

**Проект межевания территории города Южно-Сахалинска  
в границах: ул. Холмская – проектируемый проезд –  
полоса отвода железной дороги – ул. Транзитная**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

<b>Кн. №</b>	<b>Обозначение</b>	<b>Наименование</b>	<b>Примечание</b>
1	3/23-ПМТ.ОЧ	Проект межевания территории. Основная часть	
2	3/23-ПМТ.МО	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Страница</b>
1.	Основания для подготовки проекта межевания территории	4
2.	Цели и задачи подготовки проекта межевания территории	5
3.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	5
4.	Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	9
5.	Публичный сервитут	10
	Чертеж межевания территории	11

## 1. Основания для подготовки проекта межевания территории

Настоящий проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Холмская – проектируемый проезд – полоса отвода железной дороги – ул. Транзитная, подготовлен в соответствии со следующими исходно-разрешительными документами:

- Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 24.11.2022 № 2958-па «О подготовке проекта межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Холмская – проектируемый проезд – полоса отвода железной дороги – ул. Транзитная»;

- Задание на выполнение работ по подготовке проекта межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Холмская – проектируемый проезд – полоса отвода железной дороги – ул. Транзитная;

- Проект планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па;

- Проект межевания территории северо-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Холмская – южная и западная граница земельного участка с кадастровым номером: 65:01:0204002:33 – северная граница земельных участков с кадастровыми номерами: 65:01:0204002:28, 65:01:0204002:24 и 65:01:0204002:30, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 10.03.2022 № 495-па;

- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утверждённый решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6;

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные решением городского Собрании города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па.

## 2. Цели и задачи подготовки проекта межевания территории

Целью подготовки проекта межевания территории является установление границ образуемых и изменяемых земельных участков в пределах территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Холмская – проектируемый проезд – полоса отвода железной дороги – ул. Транзитная.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- 1) формирование границ земельных участков для размещения в дальнейшем в их границах объектов капитального строительства;
- 2) формирование границ земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования;
- 3) установление линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Настоящим проектом межевания территории корректировка существующих (ранее установленных) красных линий не предусмотрена.

## 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

В границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, расположены существующие земельные участки, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Перечень существующих земельных участков, подлежащих изменению в соответствии с принятыми проектными решениями, приведен в Таблице 1.

Таблица 1 – Перечень существующих земельных участков, которые подлежат изменению в соответствии с принятыми проектными решениями

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	3	2	3
65:01:0204002:28	5538 +/- 26	Земли населенных пунктов	Под производственную территорию

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	3	2	3
65:01:0204002:24	8854 +/- 32.9	Земли населенных пунктов	Под производственную территорию
65:01:0204002:30	9473 +/- 34.1	Земли населенных пунктов	Под производственную территорию
65:01:0204002:25	14012 +/- 41.4	Земли населенных пунктов	Под производственную территорию
65:01:0204002:43	1661 +/- 14	Земли населенных пунктов	Объекты железнодорожного транспорта, Объекты коммунально-складского назначения

Настоящим проектом межевания территории в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204002:43, а также исключения невозможности осуществления доступа к земельным участкам с кадастровыми номерами 65:01:0204002:28, 65:01:0204002:24, 65:01:0204002:30, 65:01:0204002:25, 65:01:0204002:43, предусматривается образование земельных участков с условными номерами «:ЗУ1 - :ЗУ4» путем перераспределения указанных земельных участков с землями государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). В целях соблюдения законных интересов граждан в границах существующего проезда сформирован земельный участок (территории) общего пользования (:ЗУ5).

Таблица 2 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель	Способ образования земельного участка	Сведения об исходных земельных участках	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка
1	2	3	4	5	6
Образуемые земельные участки					
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204002:28 и земель государственной или муниципальной собственности	-	10507	Производственная деятельность (код – 6.0)
:ЗУ2	Земли населенных пунктов	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204002:24 и земель государственной или муниципальной собственности	-	11664	Производственная деятельность (код – 6.0)
:ЗУ3	Земли населенных пунктов	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204002:30 и земель государственной или муниципальной собственности	-	11822	Производственная деятельность (код – 6.0)
:ЗУ4	Земли населенных пунктов	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0204002:25, 65:01:0204002:43 и земель государственной или муниципальной собственности	-	17611	Производственная деятельность (код – 6.0)

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель	Способ образования земельного участка	Сведения об исходных земельных участках	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка
1	2	3	4	5	6
Образуемые земельные участки, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования					
:ЗУ5	Земли населенных пунктов	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1192	Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0)

После образования земельных участков с условными номерами «:ЗУ1-:ЗУ3» возможно по заявлению собственника осуществление кадастровых работ по объединению указанных образованных земельных участков.

