

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ЗАПАДНОГО РАЙОНА ГОРОДА  
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:  
УЛ. ЛЕНИНА – УЛ. И.П. ФАРХУТДИНОВА – ПЕР. ОТДАЛЕННЫЙ – УЛ. КЛАДОВАЯ**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

*Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска*

*Исполнитель: ИП Владимирцева Ю.А.*



**Перечень материалов в графической форме:**

<b>Основная часть проекта межевания</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>
<b>1.</b>	<b>Текстовая часть</b>	
	Текстовая часть проекта межевания.	15
<b>2.</b>	<b>Графическая часть</b>	
	Чертеж межевания территории (1 этап)	1
	Чертеж межевания территории (2 этап)	1
	Чертеж межевания территории (3 этап)	1
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания</b>		
<b>3.</b>	<b>Графическая часть</b>	
	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 .....	13
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	15

## **1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ**

Проект межевания территории юго-западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина – ул. И.П. Фархутдинова – пер. Отдаленный – ул. Кладовая (далее проект), выполнен с целью внесения изменений в действующий проект межевания, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 888-па от 25.04.2022г.

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 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 Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 603/38-12-4 от 04.07.2012 г.,
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 256-па от 14.02.2022г.;

- 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.

## 2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории юго-западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина – ул. И.П. Фархутдинова – пер. Отдаленный – ул. Кладовая выполнен с целью внесения изменений в действующий проект межевания, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 888-па от 25.04.2022г. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 29 га.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков;
- определение границ земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд;
- снятие с кадастрового учета границ земельного участка с кадастровым номером 65:01:0401005:2, имеющего статус ранее учтенного.

**Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, 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	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	568	3.1 Коммунальное обслуживание	-
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	348	3.1 Коммунальное обслуживание	-
:ЗУ3	Образование земельных участков из земель или земельных участков,	-	825	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-

	находящихся в государственной или муниципальной собственности				
:ЗУ4	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	891	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-
:ЗУ5	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	882	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-
:ЗУ6	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	968	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0401005:301	720	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0401005:329	837	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ9	Раздел земельного участка	65:01:0401005:509	740	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ10	Раздел земельного участка	65:01:0401005:323	460	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ11	Раздел земельного участка	65:01:0401005:513	881	4.2 Объекты торговли (торговые центры,	-

				торгово-развлекательные центры (комплексы)	
:ЗУ12	Раздел земельного участка	65:01:0401005:79	965	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ13	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	18214	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Образование земельного участка возможно после снятия с кадастрового учета участка 65:01:0401005:2, имеющего статус ранее учтенного
:ЗУ14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	9564	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	-
:ЗУ15	Перераспределение земельных участков	65:01:0401005:15	3714	6.9 Склад	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ16	Перераспределение земельных участков	65:01:0401005:48	6946	6.9 Склад	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ17	Перераспределение земельных участков	65:01:0401005:78	7140	6.9 Склады	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ18	Перераспределение земельных участков	65:01:0401005:70	13574	6.9 Склады	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на



					которые не разграничена
:ЗУ19	Объединение земельных участков	65:01:0401005:526, 65:01:0401005:528, 65:01:0401005:529	4865	6.9 Склады	-
:ЗУ20	Перераспределение земельных участков	65:01:0401005:77	7159	6.9 Склады	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ21	Перераспределение земельных участков	65:01:0401005:49	3496	6.9 Склады	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ22	Перераспределение земельных участков	65:01:0401005:372	22693	6.9 Склады	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ23	Раздел земельного участка	65:01:0401005:325	46855	6.2 Тяжелая промышленность	Образование земельного участка возможно после внесения изменений в ПЗЗ ГО город Южно-Сахалинск
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ24	Раздел земельного участка	65:01:0401005:325	106	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ25	Раздел земельного участка	65:01:0401005:325	55	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ26	Раздел земельного участка	65:01:0401005:325	28	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ27	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в	-	12241	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный земельный участок

