

**Проект межевания территории города  
Южно-Сахалинска в границах:  
пр. Победы – ул. Комсомольская –  
проезд Добровольцев – пр. Мира**

**Основная часть**

**г. Южно-Сахалинск  
2023**

## СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

<b>№ книги</b>	<b>Наименование материалов</b>	<b>Наименование чертежей</b>
Книга № 3	Основная часть проекта межевания территории  Пояснительная записка	1. Чертеж межевания территории, Этап 1, М 1:2000 2. Чертеж межевания территории, Этап 2, М 1:2000 3. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, М 1:2000

**Содержание.**

№ п/п	Наименование	Лист
1.	Общие положения	3
2.	Проектные решения по образованию земельных участков	5
3.	Перечень координат характерных точек границ проекта межевания	8

## **1. Общие положения.**

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы – ул. Комсомольская – проезд Добровольцев – пр. Мира выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 04.05.2023 № 1312-па.

Подготовка проекта межевания 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 государственных и муниципальных нужд. Образование земельных участков предусмотрено на тех территориях, где возможно разместить объекты капитального строительства с учетом градостроительных ограничений и размещением существующих сетей инженерной инфраструктуры.

Проект межевания подготовлен на основании следующих документов:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. №136-ФЗ;

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»;

Правила землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па;

Постановление Правительства Сахалинской области от 15.04.2016 г. № 191 «О государственной информационной системе Сахалинской области «Географическая информационная система Сахалинской области»;

Постановление Правительства Сахалинской области от 15.04.2016 № 191 "О государственной информационной системе Сахалинской области "Географическая информационная система Сахалинской области".

Согласно техническому заданию на разработку проекта межевания территории, электронная версия проекта выполнена в соответствии с приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 28.09.2022 № 3.39-38-п

"О системе требований к пространственным данным градостроительной документации Сахалинской области".

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая при ведении государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта применялась топографическая съемка масштаба 1:500 в местной системе координат, выполненная в 2023 году силами МКП «Горархитектура».

## **2. Проектные решения по образованию земельных участков**

Общая площадь в границах проекта межевания составляет 129933 кв.м.

На территории в соответствии с данными Росреестра расположено 25 земельных участков, частично или полностью попадающих в границы проектирования. Графическая информация о проектных предложениях по межеванию территории отображена на схеме «Чертеж межевания территории. Этап 1 и Этап 2».

Для постановки на государственный кадастровый учёт земельных участков, предлагаемых в каждом этапе, требуется выполнить соответствующие процедуры из этапа предыдущего. Все образуемые участки отнесены к категории земель – Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования в проекте межевания указан в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», а также с учетом разработанного на данную территорию проекта планировки.

Основными принципами проекта межевания территории являются:

- Организация земельных участков для всех объектов капитального строительства;
- Обеспечение доступа к каждому земельному участку с территории общего пользования, обеспечение подъезда для гражданской и специальной техники (в т.ч. пожарной). При отсутствии планировочных возможностей для обеспечения непосредственного доступа к земельному участку с территории общего пользования, доступ обеспечивается путем установления сервитута;
- Исключение вклинивания, вкрапливания, изломанности границ земельных участков, чересполосицы;
- Рациональное использование территории города.

Для реализации решений проекта планировки территории в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков в соответствии с решениями проекта планировки, установленными красными линиями и зонами 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;

- сохранение земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых соответствуют решениям разработанному проекту планировки и не требуют изменений.

При реализации проектных решений 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".

Проектом межевания предложено поэтапное преобразование земельных участков с учетом требований земельного законодательства РФ. Этапность решений отображена на графической части проекта и таблицах текстовой части. Приведенная 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.

**Таблица №1** – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, а также в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд), возможные способы их образования, виды разрешенного использования. Этап 1.

