

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
УЛ. ХОМУТОВСКАЯ – УЛ. 2-Я ЦЕНТРАЛЬНАЯ –
УЛ. ИМЕНИ ИВАНА ПАВЛОВИЧА КУРОПАТКО – УЛ. 4-Я ЗАРЕЧНАЯ**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Заказчик: Адылов Д.В.

Исполнитель: ИП Владимирцева Ю.А.

Перечень материалов в графической форме:

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
1.	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта межевания.	12
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории	1
	Материалы по обоснованию проекта межевания	1
Материалы по обоснованию проекта межевания		
3.	Графическая часть	
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки с проектом межевания (Опорный план)	1

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	4
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	11
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	12

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Хомутовская – ул. 2-я Центральная – ул. Имени Ивана Павловича Куропатко – ул. 4-я Заречная (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 26 октября 2022 года № 2671-па.

Подготовка проекта межевания осуществляется с целью преобразования границ существующих земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства с учетом красных линий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определенных решениями проекта планировки, фактического землепользования и параметров разрешенного использования, установленных Правилами землепользования и застройки.

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 Городской Думы города Южно-Сахалинска N 1029/48-22-6 от 28.09.2022 г.;
- Постановления Правительства Сахалинской области от 15.04.2016 г. № 191 «О государственной информационной системе Сахалинской области «Географическая информационная система Сахалинской области»;
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022г.;

– 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 соответствии с решениями разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 3,1 га.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- изъятие земельного участка с кадастровым номером 65:01:0405002:154 для государственных и муниципальных нужд;
- уточнение границ земельных участков в соответствии с фактическим использованием территории, красными линиями и границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

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 земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0405002:358	2520	3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	-
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0405002:319	1372	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0405002:302	1632	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ4	Перераспределение земельного участка и	65:01:0405002:36	1361	2.1 Для индивидуального	при условии снятия с кадастрового

	земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена			жилищного строительства	учета 65:01:0405002:39
:ЗУ5	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0405002:170	1301	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	При условии снятия с кадастрового учета 65:01:0405002:174
:ЗУ6	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0405002:201	1034	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0405002:343	799	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ8	Раздел земельного участка	65:01:0405002:154	606	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ9	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0405002:366	1365	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	При условии снятия с кадастрового учета земельного участка 65:01:0405002:367
:ЗУ10	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0405002:26	1389	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	При условии снятия с кадастрового учета земельного участка 65:01:0405002:61
:ЗУ11	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	65:01:0405002:260	1463	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	При условии снятия с кадастрового учета земельного участка 65:01:0405002:373
:ЗУ12	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная	65:01:0405002:332	953	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	При условии снятия с кадастрового учета земельного участка 65:01:0405002:347

	собственность на которые не разграничена				
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ13	Раздел земельного участка	65:01:0405002:343	271	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	452	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ15	Раздел земельного участка	65:01:0405002:154	393	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ16	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	158	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ17	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	67	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ18	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	50	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ19	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	57	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ20	Образование земельных участков	-	27	12.0 Земельные участки	-

	из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности			(территории) общего пользования	
:ЗУ21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	6	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ22	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	247	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-

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 земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	:ЗУ 7(1 этап)	832	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	:ЗУ 8(1 этап)	657	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ3	Объединение земельных участков	:ЗУ13 (1 этап), :ЗУ15(1 этап), :ЗУ22 (1 этап)	912	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

** 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.*

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице 3.

Таблица 3. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	678435.19	1301784.58	82° 26' 28"	105.82
2	678449.11	1301889.48	179° 2' 47"	307.04
3	678142.11	1301894.59	269° 25' 13"	102.77
4	678141.07	1301791.83	358° 44' 57"	223.55
5	678364.57	1301786.95	358° 4' 40"	70.66
1	678435.19	1301784.58		

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.