

Приложение №2
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от _____ № _____

ООО «Дальневосточная архитектурная компания»

**Ассоциация «Саморегулируемая организация
Архитекторов и проектировщиков Дальнего Востока»
СРО-П-137-18022010**

Регистрационный номер члена СРО №90

Дата регистрации 27.05.2013 г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛ. ИМ. АНТОНА
БУЮКЛЫ – УЛ. ИМ. Ф.Э.ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ИМ. КОСМОНАВТА
ПОПОВИЧА – УЛ. ЧЕХОВА**

ТОМ 2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Главный инженер проекта



А. С. Полоник

2023

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
1.	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта межевания.	
2.	Графическая часть	
2.1	Основной чертеж межевания территории (первый этап) М 1:2000	1
2.2	Основной чертеж межевания территории (второй этап) М 1:2000	2
2.3	Основной чертеж межевания территории (итог) М 1:2000	3

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ.....	4
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3	СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК	11

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова.

Документация по межеванию территории подготовлена ООО «ДАК» в рамках исполнения контракта с ООО «Южная База» на основании:

- постановления администрации города Южно-Сахалинска от 22.09.2021 № 2483-па «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова»;
- технического задания на разработку документации по межеванию территории.

Проект выполнен с соблюдением норм и требований:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 N 1034/пр);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области (утвержденные приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12. 2020 года № 3.39-46-п.);
- Материалам Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным решением Думы города Южно-Сахалинска №1029/48-22-6 от 28.09.2022;
- иной нормативной документации.

Исходные материалы:

- постановление администрации города Южно-Сахалинска от 22.09.2021 № 2483-па «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова».
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 №60-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04 декабря 2006 г. №200-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно- коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр. «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- СП 47.13330.2016 «СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;
 - СНиП 2.01.15-90 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования";
 - СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения";
 - СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно- геодезические изыскания для строительства»;
 - сведения Росреестра;
 - Правила землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 14.02.2022 № 256-па;
 - Федеральный закон от 14 марта 1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
 - Федеральный закон от 25 июня 2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
 - Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";
 - Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
 - Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Документация подготовлена с учетом следующих ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования:
- Муниципальная Программа «Городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденная постановлением администрации города Южно-Сахалинска;
 - СП 14.13330.2014 «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» (утв. приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр);
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);
 - Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
 - «Положение об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (утв. решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26.09.2006 № 417/22-06-3);
 - Топографическая основа в масштабе 1:500 с инженерными коммуникациями и геодезическими отметками.

Рассматриваемая Территория целиком расположена в городском округе «Город Южно-Сахалинск» Сахалинской области и, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, относится к категории земель «земли населенных пунктов».

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории Сахалинской области (МСК-65). Для разработки проекта межевания территории, анализа современного использования, применяются топографо-геодезические материалы масштаба 1:500 в местной системе координат.

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова разработан на основании разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта планировки согласно техническому заданию составляет 11,9га.

Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости, на территории проектирования расположено 30 земельных участков, поставленных на кадастровый учет, частично или полностью попадающих в границы проектирования.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- 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;
- определение границ образуемых земельных участков
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для муниципальных нужд.

Реализацию решений проекта межевания предлагается осуществить в 2 этапа.

Экспликация образуемых земельных участков с указанием условных номеров образуемых земельных участков, их площадей и видов разрешенного использования, установленных в соответствии с решениями проекта планировки территории, приведена в таблицах 1 и 2.

