



***Дальневосточное Проектное Бюро***

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-  
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. КУРИЛЬСКАЯ –  
УЛ.ИМ.Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ.ХАБАРОВСКАЯ -  
УЛ.ЧЕХОВА

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть**

**г. Южно-Сахалинск  
2021**



***Дальневосточное Проектное Бюро***

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-  
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. КУРИЛЬСКАЯ –  
УЛ.ИМ.Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ.ХАБАРОВСКАЯ -  
УЛ.ЧЕХОВА

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть**

**Книга № 3**

**Исполнитель:** ООО "Дальневосточное проектное бюро"  
**Заказчик:** Шестопалов В.В.

**г. Южно-Сахалинск  
2021**

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

<b>№ книги</b>	<b>Наименование материалов</b>	<b>Наименование чертежей</b>
Книга № 1	Основная часть проекта планировки территории Пояснительная записка	1. Чертеж планировки территории, М 1:1000
Книга № 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории Пояснительная записка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Схема элемента планировочной структуры, М 1:10000</li> <li>2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, М 1:1000</li> <li>3. Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории, М 1:1000</li> <li>4. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, М 1:1000</li> <li>5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки, М 1:1000</li> <li>6. Схема инженерной инфраструктуры. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000</li> </ol>
Книга № 3	Основная часть проекта межевания территории Пояснительная записка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Чертеж межевания территории (первый этап), М 1:1000</li> <li>2. Чертеж межевания территории (второй этап), М 1:1000</li> </ol>
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	1. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, М1:1000

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1.	ВВЕДЕНИЕ.....	5
2.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ .....	6
3.	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	10
4.	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	10

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Курильская — ул. им.Д.Э. Дзержинского — ул. Хабаровская — ул. Чехова выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 20.05.2021 № 1401-па.

Подготовка проекта межевания осуществляется с целью 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 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 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»;
- 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».

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 в местной системе координат, выполненная в 2021 году.

## **2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Курильская — ул. им. Ф.Э. Дзержинского — ул. Хабаровская — ул. Чехова выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки территории (книга № 2). Площадь территории в границах проекта межевания составляет 2,57 га.

В соответствии с п.5 ст.43 ГК РФ вид разрешенного использования земельных участков устанавливается в соответствии с проектом планировки территории.

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 общедолевой собственности многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ.;
- 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 соответствуют решениям разработанному проекту планировки и не требуют изменений.

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

<b>Условный номер земельного участка</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>	<b>Исходный земельный участок</b>	<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	<b>Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412</b>	<b>Категория земель</b>
1	2	3	4	5	6
:ЗУ1	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:37	530	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:106	451	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:393	1335	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ4	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2290	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена (с сохранением исходного)	65:01:0701001:4	121	3.1 Коммунальное обслуживание	Земли населенных пунктов
:ЗУ6	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	610	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов

<b>Условный номер земельного участка</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>	<b>Исходный земельный участок</b>	<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	<b>Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412</b>	<b>Категория земель</b>
:ЗУ7	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1247	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ8	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	908	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ9	Раздел земельного участка в целях изъятия для муниципальных нужд	65:01:0701001:38	21	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ10	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:19	606	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ11	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:120	50	4.1 Деловое управление	Земли населенных пунктов
:ЗУ12	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3043	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ14	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1423	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов



<b>Условный номер земельного участка</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>	<b>Исходный земельный участок</b>	<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	<b>Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412</b>	<b>Категория земель</b>
:3У16	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3034	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:3У17	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	926	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов

Таблица № 2 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, виды разрешенного использования (второй этап)

<b>Условный номер земельного участка</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>	<b>Исходные земельные участки</b>	<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	<b>Разрешенное использование земельного участка в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412</b>	<b>Категория земель</b>
1	2	3	4	5	6
:38:3У1	Перераспределение земельного участка с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0701001:38	1875	4.7 Гостиничное обслуживание	Земли населенных пунктов

