

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
**ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных  
Правилами землепользования и застройки

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**  
**Проекта межевания территории**

**Исполнитель:** ООО «Сахалинское архитектурное проектирование»

**Заказчик:** Ким А.Е.

**Южно-Сахалинск**  
**2020 г.**



Состав проекта:

№ книг	Наименование материалов	Наименование чертежей
Книга 1	Основная часть проекта межевания территории.  Текстовая часть.	1. Чертеж межевания территории, М 1:2000 2. Чертеж межевания территории (первый этап), М 1:2000 3. Чертеж межевания территории (второй этап), М 1:2000
Книга 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	1. Схема границ существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий, местоположения существующих объектов капитального строительства, М 1: 2000



## **СОДЕРЖАНИЕ:**

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
2. РЕШЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	6
3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	13
<i>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</i>	
4. Чертеж межевания территории.....	14
5. Чертеж межевания территории (первый этап) .....	15
6. Чертеж межевания территории (второй этап) .....	16



## **1. ВВЕДЕНИЕ**

Основанием для разработки проекта межевания территории явилось постановление администрации города Южно-Сахалинска № 1020-па от 06.04.2020 «О подготовке проекта межевания территории в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных Правилами землепользования и застройки».

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны. В данном проекте границами проектирования явились границы территориальных зон П-1 и П-2 Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденными решением городского Собрания города Южно-Сахалинск от 30.01.2013 № 744/44-13-4.

При разработке проекта межевания территории необходимо соблюдать следующие принципы:

- учитывать границы ранее сформированных земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости;
- формировать границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства с учетом обеспечения беспрепятственного доступа к образованным земельным участкам;
- формировать предложения по установлению публичных сервитутов в случае, если сформировать земельные участки общего пользования для обеспечения беспрепятственного доступа к земельным участкам, не представляется возможным.

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими нормативными документами:

- 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 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 603/38-12-4 от 04.07.2012 г.;
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 744/44-13-4 от 30.01.2013 г.

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая для ведения государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта межевания территории использовалась топографическая основа М 1:500 в местной системе координат.



## **2. РЕШЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В разработанном проекте межевания территории земельные участки сформированы в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных Правилами землепользования и застройки, с учетом зон планируемого размещения объектов капитального строительства проекта планировки юго-западного района города Южно-Сахалинска, утверждённым постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 11.04.2014 №624-па и красных линий пер. Солнечный, ул. Пограничная, ул. Западная.

В результате разработки проекта межевания выделены следующие земельные участки:

- границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Требования к образуемым земельным участкам установлены земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с п. 1 ст. 11.9. Земельного кодекса РФ и ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются (указанные случаи предусмотрены ст.36 Градостроительного кодекса РФ), согласно п. 2 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, определяются в соответствии с Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков установлен с учетом установленной зоной планируемого размещения объектов капитального строительства проекта планировки территории юго-западного района города Южно-Сахалинска, а также Приказа Министерства экономического развития от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».



Для территории проектирования проектом планировки юго-западного района установлена зона планируемого размещения объектов коммунально-складского назначения и объектов транспортной инфраструктуры (гаражи, автостоянки, объекты автосервиса).

Статьей 85 Земельного Кодекса РФ установлено требование в принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Так, земельный участок с кадастровым номером 65:01:0104004:92 расположен в двух территориальных зонах П-2 и ВР-15. Земельный участок попадает в красные линии ул. Пограничная, в связи с чем подлежит разделу. Для отражения предложений по выполнению кадастровых работ, связанных с изъятием его части для муниципальных нужд, земельный участок был включен в границы проектирования в полном объеме. Также, в границах проектирования расположены боксовые гаражи без образования земельного участка под ними. Учитывая, что объект капитального строительства расположен в двух территориальных зонах П-2 и ПТ-3, образование под ним земельного участка не представляется возможным. В связи с этим, в проекте межевания территории границы проектирования были скорректированы с учетом данных обстоятельств.

Основным графическим материалом являются чертежи межевания территории, которые подлежат утверждению.

Реализовать принятые решения проекта межевания территории предлагается в два этапа.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ на чертежах межевания территории отображены:

- 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы публичных сервитутов.

В границах проектирования отсутствуют лесные участки, в связи с чем представить данные о назначении лесов, видах разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка



проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков) не представляется возможным.

