



Общество с Ограниченной Ответственностью

**«Проектировщик – 2»**

Свидетельство № П-013-6501267743-03072015-237 от 03.07.2015 г.

Заказчик: Тен Руслан Игоревич

Разработчик: ООО «Проектировщик – 2»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ С.ДАЛЬНЕЕ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО – САХАЛИНСК» В ГРАНИЦАХ  
УЛИЦ: УЛ.1-Я МОСКОВСКАЯ – УЛ.БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА –  
УЛ.БАЙКАЛЬСКАЯ – УЛ.ДЁМИНА»**

3218 - ПМТ

**Том 3 «Проект межевания территории. Основная часть»**

Стадия	<u>Р5</u>
Кол-во экз.	<u>2</u>
Экземпляр №	—



Общество с Ограниченной Ответственностью  
**«Проектировщик-2»**

Свидетельство № П-013-6501267743-03072015-237 от 03.07.2015 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ С.ДАЛЬНЕЕ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО – САХАЛИНСК» В ГРАНИЦАХ  
УЛИЦ: УЛ.1-Я МОСКОВСКАЯ – УЛ.БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА –  
УЛ.БАЙКАЛЬСКАЯ – УЛ.ДЁМИНА»**

3218 - ПМТ

**Том 3 «Проект межевания территории. Основная часть»**

Руководитель группы ЗМУ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



А.В. Николаева

## **СПРАВКА**

Подготовка проекта планировки с проектом межевания с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Дёмина проводилась в связи с необходимостью формирования земельного участка, образование которого не предусмотрено действующим проектом межевания территории с.Дальнее.

Необходимость формирования нового участка связана с планируемым расширением (реконструкцией) существующего объекта капитального строительства «Универсальный магазин в жилом квартале №1 по ул.Крымской».

## **1. ОГЛАВЛЕНИЕ**

1.	Оглавление.....	4
2.	Введение.....	5
3.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и способы их образования .....	6
4.	Сведения о границах проектируемой территории .....	8
5.	Чертеж межевания территории.....	9

## 2. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки с проектом межевания с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Дёмина» выполнен на основании Постановления администрации города Южно – Сахалинска от 03.12.2018 года №3342-па «О подготовке проекта планировки с проектом межевания с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул. Большая Полянка- ул. Байкальская – ул. Дёмина и в соответствии с техническим заданием, согласованным и утвержденным в установленном порядке Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно – Сахалинска.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется приминительно к территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры 01:08:12.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- изменения границ земельных участков, занятых территориями общего пользования, в связи с размещением объекта: «Реконструкция существующего объекта «Универсальный магазин в жилом квартале №1 по ул.Крымской»;

- установления границ зон размещения, существующих и планируемых объектов капитального строительства;

- формирование земельного участка, необходимого для размещения объекта: «Реконструкция существующего объекта «Универсальный магазин в жилом квартале №1 по ул.Крымской».

Вся документация разработана в системе координат, принятой для муниципального образования Городской округ «Город Южно – Сахалинск», с учетом материалов инженерно – геодезических изысканий, выполненных ООО «Проектировщик - 2» в 2018 году. Данные изыскания проводились, исключительно, с целью установления местоположения существующих объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры 01:08:12 (проектируемой территории), а также определения и установления границ земельного участка, предполагаемого к занятию для размещения объекта: «Реконструкция существующего объекта «Универсальный магазин в жилом квартале №1 по ул.Крымской».

Проект межевания содержит в своем составе планы границ земельных участков и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

### **3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

В качестве исходных материалов и документов для разработки проекта планировки и проекта межевания территории использовались:

- кадастровый план территории кадастрового квартала 65:02:0000039, в границах которого располагается проектируемая территория, предоставленный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Сахалинской области;
- топографический план территории (результат топографической съемки М 1:1000);
- сведения содержащиеся в интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности из генерального плана, совмещенного с проектом планировки и проектом межевания с.Дальнее, утвержденного постановлением администрации города Южно – Сахалинска от 10.06.2014 №1024-па в границах участка: 1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Дёмина, предоставленные письмом Департамента архитектуры и градостроительства города Южно – Сахалинска №7380-026/03 от 23 августа 2018г.

В границах проектируемой территории предусматривается образование семи земельных участков.

