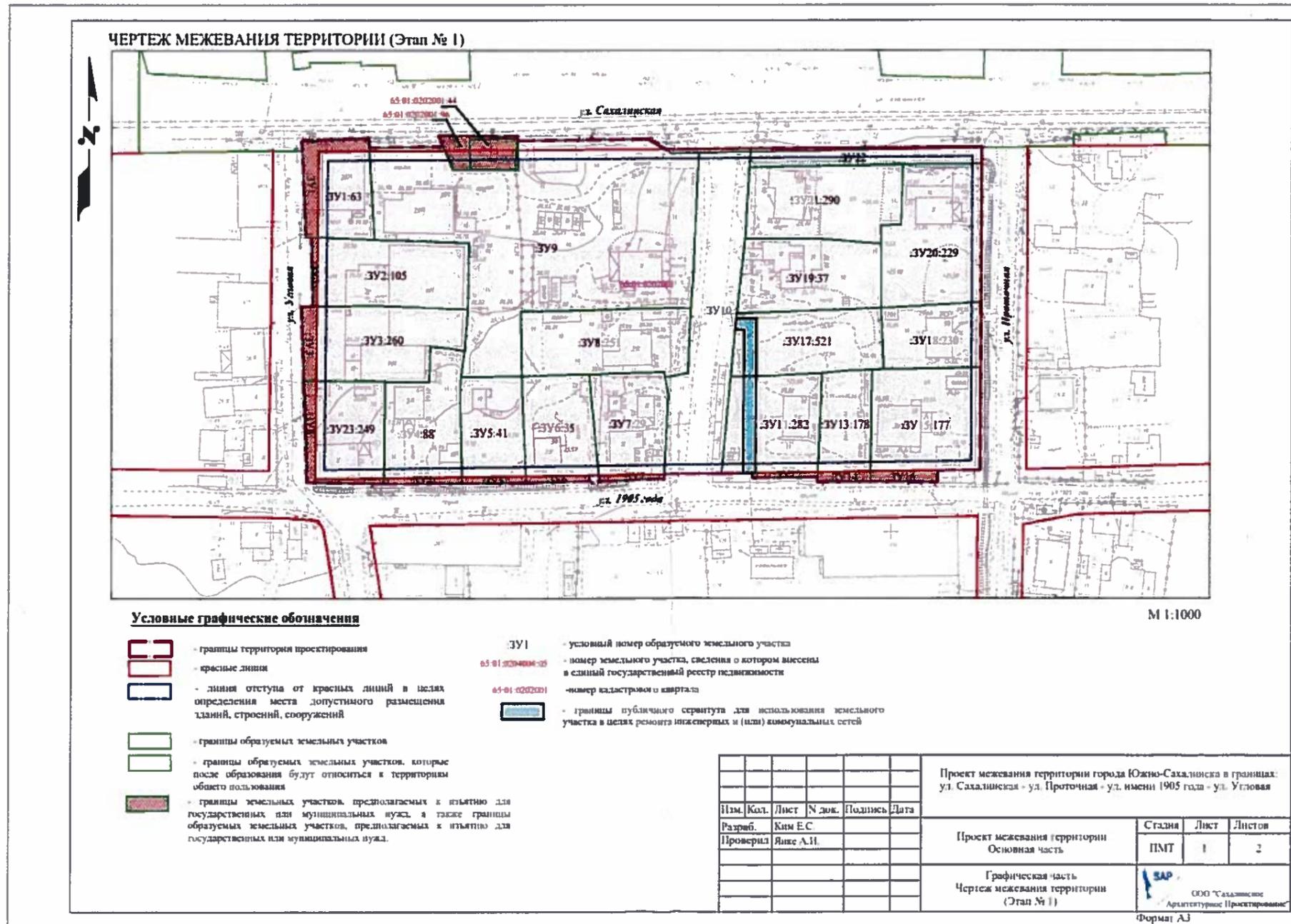
Таблица №2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (этап № 2).

Условный номер образуемого земельного участка	Возможный способ образования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешённого использования образуемого земельного участка
:ЗУ1	Перераспределение земельного участка, образованного на первом этапе проекта межевания с условным номером : ЗУ9 и земельными участками с кадастровыми номерами 65:01:0202001:44, 65:01:0202001:43	5083	Магазины (код 4.4) Общественное питание (код 4.6)

3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	687269.39	1298028.73
2	687269.40	1298069.44
3	687269.04	1298108.92
4	687247.10	1298109.13
5	687201.78	1298109.88
6	687176.66	1298109.91
7	687116.88	1298101.96
8	687056.54	1298111.08
9	686960.21	1298124.85
10	686939.00	1298128.42
11	686924.66	1298047.93
12	687058.20	1298028.04
13	687116.67	1298028.79
14	687201.39	1298028.82
1	687269.39	1298028.73

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Южно-Сахалинска
 от 12.10. 2023 № 3069-па



Приложение № 3
УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Южно-Сахалинска
 от 12.10.2023 № 3069-па