Условные обозначения земельных участков на чертежах межевания территории установлены в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (в ред. от 14.12.2018), согласно которому условный номер земельного участка устанавливается, если земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, а также перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования в соответствии со ст.43 ГК РФ представлен в таблицах №1 и №2.



Таблица № 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, том числе возможные способы их образования, а также перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд (первый этап)

Условный номер земельного участка	Возможный способ образования земельного участка	Проектная площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешённого использования земельного участка	Месторасположение земельного участка	Статус
:ЗУ 1	Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0104003:2 и 65:01:0104004:87	15796	6.9	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 21		556	12.0		
:ЗУ 3		38	12.0		
:ЗУ 2		105	12.0		
:ЗУ 16	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:98 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности	5109	6.9	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 12	Образование земельного участка из земель, находящимися в муниципальной собственности	9768	12.0	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 20	Раздел земельного участка с	982	6.9	г. Южно-Сахалинск,	Образуемый



:ЗУ 17	кадастровым номером 65:01:0104004:5	23	12.0	пер. Солнечный	
:ЗУ 18	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:5	119	12.0	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 19		7249	6.9		
:ЗУ 5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:3	172	12.0	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 4		5106	6.9		
:ЗУ 6	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:6 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности	1865	2.7.1	г. Южно-Сахалинск, ул. Западная	Образуемый
:ЗУ 7		85	12.0		
:ЗУ 8	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:41 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности	3957	2.7.1	г. Южно-Сахалинск, ул. Западная	Образуемый
:ЗУ 9		407	12.0		
:ЗУ 14	Раздел земельного участка с кадастровым номером	4625	6.9	г. Южно-Сахалинск Ул.Пограничная	Образуемый



:ЗУ 15	65:01:0104004:92	2181	12.0		
:ЗУ 13	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности	4932	2.7.1	г. Южно-Сахалинск Ул.Пограничная	Образуемый

*Примечание: :ЗУ13 образован под существующими боксовыми гаражами (разруш.) Образовать земельный участок в соответствии с предложениями проекта межевания территории возможно при условии внесения изменений в проект планировки территории юго-западного района города Южно-Сахалинска.*

Таблица № 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, том числе возможные способы их образования (второй этап)

---



Условный номер земельного участка	Возможный способ образования земельного участка	Проектная площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешённого использования земельного участка	Месторасположение земельного участка	Статус
:ЗУ 1	Перераспределение :ЗУ 1 образованного на первом этапе с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной собственности	15812	6.9	г. Южно-Сахалинск, пер. Солнечный	Образуемый
:ЗУ 8	Перераспределение земельных участков :ЗУ 8 образованного на первом этапе и земельного участка с кадастровым номером 65:01:0104004:4	5218	2.7.1	г. Южно-Сахалинск, ул. Западная	Образуемый
:ЗУ10		12.0	327		

