

РОССИЯ
Сахалинская область г. Южно-Сахалинск
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Горархитектура»

**Проект планировки с проектом межевания территории в
границах:
ул. Горная - ул. Физкультурная - ул. Бумажная,
путем внесения изменений в проект планировки с проектом
межевания северного жилого района**

Проект межевания территории

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

И. о директора МКП «Горархитектура»

Я. А. Тюняев

2022

СОДЕРЖАНИЕ:

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

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории подготовлен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 15.03.2022 № 497-па о подготовке проекта «Проект планировки с проектом межевания территории в границах: ул. Горная - ул. Физкультурная - ул. Бумажная, путем внесения изменений в проект планировки с проектом межевания северного жилого района», муниципального заказа и технического задания.

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:

- Градостроительного кодекса, Земельного кодекса и Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 1398/72-19-5 от 30.01.2019 г.;
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 256-па от 14.02.2022 г.;
- Проекта планировки с проектом межевания северного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 746-па от 08.05.2013
- 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»;
- 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 выполнен на основании разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта планировки согласно техническому заданию составляет 1,9 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;

– определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд;

– образование границ земельных участков в соответствии с установленными в проекте планировки зонами планируемого размещения объектов капитального строительства и красными линиями.

Реализацию решений проекта межевания предлагается осуществить в два этапа.

**Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В 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	65:01:0316006:82	3341	Предоставление коммунальных услуг	-
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	65:01:0316006:362	3528	Хранение автотранспорта	Мероприятие возможно после прекращения договора аренды земельного участка 65:01:0316006:362/ Перераспределение ЗУ с неразграниченными территориями
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ3	Раздел земельного участка	65:01:0316006:82	928	Земельные участки (территории) общего пользования	-

Для возможности реализации второго этапа проекта межевания, необходимо:

- осуществить изъятие земельных участков 65:01:0316006:223, 65:01:0316006:268;

- изменить вид разрешенного использования земельного участка 65:01:0316006:2698 на вид разрешенного использования 2.7.1.Хранение автотранспорта, согласно Классификатору ВРИ.

Сведения о земельных участках, подлежащих изъятию для муниципальных нужд, отражены в таблице 2.

Таблица 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЛАНИРУЕМЫХ К ИЗЪЯТИЮ В СООТВЕТСТВИИ С РЕШЕНИЯМИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

Условный номер земельного участка	Адрес / описание местоположения	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с решениями проекта планировки
1	2	4	5
Границы земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд			
65:01:0316006:223	город Южно-Сахалинск, ул. Садовая, 4	32	Земельные участки (территории) общего пользования
65:01:0316006:268	город Южно-Сахалинск, пер. Партизанский, 5	26	Земельные участки (территории) общего пользования

Таблица 3. 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	ЗУ2(1 этап)	3826	Хранение автотранспорта	Перераспределение земельного участка с неограниченными территориями / Данное мероприятие возможно после проведения изъятия земельного участка и объекта капитального строительства для муниципальных нужд

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице 4.

Таблица 4. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	10988.88	10823.94	352° 27' 33"	83.9
2	10997.25	10846.04	249° 15' 24"	23.63
3	10988.88	10823.94	0	0
3	11010.92	10872.84	242° 58' 30"	30.09
4	11020.61	10889.59	239° 57' 1"	19.35
5	11048.22	10933	237° 32' 33"	51.45
6	11067.86	10959.11	233° 2' 58"	32.67
7	11072.72	10966.65	237° 11' 45"	8.97
8	11091	10956.56	151° 6' 10"	20.88
1	11072.05	10812.93		

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. ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН, на проектируемой территории, отсутствуют.