



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.12.2023 № 3647-па

О внесении изменений в проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Памятная - ул. Холмская - ул. Сахалинская - ул. Лермонтова - р. Владимировка, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.12.2020 № 3965-па

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании обращения гр. Сергеева А.В. от 27.06.2023, заключения о результатах общественных обсуждений от 19.10.2023, администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Внести изменения в проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Памятная - ул. Холмская - ул. Сахалинская - ул. Лермонтова - р. Владимировка, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.12.2020 № 3965-па, путем утверждения проекта межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пер. Виктория-проектируемый проезд №1 - проектируемый проезд № 2 - проектируемый проезд № 3.

2. Утвердить проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пер. Виктория- проектируемый проезд №1 - проектируемый проезд № 2 - проектируемый проезд № 3 в составе:

2.1. Основная часть проекта межевания территории (приложение №1);

2.2. Чертеж межевания территории (приложение №2).

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

4. 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 06.12.2023 № 3647-па

**Основная часть проекта межевания территории**

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пер.Виктория - проектируемый проезд № 1 — проектируемый проезд № 2 — проектируемый проезд № 3 выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 26.01.2023 № 236-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 с сечением рельефа через 0,5 метров в местной системе координат, принятая для ведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости, система высот — Балтийская.

## 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Площадь территории в границах проекта межевания территории составляет 27090 кв.м. По данным Росреестра в границах проектирования расположены 20 земельных участков, которые отображены на чертеже по обоснованию проекта межевания территории.

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

Все образуемые земельные участки сформированы с учетом градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3 Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утверждённых постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, 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, а также с учетом сложившегося землепользования.

Для реализации решений проекта планировки территории в проекте межевания

предложено:

1. определение границ образуемых земельных участков в соответствии с решениями проекта планировки, установленными красными линиями и зонами планируемого размещения объектов капитального строительства;
2. определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
3. сохранение земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых не изменяются.

Перечень случаев и оснований для перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, между собой и земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности приведен в ст. 39.27 и ст. 39.28 ЗК РФ. В силу требований п. 1 ст. 11.7 ЗК РФ перераспределение допускается в отношении нескольких смежных земельных участков. При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Согласно случаю, предусмотренному пп. 3 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ, перераспределение возможно при соблюдении следующих условий:

1) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для индивидуального жилищного строительства;

2) площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Кроме того, должны быть соблюдены требования к образуемым и изменяемым земельным участкам, предусмотренные статьей 11.9 ЗК РФ.

Вышеперечисленные условия соблюдения федерального законодательства выполнены в настоящем проекте.

Площадь образуемого земельного участка при проведении кадастровых работ может отличаться от площади земельного участка, указанной в настоящем проекте межевания территории не более чем на десять процентов в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Образование земельных участков с условными номерами :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4,ЗУ5, :ЗУ6 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591 предусмотрено для возможности реализации решений проекта планировки территории с учетом требований главы I ЗК РФ.

**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.

| Условный номер образуемого земельного участка | Возможный способ образования земельного участка  | Площадь образуемого земельного участка, кв.м. | Вид разрешённого использования образуемого земельного участка |
|---|--|---|---|
| :ЗУ1  | Образование из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена                                      | 1001  | Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)         |
| :ЗУ2  | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591   | 279   | Блокированная жилая застройка (код 2.3)                       |
| :ЗУ3  | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591   | 214   | Блокированная жилая застройка (код 2.3)                       |
| :ЗУ4  | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591   | 214   | Блокированная жилая застройка (код 2.3)                       |
| :ЗУ5  | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591   | 260   | Блокированная жилая застройка (код 2.3)                       |
| :ЗУ6  | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591   | 241   | Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)  |
| :ЗУ7  | Образование из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена                                      | 7340  | Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)  |
| :ЗУ8  | Образование из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена                                      | 261   | Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)  |
| :ЗУ9  | Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:252 с землями, находящимися в муниципальной | 797   | Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)         |

|       | собственности  |     |   |
|-------|--|-----|---|
| :ЗУ10 | Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:232 с землями, находящимися в муниципальной собственности | 927 | Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) |
| :ЗУ11 | Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:254 с землями, находящимися в муниципальной собственности | 791 | Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) |
| :ЗУ12 | Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:582 с землями, находящимися в муниципальной собственности | 882 | Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) |
| :ЗУ13 | Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:362 с землями, находящимися в муниципальной собственности | 445 | Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) |
| :ЗУ14 | Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:649 с землями, находящимися в муниципальной собственности | 493 | Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) |
| :ЗУ15 | Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:287 с землями, находящимися в муниципальной собственности | 779 | Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) |

