

РОССИЯ

Сахалинская область г. Южно-Сахалинск  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

**«Горархитектура»**

**Проект межевания территории юго-восточного района  
города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – пер.  
Посадский – ул. Инженерная**

**Проект межевания территории**  
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

И.о. директора МКП «Горархитектура»

Я. А. Тюняев

## **СОДЕРЖАНИЕ:**

<b>1</b>	<b>ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....</b>	<b>9</b>

## **1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ**

Проект межевания территории подготовлен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 20.02.2021 № 412-па о подготовке проекта «Проекта межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – пер. Посадский – проезд Еланский – ул. Инженерная», 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 в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса, Земельного кодекса и Жилищного кодекса Российской Федерации,
- Федерального закона от 13.07.2015 №218 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом министерства строительства Сахалинской области № 60 от 26.10.2016.
- Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 139872-19-5 от 30.12.2019 г.,
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 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»;
- 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.

# 1 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – пер. Посадский – проезд Еланский – ул. Инженерная выполнен с целью внесения изменений в действующий проект планировки и межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Инженерная – проектируемая ул. Горького – южная граница города пр. Мира – ул. Ленина, утвержденный постановлением администрации №2639 от 30.08.2019. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 3,36 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;

- изменение границ существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет, с целью упорядочения их границ с учетом фактического землепользования и установленных в проекте планировки красных линий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определение границ образуемых земельных участков;

- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;

- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд.

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	Перераспределение земельных участков	65:01:0501004:122,65:01:0501004:949,65:01:0501004:950	782	Гостиничное обслуживание	-
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	65:01:0501004:122,65:01:0501004:949,65:01:0501004:950	585	Гостиничное обслуживание	-
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0501004:468	3223	Деловое управление	Реализация мероприятия возможна после внесения изменений в ПЗЗ
:ЗУ4	Раздел	65:01:0501004:121	2317	Деловое	-

	земельного участка			управление	
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0501004:447	2354	Общественное питание	-
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:0501004:68	2382	Общественное питание	-
:ЗУ7	Перераспределение земельных участков	65:01:0501004:122,65:01:0501004:949,65:01:0501004:950	797	Общественное питание	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0501004:135	5450	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ9	Раздел земельного участка	65:01:0501004:68	66	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ10	Раздел земельного участка	65:01:0501004:135	4	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ11	Раздел земельного участка	65:01:0501004:121	1	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ12	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0501004:937	395	Благоустройство территории	Реализация данного мероприятия возможна при условии внесения изменений в действующие ПЗЗ

**Таблица 2. 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 земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	ЗУ1 (1 этап)	833	Гостиничное обслуживание	Реализация данного мероприятия возможна после внесения изменений в ПЗЗ
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	ЗУ4 (1 этап)	2654	Деловое управление	Реализация данного мероприятия возможна после внесения изменений в ПЗЗ
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	ЗУ5 (1 этап)	2886	Общественное питание	Реализация данного мероприятия возможна при условии внесения изменений в действующие ПЗЗ
:ЗУ4	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	ЗУ 6 (1 этап)	2702	Общественное питание	Реализация мероприятия возможна после внесения изменений в ПЗЗ
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	ЗУ 7 (1 этап)	901	Общественное питание	-
:ЗУ6	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	ЗУ8 (1 этап)	6562	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Реализация данного мероприятия возможно после внесения изменений в ПЗЗ
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ7	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	112	Земельные участки (территории) общего пользования	-

## 2 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже.

Таблица 4. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный и угол	Длина
1	5396.88	11285.67	81° 23' 52"	83.77
2	5409.41	11368.5	175° 11' 24"	15.38
3	5394.08	11369.79	176° 14' 46"	115.47
4	5278.86	11377.35	178° 40' 4"	54.19
5	5224.68	11378.61	180° 43' 31"	66.37
6	5158.32	11377.77	183° 43' 17"	51.77
7	5106.66	11374.41	185° 54' 22"	48.98
8	5057.94	11369.37	188° 38' 54"	52.07
9	5006.46	11361.54	180° 0' 0"	0.06
10	5006.4	11361.54	273° 25' 10"	97.07
11	5012.19	11264.64	2° 5' 13"	70.03
12	5082.17	11267.19	2° 3' 28"	1.67
13	5083.84	11267.25	5° 6' 8"	1.69
14	5085.52	11267.4	7° 25' 53"	1.62
15	5087.13	11267.61	7° 7' 30"	1.69
16	5088.81	11267.82	9° 31' 12"	1.63
17	5090.42	11268.09	12° 31' 44"	1.66
18	5092.04	11268.45	14° 42' 30"	1.65
19	5093.64	11268.87	14° 37' 15"	1.66
20	5095.25	11269.29	17° 18' 42"	1.61
21	5096.79	11269.77	19° 36' 30"	1.7
22	5098.39	11270.34	22° 7' 10"	1.67
23	5099.94	11270.97	23° 11' 55"	1.6
24	5101.41	11271.6	25° 49' 16"	1.72
25	5102.96	11272.35	26° 11' 47"	54.91
26	5152.23	11296.59	26° 18' 46"	2.03
27	5154.05	11297.49	22° 31' 60"	2.04
28	5155.93	11298.27	21° 32' 28"	2.04
29	5157.83	11299.02	20° 10' 14"	2.09
30	5159.79	11299.74	18° 26' 6"	1.99
31	5161.68	11300.37	15° 24' 12"	2.03
32	5163.64	11300.91	14° 6' 9"	2.09
33	5165.67	11301.42	12° 5' 41"	2
34	5167.63	11301.84	9° 13' 60"	2.06
35	5169.66	11302.17	8° 26' 51"	2.04
36	5171.68	11302.47	5° 52' 39"	2.05
37	5173.72	11302.68	3° 22' 59"	2.03
38	5175.75	11302.8	3° 28' 6"	20.83
39	5196.54	11304.06	3° 3' 59"	1.68
40	5198.22	11304.15	0° 0' 0"	1.75
41	5199.97	11304.15	0° 0' 0"	1.69
42	5201.66	11304.15	357° 1' 19"	1.73
43	5203.39	11304.06	357° 2' 5"	95.69
44	5298.95	11299.11	354° 53' 52"	1.69
45	5300.63	11298.96	354° 52' 3"	1.68
46	5302.3	11298.81	353° 11' 45"	1.77
47	5304.06	11298.6	352° 14' 30"	80.89
48	5384.21	11287.68	350° 59' 8"	12.83
1	5396.88	11285.67		

### **3 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.