



Дальневосточное Проектное Бюро

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. КУРИЛЬСКАЯ –
УЛ.ИМ.Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ.ХАБАРОВСКАЯ -
УЛ.ЧЕХОВА

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

**г. Южно-Сахалинск
2021**



Дальневосточное Проектное Бюро

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. КУРИЛЬСКАЯ –
УЛ.ИМ.Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ.ХАБАРОВСКАЯ -
УЛ.ЧЕХОВА

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Книга № 3

Исполнитель: ООО "Дальневосточное проектное бюро"
Заказчик: Шестопалов В.В.

**г. Южно-Сахалинск
2021**

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ книги	Наименование материалов	Наименование чертежей
Книга № 1	Основная часть проекта планировки территории Пояснительная записка	1. Чертеж планировки территории, М 1:1000
Книга № 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории Пояснительная записка	1. Схема элемента планировочной структуры, М 1:10000 2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, М 1:1000 3. Вариант планировочных и объемно- пространственных решений застройки территории, М 1:1000 4. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, М 1:1000 5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки, М 1:1000 6. Схема инженерной инфраструктуры. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000
Книга № 3	Основная часть проекта межевания территории Пояснительная записка	1. Чертеж межевания территории (первый этап), М 1:1000 2. Чертеж межевания территории (второй этап), М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	1. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, М1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ВВЕДЕНИЕ.....	5
2.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	6
3.	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	10
4.	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	10

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Курильская — ул. им.Д.Э. Дзержинского — ул. Хабаровская — ул. Чехова выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 20.05.2021 № 1401-па.

Подготовка проекта межевания осуществляется с целью полного разграничения территории на земельные участки с учетом интересов правообладателей объектов недвижимости и органов местного самоуправления путем установления границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе тех, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования, общедолевой собственности в многоквартирном доме, а также 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 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»;
- 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».

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая при ведении государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта применялась топографическая съемка масштаба 1:500 в местной системе координат, выполненная в 2021 году.

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Курильская — ул. им. Ф.Э. Дзержинского — ул. Хабаровская — ул. Чехова выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки территории (книга № 2). Площадь территории в границах проекта межевания составляет 2,57 га.

В соответствии с п.5 ст.43 ГК РФ вид разрешенного использования земельных участков устанавливается в соответствии с проектом планировки территории.

Для реализации решений проекта планировки территории в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков в соответствии с решениями проекта планировки, установленными красными линиями и зонами планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к общедолевой собственности многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ.;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд;
- сохранение земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых соответствуют решениям разработанному проекту планировки и не требуют изменений.

Таблица №1 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования, а также в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд), возможные способы их образования, виды разрешенного использования (первый этап)

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходный земельный участок	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412	Категория земель
1	2	3	4	5	6
:ЗУ1	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:37	530	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:106	451	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:393	1335	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ4	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2290	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена (с сохранением исходного)	65:01:0701001:4	121	3.1 Коммунальное обслуживание	Земли населенных пунктов
:ЗУ6	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	610	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходный земельный участок	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412	Категория земель
:ЗУ7	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1247	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ8	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	908	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ9	Раздел земельного участка в целях изъятия для муниципальных нужд	65:01:0701001:38	21	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ10	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:19	606	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ11	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:120	50	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ12	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3043	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ14	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1423	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходный земельный участок	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412	Категория земель
:3У16	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3034	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:3У17	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	926	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов

Таблица № 2 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, виды разрешенного использования (второй этап)

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412	Категория земель
1	2	3	4	5	6
:38:3У1	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:38	1875	4.7 Гостиничное обслуживание	Земли населенных пунктов

