

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

**Проект планировки с проектом межевания территории
города Южно-Сахалинска в границах: ул. Украинская – ул.
Саранская – ул. Осенняя – ул. Золотая**

Проект межевания территории
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Директор МКП «Горархитектура»

А.В Ковальчук

СОДЕРЖАНИЕ:

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ2

2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....3

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ8

4 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....9

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Украинская – ул. Саранская – ул. Осенняя – ул. Золотая (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 11.02.2019 № 496-па о подготовке проекта планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Украинская - ул. Центральная – ул. Саранская - ул. Осенняя – ул. Золотая, с целью внесения изменений в проект планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па, и муниципального заказа.

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 в соответствии с требованиями:

– Градостроительного кодекса, Земельного кодекса и Жилищного кодекса Российской Федерации,

– Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

– Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

– Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденных приказом министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области №3.39-21-П от 24.06.2019 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области»;

– Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 139872-19-5 от 30.12.2019 г.,

– Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 744/44-13-4 от 30.01.2013 г.,

– Проект планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па;

– 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 города Южно-Сахалинска в границах: ул. Украинская – ул. Саранская – ул. Осенняя – ул. Золотая выполнен на основании разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта планировки согласно техническому заданию составляет 5,97 га.

Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости, на территории проектирования расположено 32 земельных участка, поставленных на кадастровый учет, частично или полностью попадающих в границы проектирования.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- 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;

- 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 и зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определение границ образуемых земельных участков, в том числе для размещения объекта местного значения – кадетская школа;

- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;

- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд.

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	65:01:0307003:1616	1068	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	65:01:0307003:1610	413	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	65:01:0307003:1767	867	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями

:ЗУ4	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1058	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	65:01:0307003:161	994	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями
:ЗУ6	Раздел земельного участка	65:01:0307003:1735	949	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ7	Перераспределение земельных участков	65:01:0307003:1771	1436	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0307003:36	1619	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ9	Перераспределение земельных участков	65:01:0307003:162	979	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями
:ЗУ10	Перераспределение земельных участков	65:01:0307003:1772	1247	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями
:ЗУ11	Перераспределение земельных участков	65:01:0307003:2050	690	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями
:ЗУ12	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	84	3.1 Коммунальное обслуживание	-
:ЗУ13	Перераспределение земельных участков	65:01:0307003:2211	18541	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями / Многоконтурный земельный участок
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ14	Раздел земельного участка	65:01:0307003:1735	52	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Раздел земельного участка	65:01:0307003:36	20	12.0 Земельные участки	-

				(территории) общего пользования	
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ16	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	718	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ17	Раздел земельного участка	65:01:0307003:36	3	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ18	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3054	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ19	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1144	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ20	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2913	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	797	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ22	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	166	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ23	Образование земельных участков из земель или	-	144	12.0 Земельные участки (территории)	-

	земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности			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	ЗУ8 (1 этап)	1630	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными землями
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ6 (1 этап)	950	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Перераспределение земельного участка с неразграниченными землями
:ЗУ3	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	765	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ4	Объединение земельных участков	ЗУ 13 (1 этап), 65:01:0307003:1738, 65:01:0307003:89, 65:01:0307003:2052	26990	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Многоконтурный ЗУ
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ5	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	151	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ6	Объединение земельных участков	65:01:0307003:2209, ЗУ 14(1 этап), ЗУ 15(1 этап)	6367	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ7	Образование земельных участков из земель или земельных	-	89	12.0 Земельные участки (территории)	-

	участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности			общего пользования	
--	---	--	--	-----------------------	--

** 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 одной 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.*

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Согласно пункту 5 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ текстовая часть проекта межевания включает в себя сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже.

Таблица 3. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	12439.25	8513.76	48° 59' 4"	8.55
2	12444.86	8520.21	52° 33' 59"	8.54
3	12450.05	8526.99	56° 15' 15"	8.55
4	12454.8	8534.1	60° 29' 19"	0.61
5	12455.1	8534.63	59° 39' 19"	7.94
6	12459.11	8541.48	62° 21' 14"	3.32
7	12460.65	8544.42	82° 30' 32"	111.22
8	12475.15	8654.69	82° 29' 46"	54.6
9	12482.28	8708.82	82° 33' 55"	7.57
10	12483.26	8716.33	172° 43' 7"	215.24
11	12269.76	8743.61	172° 38' 26"	12.72
12	12257.14	8745.24	172° 37' 59"	99.9
13	12158.06	8758.05	251° 36' 23"	17.49
14	12152.54	8741.45	253° 30' 21"	4.02
15	12151.4	8737.6	251° 13' 28"	21.28
16	12144.55	8717.45	251° 33' 54"	1.42
17	12144.1	8716.1	258° 47' 25"	21.3
18	12139.96	8695.21	322° 44' 41"	24.08
19	12159.13	8680.63	347° 43' 22"	11.85
20	12170.71	8678.11	341° 50' 57"	39.55
21	12208.29	8665.79	302° 26' 38"	72.7
22	12247.29	8604.44	302° 51' 25"	24.61
23	12260.64	8583.77	295° 50' 29"	54.53
24	12284.41	8534.69	297° 33' 37"	30.13
25	12298.35	8507.98	296° 57' 35"	16.23
26	12305.71	8493.51	324° 23' 18"	16.21
27	12318.89	8484.07	298° 35' 59"	17.13
28	12327.09	8469.03	328° 54' 10"	6.62
29	12332.76	8465.61	14° 59' 6"	20.65
30	12352.71	8470.95	15° 3' 4"	3.7
31	12356.28	8471.91	10° 58' 9"	3.63
32	12359.84	8472.6	11° 13' 20"	20.5
33	12379.95	8476.59	11° 13' 8"	2.47
34	12382.37	8477.07	20° 7' 56"	8.54
35	12390.39	8480.01	23° 48' 21"	8.55
36	12398.21	8483.46	27° 33' 10"	8.56
37	12405.8	8487.42	31° 1' 58"	8.55
38	12413.13	8491.83	34° 27' 12"	8.54
39	12420.17	8496.66	38° 18' 54"	8.56
40	12426.89	8501.97	41° 52' 3"	8.54
41	12433.25	8507.67	45° 25' 35"	8.55

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. ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН, на проектируемой территории, отсутствуют.