Согласно Земельного кодекса РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", за исключением случаев, указанных в [ст11.4 ЗКРФ](#).

Образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям земельного законодательства, а именно:

- границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;
- не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
- не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.
- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами.
- не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков.

Таблица 3.1 - Перечень образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Адрес/ Местоположение	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь зем. участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Примечание
Элемент планировочной структуры 01:08:12						
I этап						
:ЗУ1	РФ, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, с Дальнее	Перераспределение	65:02:0000039:3024 65:02:0000039:3026	1002	4.0 (Предпринимательство)	Исходный участок прекращает свое существование
:ЗУ2	РФ, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, с Дальнее	Перераспределение	65:02:0000039:3024 65:02:0000039:3026	2447	12.0 Для общего пользования (уличная сеть)	Исходный участок прекращает свое существование
:ЗУ3	РФ, Сахалинская область, г Южно – Сахалинск, с.Дальнее	Перераспределение с не разграниченными землями	65:02:0000039:3040	2149	12.0 Для общего пользования (уличная сеть)	Исходный участок прекращает свое существование
:ЗУ4	РФ, Сахалинская область, г Южно – Сахалинск, с.Дальнее	Перераспределение с не разграниченными землями	65:02:0000039:3039	4952	12.0 Для общего пользования (уличная сеть)	Исходный участок прекращает свое существование
:ЗУ5	РФ, Сахалинская область, г Южно – Сахалинск, с.Дальнее	Перераспределение с не разграниченными землями	65:02:0000039:3094	3453	12.0 Для общего пользования (уличная сеть)	Исходный участок прекращает свое существование
:ЗУ6	РФ, Сахалинская область, г Южно – Сахалинск, с.Дальнее	Перераспределение с не разграниченными землями	65:02:0000039:3095	2822	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Исходный участок прекращает свое существование
:ЗУ7	РФ, Сахалинская область, г Южно – Сахалинск, с.Дальнее	Перераспределение с не разграниченными землями	65:02:0000039:2972	510	4.0 (Предпринимательство)	Исходный участок прекращает свое существование

Образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, данным проектом не предусмотрено.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования расположена в восточной части с. Дальнее городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Границей проектируемой территории является граница элемента планировочной структуры 01:08:12 ограниченного улицами: 1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Демина в с.Дальнее.

Таблица 4.1 – Перечень координат характерных точек границ территории проекта межевания

