

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ П-2,
УСТАНОВЛЕННОЙ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Заказчик: АО «Специализированное управление №4»

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.	10
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 (Опорный план)	1

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	4
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	8
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	10

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах территориальной зоны П-2, установленной Правилами землепользования и застройки (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 18 января 2022 года № 61-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 города Южно-Сахалинска в границах территориальной зоны П-2, установленной Правилами землепользования и застройки (далее проект) выполнен с целью внесения изменений в действующий проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска 21.12.2020 № 3886-па. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 116 га.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков;
- 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.

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	Примечание
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий	65:01:0000000:2931	14186	6.0 Производственная деятельность	Образование земельного участка способом перераспределения земельного участка 65:01:0000000:2931 с неразграниченными землями обосновано целью освоения неудобья (оврагов, территорий нарушенного рельефа) и вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых на данный момент земель с целью их рекультивации.
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5576	6.0 Производственная деятельность	-

:ЗУ3	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий	65:01:0312002:10	1017	4.1 Деловое управление	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий
:ЗУ4	Раздел земельного участка	65:01:0312004:252	440539	6.7 Энергетика	Многоконтурный земельный участок (ВРИ 6.7 отсутствует в действующих ПЗЗ)
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий	65:01:0000000:2930	4822	6.9 Склад, 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:0312004:252	12445	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-

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	Примечание
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Перераспределение земельных участков	ЗУ 6 (1 этап), 65:01:0312004:473	39644	Производственная деятельность	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ 6 (1 этап), 65:01:0312004:473	8524	Земельные участки (территории) общего пользования	-

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	15631.04	10473.5	95° 16' 11"	19.27
2	15629.27	10492.69	95° 23' 30"	74.18
3	15622.3	10566.54	1° 48' 39"	8.54
4	15630.84	10566.81	80° 13' 16"	10.72
5	15632.66	10577.37	71° 17' 28"	11.91
6	15636.48	10588.65	67° 29' 2"	8.93
7	15639.9	10596.9	59° 3' 46"	22.17
8	15651.3	10615.92	54° 9' 54"	117.6
9	15720.15	10711.26	130° 31' 9"	120.29
10	15642	10802.7	155° 22' 35"	13.2
11	15630	10808.2	143° 7' 48"	92
12	15556.4	10863.4	150° 19' 8"	54.55
13	15509.01	10890.41	145° 59' 33"	131.13
14	15400.31	10963.75	149° 54' 26"	107.28
15	15307.49	11017.54	152° 49' 38"	53.54
16	15259.86	11041.99	161° 32' 51"	30.9
17	15230.55	11051.77	172° 28' 48"	325.06
18	14908.29	11094.31	180° 0' 0"	0.03
19	14908.26	11094.31	97° 15' 25"	18.84
20	14905.88	11113	172° 29' 11"	97.28
21	14809.44	11125.72	91° 38' 34"	26.86
22	14808.67	11152.57	162° 3' 47"	102.58
23	14711.08	11184.16	167° 33' 24"	208.52
24	14507.46	11229.09	167° 33' 28"	253.74
25	14259.68	11283.76	98° 2' 42"	28.58
26	14255.68	11312.06	176° 36' 36"	656.15
27	13600.68	11350.86	261° 39' 37"	10.82
28	13599.11	11340.15	259° 1' 42"	50.18
29	13589.56	11290.89	221° 20' 18"	65.43
30	13540.43	11247.67	218° 52' 56"	53.48
31	13498.8	11214.1	321° 40' 14"	78.53
32	13560.4	11165.4	265° 8' 15"	107.36
33	13551.3	11058.43	264° 23' 37"	28.46
34	13548.52	11030.11	261° 26' 59"	10.22
35	13547	11020	3° 57' 27"	6.38
36	13553.36	11020.44	260° 59' 16"	11.3
37	13551.59	11009.28	353° 22' 27"	50.96
38	13602.21	11003.4	263° 9' 22"	266.77
39	13570.42	10738.53	173° 23' 48"	77.22
40	13493.71	10747.41	319° 16' 32"	19.16
41	13508.23	10734.91	353° 50' 31"	66.65
42	13574.5	10727.76	82° 25' 11"	5.31
43	13575.2	10733.02	345° 21' 59"	420.21
44	13981.78	10626.86	330° 56' 43"	7
45	13987.9	10623.46	334° 43' 60"	86.45
46	14066.08	10586.56	354° 18' 23"	276.79
47	14341.5	10559.1	84° 32' 54"	12.1
48	14342.65	10571.15	84° 30' 58"	21.14

49	14344.67	10592.19	47° 55' 41"	16.61
50	14355.8	10604.52	352° 0' 0"	3.74
51	14359.5	10604	81° 52' 12"	19.09
52	14362.2	10622.9	65° 25' 6"	10.34
53	14366.5	10632.3	356° 19' 56"	7.82
54	14374.3	10631.8	80° 54' 35"	5.06
55	14375.1	10636.8	354° 57' 12"	20.01
56	14395.03	10635.04	83° 4' 10"	84.11
57	14405.18	10718.54	352° 54' 25"	312.11
58	14714.9	10680	353° 5' 33"	4.57
59	14719.44	10679.45	262° 21' 51"	73.3
60	14709.7	10606.8	355° 25' 58"	74.6
61	14784.06	10600.86	78° 7' 10"	83.89
62	14801.33	10682.95	351° 49' 42"	166.04
63	14965.68	10659.35	263° 2' 18"	33.5
64	14961.62	10626.1	348° 50' 40"	93.91
65	15053.76	10607.93	316° 13' 48"	6.26
66	15058.28	10603.6	269° 25' 20"	62.48
67	15057.65	10541.12	264° 11' 0"	62.36
68	15051.33	10479.08	351° 23' 25"	5.74
69	15057.01	10478.22	269° 27' 58"	3.22
70	15056.98	10475	318° 59' 45"	3.86
71	15059.89	10472.47	261° 29' 24"	133.73
72	15040.1	10340.21	14° 47' 33"	60.08
73	15098.19	10355.55	90° 51' 31"	19.35
74	15097.9	10374.9	107° 56' 33"	11.04
75	15094.5	10385.4	93° 51' 29"	52.02
76	15091	10437.3	8° 39' 15"	8.04
77	15098.95	10438.51	83° 18' 15"	156.95
78	15117.25	10594.39	354° 35' 25"	186.58
79	15303	10576.8	353° 10' 22"	190.95
80	15492.6	10554.1	352° 23' 52"	98.26
81	15590	10541.1	261° 52' 12"	35.36
82	15585	10506.1	270° 0' 0"	0.03
83	15585	10506.07	270° 16' 42"	12.35
84	15585.06	10493.72	270° 14' 43"	11.68
85	15585.11	10482.04	4° 8' 27"	17.73
86	15602.79	10483.32	279° 40' 26"	10.24
87	15604.51	10473.23	90° 0' 0"	0.02
88	15604.51	10473.25	0° 29' 29"	8.16
89	15612.67	10473.32	0° 44' 21"	3.1
90	15615.77	10473.36	0° 32' 56"	11.48
91	15627.25	10473.47	0° 27' 13"	3.79
1	15631.04	10473.5		

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.