

Приложение
Утверждена постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от _____ № _____

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории в границах: ул.2-ая Хабаровская –
пер. Горького - восточная и южная границы земельного участка в
кадастровым номером 65:01:0901003:27

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
Проекта межевания территории

Исполнитель: ООО «Сахалинское архитектурное проектирование»

Заказчик: Гринберг Ю.А.

Южно-Сахалинск
2020 г.

Состав проекта

| № книг | Наименование материалов | Наименование чертежей |
|---------|--|--|
| Книга 1 | Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Чертеж межевания территории М 1:2000 2. Чертеж межевания территории (первый этап) М 1:2000 3. Чертеж межевания территории (второй этап) М 1:2000 |
| Книга 2 | Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:5000 2. Схема границ существующих земельных участков. М 1: 2000 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:2000 |

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основанием для разработки проекта межевания территории является постановление администрации города Южно-Сахалинска № 701-па от 11.03.2020 «О подготовке проекта межевания территории в границах: ул. 2-я Хабаровская — пер. Горького — восточная и южная границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:27» с целью внесения изменений в проект межевания, утвержденного в составе проекта планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 14.04.2014 № 668-па.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны. В данном случае границы проектирования определены по границе территориальной зоне «П-2» (производственная зона) Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

При разработке проекта межевания территории необходимо соблюдать следующие принципы:

- учитывать границы ранее сформированных земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости;
- формировать границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства с учетом обеспечения беспрепятственного доступа к образованным земельным участкам;
- формировать предложения по установлению публичных сервитутов в случае, если сформировать земельные участки общего пользования для обеспечения беспрепятственного доступа к земельным участкам, не представляется возможным.

Требования к образуемым земельным участкам установлены земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с п. 1 ст. 11.9. Земельного кодекса РФ и ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются (указанные случаи предусмотрены ст.36 Градостроительного кодекса РФ),

согласно п. 2 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, определяются в соответствии с Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами.

Необходимость соблюдения вышеуказанных требований к размерам образуемых земельных участков подкрепляется п. 28 ч. 1 ст. 26 Федерального закона «О государственном регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, которым установлено, что осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая при ведении государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта межевания территории, анализа современного использования, использовалась топографическая основа масштаба 1:500 в местной системе координат, выполненная в 2020 году.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков установлен в соответствии с зоной планируемого размещения объектов капитального строительства проекта планировки территории северо-восточного района города Южно-Сахалинска, а также Приказа Министерства экономического развития от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Для территории проектирования проектом планировки установлена зона планируемого размещения объектов производственного назначения.

Основным графическим материалом являются чертежи межевания территории, которые подлежат утверждению.

Реализовать принятые решения проекта межевания территории предлагается в два этапа.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ на чертежах межевания территории отображены:

- 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы публичных сервитутов.

Условные обозначения земельных участков на чертежах межевания территории установлены в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (в ред. от 14.12.2018), согласно которому условный номер земельного участка устанавливается, если земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, а также перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования в соответствии со ст.43 ГК РФ представлен в основной части проекта межевания территории (таблицы №1 и № 2).

В границах данного проекта межевания территории отсутствуют предложения по установлению публичного сервитута для прохода или проезда через земельный участок, в связи с тем, что доступ ко всем образуемым земельным участкам осуществляется с территорий общего пользования.

Сведения о границах территории, в отношении которой предусматривается утверждение проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

| | X | Y |
|----|----------|---------|
| 1 | 20106.46 | 9774.94 |
| 2 | 20143.39 | 9941.02 |
| 3 | 20162.27 | 9936.80 |
| 4 | 20227.73 | 9931.98 |
| 5 | 20378.63 | 9918.14 |
| 6 | 20378.81 | 9918.12 |
| 7 | 20520.38 | 9908.85 |
| 8 | 20531.94 | 9907.75 |
| 9 | 20527.08 | 9890.89 |
| 10 | 20518.07 | 9870.83 |
| 11 | 20502.79 | 9773.63 |
| 12 | 20485.35 | 9773.66 |
| 13 | 20484.76 | 9768.12 |
| 14 | 20486.14 | 9763.68 |
| 15 | 20471.99 | 9681.87 |
| 16 | 20462.35 | 9685.09 |
| 17 | 20224.15 | 9741.67 |
| 18 | 20165.68 | 9757.61 |
| 19 | 20121.16 | 9771.13 |

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, а также перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд (этап № 1).