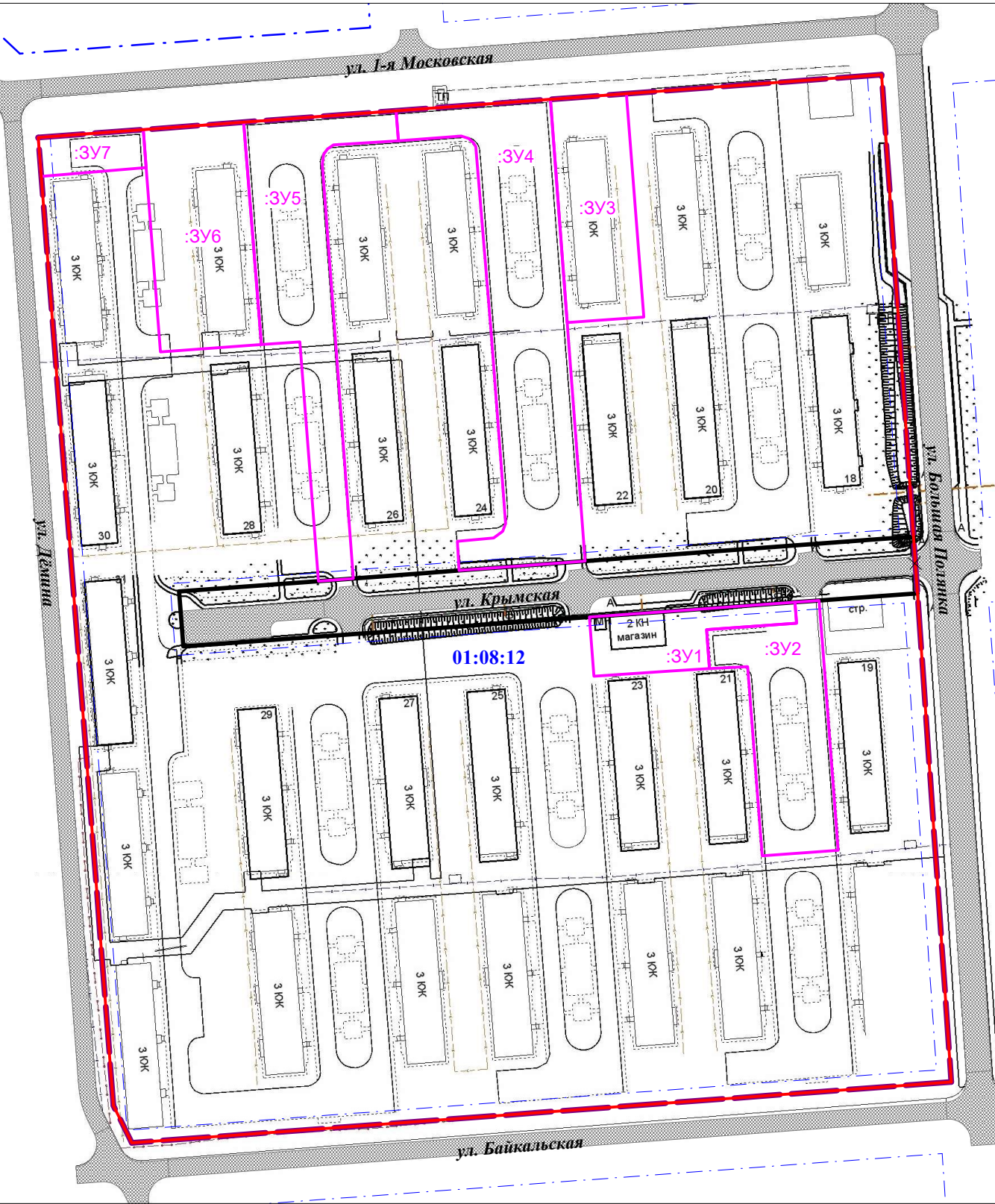
№ п/п	Обозначение точки	X, м	Y, м	Дирекционный угол	Расстояние, м
1	1	12742,00	6275,02		
				176°01,91'	33,38
2	2	12708,70	6277,33		
				175°58,23'	131,50
3	3	12577,53	6286,57		
				176°36,71'	20,14
4	4	12557,43	6287,76		
				175°59,98'	88,59
5	5	12469,06	6293,94		
				176°03,26'	84,58
6	6	12384,68	6299,76		
				265°33,56'	87,82
7	7	12377,88	6212,20		
				265°33,52'	172,01
8	8	12364,56	6040,71		
				265°34,66'	31,64
9	9	12362,12	6009,16		
				333°33,45'	14,64
10	10	12375,23	6002,64		
				355°33,60'	190,27
11	11	12564,93	5987,91		
				355°33,77'	139,21
12	12	12703,72	5977,14		
				355°31,88'	11,29
13	13	12714,98	5976,26		
				355°43,32'	2,55
14	14	12717,52	5976,07		
				85°33,21'	139,82
15	15	12728,36	6115,47		
				85°11,56'	113,36
16	16	12737,86	6228,43		
				84°55,32'	46,77
	1	12742,00	6275,02		

Координаты поворотных точек границ проектируемой территории определены в соответствии с требованиями к точности определения координат в системе координат, принятой для МО ГО «Город Южно – Сахалинск».



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ С.ДАЛЬНЕЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО – САХАЛИНСК»  
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ.1-Я МОСКОВСКАЯ – УЛ.БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА – УЛ.БАЙКАЛЬСКАЯ – УЛ.ДЁМИНА»

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница проектируемой территории
  - Красные линии
  - Устанавливаемые красные линии
  - Отменяемые красные линии
  - Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - Границы образуемых и изменяемых земельных участков
- ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- Улично-дорожная сеть
  - Граница существующего элемента планировочной структуры

3218-ППТ					Проект планировки с проектом межевания с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Дёмина			
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Проект межевания территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Николаева А.В.					1	1
Проверил		Дворцова О.В.						
ГИП					Графическая часть Чертеж межевания территории М 1:2000	ООО "Проектировщик-2"		