3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

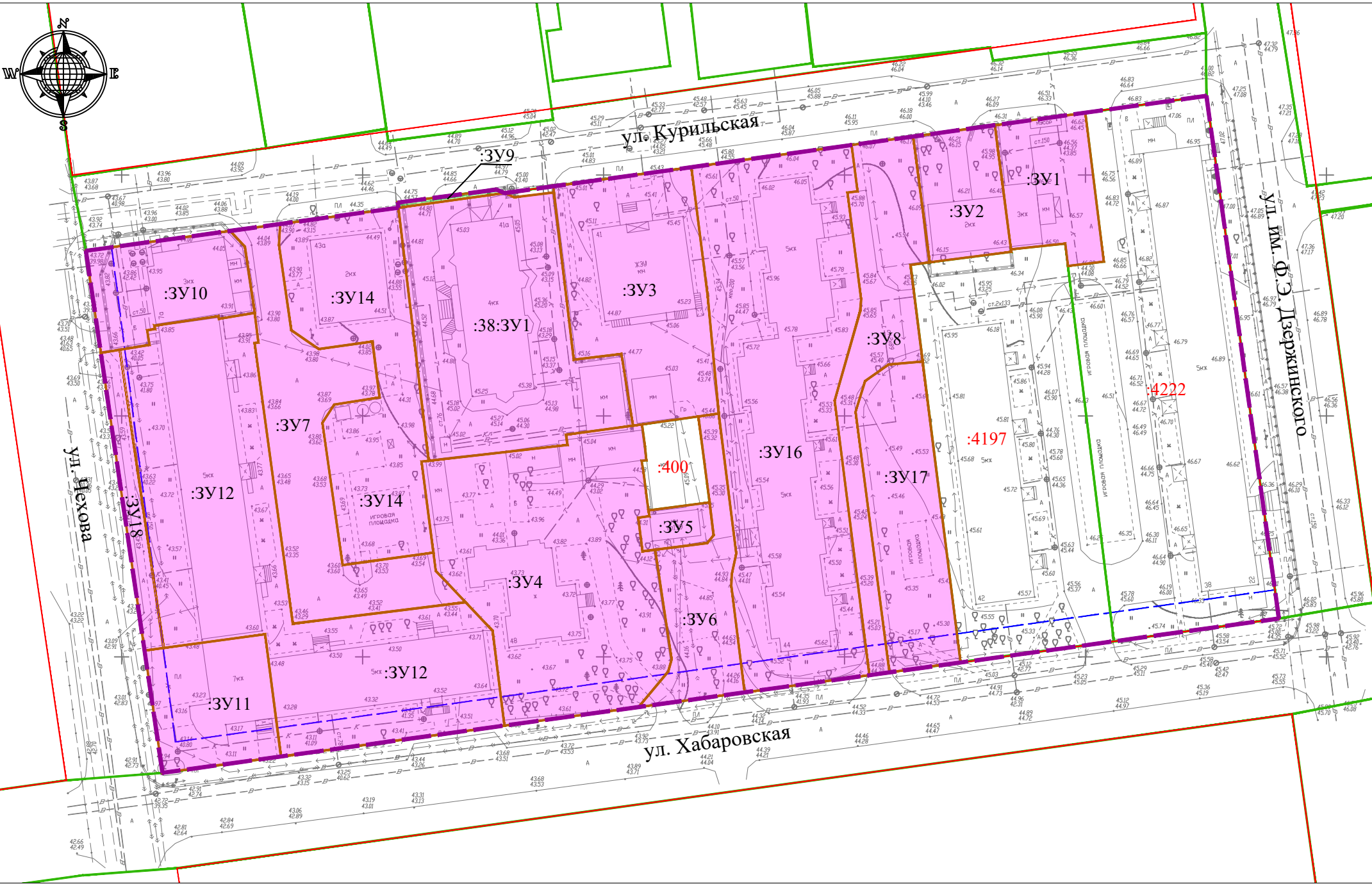
№ точки	координаты	
	Х	У
1	10216.44	10525.1
2	10196.27	10379.44
3	10197	10377.81
4	10194.3	10357.29
5	10193.24	10357.42
6	10184.28	10292.56
7	10075.93	10308.47
8	10107.97	10540.14
9	10216.44	10525.1

4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

В период подготовки проекта межевания сведения о зарегистрированных публичных сервитутах в границах проектируемой территории в государственном реестре недвижимости отсутствуют. Установление публичных сервитутов данным проектом не предусмотрено.


ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. КУРИЛЬСКАЯ - УЛ. ИМ. Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО - УЛ. ХАБАРОВСКАЯ - УЛ. ЧЕХОВА

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ПЕРВЫЙ ЭТАП)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