	государственной или муниципальной собственности				
:ЗУ28	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	668	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Многоконтурный земельный участок
:ЗУ29	Раздел земельного участка	65:01:0401005:301	519	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ30	Раздел земельного участка	65:01:0401005:329	527	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ31	Раздел земельного участка	65:01:0401005:509	646	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ32	Раздел земельного участка	65:01:0401005:323	453	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ33	Раздел земельного участка	65:01:0401005:513	416	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ34	Раздел земельного участка	65:01:0401005:79	638	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-

**Таблица 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, 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 земельных участков	65:01:0401005:10, :302, :303, :306, :321, :326, :328,	54113	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-	Образование земельного участка с ВРИ 4.2 возможно

		:350, :359, :495, :51, :510,:511, :512, :514, :515, :516, :517, :518, :7, :76,:532, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ 10,ЗУ11, ЗУ12,ЗУ13		развлекательные центры (комплексы)	после внесение изменений в ПЗЗ ГО город Южно- Сахалинск
:ЗУ2	Раздел земельного участка	ЗУ23 (1 этап)	714	6.0 Производственная деятельность; 6.9 Склад	-
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	ЗУ19 (1 этап)	5141	6.9 Склады	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
:ЗУ4	Раздел земельного участка	ЗУ23 (1 этап)	46141	6.2 Тяжелая промышленность	Образование земельного участка возможно после внесения изменений в ПЗЗ ГО город Южно-Сахалинск
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	65:01:0401005:304	2535	2.7.1 Хранение автотранспорта	Перераспределение земельного участка (участков) и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ6	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3171	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Образование земельного участка возможно после снятия с кадастрового учета участка 65:01:0401005:2, имеющего статус ранее учтенного
:ЗУ7	Перераспределение земельного участка (участков) и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0401005:304	6561	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Перераспределение земельного участка (участков) и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена

**Таблица 3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,  
ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ (3 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
<b>Границы образуемых земельных участков</b>					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	ЗУ2 (2 этап), 65:01:0401005:68	8214	6.0 Производственная деятельность; 6.9 Склад	-
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	ЗУ4 (2 этап)	46727	6.2 Тяжелая промышленность	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена (возможно после внесения изменений в ПЗЗ ГО город Южно-Сахалинск)

### 3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице.

**Таблица 4. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания**

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	5083.91	10272.76	20° 40' 36"	4.45
2	5088.07	10274.33	22° 41' 22"	4.43
3	5092.16	10276.04	24° 43' 16"	4.45
4	5096.2	10277.9	26° 37' 22"	4.44
5	5100.17	10279.89	28° 38' 29"	4.44
6	5104.07	10282.02	30° 36' 34"	4.44
7	5107.89	10284.28	32° 34' 48"	4.44
8	5111.63	10286.67	34° 43' 40"	4.44
9	5115.28	10289.2	36° 28' 58"	4.44
10	5118.85	10291.84	38° 35' 58"	4.44
11	5122.32	10294.61	40° 36' 55"	4.44
12	5125.69	10297.5	42° 37' 45"	4.44
13	5128.96	10300.51	44° 38' 6"	4.44
14	5132.12	10303.63	46° 27' 34"	4.44
15	5135.18	10306.85	48° 39' 22"	4.44
16	5138.11	10310.18	50° 34' 28"	4.44
17	5140.93	10313.61	52° 35' 19"	4.44
18	5143.63	10317.14	54° 26' 50"	4.44
19	5146.21	10320.75	56° 33' 36"	4.45
20	5148.66	10324.46	58° 31' 40"	4.44
21	5150.98	10328.25	60° 32' 37"	4.43
22	5153.16	10332.11	82° 41' 0"	78.29
23	5163.13	10409.76	160° 35' 34"	97.84
24	5070.85	10442.27	168° 0' 0"	98.7
25	4974.31	10462.79	175° 51' 31"	44.59
26	4929.84	10466.01	108° 9' 41"	17.23
27	4924.47	10482.38	175° 19' 11"	59.93
28	4864.74	10487.27	178° 42' 46"	80.13
29	4784.63	10489.07	174° 53' 56"	139.57
30	4645.61	10501.48	175° 18' 52"	22.53
31	4623.16	10503.32	182° 38' 38"	30.78
32	4592.41	10501.9	175° 18' 54"	63.54
33	4529.08	10507.09	176° 12' 21"	72.99
34	4456.25	10511.92	174° 30' 60"	103.92
35	4352.81	10521.85	182° 50' 52"	42.87
36	4309.99	10519.72	263° 12' 25"	399.55
37	4262.73	10122.97	352° 20' 8"	273.9
38	4534.18	10086.44	82° 33' 18"	14.43
39	4536.05	10100.75	352° 26' 50"	263.92
40	4797.68	10066.06	82° 50' 42"	187.71
41	4821.06	10252.31	81° 45' 13"	0.7
42	4821.16	10253	79° 59' 31"	0.69
43	4821.28	10253.68	77° 22' 50"	0.69
44	4821.43	10254.35	76° 34' 8"	0.69
45	4821.59	10255.02	73° 22' 45"	0.7
46	4821.79	10255.69	72° 5' 44"	0.68
47	4822	10256.34	69° 44' 3"	0.69
48	4822.24	10256.99	67° 53' 26"	0.69

