

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

ООО «Акванит»

584/07-2020-ПМТ

*«Проект межевания территории в границах
территориальной зоны П-2, установленной
правилами землепользования и застройки»*

**Основная часть
проекта межевания
территории**

**г. Южно-Сахалинск
2020 год**

ООО «Акванит»

584/07-2020-ПМТ

*«Проект межевания территории в границах
территориальной зоны П-2, установленной
правилами землепользования и застройки»*

***Основная часть проекта
межевания территории***

Исполнитель: ООО «Акванит»

Заказчик: АО «Корсаковский завод пива и напитков «Северная Звезда»

**г.Южно-Сахалинск
2020 год**

Состав проекта

№	Наименование материалов	Название чертежей
1	2	3
584/07-2020-ПМТ-1	"Основная часть проекта межевания территории" Пояснительная записка.	1. Чертеж межевания территории (первый этап), М 1:1000, 1 чертёж на 1 л. 2. Чертеж межевания территории (второй этап), М 1:2000, 1 чертёж на 1 л.
584/07-2020-ПМТ-2	«Материалы по обоснованию проекта межевания территории».	1. Схема расположения элемента планировочной структуры, 1 чертёж на 1 л.; 2. Схема границ существующих земельных участков, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.; 3. Топографическая съемка М1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1. Принципы межевания территории проектирования.....	7
2. Проектные предложения по межеванию территории	8
3. Образование земельных участков и вид их использования	9
4. Публичные сервитуты.....	9

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ВВЕДЕНИЕ

Проект «Проект межевания территории в границах территориальной зоны П-2, установленной правилами землепользования и застройки» (далее – проект межевания) выполнен компанией ООО "Акванит".

Основанием для разработки проекта является постановление администрации города Южно-Сахалинска от 02.06.2020 № 1568-па «О подготовке проекта межевания территории в границах территориальной зоны П-2, установленной правилами землепользования и застройки», заявление АО «Корсаковский завод пива и напитков «Северная Звезда».

Основными задачами и целью подготовки проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков с учетом градостроительных регламентов и норм отводов земельных участков для видов деятельности, установленных федеральными законами и техническими регламентами, а также определение единой границы земельного участка АО «Корсаковский завод пива и напитков «Северная Звезда» в целях увеличения территории указанного предприятия для реконструкции производственных зданий.

Разделы проекта межевания территории выполнены с учетом следующих нормативных документов и требований нормативного и регулятивного характера:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ
- Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 г. №74-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 24 июля 2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
- Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 №603/38-12-4 в редакции Решения городской Думы города Южно-Сахалинска от 30.01.2019 № 1398/72-19-5;
- Правила землепользования и застройки г.Южно-Сахалинска, утвержденные решением городского Собрания от 30.01.2013 №744/44-13-4,
- СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области № 3.39-21-П от 24.06.2019.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны П-2, согласно постановлению администрации города Южно-Сахалинска от 02.06.2020 № 1568-па.

Действующие красные линии и линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений не устанавливаются настоящим проектом межевания территории. Формирование новых красных линий рассматриваемой территории не требуется.

Разработка проекта внесения изменений в проект межевания, в том числе определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, предназначенных для модернизации производственных мощностей в рамках планируемой реконструкции завода АО "Северная Звезда" с благоустройством прилегающей территории.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки.

Проектируемая территория расположена в границах северо-восточного района г. Южно-Сахалинска.

В проекте межевания земельные участки сформированы в границах проекта планировки и красных линий с учетом границ земельных участков сведения о которых имеются в ГКН.

В результате разработки проекта межевания выделены следующие земельные участки:

- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления юридическим лицам для строительства;

1. Принципы межевания территории проектирования

– Границы застроенных, подлежащих застройке, а также не предназначенных для строительства земельных участков, в том числе земельных участков общего пользования определяются на основе проектов межевания территорий элементов планировочной структуры, границы которых определены проектами планировки территорий и совпадают с красными линиями. Проекты межевания разрабатываются в границах красных линий. Минимальным элементом планировочной структуры, сформированным красными линиями, является планировочный квартал. Исключением являются элементы планировочной структуры, формирующие улично-дорожную сеть. Для разработки проекта межевания в границах красных линий планировочного квартала основанием является проект планировки территорий элементов планировочной структуры, в том числе

улично-дорожной сети.

- Территория проектируемого квартала застроена объектами различного функционального назначения, различной степени капитальности.