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"

### 3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

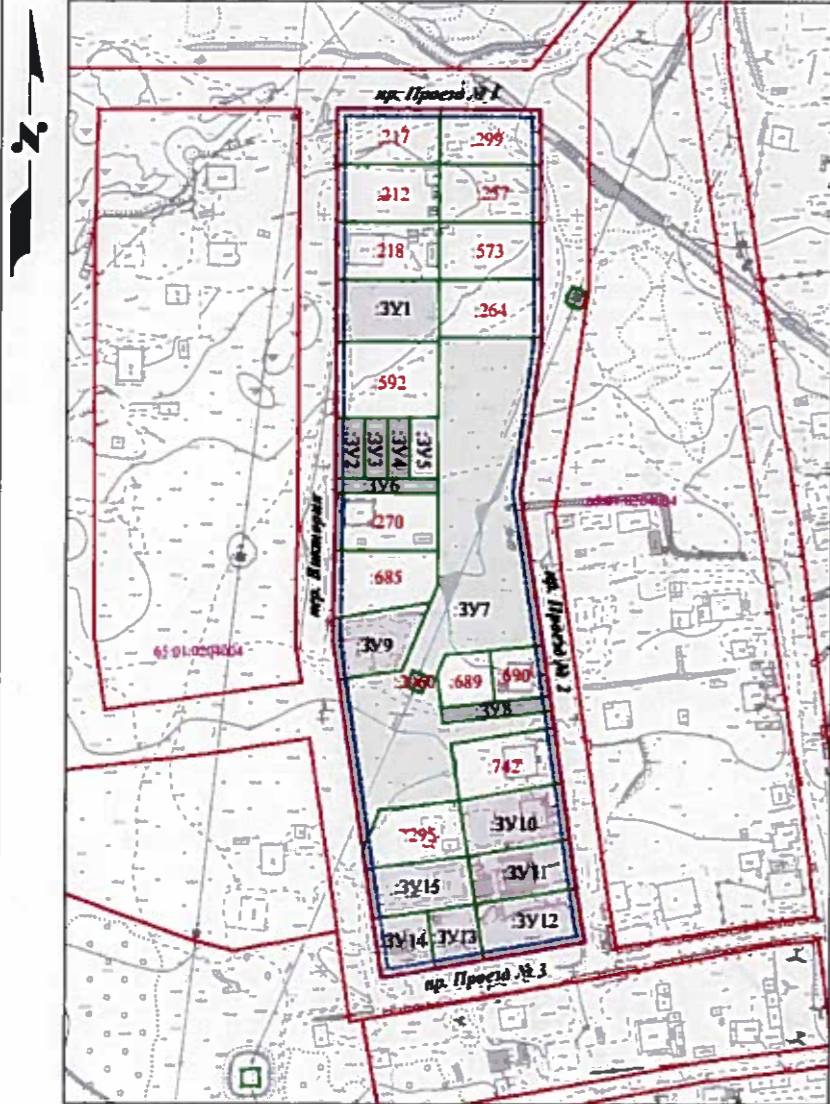
| № точки | КООРДИНАТЫ |            |
|---------|------------|------------|
|         | X          | Y          |
| 1       | 687269.39  | 1298028.73 |
| 2       | 687269.40  | 1298069.44 |
| 3       | 687269.04  | 1298108.92 |
| 4       | 687247.10  | 1298109.13 |
| 5       | 687201.78  | 1298109.88 |
| 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 |

### 4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

В период подготовки проекта межевания сведения о зарегистрированных публичных сервитутах в границах проектируемой территории в государственном реестре недвижимости отсутствуют. Установление публичных сервитутов данным проектом не предусмотрено.

Приложение №2  
 УТВЕРЖДЕН  
 постановлением администрации  
 города Южно-Сахалинска  
 ОТ 06.12.2023 № 3647-па

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные графические обозначения

-  - границы территории проектирования
-  - красные линии
-  - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (сохраняемые)
-  - линия отступа от красных линий в целях определения места 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
-  - номер земельного участка, сведения о котором внесены в единый государственный реестр недвижимости
-  - номер кадастрового квартала

М 1:2000

Формат А3