

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. КРЫМСКАЯ – УЛ. БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА –  
УЛ. 1-АЯ МОСКОВСКАЯ – УЛ. ХОЛМСКАЯ**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

*Заказчик: ООО Специализированный застройщик «Грон»*

*Исполнитель: ИП Владимирцева Ю.А.*



**Перечень материалов в графической форме:**

<b>Основная часть проекта межевания</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>
<b>1.</b>	<b>Текстовая часть</b>	
	Текстовая часть проекта межевания.	8
<b>2.</b>	<b>Графическая часть</b>	
	Чертеж межевания территории	1
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания</b>		
<b>3.</b>	<b>Графическая часть</b>	
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки с проектом межевания (Опорный план)	1

**СОДЕРЖАНИЕ:**

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	4
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ .....	7
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	8

## 1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Крымская – ул. Большая полянка – ул. 1-ая Московская – ул. Холмская (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 21 октября 2020 года № 3132-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, имуществу 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»;
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 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»;
- Приказа министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 №3.39-46-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области»;
- других законодательных актов и нормативно-правовых документов Российской Федерации.

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

Проект межевания территории северо-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Крымская – ул. Большая полянка – ул. 1-ая Московская – ул. Холмская (далее проект) выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 6,9 га.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- фиксирование (сохранение без изменений) земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, в сведениях о которых не выявлено реестровых ошибок, границы которых соответствуют решениям проекта планировки и не требуют преобразования;

- изменение границ существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет, с целью упорядочения их границ с учетом установленных в проекте планировки красных линий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определение границ образуемых земельных участков;

- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд.

**Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

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	65:02:0000039:2988	1157	Магазины	-
:ЗУ2	Раздел земельного участка	65:02:0000039:2988	32021	Среднеэтажная жилая застройка	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ3	Раздел земельного участка	65:02:0000039:2988	1075	Земельные участки (территории) общего пользования	-

### 3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице.

**Таблица 2. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания**

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	12748.27	6286.95	85° 37' 59"	354.98
2	12775.3	6640.9	93° 44' 11"	2.46
3	12775.14	6643.35	80° 11' 3"	22.11
4	12778.91	6665.14	154° 33' 16"	116.05
5	12674.12	6715	244° 21' 19"	48.73
6	12653.03	6671.07	183° 42' 14"	55.73
7	12597.42	6667.47	266° 17' 12"	369.2
8	12573.51	6299.05	356° 2' 21"	175.18
1	12748.27	6286.95		

#### **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.

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-правовыми документам об установлении данных зон и представлены охранными зонами инженерных коммуникаций, а также зонами охраны линий электропередачи, сведения о которых внесены в ЕГРН.