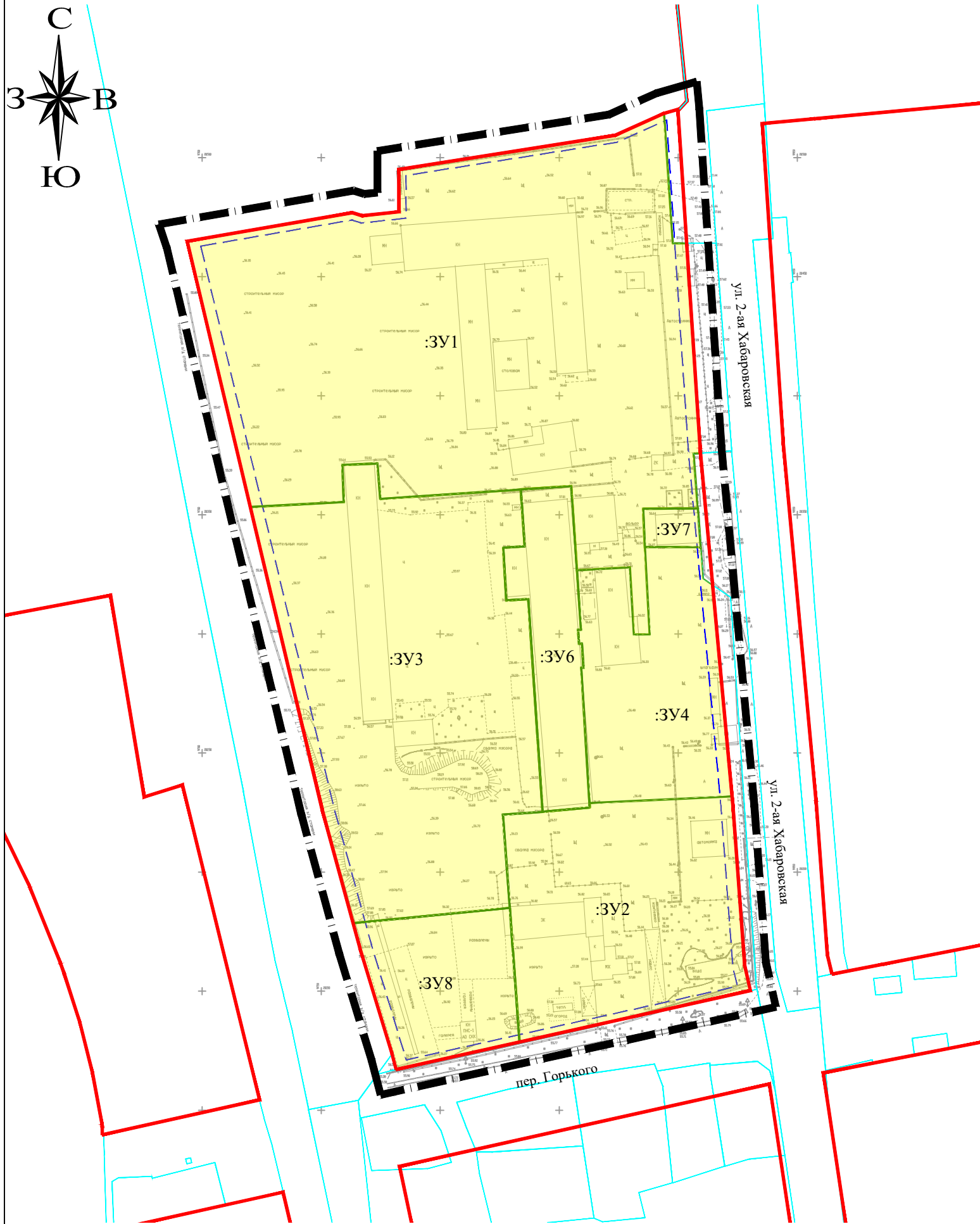
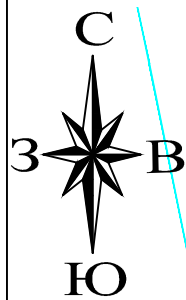
| Условный номер земельного участка | Возможный способ образования земельного участка | Проектная площадь земельного участка, кв. м | Вид разрешённого использования земельного участка | Месторасположение земельного участка | Статус |
|--|---|--|--|---|---------------|
| :ЗУ4 | Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0901003:72 и 65:01:0901003:21 | 5324 | 6.2.1 6.6 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый |
| :ЗУ5 | Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0901003:72 и 65:01:0901003:21 | 393 | 12.0.1 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый |
| :ЗУ3 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:69 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности | 16756 | 6.2.1 6.6 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый |
| :ЗУ 8 | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:186 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности | 3565 | 6.2.1 6.6 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый |

| | | | | | |
|-------|--|-------|--------------|---|------------------------------|
| :ЗУ 6 | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:73 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности | 3002 | 6.2.1 6.6 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый Образуемый |
| :ЗУ 1 | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:00000011:834 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности | 25284 | 6.2.1 6.6 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый |
| :ЗУ 7 | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:68 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности | 376 | 6.9 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый |
| :ЗУ 2 | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:57 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности | 8660 | 6.2.1 6.6 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый |

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования (этап № 2).

| Условный номер земельного участка | Возможный способ образования земельного участка | Проектная площадь земельного участка, кв. м | Вид разрешённого использования земельного участка | Месторасположение земельного участка | Статус |
|--|--|--|--|---|---------------|
| :ЗУ4 | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка :ЗУ4 образованного на первом этапе с с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности | 5665 | 6.2.1 6.6 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый |
| :ЗУ1 | Образование земельного участка путем объединения земельных участков :ЗУ 1 образованного на первом этапе и земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:56 | 27555 | 6.2.1 6.6 | г.Южно-Сахалинск, ул. 2-ая Хабаровская | Образуемый |

Чертеж межевания территории



Условные графические обозначения

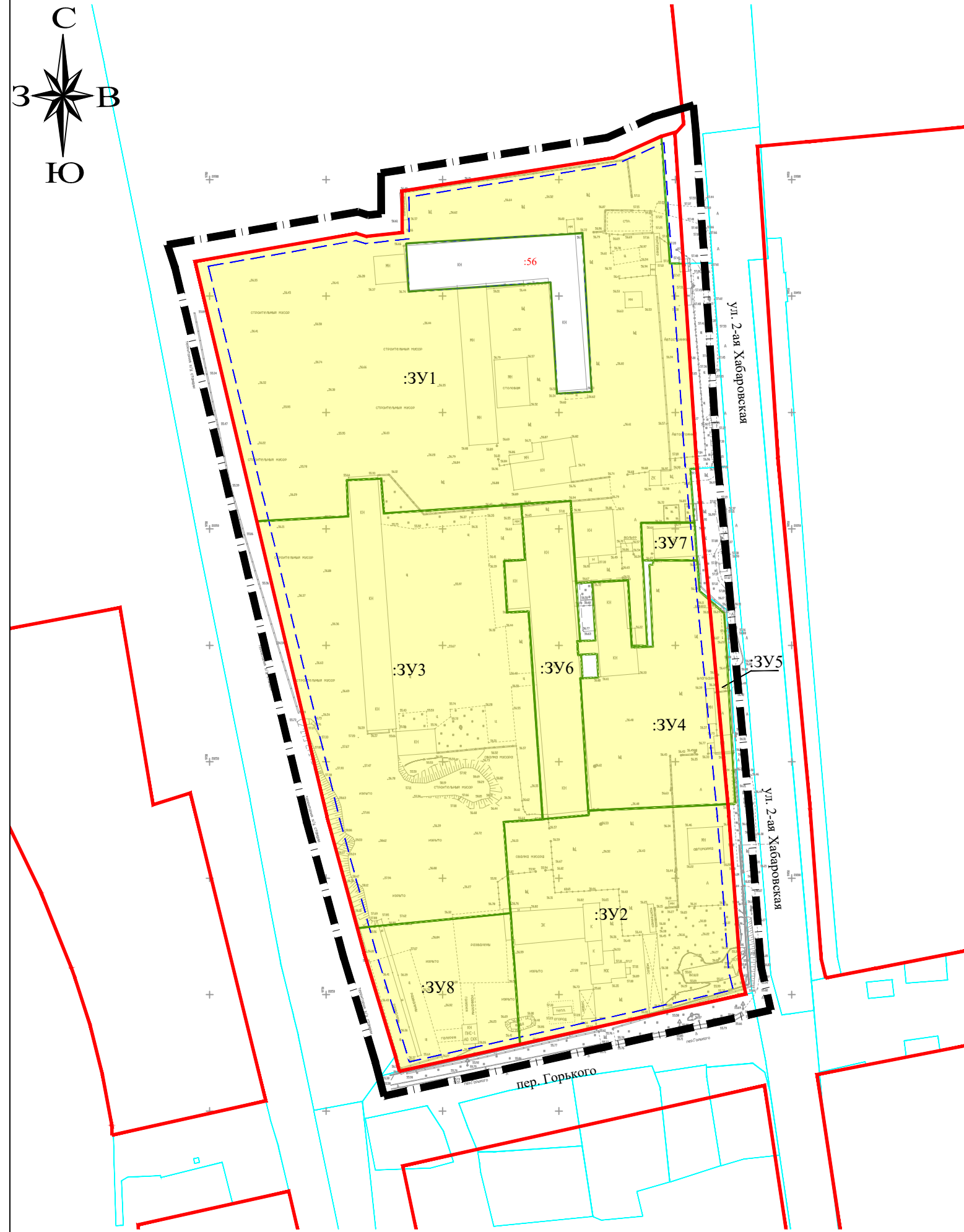
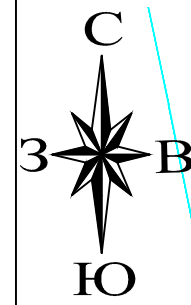
- Границы образуемых земельных участков
- 65:01:0501004 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- :162 - Номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости
- Граница проектирования
- :ЗУ1 - Условный номер образуемого земельного участка