- В границах планировочного квартала разрабатывается проект межевания в следующей последовательности действий:

- фиксируются границы ранее сформированных участков в соответствии с информацией, полученной из органов государственного кадастрового учёта, и в случае, если границы этих участков выходят за установленные проектом планировки красные линии, в составе решений проекта межевания подготовлено предложение по изъятию части этого участка (если это возможно без нанесения серьёзного ущерба условиям эксплуатации объекта) или всего земельного участка (в обратном случае) для муниципальных нужд;

- определяются объекты капитального строительства, для которых, в соответствии с их функциональным назначением, возможно сформировать соответствующие нормативным размерам земельные участки, доступ к которым может быть обеспечен непосредственно через территории улично-дорожной сети, без нарушения прав собственников других земельных участков;

- определяются объекты капитального строительства, для нормального функционирования которых возможно сформировать земельные участки, размеры которых будут соответствовать нормативным, но доступ к этим участкам непосредственно с территорий улично-дорожной сети (территорий, ограниченных красными линиями) невозможен;

- с учётом всех названных определений, проектируются границы земельных участков для отдельных объектов, а также для групп объектов, путём формирования земельно-имущественных комплексов;

- территории, обеспечивающие доступ (транспорта и пешеходов) к объектам, расположенным в глубине планировочного квартала, формируются в земельные участки муниципальной собственности, относящиеся к территориям общего пользования. Территории общего пользования рекомендуется относить к объектам местного значения, зоны размещения которых, устанавливаются документацией по планировке территорий, на основании которых должны формироваться земельные участки муниципальной собственности;

- в случае, если сформировать земельные участки общего пользования для обеспечения беспрепятственного доступа к земельным участкам, сформированным для обеспечения нормативных условий эксплуатации объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения (далее также - социально-значимые объекты), не представляется возможным, в проекте межевания должны быть даны предложения по установлению публичного сервитута по отношению к части земельного участка, использование которого необходимо для названных целей.;

– в случае, если сформировать земельные участки общего пользования для обеспечения беспрепятственного доступа к земельным участкам, сформированным для обеспечения нормативных условий эксплуатации объектов капитального строительства, находящихся в частной собственности и предназначенных для использования ограниченного круга лиц, не представляется возможным, в пояснительной записке к проекту межевания должны быть даны предложения по установлению частного сервитута по отношению к части земельного участка, использование которого необходимо для названных целей.

2. Проектные предложения по межеванию территории

Основными целями проекта межевания являются:

- Обеспечение достаточной нормативной площади территории в соответствии с действующими нормами;
- Обеспечение доступа к земельным участкам, обеспечение подъезда для гражданской и специальной техники (в т.ч. пожарной техники);
- Формирование контуров ЗУ с максимально эффективной площадью.

Первоочередными задачами по разработке данного проекта является:

- Образование границ земельных участков в границах территории проектирования с максимально эффективной площадью и доступом к земельным участкам.
- Перераспределение з/у 65:01:0204001:18 с з/у 65:01:0204001:205, с образованием двух земельных участков ЗУ1 площадью 20 м² и ЗУ2 площадью 7722 м² как первого этапа образования требуемого земельного участка;
- Вторым этапом образования требуемого земельного участка ЗУ3 площадью 8126 м² предусмотрено перераспределение земельного участка с условным номером ЗУ2 с государственными землями, собственность на которые не разграничена и образование земельного участка ЗУ4 площадью 2503 м²
- Вновь образованный земельный участок ЗУ3 будет использоваться предприятием для модернизации производственных мощностей в рамках планируемой реконструкции завода в целом с благоустройством прилегающей территории.
- Формирование границ образуемых земельных участков;

3. Образование земельных участков и вид их использования

– Проектом межевания образованы земельные участки, перечень которых приведен в таблицах «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков (первый этап)», «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков (второй этап)».

*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.

4. Публичные сервитуты

В настоящем проекте межевания публичные сервитуты не устанавливаются.

Материалы проекта межевания подготовлены с применением компьютерной географической информационной системы (ГИС) – программный пакет MapInfo, AutoCad.

Чертеж межевания территории представляется на топографической подоснове в масштабе М 1:1000, выполненной МКП «Горархитектура» в 2019г.