49	4822.5	10257.63	66° 22' 14"	0.7
50	4822.78	10258.27	64° 10' 44"	0.69
51	4823.08	10258.89	61° 35' 14"	0.69
52	4823.41	10259.5	60° 27' 40"	0.69
53	4823.75	10260.1	57° 54' 27"	0.7
54	4824.12	10260.69	56° 18' 36"	0.69
55	4824.5	10261.26	53° 47' 26"	0.69
56	4824.91	10261.82	52° 37' 60"	0.69
57	4825.33	10262.37	50° 18' 3"	0.69
58	4825.77	10262.9	48° 30' 13"	0.69
59	4826.23	10263.42	46° 10' 9"	0.69
60	4826.71	10263.92	44° 24' 34"	0.69
61	4827.2	10264.4	42° 39' 46"	0.69
62	4827.71	10264.87	40° 19' 59"	0.7
63	4828.24	10265.32	38° 31' 49"	0.69
64	4828.78	10265.75	36° 12' 34"	0.69
65	4829.34	10266.16	34° 22' 49"	0.69
66	4829.91	10266.55	32° 32' 6"	0.69
67	4830.49	10266.92	30° 57' 50"	0.7
68	4831.09	10267.28	28° 48' 39"	0.68
69	4831.69	10267.61	26° 33' 54"	0.69
70	4832.31	10267.92	24° 43' 3"	0.69
71	4832.94	10268.21	22° 6' 34"	0.69
72	4833.58	10268.47	21° 20' 13"	0.69
73	4834.22	10268.72	18° 26' 6"	0.7
74	4834.88	10268.94	16° 51' 30"	0.69
75	4835.54	10269.14	15° 2' 16"	0.69
76	4836.21	10269.32	13° 25' 52"	0.69
77	4836.88	10269.48	10° 49' 23"	0.69
78	4837.56	10269.61	9° 11' 20"	0.69
79	4838.24	10269.72	6° 36' 48"	0.69
80	4838.93	10269.8	4° 58' 11"	0.69
81	4839.62	10269.86	357° 25' 45"	68.89
82	4908.44	10266.77	359° 19' 23"	130.34
83	5038.77	10265.23	2° 46' 6"	14.91
84	5053.66	10265.95	6° 43' 30"	4.44
85	5058.07	10266.47	8° 40' 39"	4.44
86	5062.46	10267.14	10° 46' 42"	4.44
87	5066.82	10267.97	12° 35' 55"	4.45
88	5071.16	10268.94	14° 45' 24"	4.44
89	5075.45	10270.07	16° 38' 15"	4.44
90	5079.7	10271.34	18° 38' 20"	4.44
1	5083.91	10272.76		

#### **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.