

**Приложение №3
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от _____ 2022 № _____**

РОССИЯ
Сахалинская область г. Южно-Сахалинск
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Горархитектура»

**Проект планировки с проектом межевания территории
города Южно-Сахалинска в границах: ул. К. Маркса –ул.
Ленина – ул. Космонавта Поповича – ул. Амурская**

Проект межевания территории

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Директор МКП «Горархитектура»

Я. А. Тюняев

СОДЕРЖАНИЕ:

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

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Карла Маркса— ул. Ленина — ул. Космонавта Поповича — ул. Амурская (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 1.03. 2019 года № 729-па.

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:

- 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 N 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»;
- 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 города Южно-Сахалинска в границах: ул. Карла Маркса— ул. Ленина — ул. Космонавта Поповича — ул. Амурская (далее проект) выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 5,5 га.

Для реализации решений проекта планировки 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;

- 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.

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	Перераспределение земельных участков	65:01:0703001:223	3250	Гостиничное обслуживание	Перераспределение земельного участка и неразграниченных земель
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3945	Гостиничное обслуживание	-
:ЗУ3	Раздел земельного участка	65:01:0703001:567	1809	Магазины	-
:ЗУ4	Раздел земельного участка	65:01:0703001:2829	2848	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-
:ЗУ5	Раздел земельного участка	65:01:0703001:235	2370	Предпринимательство	-
:ЗУ6	Перераспределение земельных участков	65:01:0703001:155	1422	Предпринимательство	Перераспределение земельного участка и

					неограниченных территорий
:ЗУ7	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4047	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ8	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2045	Среднеэтажная жилая застройка	-
:ЗУ9	Раздел земельного участка	65:01:0703001:3302	1175	Хранение автотранспорта	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ10	Раздел земельного участка	65:01:0703001:2829	207	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ11	Раздел земельного участка	65:01:0703001:235	73	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ12	Раздел земельного участка	65:01:0703001:567	180	Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ13	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	352	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	292	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной	-	370	Земельные участки (территории) общего пользования	-

	собственности				
:ЗУ16	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	763	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ17	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	321	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ18	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2774	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ19	Раздел земельного участка	65:01:0703001:3302	75	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ20	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	136	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1542	Улично-дорожная сеть	-

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	ЗУ3 (1 этап), ЗУ16 (этап), 65:01:0703001:564, 65:01:0703001:2875	1931	Магазины	Образование земельного участка возможно после внесения изменений в ПЗЗ ГО "Город Южно-Сахалинск"
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ 5 (1 этап)	2482	Предпринимательство	Перераспределение земельного участка с неразграниченными землями
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	ЗУ 8(1 этап), 65:01:0703001:61	2051	Среднеэтажная жилая застройка	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	ЗУ16 (этап), 65:01:0703001:2875	887	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	65:01:0703001:85, ЗУ 21 (1 этап)	50	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ6	Объединение земельных участков	ЗУ 21 (1 этап), 65:01:0703001:95, ЗУ 11 (1 этап), 65:01:0703001:61, 65:01:0703001:3564, 65:01:0703001:85, ЗУ 19 (1 этап)	2477	Улично-дорожная сеть	-

** Приведенная в таблицах 1-2 последовательность и способы образования (раздел, объединение, перераспределение, образование из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности) земельных участков, предусмотренных настоящим проектом межевания территории в дальнейшем может уточняться при условии соответствия конфигурации границ земельных участков установленным на одном из чертежей межевания территории (этапы 1, 2), а также соответствия принимаемых решений действующим положениям Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иных нормативных актов.*

С целью реализации решений проекта межевания необходимо осуществить изъятие следующих земельных участков.

Таблица 3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ К ИЗЪЯТИЮ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв м
1	65:01:0703001:85	107.87
2	65:01:0703001:3545	363.45
3	65:01:0703001:61	96.85

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице.

**Таблица 2. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Номер точки	X	Y	Дирекционный й угол	Длина
1	9631.01	9991.63	82° 23' 50"	42.4
2	9636.62	10033.66	172° 40' 47"	4
3	9632.65	10034.17	82° 38' 48"	57.58
4	9640.02	10091.28	172° 9' 52"	4.4
5	9635.66	10091.88	172° 12' 10"	58.67
6	9577.53	10099.84	172° 12' 5"	245.19
7	9334.61	10133.11	172° 6' 31"	159.22
8	9176.9	10154.97	172° 19' 27"	52.78
9	9124.59	10162.02	262° 54' 6"	53.33
10	9118	10109.1	263° 4' 12"	54.7
11	9111.4	10054.8	352° 0' 32"	145.74
12	9255.72	10034.54	322° 13' 10"	4.78
13	9259.5	10031.61	352° 33' 19"	44.92
14	9304.04	10025.79	352° 57' 34"	258.79
15	9560.88	9994.07	352° 12' 22"	62.9
16	9623.2	9985.54	37° 56' 46"	9.9
1	9631.01	9991.63		

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.