

Приложение
Утверждена постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от _____ № _____

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных
Правилами землепользования и застройки

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
Проекта межевания территории

Исполнитель: ООО «Сахалинское архитектурное проектирование»

Заказчик: Ким А.Е.

Южно-Сахалинск
2020 г.

Состав проекта:

№ книг	Наименование материалов	Наименование чертежей
Книга 1	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть.	<ol style="list-style-type: none">1. Чертеж межевания территории, М 1:20002. Чертеж межевания территории (первый этап), М 1:20003. Чертеж межевания территории (второй этап), М 1:2000
Книга 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	<ol style="list-style-type: none">1. Схема границ существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий, местоположения существующих объектов капитального строительства, М 1: 2000

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
2. РЕШЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	13
<i>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</i>	
4. Чертеж межевания территории.....	14
5. Чертеж межевания территории (первый этап)	15
6. Чертеж межевания территории (второй этап)	16

1. ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки проекта межевания территории явилось постановление администрации города Южно-Сахалинска № 1020-па от 06.04.2020 «О подготовке проекта межевания территории в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных Правилами землепользования и застройки».

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов 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. В данном проекте границами проектирования явились границы территориальных зон П-1 и П-2 Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденными решением городского Собрания города Южно-Сахалинск от 30.01.2013 № 744/44-13-4.

При разработке проекта межевания территории необходимо соблюдать следующие принципы:

- учитывать границы ранее сформированных земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости;
- формировать границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства с учетом обеспечения беспрепятственного доступа к образованным земельным участкам;
- формировать предложения по установлению публичных сервитутов в случае, если сформировать земельные участки общего пользования для обеспечения беспрепятственного доступа к земельным участкам, не представляется возможным.

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими нормативными документами:

- 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 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 603/38-12-4 от 04.07.2012 г.;
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 744/44-13-4 от 30.01.2013 г.

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая для ведения государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта межевания территории использовалась топографическая основа М 1:500 в местной системе координат.

2. РЕШЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В разработанном проекте межевания территории земельные участки сформированы в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных Правилами землепользования и застройки, с учетом зон планируемого размещения объектов капитального строительства проекта планировки юго-западного района города Южно-Сахалинска, утверждённым постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 11.04.2014 №624-па и красных линий пер. Солнечный, ул. Пограничная, ул. Западная.

В результате разработки проекта межевания выделены следующие земельные участки:

- границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Требования к образуемым земельным участкам установлены земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с п. 1 ст. 11.9. Земельного кодекса РФ и ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются (указанные случаи предусмотрены ст.36 Градостроительного кодекса РФ), согласно п. 2 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, определяются в соответствии с Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков установлен с учетом установленной зоной планируемого размещения объектов капитального строительства проекта планировки территории юго-западного района города Южно-Сахалинска, а также Приказа Министерства экономического развития от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Для территории проектирования проектом планировки юго-западного района установлена зона планируемого размещения объектов коммунально-складского назначения и объектов транспортной инфраструктуры (гаражи, автостоянки, объекты автосервиса).

Статьей 85 Земельного Кодекса РФ установлено требование в принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Так, земельный участок с кадастровым номером 65:01:0104004:92 расположен в двух территориальных зонах П-2 и ВР-15. Земельный участок попадает в красные линии ул. Пограничная, в связи с чем подлежит разделу. Для отражения предложений по выполнению кадастровых работ, связанных с изъятием его части для муниципальных нужд, земельный участок был включен в границы проектирования в полном объеме. Также, в границах проектирования расположены боксовые гаражи без образования земельного участка под ними. Учитывая, что объект капитального строительства расположен в двух территориальных зонах П-2 и ПТ-3, образование под ним земельного участка не представляется возможным. В связи с этим, в проекте межевания территории границы проектирования были скорректированы с учетом данных обстоятельств.

Основным графическим материалом являются чертежи межевания территории, которые подлежат утверждению.

Реализовать принятые решения проекта межевания территории предлагается в два этапа.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ на чертежах межевания территории отображены:

- 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы публичных сервитутов.

В границах проектирования отсутствуют лесные участки, в связи с чем представить данные о назначении лесов, видах разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка

проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков) не представляется возможным.

