

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В
ГРАНИЦАХ: УЛ. ЛЕНИНА — УЛ. ИМ. КОСМОНАВТА ПОПОВИЧА— УЛ. ЧЕХОВА—
ПР. ПОБЕДЫ**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Исполнитель: ИП Владимирцева Ю.А.



Перечень материалов в графической форме:

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
1.	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта межевания.	12
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории	1
Материалы по обоснованию проекта межевания		
3.	Графическая часть	
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки с проектом межевания	1

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	4
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	11
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	12

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина — ул. Им. Космонавта Поповича — ул. Чехова — пр. Победы (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 17 декабря 2021 года № 3204-па.

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 Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 603/38-12-4 от 04.07.2012 г.,
- 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»;
- Приказа министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 №3.39-46-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования 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 1:500 в местной системе координат.

2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина — ул. Им. Космонавта Поповича — ул. Чехова — пр. Победы (далее проект) выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 12 га.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд;
- фиксирование (сохранение без изменений) земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, в сведениях о которых не выявлено реестровых ошибок, границы которых соответствуют решениям проекта планировки и не требуют преобразования;
- снятие с кадастрового учета границ земельного участка с кадастровым номером 65:01:0702002:12, имеющего статус ранее учтенного.

Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, 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					
:ЗУ1	Перераспределение земельных участков	65:01:0702002:2962	785	4.1 Деловое управление; 4.4 Магазины; 4.6 Общественное питание	Перераспределение земельного участка с неограниченными землями
:ЗУ2	Раздел земельного участка	65:01:0702002:78	18863	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-
:ЗУ3	Раздел земельного участка	65:01:0702002:31	82	Магазины	-
:ЗУ4	Перераспределение	65:01:0702002:28	1480	Общественное	Перераспределение

	земельных участков			питание	земельного участка и неразграниченных территорий
:ЗУ5	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	104	Предоставление коммунальных услуг	-
:ЗУ6	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2140	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ7	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3816	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ8	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2593	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ9	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5256	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2041	Среднеэтажная жилая застройка	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ11	Раздел земельного участка	65:01:0702002:31	16	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего					

пользования					
:ЗУ12	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	58	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ13	Раздел земельного участка	65:01:0702002:2437	90	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ14	Раздел земельного участка	65:01:0702002:2437	555	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1967	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ16	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	608	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ17	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	643	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ18	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	297	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ19	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	614	Земельные участки (территории) общего пользования	-

:ЗУ20	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1825	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1681	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ22	Раздел земельного участка	65:01:0702002:78	214	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ23	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	292	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1946	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ25	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	444	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ26	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2897	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ27	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или	-	26	Земельные участки (территории) общего пользования	-

	муниципальной собственности				
--	--------------------------------	--	--	--	--

**Таблица 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
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	ЗУ1 (1 этап), 65:01:0702002:2963	2371	4.1 Деловое управление; 4.4 Магазины; 4.6 Общественное питание	

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице.

Таблица 3. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	9088.51	10056.04	81° 54' 22"	366.21
2	9140.07	10418.6	173° 1' 10"	339.91
3	8802.68	10459.91	262° 3' 8"	361.97
4	8752.63	10101.42	352° 18' 20"	338.93
1	9088.51	10056.04		

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.

Зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) отображены согласно нормативно-правовыми документам об установлении данных зон и представлены охранными зонами инженерных коммуникаций, а также зонами охраны линий электропередачи, сведения о которых внесены в ЕГРН.