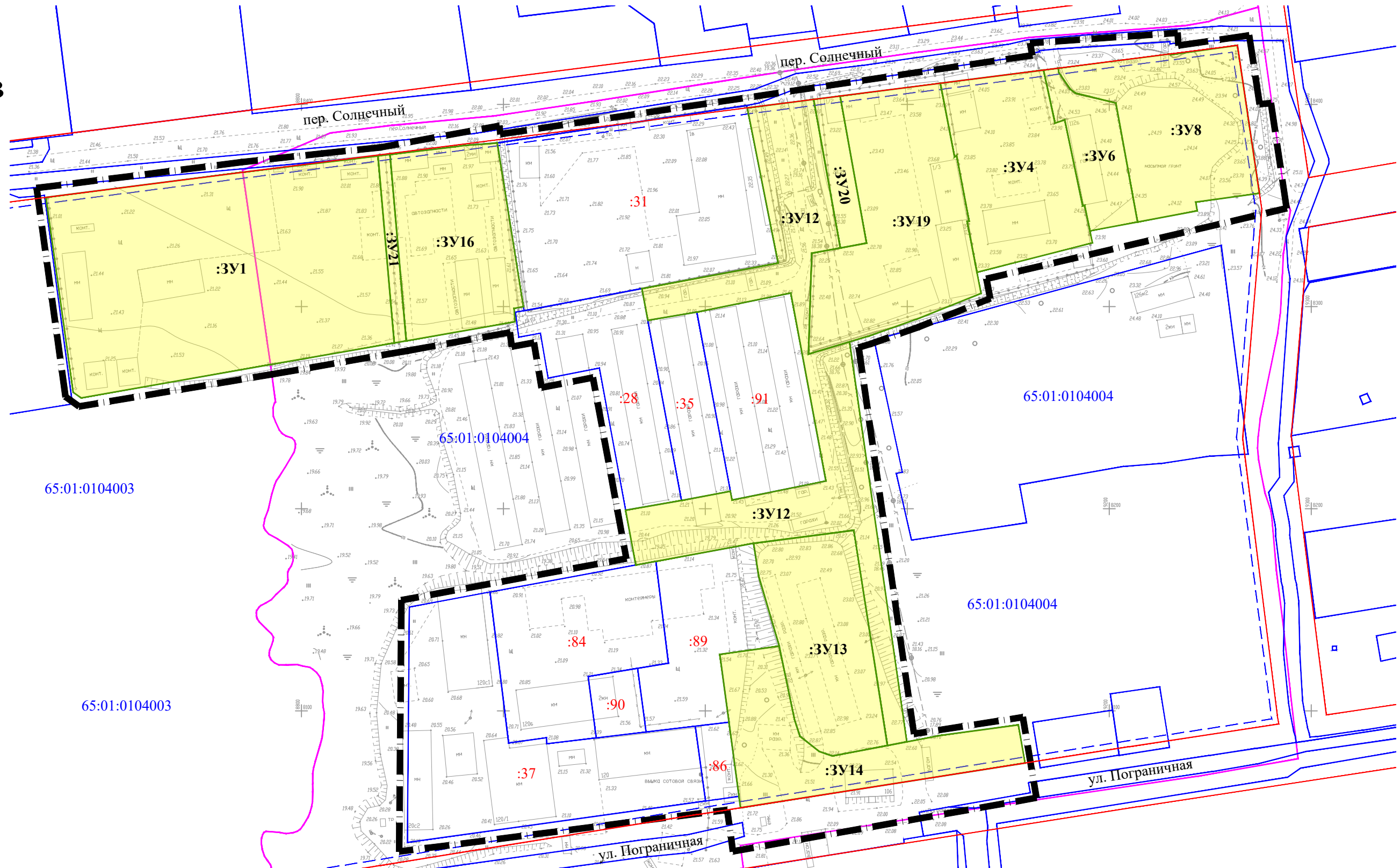
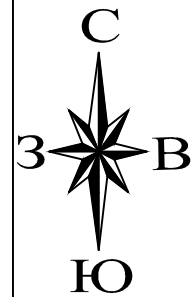
Примечание: \*Ст. 39.28 ЗК РФ, п. 3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.



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

№ точки	X	Y
1	8030.34	8848.40
2	8050.99	9010.84
3	8030.45	9013.64
4	8056.97	9163.92
5	8096.83	9157.21
6	8088.57	9103.29
7	8279.75	9075.90
8	8281.49	9081.74
9	8289.85	9105.50
10	8304.01	9141.06
11	8313.76	9139.17
12	8348.65	9287.81
13	8400.69	9280.05
14	8400.19	9274.46
15	8434.19	9269.27
16	8429.19	9234.28
17	8435.46	9233.80
18	8430.34	9160.81
19	8424.34	9161.88
20	8385.31	8898.54
21	8389.48	8898.02
22	8378.82	8839.44
23	8375.73	8810.07
24	8371.47	8770.34
25	8358.66	8668.88
26	8255.39	8683.20
27	8250.59	8689.90
28	8266.50	8785.47
29	8278.18	8852.67
30	8287.24	8903.24
31	8280.19	8904.15
32	8282.17	8915.11
33	8259.95	8918.87
34	8264.87	8944.35
35	8175.32	8960.88
36	8154.73	8849.51





**Условные графические обозначения**

- Границы образуемых земельных участков в отношении которых будет предусмотрено изъятие для государственных или муниципальных нужд
- Границы образуемых земельных участков
- 65:01:0104004 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- :162 - Номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости
- Граница проектирования
- :ЗУ1 - Условный номер образуемого земельного участка