Условные обозначения земельных участков на чертежах межевания территории установлены в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (в ред. от 14.12.2018), согласно которому условный номер земельного участка устанавливается, если земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, а также перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования в соответствии со ст.43 ГК РФ представлен в таблицах №1 и №2.

Таблица № 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, том числе возможные способы их образования, а также перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд (первый этап)

Условный номер земельного участка	Возможный способ образования земельного участка	Проектная площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешённого использования земельного участка	Месторасположение земельного участка	Статус
:ЗУ 1	Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0104003:2 и 65:01:0104004:87	15796	6.9	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 21		556	12.0		
:ЗУ 3		38	12.0		
:ЗУ 2		105	12.0		
:ЗУ 16	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:98 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности	5109	6.9	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 12	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности	9768	12.0	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 20	Раздел земельного участка с	982	6.9	г. Южно-Сахалинск,	Образуемый

:ЗУ 17	кадастровым номером 65:01:0104004:5	23	12.0	пер. Солнечный	
:ЗУ 18	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:5	119	12.0	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 19		7249	6.9		
:ЗУ 5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:3	172	12.0	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 4		5106	6.9		
:ЗУ 6	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:6 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности	1865	2.7.1	г. Южно-Сахалинск, ул. Западная	Образуемый
:ЗУ 7		85	12.0		
:ЗУ 8	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:41 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности	3957	2.7.1	г. Южно-Сахалинск, ул. Западная	Образуемый
:ЗУ 9		407	12.0		
:ЗУ 14	Раздел земельного участка с кадастровым номером	4625	6.9	г. Южно-Сахалинск Ул.Пограничная	Образуемый

:ЗУ 15	65:01:0104004:92	2181	12.0		
:ЗУ 13	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности	4932	2.7.1	г. Южно-Сахалинск Ул.Пограничная	Образуемый

Примечание: :ЗУ13 образован под существующими боксовыми гаражами (разруш.) Образовать земельный участок в соответствии с предложениями проекта межевания территории возможно при условии внесения изменений в проект планировки территории юго-западного района города Южно-Сахалинска.

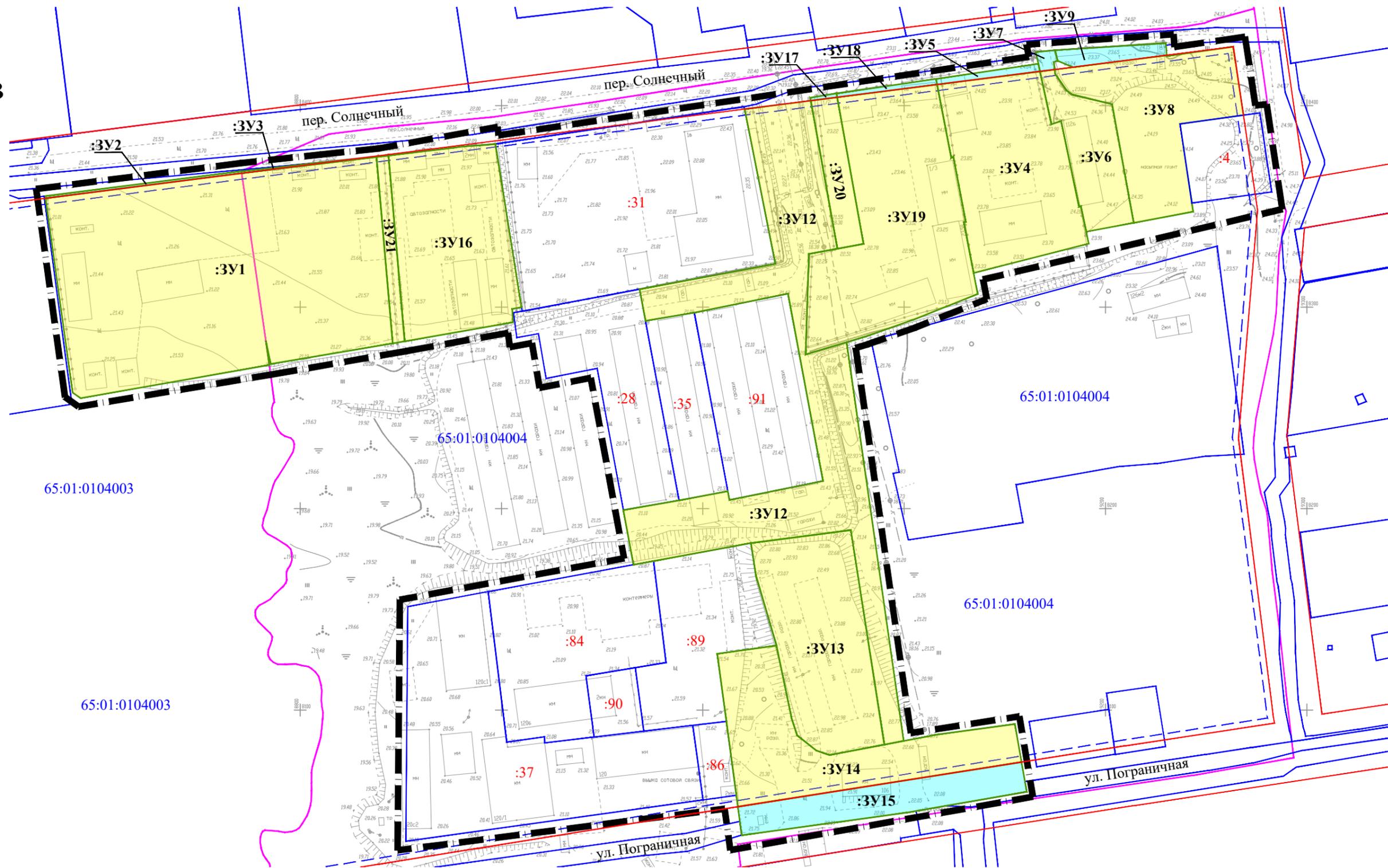
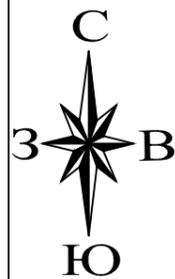
Таблица № 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, том числе возможные способы их образования (второй этап)