Примечание:
Красные линии, установлены проектом планировки территории в составе документации по планировке территории северо-восточного района, утвержденной постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па

| | | | | | | | | | |
|----------|------|----------|--------|---------|------|---|---|------|--------|
| | | | | | | 128-02/2020-ПМТ-1 | | | |
| | | | | | | Подготовка проекта межевания территории в границах: ул. 2-я Хабаровская - пер. Горького - восточная и южная границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:27 | | | |
| Изм. | Кол. | Лист | N док. | Подпись | Дата | Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть | Стадия | Лист | Листов |
| Разраб. | | Ким Е.С. | | | | | ПМТ | 1 | 3 |
| Проверил | | Смирнов | | | | Чертеж межевания территории | ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование" | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

М 1:2000

Чертеж межевания территории (первый этап)



Условные графические обозначения

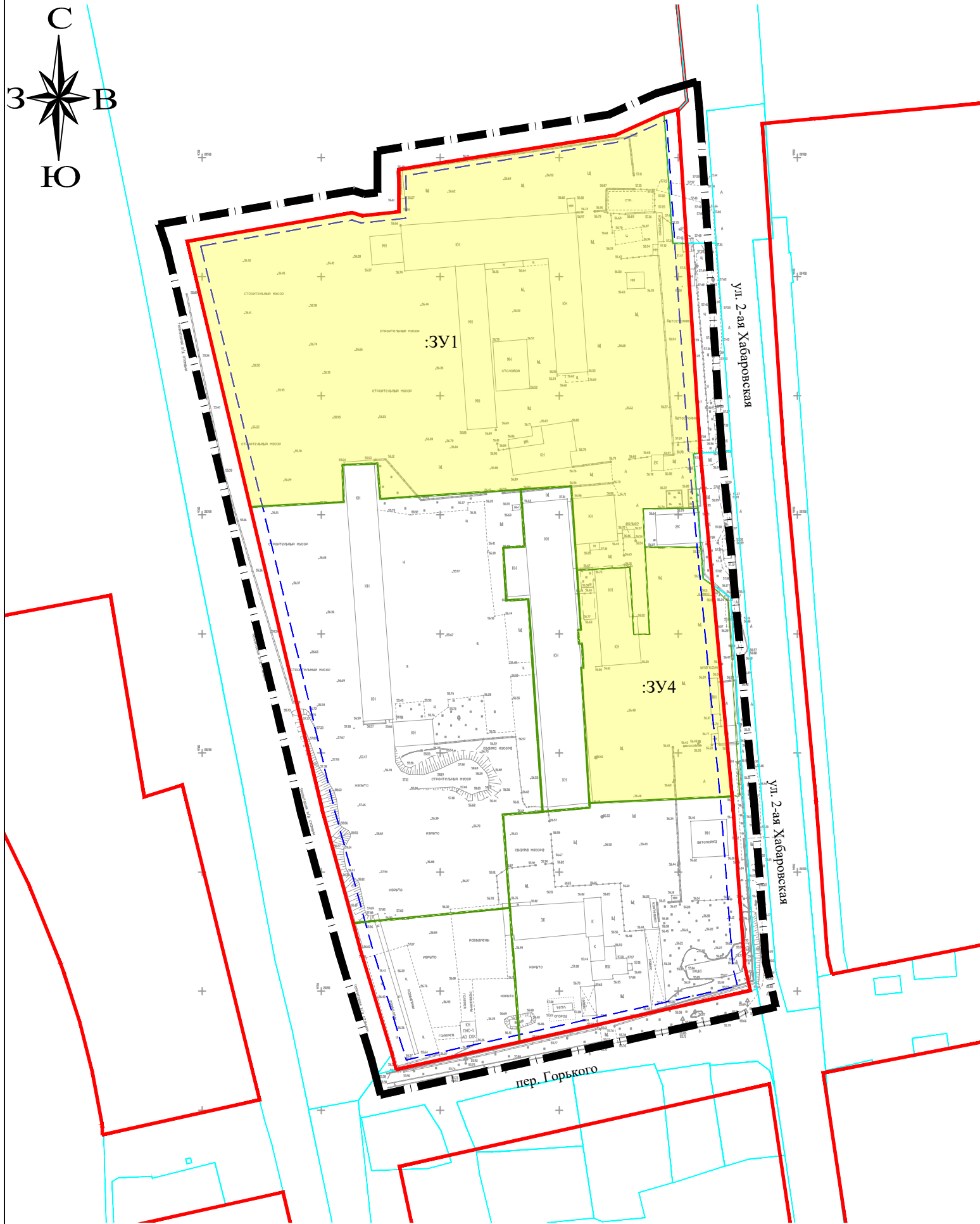
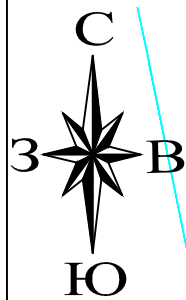
- Границы образуемых земельных участков
- 65:01:0501004 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- :162 - Номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости
- Граница проектирования
- :3У1 - Условный номер образуемого земельного участка

Примечание:
Красные линии, установлены проектом планировки территории в составе документации по планировке территории северо-восточного района, утвержденной постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па

| | | | | | | | | | |
|----------|------|----------|--------|---------|------|---|---|------|--------|
| | | | | | | 128-02/2020-ПМТ-1 | | | |
