

Приложение № 3  
УТВЕРЖДЕНА  
Постановлением Администрации  
города Южно-Сахалинска  
от 21.12.2020 № 3887-па

РОССИЯ

Сахалинская область г. Южно-Сахалинск

МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

«Горархитектура»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛ.БУМАЖНАЯ – УЛ.  
ДЗЕРЖИНСКОГО – ГРАНИЦА РЕКИ РОГАТКА**

**путем внесения изменений в проект планировки с проектом межевания северного  
жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением  
администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 №746 - па**

**Основная часть**

**2020**

РОССИЯ

Сахалинская область г. Южно-Сахалинск

МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

**«Горархитектура»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛ.БУМАЖНАЯ – УЛ.  
ДЗЕРЖИНСКОГО – ГРАНИЦА РЕКИ РОГАТКА**

**путем внесения изменений в проект планировки с проектом межевания северного  
жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением  
администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 №746 - па**

**Проект межевания территории  
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

Директор МКП «Горархитектура»

А.В Ковальчук

**2020**

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
1.	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта межевания.	10
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:1000	1
	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:1000	1
	Чертеж межевания территории (3 этап). М 1:1000	1
	Чертеж межевания территории (4 этап). М 1:1000	1
	Чертеж межевания территории. М 1:1000	1
Материалы по обоснованию проекта межевания		
3.	Графическая часть	
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки с проектом межевания (опорный план) М1:1000	1

## СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	4
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	5
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	10
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	11

# **1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ**

Проект внесения изменений в проект планировки с проектом межевания северного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 № 746-па, в границах улиц: ул. Бумажная — ул. Дзержинского — граница реки Рогатка (далее проект) выполнен на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска № 417-па от 10.02.2020 г. и муниципального заказа.

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 или в отношении которых планируется резервирование и (изъятие) для государственных и муниципальных нужд.

Проект межевания подготовлен на основании следующих документов:

- 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.

## 2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории в границах улиц: Бумажная, Дзержинского, граница реки Рогатка, расположенной на территории северного жилого района г. Южно-Сахалинска, выполнен на основании разработанного проекта планировки территории, в связи с размещением на данной территории объекта здравоохранения «Станция скорой помощи города Южно-Сахалинска с территориальным центром медицины катастроф и медицинского резерва». Площадь территории проектирования в границах проектируемой территории составляет 2,2 га. Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости, на территории проектирования расположено 8 земельных участков, поставленных на кадастровый учет, частично или полностью попадающих в границы проектирования.

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, 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 четыре 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
Элемент планировочной структуры 31:01					
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2700	1848	Здравоохранение	-
:ЗУ2	Раздел земельного участка	65:01:0316004:1098	9224	Здравоохранение	-
:ЗУ3	Раздел земельного участка	65:01:0316004:188	3895	Магазины	-
:ЗУ4	Раздел земельного участка	65:01:0316004:189	705	Магазины	-
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка с неразграниченным	65:01:0316004:164	1139	Хранение автотранспорта	-

	и территориями (землями)				
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:0316004:934	514	Хранение автотранспорта	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0316004:188	1705	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0316004:189	290	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ9	Раздел земельного участка	65:01:0316004:934	24	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	49	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	457	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ12	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	555	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ13	Раздел земельного участка	65:01:0316004:1098	457	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ14	Раздел земельного участка	65:01:0316004:1098	322	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Раздел земельного участка	65:01:0000000:2700	141	Земельные участки (территории) общего пользования	-

Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

**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
Элемент планировочной структуры 31:01					
Границы образуемых земельных участков					

:ЗУ1	Перераспределение земельных участков	ЗУ 1 (1 этап) с неразграниченными землями	2070	Здравоохранение	-
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ 2 (1 этап), ЗУ 5 (1 этап)	9091	Здравоохранение	-
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	ЗУ 2 (1 этап), ЗУ 5 (1 этап)	1272	Хранение автотранспорта	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ4	Объединение земельных участков	ЗУ 13(1 этап), ЗУ 15(1 этап)	597	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ5	Объединение земельных участков	ЗУ 11(1 этап), ЗУ 14(1 этап)	780	Земельные участки (территории) общего пользования	-

Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

**Таблица 3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В 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
Элемент планировочной структуры 31:01					
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Перераспределение земельного участка, образованного во 2 этапе с неразграниченными землями	ЗУ 2 (2 этап) с неразграниченными землями	9200	Здравоохранение	-
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ 1 (2 этап) с неразграниченными землями	2116	Здравоохранение	-
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка, образованного во 2 этапе с неразграниченными землями	ЗУ 3 (2 этап) с неразграниченными землями	1294	Хранение автотранспорта	-

Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540

**Таблица 4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. 4 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
Элемент планировочной структуры 31:01					
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	65:01:0316004:38, 65:01:0316004:1107, ЗУ 1 (3 этап), ЗУ2 ((3 этап))	13717	Здравоохранение	-

Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540

**Таблица 5. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. ИТОГ**

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
Элемент планировочной структуры 31:01					
Границы образуемых земельных участков					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	65:01:0316004:38, 65:01:0316004:1107, ЗУ 1 (3 этап), ЗУ2 ((3 этап))	13717	Здравоохранение	-
:ЗУ2	Раздел земельного участка	65:01:0316004:188	3895	Магазины	-
:ЗУ3	Раздел земельного участка	65:01:0316004:189	705	Магазины	-
:ЗУ4	Перераспределение земельного участка, образованного во 2 этапе с неразграниченными землями	ЗУ 3 (2 этап) с неразграниченными землями	1294	Хранение автотранспорта	-
:ЗУ5	Раздел земельного участка	65:01:0316004:934	514	Хранение автотранспорта	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:0316004:188	1705	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0316004:189	290	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0316004:934	24	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ9	Объединение земельных	ЗУ 13(1 этап), ЗУ 15(1 этап)	597	Земельные участки (территории)	-

	участков			общего пользования	
:ЗУ10	Объединение земельных участков	ЗУ 11(1 этап), ЗУ 14(1 этап)	780	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	555	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ12	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	49	Земельные участки (территории) общего пользования	-

Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540

### **3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Проект межевания разработан на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска № 2370 от 10.09.2018 г в границах улиц Бумажная, Дзержинского, реки Рогатка. Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже.

Таблица 6. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	10830.5	10142.52	80° 58' 12"	24.19
2	10834.3	10166.41	80° 58' 26"	264.47
3	10875.79	10427.6	169° 31' 17"	148.63
4	10729.64	10454.63	81° 35' 44"	1.3
5	10729.83	10455.92	169° 29' 34"	40.81
6	10689.7	10463.36	263° 12' 16"	10.14
7	10688.5	10453.29	325° 22' 33"	10.72
8	10697.32	10447.2	314° 16' 45"	77
9	10751.08	10392.07	288° 15' 18"	64.49
10	10771.28	10330.83	306° 0' 25"	4.12
11	10773.7	10327.5	306° 2' 5"	56.27
12	10806.8	10282	318° 5' 39"	5.24
13	10810.7	10278.5	258° 58' 57"	13.45
14	10808.13	10265.3	258° 58' 31"	5.91
15	10807	10259.5	248° 11' 55"	5.39
16	10805	10254.5	259° 23' 42"	47.82
17	10796.2	10207.5	271° 5' 28"	10.5
18	10796.4	10197	281° 3' 36"	22.94
19	10800.8	10174.49	300° 57' 13"	34.94
20	10818.77	10144.52	350° 19' 9"	11.9

#### **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.

Установление публичного сервитута, необходимого для прохода или проезда через земельный участок в целях свободного доступа граждан к объектам или сооружениям, в проекте межевания предусмотрено на часть земельного участка 65:01:0316004:56 для обеспечения доступа к земельному участку :ЗУ 3 (3 этап), образуемому для размещения гаражей индивидуального транспорта.

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.