Условный номер земельного участка	Возможный способ образования земельного участка	Проектная площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешённого использования земельного участка	Месторасположение земельного участка	Статус
:ЗУ 1	Перераспределение :ЗУ 1 образованного на первом этапе с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности	15812	6.9	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 8	Перераспределение земельных участков :ЗУ 8 образованного на первом этапе и земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:4	5218	2.7.1	г. Южно-Сахалинск, ул. Западная	Образуемый
:ЗУ10		12.0	327		

Примечание: *Ст. 39.28 ЗК РФ, п. 3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ точки	X	Y
1	8030.34	8848.40
2	8050.99	9010.84
3	8030.45	9013.64
4	8056.97	9163.92
5	8096.83	9157.21
6	8088.57	9103.29
7	8279.75	9075.90
8	8281.49	9081.74
9	8289.85	9105.50
10	8304.01	9141.06
11	8313.76	9139.17
12	8348.65	9287.81
13	8400.69	9280.05
14	8400.19	9274.46
15	8434.19	9269.27
16	8429.19	9234.28
17	8435.46	9233.80
18	8430.34	9160.81
19	8424.34	9161.88
20	8385.31	8898.54
21	8389.48	8898.02
22	8378.82	8839.44
23	8375.73	8810.07
24	8371.47	8770.34
25	8358.66	8668.88
26	8255.39	8683.20
27	8250.59	8689.90
28	8266.50	8785.47
29	8278.18	8852.67
30	8287.24	8903.24
31	8280.19	8904.15
32	8282.17	8915.11
33	8259.95	8918.87
34	8264.87	8944.35
35	8175.32	8960.88
36	8154.73	8849.51



