

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОЕКТНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ БЮРО САХАЛИН»**

(ООО «ППБ САХАЛИН»)



**Проект планировки территории и проект межевания
территории, предусматривающие размещение линейного объекта
«Улица Ленина на участке от ул. Сахалинская до ул. Бумажная»**

КНИГА № 3

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

г. Южно-Сахалинск

2019

**Проект планировки территории и проект межевания
территории, предусматривающие размещение линейного
объекта «Улица Ленина на участке от ул. Сахалинская до
ул. Бумажная»**

КНИГА № 3

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

Главный инженер проекта:

Заровный И.Б.

Генеральный директор ООО «ППБ Сахалин»:

Ботин В.А.

2019г.

Состав проекта

| №пп | Наименование материалов |
|-----|--|
| | Утверждаемая часть проекта планировки территории |
| 1. | Положение о размещении линейного объекта. Книга 1 |
| 2. | Чертеж красных линий М 1:1000 на 1 листе |
| 3. | Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта М 1:1000 на 1 листе |
| | Материалы по обоснованию проекта планировки территории |
| 4. | Пояснительная записка. Книга 2 |
| 5. | Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:10 000 на 1 листе |
| 6. | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000 на 1 листе |
| 7. | Схема организации улично-дорожной сети движения транспорта М 1:1000 на 1 листе |
| 8. | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000 на 1 листе |
| 9. | Схема конструктивных и планировочных решений М 1:1000 на 1 листе |
| 10. | Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000 на 1 листе |
| | Утверждаемая часть проекта межевания территории |
| 11. | Текстовая часть. Книга 3 |
| 12. | Чертеж межевания территории М 1:1000 на 1 листе |
| 13. | Чертеж межевания территории (первый этап) М 1:1000 на 1 листе |
| 14. | Схема границ образуемых земельных участков (первый этап) М 1:1000 на 1 листе |
| 15. | Чертеж межевания территории (второй этап) М 1:1000 на 1 листе |
| 16. | Схема границ образуемых земельных участков (второй этап) М 1:1000 на 1 листе |

| | |
|-----|--|
| 17. | Чертеж межевания территории (третий этап) М 1:1000 на 1 листе |
| 18. | Схема границ образуемых земельных участков (третий этап) М 1:1000 на 1 листе |
| 19. | Ведомость координат границ образуемых земельных участков на 4 листах |
| | Материалы по обоснованию проекта межевания территории |
| 20. | Пояснительная записка. Книга 4 |
| 21. | Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000 на 1 листе |

Содержание

| | |
|--|---|
| 1. Общие положения..... | 6 |
| 2. Цели и задачи проекта межевания | 7 |
| 3. Основные проектные решения..... | 8 |

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории, предусматривающий размещение линейного объекта «Улица Ленина на участке от ул. Сахалинская до ул. Бумажная» разработан на основании проекта планировки территории, предусматривающего размещение данного объекта.

Основанием для разработки проекта межевания территории, предусматривающей размещение линейного объекта, является Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 30.10.2018 № 2910-па «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта "Улица Ленина на участке от ул. Сахалинская до ул. Бумажная"».

Целью выполнения проекта межевания территории является установление границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Основными задачами разработки проекта межевания территории по сути своей являются: определение границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Документация по межеванию территории подготовлена в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Закон Сахалинской области от 02.04.2007 № 27-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом Министерства строительства Сахалинской области № 60 от 26.10.2015;
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные решением городского собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 г. № 744/44-13-4.

Основой для проектирования явились: кадастровый план территории кадастрового квартала по состоянию на 2018 и топографическая съемки М 1:500. Топографическая основа выполнена МКП «Горархитектура» в 2018 году и предоставлена в качестве исходных данных.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Целью выполнения проекта межевания территории является установление 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.

Основными задачами разработки проекта межевания территории являются обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в границах проектируемой территории;
- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

В проекте межевания территории виды разрешенного использования земельных участков приняты строго в соответствии с Приказом Министерства экономического развития от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости по Сахалинской области, на территории проектирования расположено 9 земельных участков, поставленных на кадастровый учет, частично или полностью попадающих в границы проектирования.

Проектом межевания предложено:

- сохранение земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых соответствуют решениям проекта планировки и не требуют преобразования;
- изменение границ существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет, с учетом установленных в проекте планировки красных линий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд.

Решения проекта межевания предлагается осуществить в три этапа.

3. ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Таблица №1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков (первый этап).

| № Участка на чертеже межевания | Местоположение (адресный ориентир) | Форма собственности | Категория земель | Обеспечение доступа к земельному участку | Статус | Возможные способы образования | Вид разрешенного использования, Код вида, согласно Классификатору (приказ мин.эконом. развития РФ от 01.09.2014 №540) | Площадь проектная, кв.м |
|---|---|---|--------------------------------|---|---------------|---|---|------------------------------------|
| :3У14 | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск | Собственность Сахалинской области | Земли населенных пунктов | Посредством земель общего пользования | Образуемый | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером | 2.5 | 1335 |
| :3У16 | Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск | Не установлена | Земли населенных пунктов | Посредством земель общего пользования | Образуемый | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0703001:2813 (в случае, если | 3.7 | 2688 |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | указанный земельный участок находится в частной собственности) | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Таблица № 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд (первый этап).