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка
1	2	4	5
:ЗУ1	Раздел земельного участка	10542	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:ЗУ2	Раздел земельного участка	1761	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:ЗУ3	Раздел земельного участка	5879	3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
:ЗУ4	Раздел земельного участка	940	3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
:ЗУ5	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	3844	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка
:3У6	Раздел земельного участка для последующего изъятия под муниципальные нужды	141	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:3У7	Раздел земельного участка	48	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования Улично-дорожная сеть
:3У8	Раздел земельного участка для последующего изъятия под муниципальные нужды	213	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:2338:3У1	Раздел земельного участка	4805	2.5 Среднеэтажная жилая застройка
:3У13	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	604	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:2293:3У1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	35543	2.5 Среднеэтажная жилая застройка
:48:3У1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	11807	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
:2291:3У1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	4979	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
:2332:3У1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	102	3.1.1. Предоставление коммунальных услуг
:107:3У1	Раздел земельного участка	7900	5.1.3 Площадки для занятий спортом
:42:3У1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	15366	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
:2339:3У1	Раздел земельного участка	3193	2.5 Среднеэтажная жилая застройка
:2745:3У1	Перераспределение земельных участков и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	5309	2.5 Среднеэтажная жилая застройка
:4:3У1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	475	4.4 Магазин
:2330:3У1	Перераспределение земельных участков и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	4242	2.5 Среднеэтажная жилая застройка
:2517:3У1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	519	4.4 Магазин
:2327:3У1	Перераспределение земельных участков и земель, государственная или муниципальная	4422	2.5 Среднеэтажная жилая



Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка
	собственность на которые не разграничена		застройка
:26:3У1	Перераспределение земельных участков и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	581	4.4 Магазин
2337:3У1	Перераспределение земельных участков и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	4259	2.5 Среднеэтажная жилая застройка
:84:3У1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	390	4.4 Магазин
:299:3У1	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	799	4.1 Деловое управление
:3У9	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	778	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:3У10	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	812	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:3У11	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	81	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:3У12	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	88	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

**Таблица №2** – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, возможные способы их образования, виды разрешенного использования. Этап 2.

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка
1	2	4	5
:3У10	Перераспределение: 3У1 и :3У 2, образованных на первом этапе с землями , государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	15588	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:3У9	Перераспределение: 3У3 и :3У4, образованных на первом этапе с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	7797	3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
:2338:3У1	Перераспределение земельного участка :2338:3У1, образованного на первом этапе с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	5409	2.5 Среднеэтажная жилая застройка
:2339:3У1	Перераспределение земельного	3235	2.5

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка
	участка :2339:ЗУ1, образованного на первом этапе с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена		Среднеэтажная жилая застройка
:ЗУ14	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	900	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:ЗУ15	Перераспределение земельного участка :ЗУ9, образованного на первом этапе с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	1133	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
:297:ЗУ1	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	5467	2.5 Среднеэтажная жилая застройка
:ЗУ16	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	982	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

