

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
ПР. ПОБЕДЫ – УЛ. ИМ. А.М.ГОРЬКОГО – ПРОЕКТИРУЕМАЯ УЛ. ПОГРАНИЧНАЯ –
УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
ПР. ПОБЕДЫ – УЛ. ИМ. А.М.ГОРЬКОГО – ПРОЕКТИРУЕМАЯ УЛ. ПОГРАНИЧНАЯ –
УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Исполнитель: ООО «Бюро проектных решений»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
1.	Текстовая часть	
	Книга 1.Текстовая часть проекта межевания.	16
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:2000	1
	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:2000	1
	Чертеж межевания территории (3 этап). М 1:2000	1
Материалы по обоснованию проекта межевания		
3.	Графическая часть	
	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания	1

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ	5
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	7
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	15
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ	16

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы- ул. им. А.М. Горького – проектируемая ул. Пограничная – ул. Комсомольская (далее проект) выполнен на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска от 11 октября 2021 года № 2653-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, 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»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом министерства строительства Сахалинской области № 60 от 26.10.2016.
- 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»;
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

Внесение изменений в проект межевания в границах улиц: проспект Победы – улица им. А.М. Горького – проектируемой улицы Пограничная – улицы Комсомольская выполнен на основании Постановления Администрации города Южно-Сахалинска от 11.10.2021 №2652-па.

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 в соответствии с решениями проекта планировки	Примечание
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1670	27663	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-
:ЗУ2	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1670	247	Коммунальное обслуживание	-
:ЗУ3	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1379	9314	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ4	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1379	3904	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1628	7741	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ6	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1643	9239	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ7	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1629	8861	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не

					разграничена
:ЗУ8	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1658	4154	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ9	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:18	1105	Общественное использование объектов капитального строительства	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4689	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2890	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ12	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:27	2913	Хранение автотранспорта	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ13	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	372	Хранение автотранспорта	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ14	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1386	2388	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Раздел земельного участка	65:01:0601006:41	140	Земельные участки (территории) общего пользования	-

:ЗУ16	Раздел земельного участка	65:01:0601006:31	969	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ17	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1	439	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ18	Раздел земельного участка	65:01:0601006:99	58	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ19	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	2468	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ20	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	272	Благоустройство территории	-
:ЗУ21	Раздел земельного участка	65:01:0601006:31	1350	Благоустройство территории	-
:ЗУ22	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	359	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ23	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1083	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1803	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ25	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной	-	73	Земельные участки (территории) общего пользования	-

	собственности				
:ЗУ26	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5288	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ27	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2341	51	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ28	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1642	1573	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ29	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1642	517	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ30	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1637, 65:01:0601006:1671, 65:01:0601006:1665	2063	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ31	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1637, 65:01:0601006:1671, 65:01:0601006:1665	6084	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ32	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	8174	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ33	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	704	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ34	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2337	244	Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:ЗУ35	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	1187	Улично-дорожная сеть	-
Границы изменяемых земельных участков					
:2337	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2337	157304	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:2341	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2341	100475	Земельные участки (территории) общего	Многоконтурный ЗУ

				пользования	
:37	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	2921	Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:37	Раздел земельного участка	65:01:0601006:37	2112	Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный ЗУ
:1386	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1386	15186	Общественное использование объектов капитального строительства	-
:41	Раздел земельного участка	65:01:0601006:41	2360	Общественное использование объектов капитального строительства	-
:1	Раздел земельного участка	65:01:0601006:1	13093	Среднее и высшее профессиональное образование	-
:31	Раздел земельного участка	65:01:0601006:31	16310	Среднее и высшее профессиональное образование	-
:99	Раздел земельного участка	65:01:0601006:99	5245	Среднее и высшее профессиональное образование	-

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	Примечание
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Перераспределение земельных участков	:ЗУ3 (1 этап), :ЗУ 26 (1 этап)	10007	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ2	Объединение земельных участков	65:01:0601006:31, :ЗУ25 (1 этап)	16391	Среднее и высшее профессиональное образование	при условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:31
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:99, :ЗУ 27 (1 этап), :ЗУ 24 (1 этап)	5814	Среднее и высшее профессиональное образование	при условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:99

:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:1442	3011	Среднее и высшее профессиональное образование	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	:ЗУ11 (1 этап), ЗУ 34(1 этап)	3107	Среднеэтажная жилая застройка	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ6	Перераспределение земельных участков	:ЗУ 28 (1 этап)	1617	Благоустройство территории	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ7	Объединение земельных участков	:ЗУ 20 (1 этап), :ЗУ 21 (1 этап)	1622	Благоустройство территории	-
:ЗУ8	Перераспределение земельных участков	65:01:0601006:99, :ЗУ24(1 этап)	1281	Земельные участки (территории) общего пользования	при условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0601006:99
:ЗУ9	Раздел земельного участка	:ЗУ 14(1 этап)	1964	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ10	Раздел земельного участка	:ЗУ 14 (1 этап)	424	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ11	Раздел земельного участка	:ЗУ19 (1 этап)	1510	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ12	Раздел земельного участка	:ЗУ19 (1 этап)	959	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ13	Перераспределение земельных участков	:ЗУ11 (1 этап), :ЗУ 34(1 этап)	26	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ14	Перераспределение земельных участков	:ЗУ3 (1 этап), :ЗУ26(1 этап)	4596	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Перераспределение земельных участков	ЗУ 11 (1 этап), ЗУ 34(1 этап)	1	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ16	Объединение земельных участков	:ЗУ32 (1 этап), 65:01:0601006:29	8228	Земельные участки (территории) общего	-

				пользования	
:ЗУ17	Перераспределение земельных участков	65:01:0000000:2341 (1 этап)	102092	Земельные участки (территории) общего пользования	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий / Многоконтурный ЗУ
:ЗУ18	Перераспределение земельных участков	:ЗУ29 (1 этап)	535	Улично-дорожная сеть	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена

Таблица 3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. 3 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	Примечание
1	2	3	4	5	6
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	65:01:0601006:55, :ЗУ13(2 этап), :ЗУ22 (1 этап)	762	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ2	Объединение земельных участков	65:01:0000000:2337, 65:01:0601006:1638, :ЗУ19 (2 этап), :ЗУ14 (2 этап), ЗУ 15 (1 этап)	161414	Земельные участки (территории) общего пользования	при условии прекращения постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0000000:2337
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	ЗУ 17 (2 этап), :ЗУ16(1 этап), :ЗУ17(1 этап), :ЗУ18 (1 этап)	103592	Земельные участки (территории) общего пользования	При условии прекращения права постоянного (бессрочного) пользования 65:01:0000000:2341
:ЗУ4	Объединение земельных участков	:ЗУ35 (1 этап), :ЗУ18 (2 этап)	1723	Улично-дорожная сеть	Объединение возможно после передачи :ЗУ33 (1 этап) в муниципальную собственность

** Приведенная в таблицах 1-2 последовательность и способы образования (раздел, объединение, перераспределение, образование из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности) 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), а также соответствия принимаемых решений действующим положениям Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иных нормативных актов.

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания разработан на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска от 11 октября 2021 года № 2652-па. Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже.

Таблица 4. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	8911.94	11462.23	82° 32' 55"	624.85
2	8992.97	12081.81	172° 40' 60"	436.39
3	8560.13	12137.38	190° 56' 11"	90.71
4	8471.07	12120.17	262° 27' 32"	593.52
5	8393.17	11531.78	352° 21' 50"	523.4

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.

В проекте межевания даны предложения по установлению публичного сервитута в отношении земельных участков 65:01:0601006:1672, 65:01:0601006:111 для обеспечения доступа к земельному участку ЗУ 2 (1 этап), предназначенного для размещения трансформаторной подстанции.

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-правовым документам об установлении данных зон и представлены охранными зонами инженерных коммуникаций. ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН, на проектируемой территории, отсутствуют.