**Ведомость координат характерных точек границ территории, в
отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
территории**

№ точки	X (m)	Y (m)
1	12735.20	6681.93
2	12494.68	6799.53
3	12390.84	6849.20
4	12205.97	6949.64
5	12198.06	6934.76
6	12196.04	6930.94
7	12120.29	6790.18
8	12203.05	6745.86
9	12203.00	6673.46
10	12184.51	6673.08
11	12184.40	6650.31
12	12184.37	6644.42
13	12323.94	6648.74
14	12344.30	6649.42
15	12418.58	6651.94
16	12730.40	6672.40

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков (первый этап).

№ Участка на чертеже межевания	Местоположение (адресный ориентир)	Категория земель	Обеспечение доступа к земельному участку	Статус	Обременения образуемых земельных участков	Возможные способы образования	Вид разрешенного использования, Код вида, согласно Классификатору (приказ мин.эконом. развития РФ от 01.09.2014 №540)	Площадь проектная, кв.м
:ЗУ1	Северо-восточный район города Южно-Сахалинска, ш.Холмское ул.	Земли населенных пунктов	Посредством земель общего пользования	Образуемый	-	Образование земельного участка путем перераспределения ЗУ 65:01:0204001:205 с ЗУ 65:01:0204001:18	Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0	20
:ЗУ2	Северо-восточный район города Южно-Сахалинска, ш.Холмское ул.	Земли населенных пунктов	Посредством земель общего пользования	Образуемый	-	Образование земельного участка путем перераспределения ЗУ 65:01:0204001:205 с ЗУ 65:01:0204001:18	Производственная деятельность, код 6.4	7722

ЗУ1		
№	X	Y
1	12348.14	6863.05
2	12350.15	6866.67
3	12345.72	6868.97
4	12343.77	6865.48
1	12348.14	6863.05

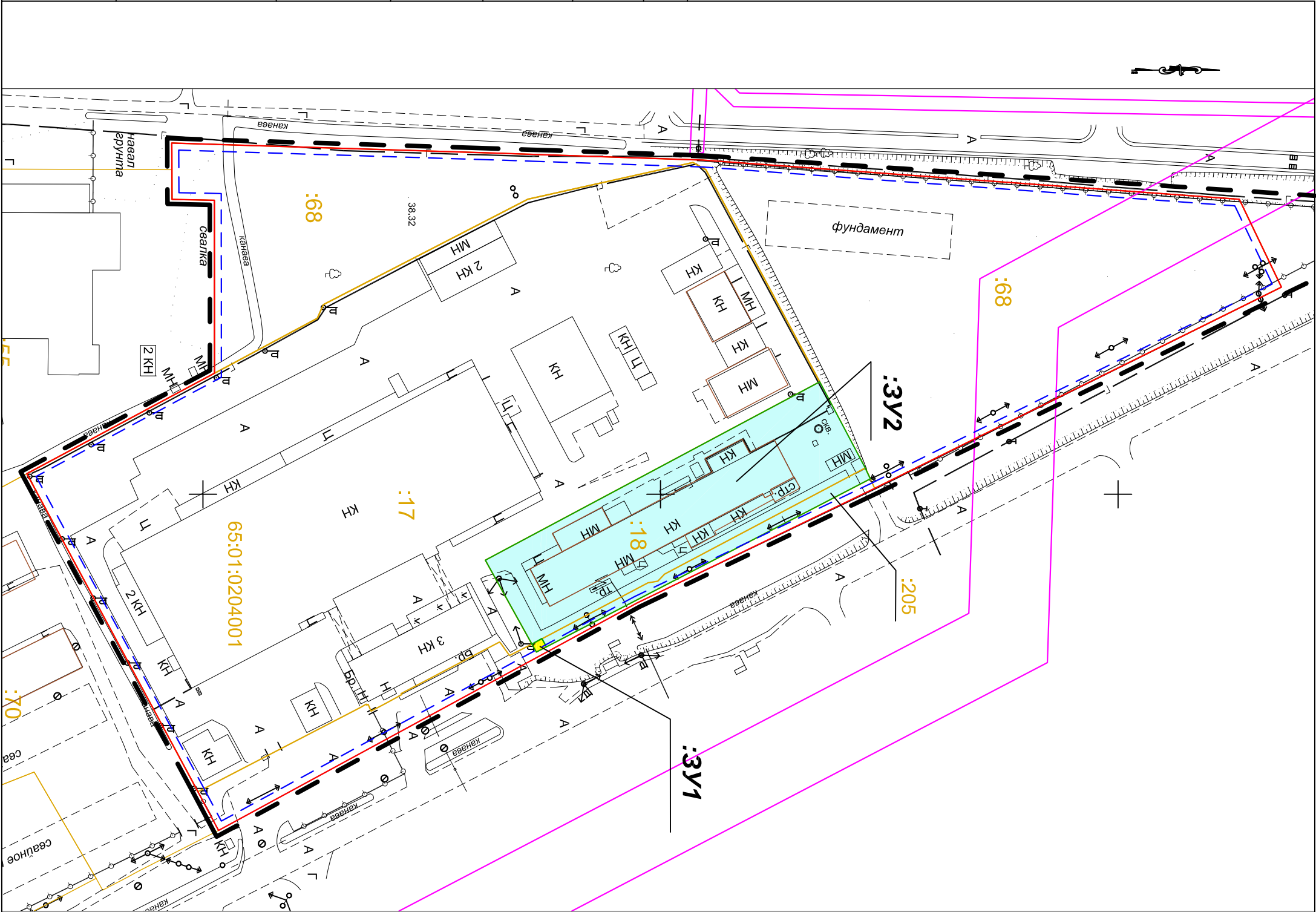
ЗУ2		
№	X	Y
1	12469.58	6750.86
2	12489.5	6788.5
3	12491.72	6793.27
4	12350.15	6866.67
5	12348.14	6863.05
6	12343.77	6865.48
7	12323.43	6828.82
1	12469.58	6750.86

