

Приложение № 1  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ П-3,  
УСТАНОВЛЕННОЙ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК"**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

*Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска*

*Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ФарИст-Энерджи»*

---

---

**Перечень материалов проекта межевания:**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>
<b>1.</b>	<b>Утверждаемая часть проекта межевания</b>	
	Текстовая часть	
	Книга 1.Текстовая часть проекта межевания.	8
	Графическая часть	
<b>1.1</b>	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:2000	1
<b>1.2</b>	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:2000	1
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания</b>		
<b>2.</b>	Графическая часть	
<b>2</b>	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания	1

---

---

**СОДЕРЖАНИЕ:**

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ .....	4
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ .....	5
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ .....	7
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ .....	8

---

## **1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ**

Проект межевания в границах территориальной зоны П-3, установленной Правилами землепользования и застройки (далее проект) выполнен на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска от 03.12.2020 № 3667-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, имуществу 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 Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «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»;
- 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 выполнен в границах территориальной зоны П-3, установленной Правилами землепользования и застройки городского округа «город Южно-Сахалинск». Площадь территории в границах проекта межевания составляет 8,7 га.

В проекте межевания предложено:

- фиксирование (сохранение без изменений) земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых не требуют преобразования;
- изменение границ существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет, с целью упорядочения их границ с учетом фактического землепользования и установленных в проекте планировки красных линий;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

Реализацию решений проекта межевания предлагается осуществить в два этапа.

**Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В 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	65:01:0310001:4, 65:01:0310001:72, 65:01:0310001:70	38289	Производственная деятельность	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	65:01:0310001:4, 65:01:0310001:72, 65:01:0310001:70	583	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ3	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1494	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ4	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1211	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ5	Образование земельных участков из земель или земельных	-	1747	Земельные участки (территории) общего пользования	-

	участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности				
:ЗУ6	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3341	Земельные участки (территории) общего пользования	-

**Таблица 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В 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	ЗУ1 (1 этап)	39006	Производственная деятельность	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена

### 3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 3. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	12552.75	9191.45	82° 34' 11"	108.03
2	12566.72	9298.57	170° 41' 14"	16.99
3	12549.95	9301.32	170° 42' 3"	87.75
4	12463.35	9315.5	82° 22' 21"	223.61
5	12493.03	9537.13	182° 9' 6"	19.44
6	12473.6	9536.4	180° 27' 30"	25
7	12448.6	9536.2	185° 30' 20"	8.34
8	12440.3	9535.4	179° 46' 41"	51.6
9	12388.7	9535.6	181° 12' 45"	15.59
10	12373.11	9535.27	222° 31' 5"	13.72
11	12363	9526	266° 11' 9"	15.03
12	12362	9511	172° 30' 15"	3.83
13	12358.2	9511.5	170° 35' 30"	69.74
14	12289.4	9522.9	164° 25' 39"	24.06
15	12266.22	9529.36	152° 38' 57"	81.86
16	12193.51	9566.97	169° 21' 3"	56.28
17	12138.2	9577.37	262° 41' 6"	23.56
18	12135.2	9554	260° 28' 24"	61.57
19	12125.01	9493.28	178° 5' 46"	3.61
20	12121.4	9493.4	259° 30' 39"	35.59
21	12114.92	9458.4	259° 35' 56"	15.95
22	12112.04	9442.71	262° 52' 30"	0.81
23	12111.94	9441.91	327° 11' 19"	1.81
24	12113.46	9440.93	327° 15' 32"	5.86
25	12118.39	9437.76	265° 54' 52"	1.26
26	12118.3	9436.5	320° 11' 40"	48.42
27	12155.5	9405.5	325° 17' 1"	17.03
28	12169.5	9395.8	329° 53' 45"	51.44
29	12214	9370	338° 18' 3"	68.59
30	12277.73	9344.64	312° 29' 29"	37
31	12302.72	9317.36	333° 6' 56"	29.68
32	12329.19	9303.94	325° 45' 5"	24.18
33	12349.18	9290.33	320° 2' 33"	1.45
34	12350.29	9289.4	329° 39' 46"	2.04
35	12352.05	9288.37	325° 43' 28"	107.23
36	12440.66	9227.98	339° 2' 9"	9.53
37	12449.56	9224.57	260° 36' 39"	1.29
38	12449.35	9223.3	350° 50' 39"	13.83
39	12463	9221.1	282° 15' 53"	1.18
40	12463.25	9219.95	345° 59' 23"	64.31
41	12525.65	9204.38	334° 29' 35"	30.03
1	12552.75	9191.45		

---

#### **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.