



Индивидуальный предприниматель
РАДА СВЕТЛАНА ЮРЬЕВНА

**Проект межевания территории юго-западного района города
Южно-Сахалинска в границах: ул. Фламинго – ул. Ленина-
ул. Соловьина – ул. 1-я Октябрьская**

Основная часть

г. Южно-Сахалинск
2023г.



Индивидуальный предприниматель
РАДА СВЕТЛАНА ЮРЬЕВНА

**Проект межевания территории юго-западного района города
Южно-Сахалинска в границах: ул. Фламинго – ул. Ленина-
ул. Соловьина – ул. 1-я Октябрьская**

**Основная часть
Книга № 1**

Исполнитель: ИП Рада С.Ю.
Заказчик: Устюгов В.А.

г. Южно-Сахалинск
2023г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ книги	Наименование материалов	Наименование чертежей
Книга № 1	Основная часть проекта межевания территории Пояснительная записка	1. Чертеж межевания территории. 1 этап, М 1:2000 2. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, М 1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ВВЕДЕНИЕ.....	5
2.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3.	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	13
4.	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	13

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории юго-западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Фламинго — ул. Ленина — ул. Соловьиная — ул. 1-я Октябрьская выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 17.10.2022 № 2592-па.

Подготовка проекта межевания рассматриваемой территории осуществляется с целью перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0403003:150 и 65:01:0403003:151, находящихся в частной собственности (вид разрешенного использования — «Строительство индивидуального жилого дома») с землями, государственная или муниципального собственность на которые не разграничена, а также полного разграничения территории на земельные участки с учетом интересов правообладателей объектов недвижимости и органов местного самоуправления путем установления границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе тех, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования, общедолевой собственности в многоквартирном доме, а также в отношении которых планируется резервирование и (изъятие) для и муниципальных нужд.

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая при ведении государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта применялась топографическая съемка масштаба 1:500 с сечением рельефа через 0,5 метров в местной системе координат, принятая для ведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости, система высот -Балтийская. Топографическая съемка выполнена в 2023 году силами МКП «Горархитектура».

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Площадь территории в границах проекта межевания территории составляет 36589 кв.м. По данным Росреестра в границах проектирования расположены 31 земельных участка, которые отображены на чертеже по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая информация о проектных предложениях по межеванию территории отображена на чертеже межевания территории.

Все образуемые земельные участки сформированы с учетом градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3 Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утверждённых постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, сводов правил и иных нормативных актов в сфере технического регулирования.

Основными принципами проекта межевания территории являются:

- соответствие видов разрешенного использования образуемых земельных участков видам зон планируемого размещения объектов капитального строительства в составе проекта планировки территории;
- обеспечение достаточной нормативной площади придомовой территории в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования;
- обеспечение доступа с территории общего пользования к каждому земельному участку, обеспечение подъезда для гражданской и специальной техники (в т.ч. пожарной техники);
- формирование границ земельных участков с максимально эффективной конфигурацией с учетом особенностей рельефа местности и общей планировочной структуры микрорайона, а также с учетом сложившегося землепользования.

Приведенная в таблице № 1 последовательность образования земельных участков, предусмотренных настоящим проектом межевания территории, в дальнейшем может уточняться при условии соответствия конфигурации

границ земельных участков установленных чертежом межевания территории, а также соответствия принимаемых решений действующим положениям Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и иных нормативных актов.

В соответствии с пунктом 5 статьи 43 ГК РФ вид разрешенного использования земельных участков устанавливается в соответствии с проектом планировки территории. Для рассматриваемой территории постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 27.08.2019 № 2594-па утвержден проект «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго - западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Фархутдинова - ул. Ленина - пр. Мира - автомобильная дорога на аэропорт - ул. 1-я Октябрьская», в соответствии с которым для рассматриваемой территории установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки и спорта (плоскостные спортивные площадки).