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков (второй этап).

№ Участка на чертеже межевания	Местоположение (адресный ориентир)	Категория земель	Обеспечение доступа к земельному участку	Статус	Обременения образуемых земельных участков	Возможные способы образования	Вид разрешенного использования, Код вида, согласно Классификатору (приказ мин.эконом. развития РФ от 01.09.2014 №540)	Площадь проектная, кв.м
:ЗУ3	Северо-восточный район города Южно- Сахалинска, ш.Холмское ул.	Земли населенных пунктов	Посредством земель общего пользования	Образуемый	-	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка :ЗУ2 с государственными землями, собственность на которые не разграничена	Производственная деятельность, код 6.4	8126
:ЗУ4	Северо-восточный район города Южно- Сахалинска, ш.Холмское ул.	Земли населенных пунктов	Посредством земель общего пользования	Образуемый	-	Образование земельного участка из государственных земель, собственность на которые не разграничена	Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0	2503

ЗУ3		
№	Х	У
1	12469.58	6750.86
2	12489.5	6788.5
3	12491.72	6793.27
4	12493.64	6797.38
5	12389.93	6847.42
6	12351.08	6868.48
7	12350.15	6866.67
8	12348.14	6863.05
9	12343.77	6865.48
10	12323.43	6828.82
1	12469.58	6750.86

ЗУ4		
№	Х	У
1	12346.76	6870.87
2	12206.79	6946.92
3	12199.83	6933.82
4	12197.8	6930
5	12268.7	6893.28
6	12271.37	6891.76
7	12271.57	6892.15
8	12272.19	6891.83
9	12273.5	6894.8
10	12286.85	6887.6
11	12286.6	6887.13
12	12329.66	6864.56
13	12330.2	6865.2
14	12334	6870.5
15	12343.77	6865.48



Условные обозначения

- границы проектирования
- существующие красные линии
- линии отступа от красных линий
- границы существующих земельных участков
- 65:01:0204001 - номер кадастрового квартала
- границы образуемого земельного участка :3У1
- границы образуемого земельного участка :3У2

							2020	Проект межевания территории в границах территориальной зоны П-2, установленной правилами землепользования и застройки
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории (утверждаемая часть)		
Геодезист								
Проверил	Макарец К. Б.							
								Чертеж межевания территории (первый этап) М 1:2000
								ООО "Акванит" г. Южно-Сахалинск

						2020
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Гендиректор						
Проектировщик						

- | | | | |
|--|---|------|--------|
| 584/07-2020-ПМТ | | | |
| <p>Проект межевания территории в границах территориальной зоны П-2,
установленной правилами землепользования и застройки</p> | | | |
| Проект межевания территории
(утверждаемая часть) | Статья | Лист | Листов |
| | | 2 | 2 |
| Чертеж межевания территории
(второй этап)
М 1:2000 | <p>ООО "Акваанит"
г. Южно-Сахалинск</p> | | |