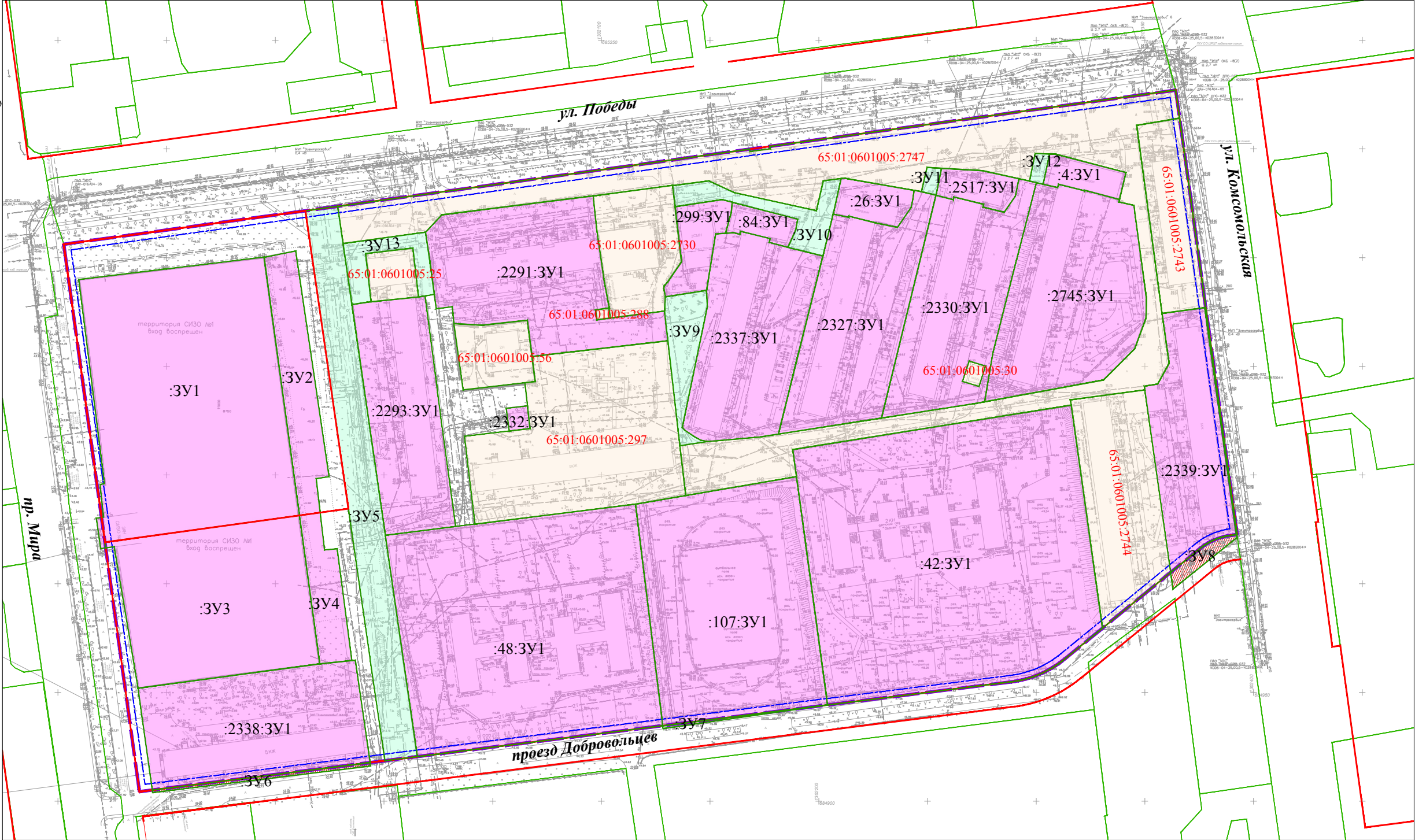
**Примечание:** Образование земельных участков с видом разрешенного использования «12.0», заложенные проектом на первом и втором этапах проекта, возможно образовать только после проведения кадастровых работ по образованию земельных участков под многоквартирными домами путем перераспределения.

### 3. Перечень координат характерных точек границ проекта межевания

№ точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	684954.87	1302288.55
2	684955.11	1302290.23
3	684955.41	1302291.91
4	684955.77	1302293.56
5	684956.18	1302295.21
6	684956.66	1302296.83
7	684957.18	1302298.45
8	684957.77	1302300.04
9	684958.41	1302301.60
10	684959.10	1302303.16
11	684959.85	1302304.69
12	684960.66	1302306.16
13	684961.52	1302307.63
14	684962.42	1302309.07
15	684963.36	1302310.48
16	684964.38	1302311.83
17	684965.43	1302313.18

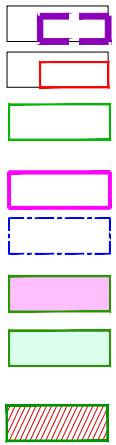
18	685016.52	1302375.74
19	685017.27	1302376.78
20	685017.84	1302377.59
21	685018.69	1302378.94
22	685019.33	1302380.14
23	685019.76	1302381.04
24	685020.18	1302381.94
25	685020.78	1302383.43
26	685021.20	1302384.73
27	685021.66	1302386.27
28	685022.08	1302388.21
29	685022.27	1302389.56
30	685022.64	1302392.44
31	685022.88	1302392.41
32	685227.05	1302364.18
33	685156.14	1301852.68
34	684905.49	1301887.33
35	684904.40	1301887.48
36	684918.36	1301998.39

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЭТАП 1)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ



- границы территории проектирования
- красные линии
- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (сохраняемые)
- граница кадастрового квартала
- линии отступа от красных линий
- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- границы земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд.