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами в области земельно-правовых отношений, объединение земельных участков возможно только при соблюдении следующих требований:

- 1) исходные земельные участки должны быть смежными;
- 2) у исходных земельных участков должен быть один вид разрешенного использования;
- 3) исходные земельные участки должны быть предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования одному лицу;
- 4) при объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков принят в соответствии с установленными проектом планировки северо-восточного района города Южно-Сахалинска зонами планируемого размещения объектов капитального строительства (проект утвержден постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па); приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об



утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков) не приводятся, в связи с отсутствием лесов в границах территории, в отношении которой утвержден (подготовлен) проект межевания.

#### **4. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания**

Границы территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, расположены в границах населенного пункта г. Южно-Сахалинск, муниципального образования – городской округ «Город Южно-Сахалинск», Сахалинской области, в пределах территориальной зоны П (производственная зона), установленной правилами землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», в границах кадастрового квартала 65:01:0204002. Территория представлена одним замкнутым контуром общей площадью 197745 кв.м (19,7745 га).

Таблица 4 – Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

Номер характерной точки	Координаты	
	Х, м	У, м
1	2	3
1	688231,47	1298491,46
2	688231,60	1298493,64
3	688231,82	1298504,15
4	688231,39	1298514,66
5	688230,30	1298525,12
6	688228,55	1298535,49
7	688226,16	1298545,73
8	688223,13	1298555,80
9	688219,47	1298565,66

Номер характерной точки	Координаты	
	Х, м	У, м
1	2	3
29	688611,48	1298264,49
30	688611,91	1298262,42
31	688612,28	1298260,34
32	688612,58	1298258,25
33	688612,94	1298256,15
34	688612,95	1298242,73
35	688612,70	1298236,03
36	688612,25	1298229,33
37	688610,87	1298216,97

Номер характерной точки	Координаты	
	X, м	Y, м
1	2	3
10	688215,20	1298575,27
11	688210,33	1298584,60
12	688170,32	1298658,96
13	688168,70	1298662,62
14	688166,36	1298668,70
15	688164,42	1298674,92
16	688162,86	1298681,25
17	688161,71	1298687,67
18	688160,96	1298694,14
19	688160,62	1298700,65
20	688160,69	1298707,17
21	688161,17	1298713,67
22	688162,06	1298720,13
23	688163,35	1298726,51
24	688165,04	1298732,81
25	688165,11	1298732,74
26	688411,72	1298497,11
27	688595,24	1298316,83
28	688591,01	1298283,44

Номер характерной точки	Координаты	
	X, м	Y, м
1	2	3
38	688609,36	1298204,63
39	688607,70	1298192,30
40	688605,93	1298179,99
41	688597,65	1298120,93
42	688592,19	1298080,59
43	688585,81	1298031,92
44	688579,33	1297983,96
45	688576,78	1297965,07
46	688575,08	1297954,24
47	688568,00	1297909,22
48	688541,98	1297923,41
49	688541,39	1297923,72
50	688539,30	1297924,79
51	688391,67	1298001,37
52	688389,02	1298002,78
53	688388,78	1298002,90
54	688310,74	1298043,34
55	688188,47	1298106,77
1	688231,47	1298491,46