Таблица 1- 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	Обременение сервитутом Площадь сервитута, кв. м
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	4 217,08	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	
:ЗУ2	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	2 744,50	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	603,82
:ЗУ3	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:171 и неразграниченные земли	104,33	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	
:ЗУ4	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:1501	87,25	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	

:ЗУ5	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:1	894,57	Деловое управление (код 4.1).	
:ЗУ6	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:2178 и неразграниченные земли	3 905,06	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	
:ЗУ7	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:2162 и неразграниченные земли	5 398,25	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	
:ЗУ8	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:56 и неразграниченные земли	602,27	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	
:ЗУ9	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:1503	3682,99	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	
:ЗУ10	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:14	691,60	Деловое управление (код 4.1)	
:ЗУ11	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:2177 и неразграниченные земли	3 981,13	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	
:ЗУ12	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:61	164,19	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	
:ЗУ13	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:2434 65:01:0702001:2433 и неразграниченные земли	3984,80	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	
:ЗУ14	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:44	30 548,28	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	
:ЗУ24	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:44	4 531,47	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	
:ЗУ25	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:44	4 066,74	Деловое управление (код 4.1)	
:ЗУ26	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:44	253,52	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	
:ЗУ28	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:51 65:01:0702001:1503	3 310,91	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	

:ЗУ31	Образование земельного участка в результате объединения	65:01:0702001:17 65:01:0702001:12	1393,37	Деловое управление (код 4.1)	
:ЗУ35	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:45 и неразграниченные земли	2243,53	Деловое управление (код 4.1)	
:ЗУ37	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0000000:2063	4,71	Деловое управление (код 4.1)	
:ЗУ38	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:2147	10,06	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	
:ЗУ39	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:2147	2,97	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для муниципальных нужд					
:ЗУ19	Образование земельного участка в результате раздела с целью изъятия для муниципальных нужд	65:01:0702001:1	286,30	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ21	Образование земельного участка в результате раздела с целью изъятия для муниципальных нужд	65:01:0702001:14	540,73	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ29	Образование земельного участка в результате раздела с целью изъятия для муниципальных нужд	65:01:0702001:14	27,77	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ30	Образование земельного участка в результате раздела с целью изъятия для муниципальных нужд	65:01:0702001:44	485,06	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ32	Образование земельного участка в результате раздела с целью изъятия для муниципальных нужд	65:01:0702001:14	128,67	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	

:ЗУ34	Образование земельного участка в результате раздела с целью изъятия для муниципальных нужд	65:01:0702001:1503	280,22	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
Границы образуемых земельных участков, территорий общего пользования					
:ЗУ15	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	1 012,63	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ16	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0702001:16 и неразграниченные земли	898,65	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ17	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	1630,14	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ18	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	65,87	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ20	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	158,29	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ22	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничен	-	7 655,97	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ23	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничен	-	348,64	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ27	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:44	518,71	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ33	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничен	-	444,39	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ36	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0000000:2063	4585,99	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ40	Образование земельного участка в результате раздела	65:01:0702001:2147	3657,35	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	

Таблица 2 - 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	Обременение сервитутом Площадь сервитута, кв. м
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Образование земельного участка в результате перераспределения	ЗУ:5 образованный на 1 этапе	904,97	Деловое управление (код 4.1).	
:ЗУ2	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0000000:2419 ЗУ:19 ЗУ:21 образованные на 1 этапе и неразграниченные земли	16 661,44	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ3	Образование земельного участка в результате перераспределения	65:01:0000000:2701 ЗУ:29 образованный на 1 этапе и неразграниченные земли	11 948,56	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ4	Образование земельного участка в результате объединения	ЗУ:30 ЗУ:22 образованный на 1 этапе	8 141,54	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ5	Образование земельного участка в результате перераспределения	ЗУ:31 образованный на 1 этапе	1 456,17	Деловое управление (код 4.1).	
:ЗУ6	Образование земельного участка в результате перераспределения	ЗУ:34 ЗУ:32 образованный на 1 этапе и неразграниченные земли	868,43	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ7	Образование земельного участка в результате перераспределения	ЗУ:40 образованные на 1 этапе и неразграниченные земли	3705,28	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	
:ЗУ8	Образование земельного участка в результате перераспределения	ЗУ:25 ЗУ:37 образованный на 1 этапе	4071,52	Деловое управление (код 4.1)	
:ЗУ9	Образование земельного участка в результате перераспределения	ЗУ:14 ЗУ:38 образованный на 1 этапе	30 558,23	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	
:ЗУ10	Образование земельного участка в результате перераспределения	ЗУ:8 ЗУ:39 образованный на 1 этапе	605,27	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	

«Приведенная в таблицах 1 и 2 последовательность и способы образования (раздел, объединение, перераспределение) 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, итог), 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».

3. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК.

Таблица 2 – Координаты границ проекта межевания

№ поворотной точки	X, м	Y, м			
1	685501,56	1301334,18	6	685928,82	1301534,85
2	685753,15	1301300,34	7	685931,53	1301554,65
3	685769,14	1301299,19	8	685529,10	1301610,41
4	685894,01	1301281,87	9	685504,26	1301613,42
5	685896,46	1301301,70	10	685469,02	1301361,04
			11	685465,86	1301338,45
			12	685501,56	1301334,18

Проект межевания территории в границах: ул. им. Антона Буюклы – ул. им. Ф.Э.Дзержинского – ул. им. Космонавта Поповича – ул. Чехова

Основной чертеж межевания территории (первый этап)



Условные обозначения

- Границы**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по межеванию территории
 - [] границы и номера существующих и планируемых элементов планировочной структуры
 - границы кадастровых кварталов
 - красные линии, существующие
 - красные линии, планируемые
 - - - линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

- Границы образуемых и изменяемых земельных участков**
- границы образуемых земельных участков
 - границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных и муниципальных нужд
 - границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
 - границы зон действия публичных сервитутов
 - :зу1 условный номер образуемого земельного участка

Примечание: Реализацию решений проекта межевания предлагается осуществить в 2 этапа. Экспликация образуемых земельных участков с указанием условных номеров образуемых земельных участков, их площадей и видов разрешенного использования приведена в утверждаемых положения проекта межевания территории.

						Проект межевания территории в границах: ул. им. Антона Буюклы – ул. им. Ф.Э.Дзержинского – ул. им. Космонавта Поповича – ул. Чехова			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	3
Разработал		Шарыкина			06.23	Основной чертеж межевания территории (первый этап) М 1:2000	ООО "ДАК"		

Проект межевания территории в границах: ул. им. Антона Буюклы – ул. им. Ф.Э.Дзержинского – ул. им. Космонавта Поповича – ул. Чехова

Основной чертеж межевания территории (второй этап)