Для реализации решений проекта планировки территории в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков в соответствии с решениями проекта планировки, установленными красными линиями и зонами 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;
- сохранение земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых не изменяются.

Перечень случаев и оснований для перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, между собой

и земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности приведен в ст. 39.27 и ст. 39.28 ЗК РФ. В силу требований п. 1 ст. 11.7 ЗК РФ перераспределение допускается в отношении нескольких смежных земельных участков. При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Согласно случаю, предусмотренному пп. 3 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ, перераспределение возможно при соблюдении следующих условий:

1) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для индивидуального жилищного строительства;

2) площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Кроме того, должны быть соблюдены требования к образуемым и изменяемым земельным участкам, предусмотренные статьей 11.9 ЗК РФ.

Вышеперечисленные условия соблюдения федерального законодательства выполнены в настоящем проекте.

Площадь образуемого земельного участка при проведении кадастровых работ может отличаться от площади земельного участка, указанной в настоящем проекте межевания территории не более чем на десять процентов в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "О государственной регистрации недвижимости".

Таблица №1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территории общего, а также в отношении, которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд), возможные способы их образования, виды разрешенного использования.

Условный номер образуемого земельного участка	Возможный способ образования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешённого использования образуемого земельного участка	Исходный земельный участок (кадастровый номер)
1-1	Образование путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0403003:326 и 65:01:0403003:325 и землями, государственная или муниципальная собственность на которые, неразграничена	1401	Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)	65:01:0403003:326 65:01:0403003:325
1-2	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:49 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1431	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:49
1-3	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:131 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1058	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:131
1-4	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:765 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1049	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:765
1-5	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:98 с землями, находящимися в муниципальной	1211	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:98

	собственности			
1-6	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:100 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1203	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:100
1-7	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:99 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1536	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:99
1-8	Образование путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0403003:6, 65:01:0403003:61 и с землями, находящимися в муниципальной собственности	1760	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:6 65:01:0403003:61
1-9	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:47 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1245	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:47
1-10	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:108 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1250	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:108
1-11	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:826 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1239	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:826
1-12	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:17 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1242	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:17

	собственности			
1-13	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:107 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1161	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:107
1-14	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:104 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1524	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:104
1-16	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:548 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1132	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:548
1-17	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:766 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1277	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:766
1-18	Образование путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0403003:65 65:01:0403003:64 и с землями, находящимися в муниципальной собственности	1160	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:65 65:01:0403003:64
1-19	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:77 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1152	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:77
1-20	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403002:82 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1757	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403002:82

	собственности			
1-21	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:150 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1126	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:150
1-22	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:151 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1552	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:151
1-23	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:94 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1233	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:94
1-24	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:556 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1162	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:556
1-25	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0403003:20 с землями, находящимися в муниципальной собственности	1251	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:20
1-26	Образование путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0403003:7, 65:01:0403003:92и с землями, находящимися в муниципальной собственности	1189	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	65:01:0403003:7 65:01:0403003:92

Примечания: Код и наименование видов разрешенного использования указаны в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 20.04.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	679817.34	1301167.14
2	679818.27	1301165.90
3	679817.42	1301159.50
4	679856.99	1301153.77
5	679857.72	1301159.22
6	679864.96	1301158.17
7	679864.83	1301153.35
8	679908.27	1301148.64
9	679908.71	1301151.86
10	679910.87	1301151.57
11	679913.10	1301153.28
12	679924.82	1301242.37
13	679946.45	1301401.23
14	679962.42	1301514.15
15	679960.76	1301516.58
16	679914.68	1301527.00
17	679867.50	1301537.68
18	679865.30	1301536.11
19	679839.89	1301335.08
1	679817.34	1301167.14

4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

В период подготовки проекта межевания сведения о зарегистрированных публичных сервитутах в границах проектируемой территории в государственном реестре недвижимости отсутствуют. Установление публичных сервитутов данным проектом не предусмотрено.