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

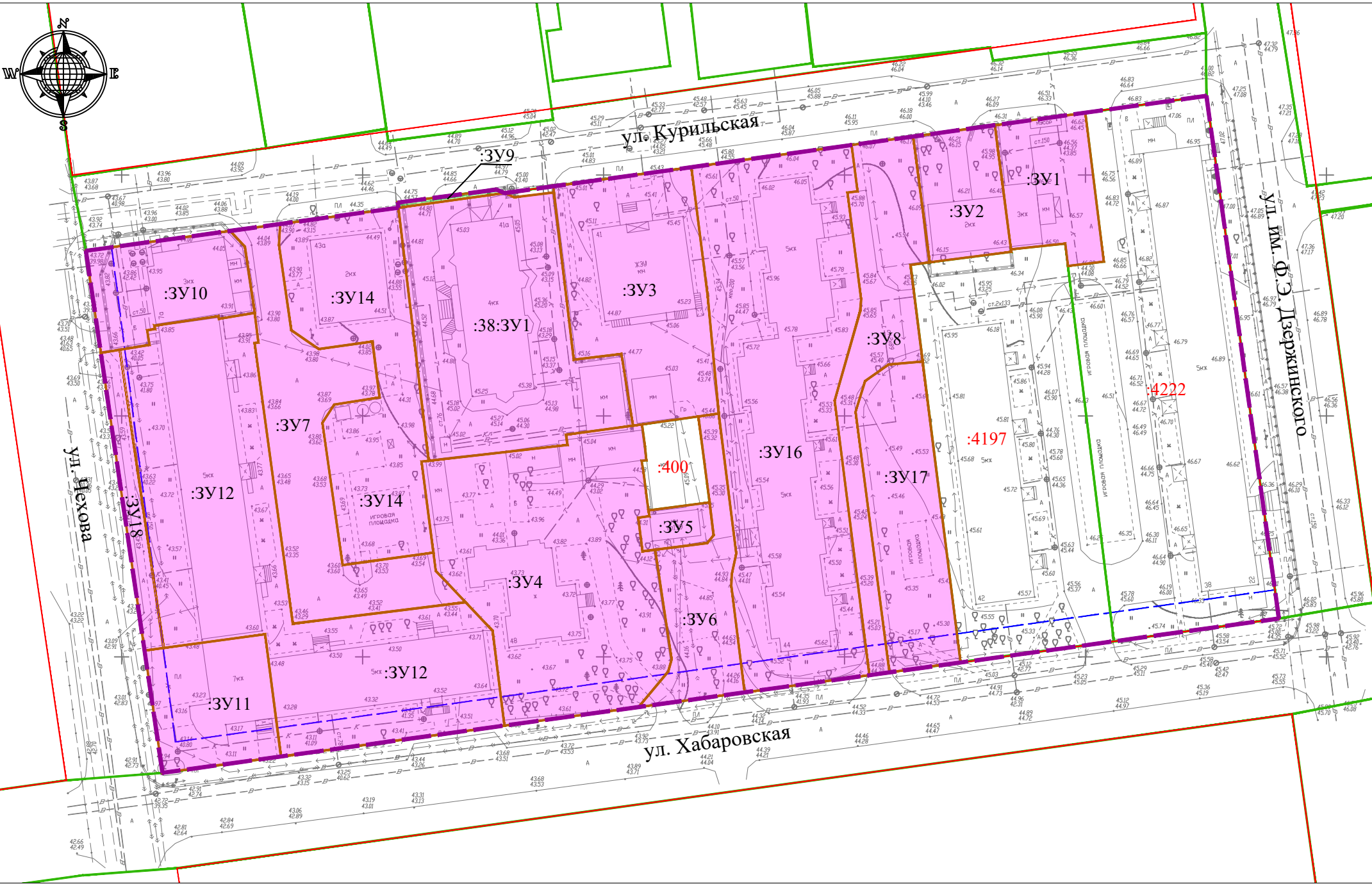
№ точки	координаты	
	Х	У
1	10216.44	10525.1
2	10196.27	10379.44
3	10197	10377.81
4	10194.3	10357.29
5	10193.24	10357.42
6	10184.28	10292.56
7	10075.93	10308.47
8	10107.97	10540.14
9	10216.44	10525.1

### **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.


ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. КУРИЛЬСКАЯ - УЛ. ИМ. Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО - УЛ. ХАБАРОВСКАЯ - УЛ. ЧЕХОВА

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ПЕРВЫЙ ЭТАП)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ**
- границы территории проектирования
  - красные линии (существующие)
  - граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (сохраняемые)
  - граница кадастрового квартала
  - линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - границы образуемых земельных участков
  - границы образуемых земельных участков в том числе в отношении которых предусматривается резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд
- :3У22** - условный номер образуемого земельного участка
- :4197** - номер земельного участка, сведения о котором внесены в единый государственный реестр недвижимости
- 65:01:0307003** - номер кадастрового квартала