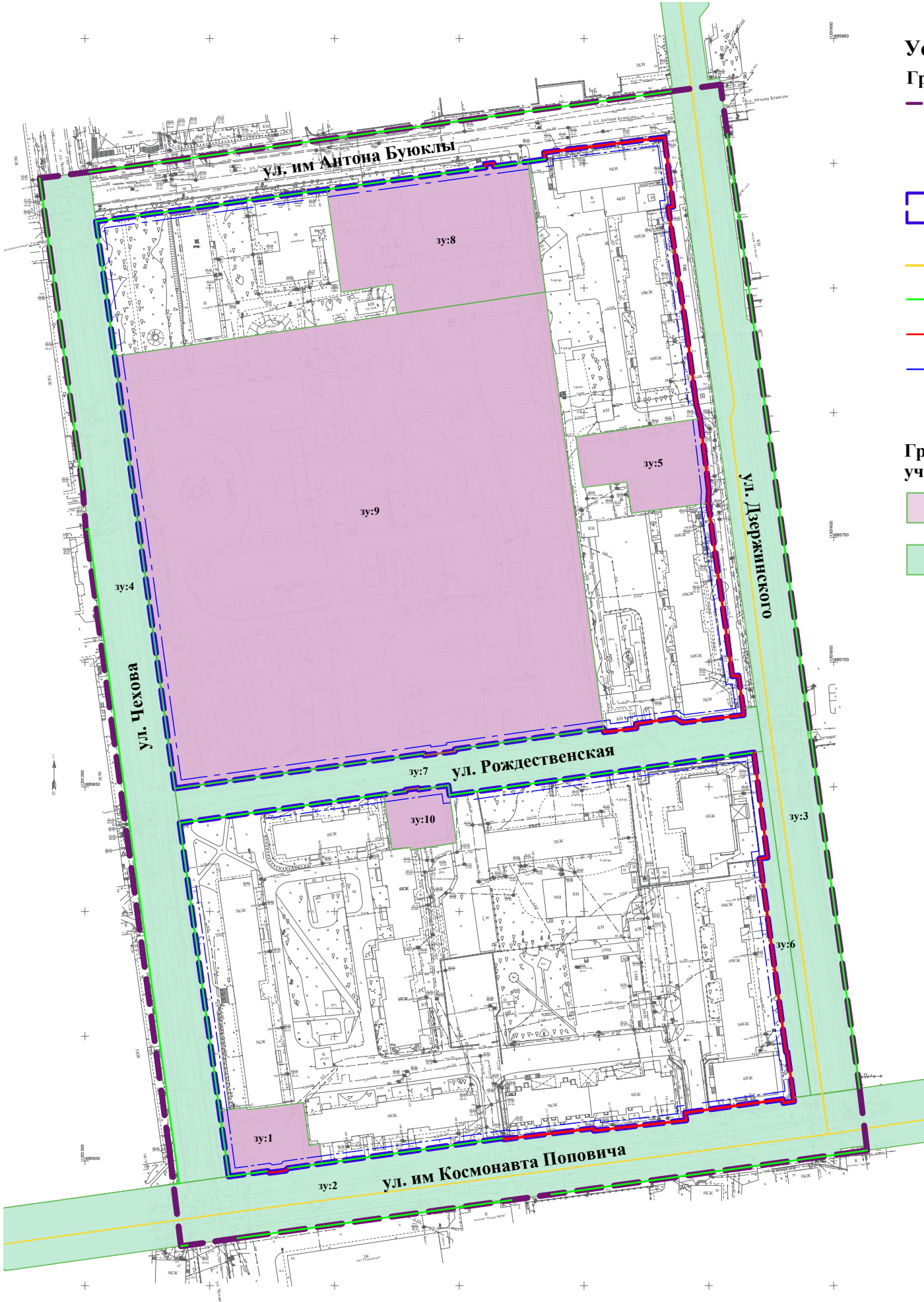
Условные обозначения

Границы

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по межеванию территории
- [] границы и номера существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- границы кадастровых кварталов
- красные линии, существующие
- красные линии, планируемые
- - - линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Границы образуемых и изменяемых земельных участков