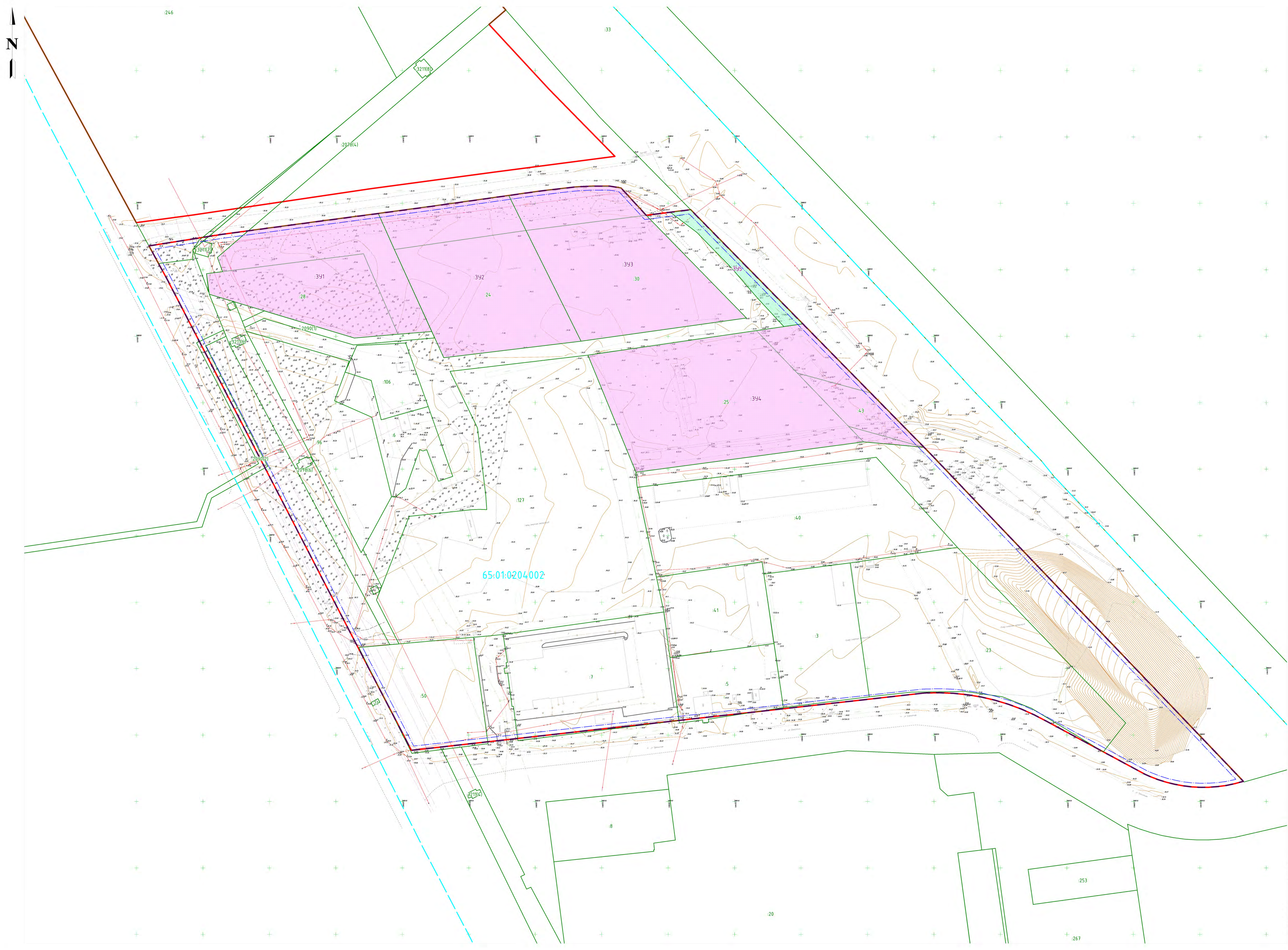
Система координат: МСК-65 зона 1.

## 5. Публичный сервитут

Настоящим проектом межевания территории публичный сервитут не устанавливается. Публичные сервитуты, установленные ранее в соответствии с законодательством Российской Федерации, отсутствуют.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. ХОЛМСКАЯ – ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ПРОЕЗД – ПОЛОСА ОТВОДА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ – УЛ. ТРАНЗИТНАЯ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- границы территории, в отношении которой подготовлен проект межевания
  - красные линии
  - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - границы кадастрового квартала
  - границы существующих земельных участков
  - границы образуемых земельных участков
  - границы образуемых земельных участков, которые после образования будут отнесены к территории общего пользования
  - 391 обозначение образуемых земельных участков
  - 24 обозначение существующих земельных участков
  - 65:01:0204:002 обозначение кадастрового квартала

**Примечание:**  
 1. Красные линии установлены следующими ранее утвержденными документами по планировке территории:  
 1.1. Проект планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска;  
 1.2. Проект межевания территории северо-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Холмская – южная и западная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204:002:33 – северная граница земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0204:002:28, 65:01:0204:002:24 и 65:01:0204:002:30;  
 2. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены в размере 3м.

		<b>3/23-ПМТ.04-ГЧ</b>	
Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Холмская – проектируемый проезд – полоса отвода железной дороги – ул. Транзитная			
Изм.	Кол-во	Листы	Дата
Разработал	Квасова С.О.	05.23	
Проект межевания территории (Основная часть)		Лист	Листов
		0	1
Чертеж межевания территории		ИП Квасова С.О.	
		Масштаб 1:1000	

ИП Квасова С.О.