

ООО «АНТИКВА»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ: УЛ. САХАЛИНСКАЯ – УЛ. КРЮКОВА –
УЛ. ХАБАРОВСКАЯ – УЛ. ЛЕНИНА – ПРОСПЕКТ КОММУ-
НИСТИЧЕСКИЙ – УЛ. ВОКЗАЛЬНАЯ

Г. ЮЖНО-САХАЛИНСК

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ГАП _____ ЖВАЛИК СМ

2023

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

- 1. Текстовая часть проекта межевания территории.**
- 2. Предложение по установлению красных линий.**
- 3. Чертеж межевания 1 этап.**
- 4. Чертеж межевания 2 этап.**

МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ

- 1. Текстовая часть материалов обоснования.**
- 2. Исходные данные.**
- 3. Схема использования территории в период подготовки проекта.**
- 4. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Введение. Цели и задачи

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

Проект межевания подготовлен на основании следующих документов:

- Постановление администрации г. Южно-Сахалинска от 06.07.2022 № 1573-па,

– 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 Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6,
- Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па,
- 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.

Характеристика земельного участка. Современное использование территории

Проектируемая территория расположена в центральной части населенного пункта город Южно-Сахалинск.

Границы квартала определяют красные линии улиц: Сахалинская, Крюкова, Хабаровская, Ленина, Коммунистический проспект, Вокзальная.

На территории расположены: многоквартирные дома, магазины, торговые центры, гостиница, кафе, наркологический диспансер, объекты инженерно технического обеспечения. Элемент планировочной структуры застроен.

При анализе наличия/отсутствия прав на земельные участки в границах данной территории выявилось, что 30 земельных участка оформлены в собственность, 16 земельных участков находятся в аренде, на 13 участков права не зарегистрированы.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» территория находится в 2 зонах:

ОЖ2 – общественно-жилая зона пониженной этажности,

ОД5 – зона культурно-досуговая.

Проект межевания.

В проекте межевания территории определены границы образуемых, изменяемых земельных участков.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

В проекте межевания отображены: красные линии улиц, проездов, площадей; территории общего пользования; границы образуемых земельных участков.

Способы образования земельных участков и этапность проведения работ по образованию земельных участков может уточняться по ходу проведения таких работ.

В границах элемента расположен объект дошкольного образования - МА-ДОУ № 20 КРАСНАЯ ШАПОЧКА.

Таблица 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер исходных земельных участков	Площадь земельного участка по проекту кв.м.	Вид разрешенного использования		Способ образования земельного участка
			По документам	по проекту	
1	2	3	4	5	6
:ЗУ1	65:01:0703001:230	3 524,2	Под комплекс существующих зданий	Деловое управление (4.1)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ2	-	978,7	-	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Образование из земель
:ЗУ3	65:01:0703001:562	101,6	Под территорию, прилегающую к магазину	Магазины (4.4)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ4	65:01:0703001:2832	2 085,0	Многоквартирный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ5	65:01:0703001:176	993,5	под существующее здание художественных мастерских	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ6	65:01:0703001:176	873,3	под существующее здание художественных мастерских	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ7	65:01:0703001:2814	2 207,5	Под магазин (литер А) и магазин (литер Б)	Магазины (4.4)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ8	65:01:0703001:198	1 049,8	Под строящийся торговый павильон	Магазины (4.4)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ9	65:01:0703001:2877	3 801,6	Многоквартирный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Перераспределение, раздел, объединение

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер исходных земельных участков	Площадь земельного участка по проекту кв.м.	Вид разрешенного использования		Способ образования земельного участка
			По документам	по проекту	
1	2	3	4	5	6
:ЗУ10	65:01:0703001:575	2 798,4	Земельный участок под здание дома культуры Железнодорожников	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ11	65:01:0703001:344	2 317,8	Под существующее здание гостиницы	Гостиничное обслуживание (4.7)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ12	65:01:0703001:213	1 432,0	Под существующее здание дома связи	Оказание услуг связи (3.2.3)	Перераспределение, раздел, объединение
:ЗУ13	65:01:0703001:150 65:01:0703001:18	1 152,5	Под существующее здание гаража	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Перераспределение, раздел, объединение

Приведенная в таблице 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 чертежом межевания территории, а также соответствия принимаемых решений действующим положениям Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иных нормативных актов.

Таблица 2. Сведения об образуемых земельных участках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд

Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории	Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования фактический
:ЗУ3.1	12.0.1	Улично-дорожная сеть	19,0	Раздел земельного участка с кн 65:01:0703001:562	Под территорию, прилегающую к магазину
:ЗУ4.1	12.0.1	Улично-дорожная сеть	7,0	Раздел земельного участка с кн 65:01:0703001:2832	Многоквартирный жилой дом
:ЗУ7.1	12.0.1	Улично-дорожная сеть	590,7	Раздел земельного участка с кн 65:01:0703001:2814	Под магазин (литер А) и магазин (литер Б)
:ЗУ8.1	12.0.1	Улично-дорожная сеть	90,0	Раздел земельного участка с кн 65:01:0703001:198	Под строящийся торговый павильон
:ЗУ9.1	12.0.1	Улично-дорожная сеть	95,0	Раздел земельного участка с кн 65:01:0703001:2877	Многоквартирный жилой дом
:ЗУ10.1	12.0.1	Улично-дорожная сеть	33,0	Раздел земельного участка с кн 65:01:0703001:575	Под здание дома культуры Железнодорожников;

Примечания:

1. Код и наименование видов разрешенного использования указаны в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 20.04.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".
2. Образуемый земельный участок расположен вне границ территории, в отношении которой подготовлен настоящий проект межевания территории. Сведения о данном земельном участке приводятся справочно, его образование допускается в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при отсутствии утвержденного проекта межевания территории).
3. Регламент на земельные участки в границах красных линий не распространяется.

Таблица 3. Экспликация образуемых земельных участков, которые будут относиться к территории общего пользования (1 этап)

Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории	Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка	Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
:ЗУ14	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	1 832,7	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ15	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	506,0	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ16	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	6 608,4	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ17	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	248,9	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ18	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	5 801,6	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ19	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	825,3	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ20	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	344,9	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

Таблица 3. Экспликация образуемых земельных участков, которые будут относиться к территории общего пользования (2 этап)

Условный номер образуемого земельного участка на чертеже межевания территории	Код вида разрешенного использования образуемого земельного участка	Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
:ЗУ21	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	470,3	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

Сведения о земельных участках, в отношении которых планируется установление публичного сервитута

Проектом предлагается установить публичные сервитуты в отношении следующих земельных участков:

- площадь планируемого публичного сервитута – 637 кв.м., цель – проезд к объекту инженерно-технического обеспечения – ТП № 13;
- :2820, площадь планируемого публичного сервитута – 196,4 кв.м., цель – проезд к объекту инженерно-технического обеспечения – ТП № 148;
- :230, площадь планируемого публичного сервитута – 382,7 кв.м., цель – проезд к объекту инженерно-технического обеспечения – ТП № 26.