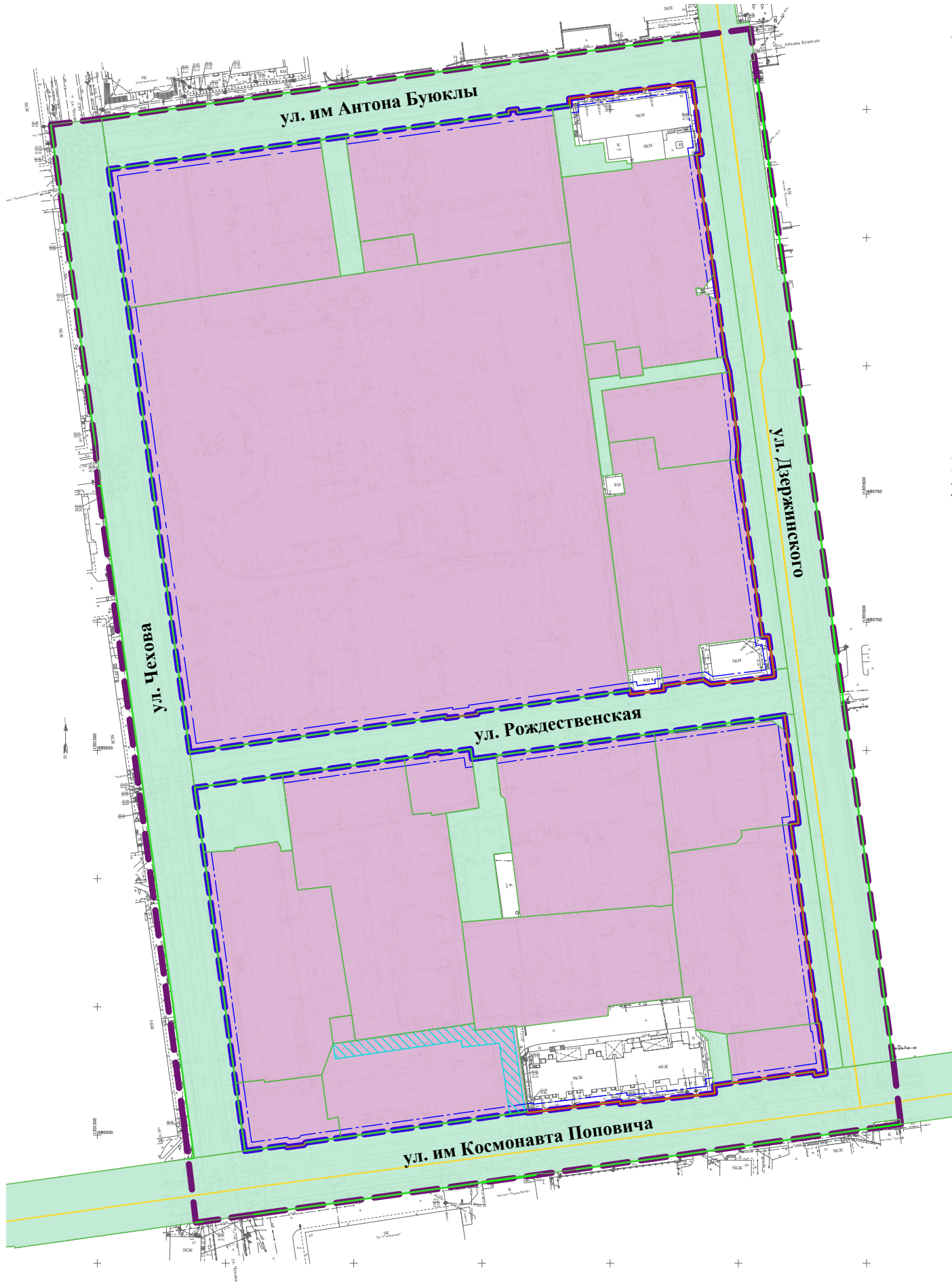
- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- :зу1 условный номер образуемого земельного участка



						Проект межевания территории в границах: ул. им. Антона Буюклы – ул. им. Ф.Э.Дзержинского – ул. им. Космонавта Поповича – ул. Чехова			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							П	2	3
Разработал		Шарыкина			06.23	Основной чертеж межевания территории (второй этап) М 1:2000	ООО "ДАК"		

Проект межевания территории в границах: ул. им. Антона Буюклы – ул. им. Ф.Э.Дзержинского – ул. им. Космонавта Поповича – ул. Чехова

Основной чертеж межевания территории (итог)



Условные обозначения

Границы

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по межеванию территории
- - - границы и номера существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- границы кадастровых кварталов
- красные линии, существующие
- красные линии, планируемые
- - - линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Границы образуемых и изменяемых земельных участков

- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- границы зон действия публичных сервитутов

						Проект межевания территории в границах: ул. им. Антона Буюклы – ул. им. Ф.Э.Дзержинского – ул. им. Космонавта Поповича – ул. Чехова			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							П	3	3
Разработал		Шарыкина			06.23	Основной чертеж межевания территории (итог) М 1:2000	ООО "ДАК"		