

Приложение № 1

УТВЕРЖДЕНА

Постановлением администрации
Города Южно-Сахалинска

От _____ № _____

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮЖНОГО РАЙОНА ГОРОДА
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ОД-6, ИТ-2,
Ж-3 И ОД-4, УСТАВЛЕННЫХ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ**

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Владимирцева Ю.А.

Перечень материалов проекта межевания:

№ п/п	Наименование	Лист
1.	Утверждаемая часть проекта межевания	
	Текстовая часть	
	Книга 1.Текстовая часть проекта межевания.	16
	Графическая часть	
1.1	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:2000	1
1.2	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:2000	1
1.3	Чертеж межевания территории (3 этап). М 1:2000	1
Материалы по обоснованию проекта межевания		
2.	Графическая часть	
2	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания	1

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ	6
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	8
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	15
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ	17

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории южного района города Южно-Сахалинска в границах территориальных зон ОД-6, ИТ-2, Ж-3 и ОД-4, установленных Правилами землепользования и застройки (далее проект) выполнен на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска от 03.03.2021 № 554-па, муниципального контракта № 9 от 12.03.2021 г. и технического задания.

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, имуществу 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 Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 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»;
- 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 1:1000 в местной системе координат.

2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории выполнен с целью внесения изменений в проект планировки и межевания южного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации №1055-па от 21.06.2013 в границах территориальных зон ОД-6, ИТ-2, Ж-3 и ОД-4, установленных Правилами землепользования и застройки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 40.6 га.

В рамках реализации решений, предложенных проектом межевания, необходимо осуществить снятие с учета земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0602005:204, 65:01:0602005:198, имеющих статус ранее учтенных.

В проекте межевания предложено:

- фиксирование (сохранение без изменений) земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых соответствуют решениям проекта планировки и не требуют преобразования;
- изменение границ существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет, с целью упорядочения их границ с учетом фактического землепользования и установленных в проекте планировки красных линий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд (Таблица 1).

**ТАБЛИЦА 1. ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ
ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка, подлежащего изъятию	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м
1	65:01:0602005:46	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная, д. 68	Для объектов жилой застройки	800
2	65:01:0602005:179	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная, д. 64	Для объектов жилой застройки	800
3	65:01:0602005:186	Сахалинская область, г.	Для объектов жилой	500

		Южно-Сахалинск, ул. Больничная, д. 68-а	застройки	
4	65:01:0602005:184	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная, д. 68-а	Для объектов жилой застройки	510

Реализацию решений проекта межевания предлагается осуществить в три этапа.

Таблица 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В 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					
65:01:0602005:220:ЗУ1	Раздел земельного участка	65:01:0602005:220	718	Здравоохранение	Земельный участок, образуемый в соответствии со СРЗУ, утвержденной распоряжением администрации №150 -р от 12.03.2021
:ЗУ1	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5805	Здравоохранение	-
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	65:01:0602005:264	4755	Здравоохранение	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ3	Раздел земельного участка	65:01:0602005:55	1216	Здравоохранение	Земельный участок 65:01:0602005:54 в составе Единого землепользования 65:01:0602005:55
:ЗУ4	Раздел земельного участка	65:01:0602005:268	101043	Здравоохранение	-

	участка				
:ЗУ5	Раздел земельного участка	65:01:0602005:80	17277	Здравоохранение	-
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:0602005:77	34277	Здравоохранение	-
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0602005:78	13796	Здравоохранение	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0602005:48	609	Здравоохранение	-
:ЗУ9	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	765	Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1608	Здравоохранение	Образование земельного участка возможно после внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Многоконтурный ЗУ
:ЗУ11	Перераспределение земельных участков	65:01:0602005:1285	3136	Служебные гаражи	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ12	Раздел земельного участка	65:01:0602005:17	3154	Хранение автотранспорта	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ13	Раздел земельного участка	65:01:0602005:17	46	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ14	Раздел земельного участка	65:01:0602005:53	249	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельный участок 65:01:0602005:53 в составе Единого землепользования 65:01:0602005:55
:ЗУ15	Раздел земельного участка	65:01:0602005:80	466	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ16	Раздел земельного участка	65:01:0602005:77	655	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ17	Раздел земельного участка	65:01:0602005:78	1146	Земельные участки (территории)	-

				общего пользования	
:ЗУ18	Раздел земельного участка	65:01:0602005:268	164	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ19	Раздел земельного участка	65:01:0602005:268	1	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ20	Раздел земельного участка	65:01:0602005:48	306	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2010	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ22	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2293	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ23	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1378	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5000	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы изменяемых земельных участков					
65:01:0602005:220	Раздел земельного участка	65:01:0602005:220	1701	Здравоохранение	-

**Таблица 3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В
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
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	65:01:0602005:1608, 65:01:0602005:1619, 65:01:0602005:1909, ЗУ1 (1 этап)	47154	Здравоохранение	Мероприятие по объединению земельных участков возможно после предоставления исходных земельных участков одному правообладателю и внесению изменений в Правила землепользования и застройки
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ3 (1 этап)	1245	Здравоохранение	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	ЗУ 4 (1 этап)	101091	Здравоохранение	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	ЗУ 5 (1 этап)	17655	Здравоохранение	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ5	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	100	Здравоохранение	-
:ЗУ6	Перераспределение земельных участков	ЗУ 6 (1 этап)	34451	Здравоохранение	Перераспределение земельного участка и

					земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0602005:179	594	Здравоохранение	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0602005:184	373	Здравоохранение	-
:ЗУ9	Раздел земельного участка	65:01:0602005:46	546	Здравоохранение	-
:ЗУ10	Раздел земельного участка	65:01:0602005:186	375	Здравоохранение	-
:ЗУ11	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап)	3459	Хранение автотранспорта	Данное мероприятие возможно после внесения изменений в Правила землепользования и застройки; Перераспределение ЗУ 12 с неразграниченными землями
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ12	Раздел земельного участка	ЗУ 17 (1 этап)	607	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ13	Раздел земельного участка	ЗУ 17 (1 этап)	539	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ14	Раздел земельного участка	65:01:0602005:184	137	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Раздел земельного участка	65:01:0602005:179	207	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ16	Раздел земельного участка	65:01:0602005:186	125	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ17	Раздел земельного участка	65:01:0602005:46	254	Земельные участки (территории) общего пользования	-

Таблица 4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. 3 ЭТАП

Условный номер земельного участка	Способ образования	Исходные земельные участки	Площадь земельного	Разрешенное использование	Примечание
-----------------------------------	--------------------	----------------------------	--------------------	---------------------------	------------

	земельного участка		участка, кв. м	земельного участка в соответствии с решениями проекта планировки	
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	ЗУ8 (1 этап), ЗУ9(1 этап), ЗУ10 (1 этап), ЗУ2 (2 этап), ЗУ5 (2 этап), ЗУ 7 (2 этап), ЗУ 8 (2 этап), ЗУ9 (2 этап), ЗУ 10 (2 этап), 65:01:0602005:265, :266, :7, :43, :65, :66, :67, :90, :116, :176	16001	Здравоохранение	Образование земельного участка возможно после внесения изменений в Правила землепользования и застройки
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ2	Объединение земельных участков	ЗУ24 (1 этап), ЗУ 13 (1 этап), ЗУ 15 (1 этап), ЗУ 19 (1 этап), ЗУ 16 (1 этап), ЗУ12 (2 этап)	6776	Земельные участки (территории) общего пользования	-

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 5. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	6897.8	10849.9	81° 23' 4"	1
2	6897.95	10850.89	81° 10' 48"	46.63
3	6905.1	10896.97	179° 57' 31"	41.5
4	6863.6	10897	139° 44' 4"	103.66
5	6784.5	10964	176° 15' 29"	47.5
6	6737.1	10967.1	175° 51' 55"	24.96
7	6712.2	10968.9	88° 31' 7"	11.6
8	6712.5	10980.5	150° 2' 47"	0.68
9	6711.91	10980.84	91° 20' 33"	3.84
10	6711.82	10984.68	87° 51' 14"	28.84
11	6712.9	11013.5	46° 58' 30"	8.21
12	6718.5	11019.5	79° 28' 4"	92.46
13	6735.4	11110.4	174° 57' 27"	3.41
14	6732	11110.7	81° 50' 25"	57.49
15	6740.16	11167.61	81° 55' 3"	1.71
16	6740.4	11169.3	171° 30' 28"	80.58
17	6660.7	11181.2	261° 43' 27"	5.56
18	6659.9	11175.7	171° 8' 10"	68.79
19	6591.93	11186.3	263° 25' 39"	4.63
20	6591.4	11181.7	172° 37' 17"	14.02
21	6577.5	11183.5	84° 17' 22"	5.02
22	6578	11188.5	172° 13' 9"	359.94
23	6221.37	11237.23	218° 22' 3"	1.53
24	6220.17	11236.28	259° 52' 31"	2.84
25	6219.67	11233.48	351° 20' 51"	2.33
26	6221.97	11233.13	262° 18' 14"	3.73
27	6221.47	11229.43	168° 55' 47"	2.34
28	6219.17	11229.88	261° 31' 44"	7.13
29	6218.12	11222.83	171° 3' 5"	49.5
30	6169.22	11230.53	87° 6' 59"	13.52
31	6169.9	11244.03	171° 59' 47"	59.61
32	6110.87	11252.33	262° 17' 10"	251.07
33	6077.17	11003.53	352° 14' 40"	13.41
34	6090.46	11001.72	262° 6' 24"	10.27
35	6089.05	10991.55	172° 35' 51"	14.59
36	6074.58	10993.43	257° 36' 59"	51.81
37	6063.47	10942.83	260° 31' 12"	79.9
38	6050.31	10864.02	353° 44' 15"	6.51
39	6056.78	10863.31	262° 3' 50"	230.47
40	6024.96	10635.05	352° 7' 53"	36.89
41	6061.5	10630	359° 39' 18"	49.84
42	6111.34	10629.7	267° 36' 22"	30.17
43	6110.08	10599.56	335° 11' 1"	4.84
44	6114.47	10597.53	241° 54' 8"	13.38
45	6108.17	10585.73	263° 23' 12"	44.02
46	6103.1	10542	159° 19' 10"	14.53
47	6089.51	10547.13	260° 35' 20"	14.68
48	6087.11	10532.65	251° 26' 52"	61.73

49	6067.47	10474.13	258° 15' 41"	23.59
50	6062.67	10451.03	262° 47' 5"	34.63
51	6058.32	10416.67	348° 42' 17"	30.43
52	6088.16	10410.71	350° 7' 41"	201.7
53	6286.87	10376.13	16° 39' 16"	12.21
54	6298.57	10379.63	346° 1' 17"	72.45
55	6368.87	10362.13	79° 40' 21"	90.36
56	6385.07	10451.03	84° 42' 12"	40.08
57	6388.77	10490.94	80° 37' 32"	321.7
58	6441.17	10808.34	351° 58' 14"	28.21
59	6469.1	10804.4	353° 48' 41"	25.05
60	6494	10801.7	356° 12' 47"	11.2
61	6505.18	10800.96	83° 10' 32"	73.55
62	6513.92	10873.99	356° 24' 33"	384.64
1	6897.8	10849.9		

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.