| № участка на чертеже межевания | Кадастровый номер исходного земельного участка | Вид разрешенного использования исходного земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (по классификатору) | Форма собственности исходного земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Статус | Способы образования земельных участков | Цели образования земельного участка |
|---------------------------------------|---|--|--|---|---|---------------|--|--|
| :ЗУ13 | 65:01:0701001:156 | Под существующее административное здание с прилегающей территорией | 12.0 | Собственность Сахалинской области | 161 | Изымаемый | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0701001:156 | Изъятие участка для целей перераспределения под линейный объект улично-дорожной сети |

| | | | | | | | | |
|------|------------------------|--|------|---|------|------------|--|--|
| - | 65:01:07010 01:151 | Для объектов общественно- делового значения | 12.0 | Частная собственность | 81 | Изымаемый | Изыятие земельного участка с кадастровым номером 65:01:0701001:151 | Изыятие участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |
| :3У1 | 65:01:00000 00:2082 | Для размещения объектов электросетевого хозяйства | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 2177 | Образуемый | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0701001:2082 с сохранением исходного в измененных границах | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |
| :3У2 | - | - | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 9696 | Образуемый | Образование земельного участка из территории, находящейся в муниципальной собственности | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |

| | | | | | | | | |
|-------------|---|---|------|---|-----|------------|--|--|
| :3У3 | - | - | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 83 | Образуемый | Образование земельного участка из территории, находящейся в муниципальной собственности | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |
| :3У4 | - | - | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 62 | Образуемый | Образование земельного участка из территории, находящейся в муниципальной собственности | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный |
| :3У5 | - | - | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 115 | Образуемый | Образование земельного участка из территории, находящейся в муниципальной собственности | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |

| | | | | | | | | |
|-------------|------------------------|---|------|---|-----|------------|--|--|
| :3У6 | - | - | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 417 | Образуемый | Образование земельного участка из территории, находящейся в муниципальной собственности | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |
| :3У7 | 65:01:07010 01:147 | Для размещения объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 46 | Образуемый | Образования путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 65:01:0701001:147 с сохранением исходных в измененных границах | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |
| :3У8 | 65:01:07010 01:4079 | Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 292 | Образуемый | Образования путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 65:01:0701001:4079 с сохранением исходных в измененных границах | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |
| :3У9 | 65:01:07010 01:4078 | Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 282 | Образуемый | Образования путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 65:01:0701001:4078 с сохранением исходных в измененных границах | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |

| | | | | | | | | |
|--------------|------------------------|---|------|---|-----|------------|--|--|
| :ЗУ10 | 65:01:07010 01:3600 | Для размещения административны х зданий | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 187 | Образуемый | Образования путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 65:01:0701001:3600 с сохранением исходных в измененных границах | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |
| :ЗУ11 | 65:01:07030 01:253 | Для размещения объектов транспорта | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 15 | Образуемый | Образования путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 65:01:0703001:253 с сохранением исходных в измененных границах | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |
| :ЗУ12 | 65:01:07030 01:208 | Для объектов общественно- делового значения | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 15 | Образуемый | Образования путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 65:01:0703001:208 с сохранением исходных в измененных границах | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |

| | | | | | | | | |
|-------|------------------------|-----------------------------------|------|----------------|----|------------|---|--|
| :3У15 | 65:01:07030 01:2813 | Под административное здание | 12.0 | Не установлена | 37 | Изымаемый | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0703001:2813 (в случае, если участок находится в частной собственности) | Образование земельного участка для целей перераспределения под линейный объект улично- дорожной сети |
| | | | | | | Образуемый | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0703001:2813 с сохранением исходного в измененных границах (в случае, если участок находится в частной собственности) | |

Таблица № 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд (второй этап).

| № участка на чертеже межевания | Кадастровый номер исходного земельного участка | Вид разрешенного использования исходного земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (по классификатору) | Форма собственности исходного земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Статус | Способы образования земельных участков | Цели образования земельного участка |
|---------------------------------------|---|--|--|---|---|---------------|---|--|
| :ЗУ2 | 65:01:0701001:156 | Для объектов общественно-делового значения | 12.0 | Собственность публично-правовых образований | 52 | Образуемый | Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0701001:151 с сохранением исходного в измененных границах (возможно после выполнения первого этапа) | Для целей перераспределения под линейный объект улично-дорожной сети |

| | | | | | | | | |
|------|---|---|------|---|-------|------------|---|--|
| :ЗУ1 | - | - | 12.0 | Собственность публично- правовых образований | 13582 | Образуемый | Образование земельного участка путем объединения земельных участков «:ЗУ1», «:ЗУ2», «:ЗУ3», «:ЗУ4», «:ЗУ5», «:ЗУ6», «:ЗУ7», «:ЗУ8», «:ЗУ9», «:ЗУ10», «:ЗУ11», «:ЗУ12», «:ЗУ13», «:ЗУ15», образованных на первом этапе проекта межевания территории | Для целей перераспределен ия под линейный объект улично- дорожной сети |
|------|---|---|------|---|-------|------------|---|--|

Таблица №4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд (третий этап).

| № участка на чертеже межевания | Кадастровый номер исходного земельного участка | Вид разрешенного использования исходного земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (по классификатору) | Форма собственности исходного земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Статус | Способы образования земельных участков | Цели образования земельного участка |
|---------------------------------------|---|--|--|---|---|---------------|--|--|
| :ЗУ1 | - | - | 12.0 | Собственность публично-правовых образований | 13633 | Образуемый | Образование путем объединения земельных участков «:ЗУ1», «:ЗУ2», образованных на втором этапе проекта межевания территории | Для целей перераспределения под линейный объект улично-дорожной сети |