

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ
ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ
УЛИЦ: УЛ. КУРИЛЬСКАЯ – УЛ.ИМ.Ф.Э.
ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ.ХАБАРОВСКАЯ - УЛ.ЧЕХОВА**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

**г.Южно-Сахалинск
2023**

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ книги	Наименование материалов	Наименование чертежей
Книга № 1	Основная часть проекта межевания территории Пояснительная записка	1. Чертеж межевания территории (первый этап), М 1:1000 2. Чертеж межевания территории (второй этап), М 1:1000
Книга № 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	1. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, М1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ВВЕДЕНИЕ.....	5
2.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3.	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	11
4.	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	11

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории выполнен с учетом особенностей постановления Правительства РФ № 575 от 02.04.2022, согласно которому в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории не требуется.

Проект межевания территории подготовлен с учетом утверждённого постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 26.04.2022 № 938-па проекта планировки территории с целью полного разграничения территории на земельные участки с учетом интересов правообладателей объектов недвижимости и органов местного самоуправления путем установления границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе тех, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования, общедолевой собственности в многоквартирном доме, а также 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 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»;
- 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».

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая при ведении государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта применялась топографическая съемка масштаба 1:500 в местной системе координат, выполненная в 2021 году.

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Курильская — ул. им. Ф.Э. Дзержинского — ул. Хабаровская — ул. Чехова выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки территории. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 2,57 га.

В соответствии с п.5 ст.43 ГК РФ вид разрешенного использования земельных участков устанавливается в соответствии с проектом планировки территории.

Для реализации решений проекта планировки территории в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков в соответствии с решениями проекта планировки, установленными красными линиями и зонами планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к общедолевой собственности многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд;
- сохранение земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых соответствуют решениям разработанному проекту планировки и не требуют изменений.

Таблица №1 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования, а также в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд), возможные способы их образования, виды разрешенного использования (первый этап)

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходный земельный участок	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412	Категория земель
1	2	3	4	5	6
:ЗУ1	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:37	437	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:106	451	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:393	1335	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ4	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2290	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов

:ЗУ5	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена (с сохранением исходного)	65:01:0701001:4	121	3.1 Коммунальное обслуживание	Земли населенных пунктов
:ЗУ6	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	610	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Исходный земельный участок	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412	Категория земель
:ЗУ7	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1250	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ8	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	908	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ9	Раздел земельного участка в целях изъятия для муниципальных нужд	65:01:0701001:38	21	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ10	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:19	645	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ11	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:120	642	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ12	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной	-	3005	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов

	или муниципальной собственности				
:ЗУ13	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	93	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ14	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1423	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ16	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3034	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ17	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	926	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ18	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	249	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:38:ЗУ1	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0701001:38	65:01:0701001:38	1864	4.7 Размещение гостиниц	Земли населенных пунктов

Таблица № 2 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, виды разрешенного использования (второй этап)

Условный номер земельного участка	Способ образования земель	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412	Категория земель
1	2	3	4	5	6
:38:3У1	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:38	1875	4.7 Размещение гостиниц	Земли населенных пунктов

3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	686545.12	1301449.17
2	686436.66	1301464.23
3	686404.55	1301232.57
4	686512.89	1301216.64
5	686521.88	1301281.48
6	686522.94	1301281.36
7	686525.64	1301301.88
8	686524.92	1301303.50
1	686545.12	1301449.17

4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

В период подготовки проекта межевания сведения о зарегистрированных публичных сервитутах в границах проектируемой территории в государственном реестре недвижимости отсутствуют. Установление публичных сервитутов данным проектом не предусмотрено.