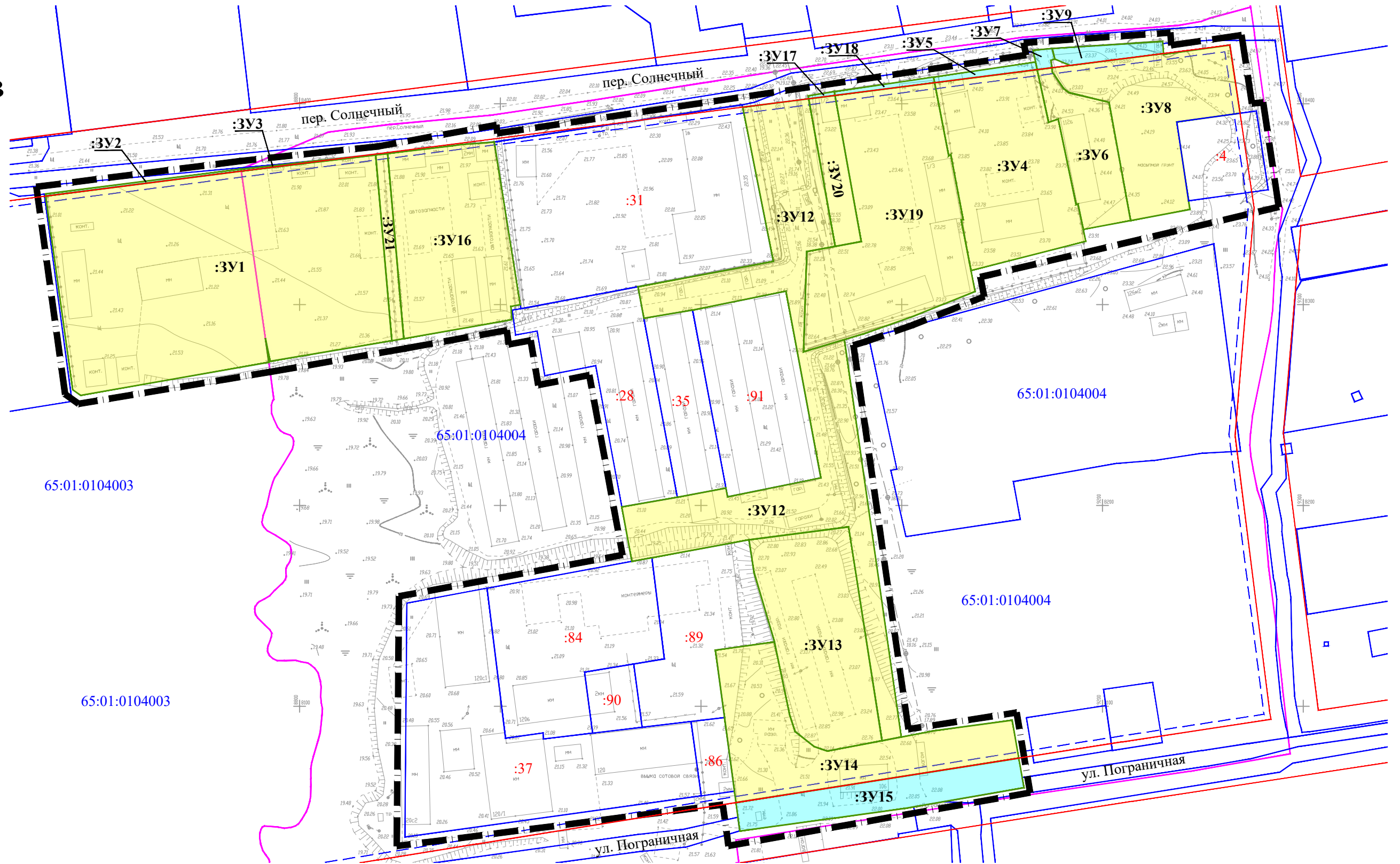
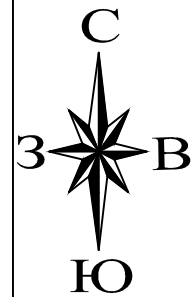
М 1:2000

						169-03/2020-ПМТ-1			
						Проект межевания территории в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных Правилами землепользования и застройки			
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата				
Разраб.	Ким Е.С.					Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Смирнов						ПМТ	1	3
						Чертеж межевания территории	ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"		