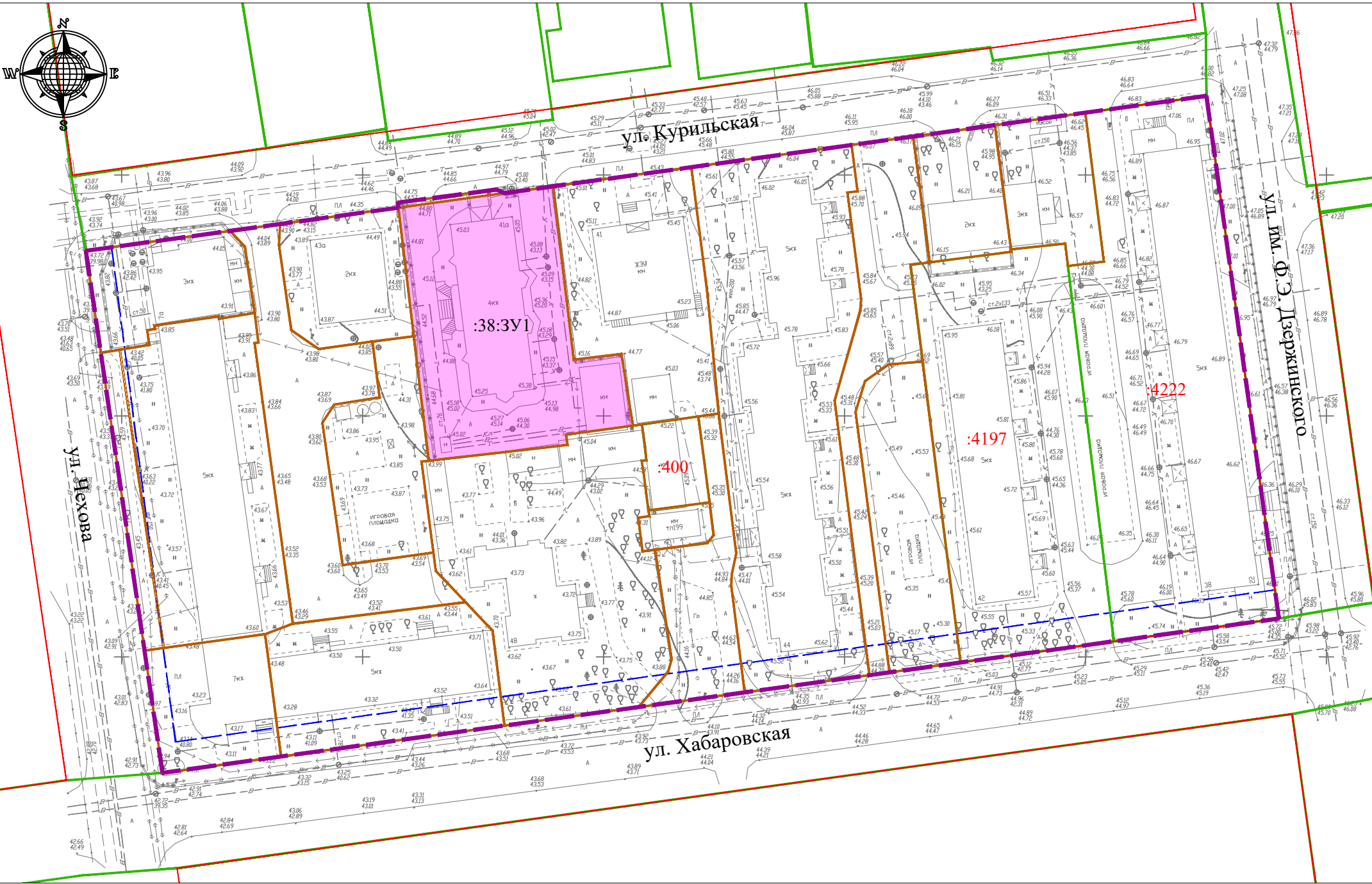
						Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Курильская - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. Хабаровская - ул. Чехова				
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (основная часть)		Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Суриков С.Г.							1	2	
Проверил	Шабардин А.П.									
ГИП	Шабардин А.П.					Графическая часть Чертеж межевания территории (первый этап)		<div> <i>Дальнерусское Проектное Южно</i></div>		

М 1:1000

Формат А3


ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. КУРИЛЬСКАЯ - УЛ. ИМ. Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО - УЛ. ХАБАРОВСКАЯ - УЛ. ЧЕХОВА

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ВТОРОЙ ЭТАП)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ
- границы территории проектирования
  - красные линии (существующие)
  - граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (сохраняемые)
  - граница кадастрового квартала
  - линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - границы образуемых земельных участков
  - границы образуемых земельных участков в том числе в отношении которых предусматривается резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд
- :ЗУ22 - условный номер образуемого земельного участка
- :4197 - номер земельного участка, сведения о котором внесены в единый государственный реестр недвижимости
- 65:01:0307003 - номер кадастрового квартала

						Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Курильская - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. Хабаровская - ул. Чехова				
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (основная часть)		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Суриков С.Г.						2	2	
Проверил		Шабардин А.П.								
ГИП		Шабардин А.П.				Графическая часть Чертеж межевания территории (второй этап)		 <b>Дальнерусское Проектирование</b>		

М 1:1000