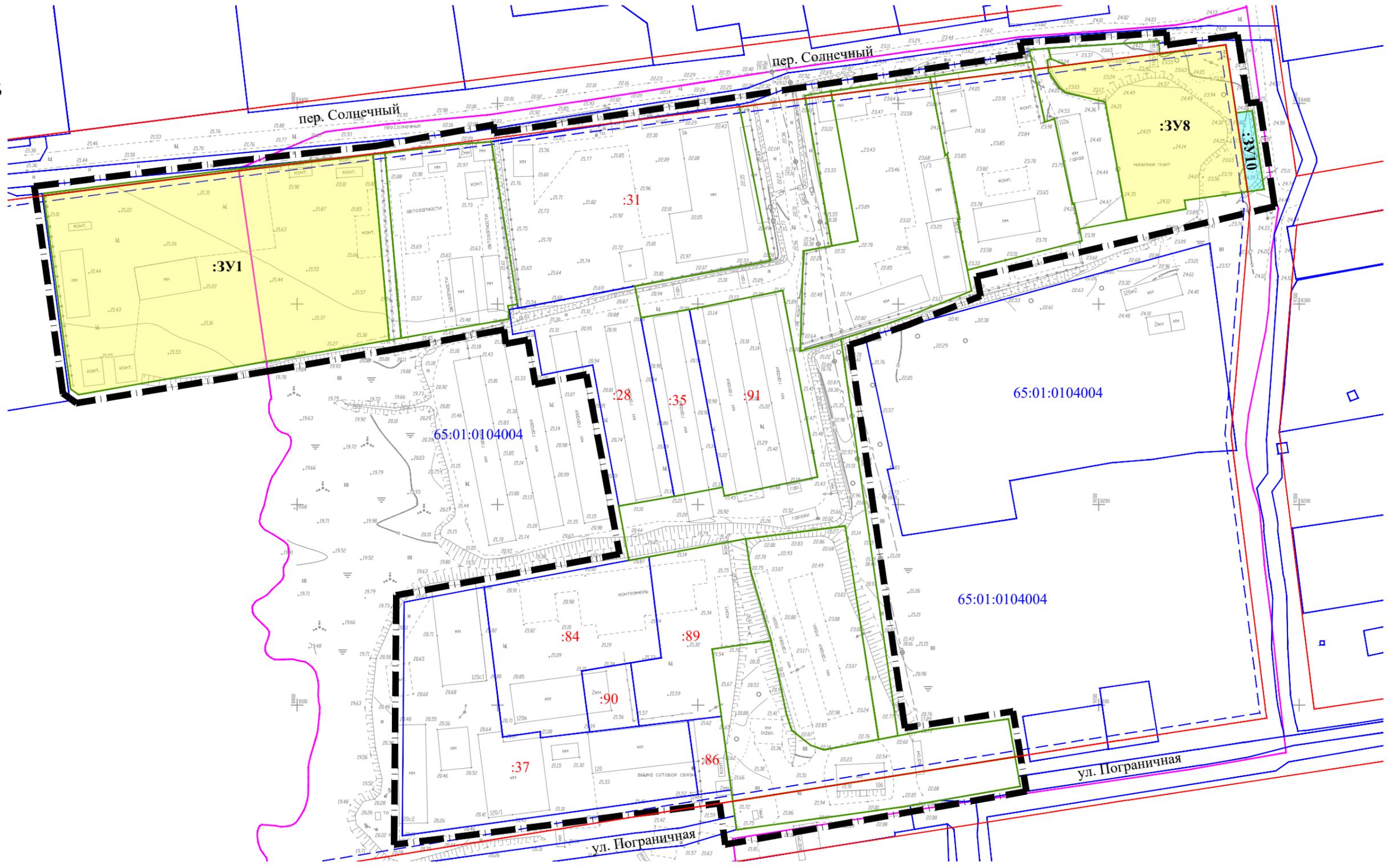
Условные графические обозначения

- Границы образуемых земельных участков в отношении которых будет предусмотрено изъятие для государственных или муниципальных нужд
- Границы образуемых земельных участков
- 65:01:0104004 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- :162 - Номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости
- Граница проектирования
- :ЗУ1 - Условный номер образуемого земельного участка

М 1:2000

					169-03/2020-ПМТ-1				
					Проект межевания территории в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных Правилами землепользования и застройки				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Ким Е.С.				Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Смирнов					ПМТ	2	3
					Чертеж межевания территории (первый этап)		ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"		

Чертеж межевания территории (второй этап)



Условные графические обозначения

- Границы образуемых земельных участков
- 65:01:0104004 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- :162 - Номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости
- Граница проектирования
- :3У1 - Условный номер образуемого земельного участка

М 1:2000

					169-03/2020-ПМТ-1		
					Проект межевания территории в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных Правилами землепользования и застройки		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разраб.		Ким Е.С.					
Проверил		Смирнов					
						Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть	Стадия ПМТ
						Чертеж межевания территории (второй этап)	Лист 3
						Листов 3	
						ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"	
						Формат А3	