# Чертеж межевания территории (первый этап)

15



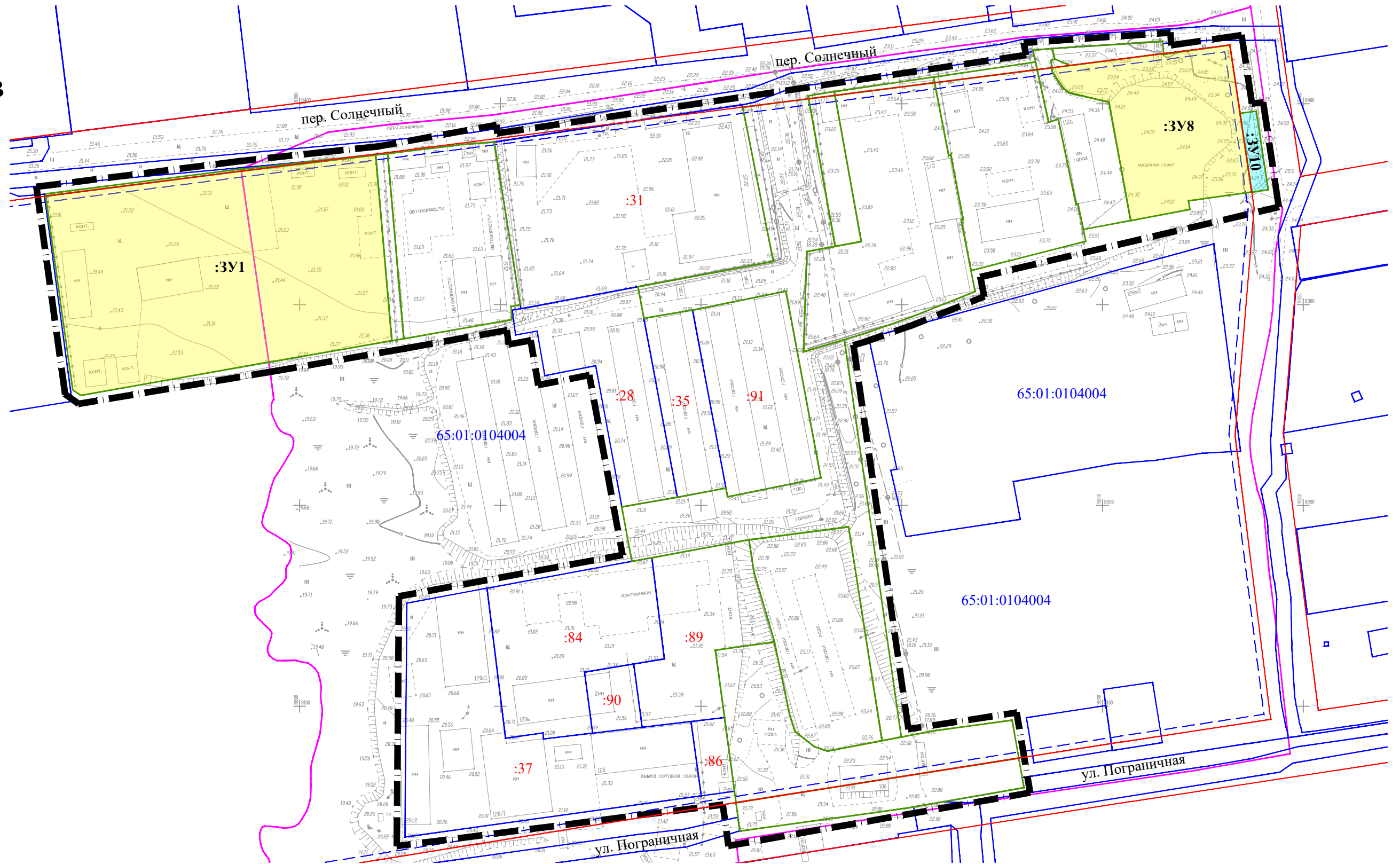
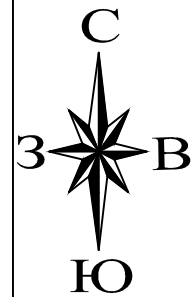
## Условные графические обозначения

- Границы образуемых земельных участков в отношении которых будет предусмотрено изъятие для государственных или муниципальных нужд
- Границы образуемых земельных участков
- 65:01:0104004 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- :162 - Номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости
- Граница проектирования
- :3Y1 - Условный номер образуемого земельного участка

М 1:2000

						169-03/2020-ПМТ-1			
						Проект межевания территории в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных Правилами землепользования и застройки			
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Ким Е.С.				Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Смирнов					ПМТ	2	3
						Чертеж межевания территории (первый этап)	ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"		





**Условные графические обозначения**

- Границы образуемых земельных участков
- 65:01:0104004 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- :162 - Номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости
- Граница проектирования
- :3У1 - Условный номер образуемого земельного участка

М 1:2000

						169-03/2020-ПМТ-1			
						Проект межевания территории в границах территориальных зон П-1 и П-2, установленных Правилами землепользования и застройки			
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата				
Разраб.	Ким Е.С.					Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Смирнов						ПМТ	3	3
						Чертеж межевания территории (второй этап)	ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"		