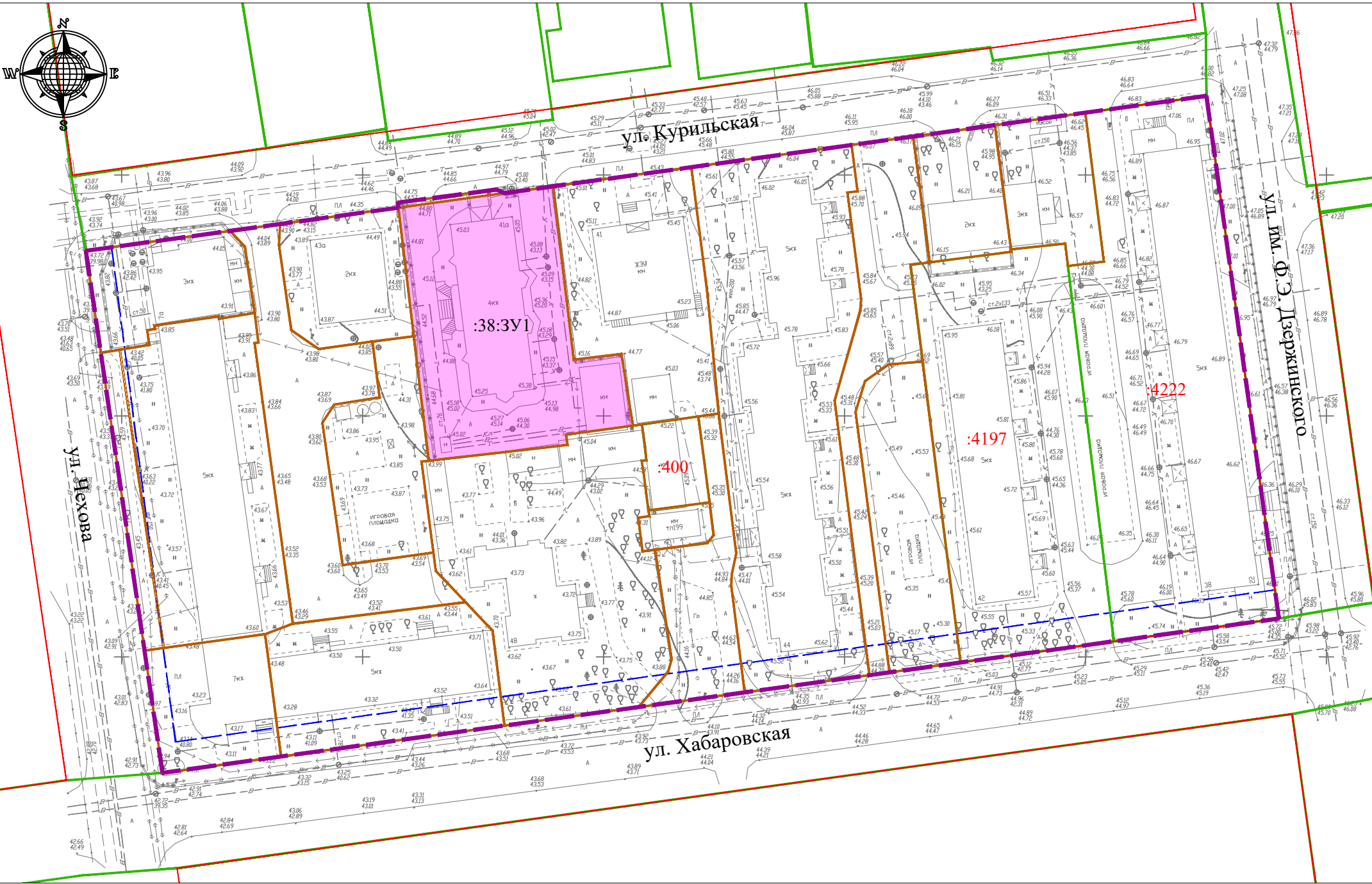
- ГРАНИЦЫ**
- границы территории проектирования
 - красные линии (существующие)
 - граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (сохраняемые)
 - граница кадастрового квартала
 - линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - границы образуемых земельных участков
 - границы образуемых земельных участков в том числе в отношении которых предусматривается резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд
- :3У22** - условный номер образуемого земельного участка
- :4197** - номер земельного участка, сведения о котором внесены в единый государственный реестр недвижимости
- 65:01:0307003** - номер кадастрового квартала

						Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Курильская - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. Хабаровская - ул. Чехова				
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (основная часть)		Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Суриков С.Г.							1	2	
Проверил	Шабардин А.П.									
ГИП						Шабардин А.П.				
Графическая часть Чертеж межевания территории (первый этап)						 Дальневосточное Проектное бюро				

М 1:1000

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. КУРИЛЬСКАЯ - УЛ. ИМ. Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО - УЛ. ХАБАРОВСКАЯ - УЛ. ЧЕХОВА

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ВТОРОЙ ЭТАП)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ

- границы территории проектирования

- красные линии (существующие)

- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (сохраняемые)

- граница кадастрового квартала

- линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

- границы образуемых земельных участков


- границы образуемых земельных участков в том числе в отношении которых предусматривается резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд

- условный номер образуемого земельного участка
- :ЗУ22

- номер земельного участка, сведения о котором внесены в единый государственный реестр недвижимости
- 65:01:0307003

- номер кадастрового квартала

М 1:1000

						Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Курильская - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. Хабаровская - ул. Чехова				
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (основная часть)		Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Суриков С.Г.							2	2	
Проверил	Шабардин А.П.									
ГИП	Шабардин А.П.					Графическая часть Чертеж межевания территории (второй этап)		<div> Дальневосточное Проектное бюро</div>		