- границы существующих (сохраняемых) земельных участков

:3У1

- условный номер образуемого земельного участка

65:01:0104003:336

- номер земельного участка, сведения о котором внесены в единый государственный реестр недвижимости

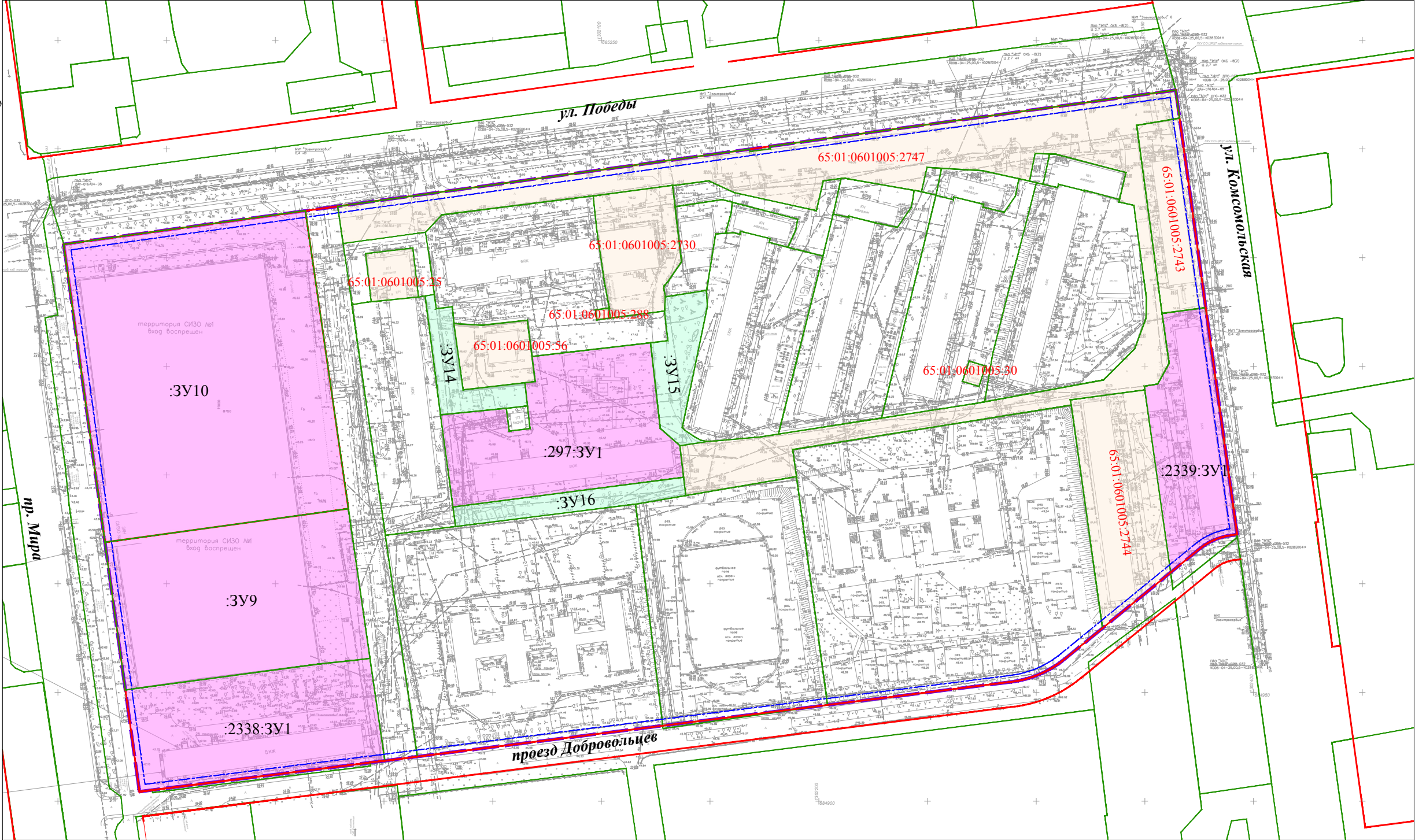
65:01:0000000

- номер кадастрового квартала

М 1:2000



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЭТАП 2)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- границы территории проектирования
- красные линии
- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (сохраняемые)
- граница кадастрового квартала
- линии отступа от красных линий
- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- границы земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд.



- границы существующих (сохраняемых) земельных участков

:ЗУ1

- условный номер образуемого земельного участка

65:01:0104003:336

- номер земельного участка, сведения о котором внесены в единый государственный реестр недвижимости

65:01:0000000

- номер кадастрового квартала

М 1:2000