| | | | | | | Подготовка проекта межевания территории в границах: ул. 2-я Хабаровская - пер. Горького - восточная и южная границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:27 | | | |
| Изм. | Кол. | Лист | N док. | Подпись | Дата | Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть | Стадия | Лист | Листов |
| Разраб. | | Ким Е.С. | | | | | ПМТ | 2 | 3 |
| Проверил | | Смирнов | | | | Чертеж межевания территории (первый этап) | ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование" | | |
| | | | | | | | | | |

М 1:2000

Чертеж межевания территории (второй этап)



Условные графические обозначения

- Границы образуемых земельных участков
- 65:01:0501004 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- :162 - Номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости
- Граница проектирования
- :ЗУ1 - Условный номер образуемого земельного участка

Примечание:
Красные линии, установлены проектом планировки территории в составе документации по планировке территории северо-восточного района, утвержденной постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па

| | | | | | | | | | |
|----------|------|----------|--------|---------|------|---|---|------|--------|
| | | | | | | 128-02/2020-ПМТ-1 | | | |
| | | | | | | Подготовка проекта межевания территории в границах: ул. 2-я Хабаровская - пер. Горького - восточная и южная границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901003:27 | | | |
| Изм. | Кол. | Лист | N док. | Подпись | Дата | Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть | Стадия | Лист | Листов |
| Разраб. | | Ким Е.С. | | | | | ПМТ | 3 | 3 |
| Проверил | | Смирнов | | | | Чертеж межевания территории (второй этап) | ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование" | | |
| | | | | | | | | | |

М 1:2000