

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
УЛ. ТРАНЗИТНАЯ – УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ – УЛ. КРЫЛОВА –
СЕВЕРО-ВОСТОЧНАЯ ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 65:01:0204003:179 – ЗАПАДНАЯ ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 65:01:031005:197**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ В ТЕКСТОВОЙ И ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
1.	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта межевания.	11
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории	1
Материалы по обоснованию проекта межевания		
3.	Графическая часть	
	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.....	8
4 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ	11

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Транзитная – улица местного значения – ул. Крылова – северо-восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204003:179 – западная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:031005:197 (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 8 ноября 2022 года № 2791-па.

Подготовка проекта межевания осуществляется с целью преобразования границ существующих земельных участков с учетом красных линий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определенных решениями проекта планировки, фактического землепользования, видов и параметров разрешенного использования, установленных Правилами землепользования и застройки.

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 Городской Думы города Южно-Сахалинска N 1029/48-22-6 от 28.09.2022 г.;
- Постановления Правительства Сахалинской области от 15.04.2016 г. № 191 «О государственной информационной системе Сахалинской области «Географическая информационная система Сахалинской области»;
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022г.;

–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 выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 9,3 га.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- образование земельных участков в соответствии с фактическим использованием территории, красными линиями и границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- уточнение границ земельных участков 65:01:0310005:52, 65:01:0310005:54, сведения о границах которых не внесены в установленном законом порядке. Согласно сведениям Росреестра площадь земельного участка 65:01:0310005:52 составляет 800 кв.м, 65:01:0310005:54 – 1120 кв.м.

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	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:46	942	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:226	812	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:198	1429	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ4	Образование земельных участков	-	1337	2.1 Для индивидуального	-

	из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности			жилищного строительства	
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:55	1712	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ6	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:623	1466	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ7	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:24	1763	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ8	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:227	829	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ9	Перераспределение земельных участков	65:01:0310005:228	611	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ10	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:52	1895	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Образование земельного участка способом перераспределения из земельного участка 65:01:0310005:52, границы которого требуют уточнения
:ЗУ11	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:54	1259	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Образование земельного участка способом перераспределения из земельного участка 65:01:0310005:54, границы которого требуют уточнения
:ЗУ12**	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на	65:01:0310005:405	6100	6.0 Производственная деятельность	

	которые не разграничена				
:ЗУ13**	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0310005:406	1675	6.0 Производственная деятельность.	
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2213	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2010	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ16	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	16322	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ17	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1243	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

* Приведенная в таблицах 1 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 на одном из чертежей межевания территории (этапы 1, 2), а также соответствия принимаемых решений действующим положениям Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иных нормативных актов.

** Территория на расстоянии 6 метров от гаражей необходима для функционирования гаражного кооператива, которая является непосредственно доступом к существующим гаражным боксам (для въезда и выезда из гаража) и не может быть использована под территорию сквозного проезда транспортных средств. Накатанный проезд на этой территории невозможно сформировать и использовать как самостоятельный для обеспечения беспрепятственного доступа к земельному участку, а как следствие, образовать самостоятельный земельный участок из неразграниченных земель невозможно. В связи с этим, проектом предлагается перераспределение земельного участка с

кадастровым номером 65:01:0310005:405 с неразграниченными землями. В результате такого перераспределения образуется один самостоятельный земельный участок, доступ к которому будет осуществляется с ул. Транзитной. С учетом реализации такого решения, предусмотренного проектом межевания, отсутствует необходимость организации дополнительного доступа к образуемому земельному участку с условным номером :ЗУ12, а следовательно нецелесообразно образовывать земельный участок из неразграниченных земель с видом разрешенного использования «территории общего пользования». В связи с этим, проектом предложено перераспределение земельного участка 65:01:0310005:406 с неразграниченными землями. Все образуемые земельные участки будут обеспечены доступом с существующих улиц и проездов, сформируют контуры земельных участков с максимально эффективной площадью, с учетом сложившейся организации территории, а также не ограничат пользование соседствующих земельных участков.

3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице 3.

Таблица 3. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	688018.78	1299264.51	126° 26' 20"	177.65
2	687913.26	1299407.43	123° 42' 27"	27.23
3	687898.15	1299430.08	121° 15' 56"	49.17
4	687872.63	1299472.11	117° 40' 32"	49.15
5	687849.8	1299515.64	114° 58' 42"	24.23
6	687839.57	1299537.6	109° 10' 31"	19.09
7	687833.3	1299555.63	108° 53' 22"	37.07
8	687821.3	1299590.7	105° 8' 45"	8.27
9	687819.14	1299598.68	180° 15' 17"	13.5
10	687805.64	1299598.62	181° 26' 56"	15.42
11	687790.22	1299598.23	183° 22' 12"	9.7
12	687780.54	1299597.66	188° 39' 22"	6.78
13	687773.84	1299596.64	193° 52' 11"	12.51
14	687761.69	1299593.64	194° 10' 41"	3.92
15	687757.89	1299592.68	195° 46' 44"	13.24
16	687745.15	1299589.08	196° 22' 31"	4.58
17	687740.76	1299587.79	192° 54' 27"	10.34
18	687730.68	1299585.48	188° 39' 43"	10.36
19	687720.44	1299583.92	186° 39' 16"	1.81
20	687718.64	1299583.71	183° 54' 2"	7.5
21	687711.16	1299583.2	181° 0' 4"	5.15
22	687706.01	1299583.11	180° 48' 52"	21.1
23	687684.91	1299582.81	178° 5' 41"	9.93
24	687674.99	1299583.14	262° 59' 26"	192.33
25	687651.52	1299392.25	210° 48' 19"	16.75
26	687637.13	1299383.67	301° 12' 8"	8.24
27	687641.4	1299376.62	301° 15' 51"	39.25
28	687661.77	1299343.07	303° 10' 20"	38.36
29	687682.76	1299310.96	306° 11' 1"	108.19
30	687746.63	1299223.64	308° 33' 56"	74.08
31	687792.81	1299165.72	314° 16' 1"	7.74
32	687798.21	1299160.18	314° 9' 3"	6.2
33	687802.53	1299155.73	314° 17' 43"	12.07
34	687810.96	1299147.09	49° 53' 36"	8.04
35	687816.14	1299153.24	49° 51' 39"	71.93
36	687862.51	1299208.23	19° 48' 23"	166.1
1	688018.78	1299264.51		

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.