

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

**Проект планировки с проектом межевания территории
города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина -
ул. Бумажная – полоса отвода железной дороги**

текстовая часть проекта межевания

Директор МКП «Горархитектура»

А.В. Ковальчук

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
1.	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта межевания.	11
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:1000	1
	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:1000	1
	Чертеж межевания территории (3 этап). М 1:1000	1
	Чертеж межевания территории. М 1:1000	1
Материалы по обоснованию проекта межевания		
3.	Графическая часть	
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки с проектом межевания. М1:1000	1

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	3
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	4
3	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	9
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	10

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект планировки с проектом межевания в границах улиц Ленина, Бумажная, полоса отвода железной дороги (далее проект) выполнен на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинск № 33-па от 15.01.2020 г., 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 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»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом министерства строительства Сахалинской области № 60 от 26.10.2016.
- Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 603/38-12-4 от 04.07.2012 г.,
- 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 в границах улиц Ленина, Бумажная, полоса отвода железной дороги (далее проект) выполнен на основании разработанного проекта планировки. Площадь территории проектирования в границах проектируемой территории составляет 3,1 га. Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости, на территории проектирования расположено 15 земельных участков, 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, 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 три 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 земельного участка с неразграниченными территориями	65:01:0101003:66	1667	Магазины	-
:ЗУ2	Раздел земельного участка	65:01:0101003:31	2675	Общественное управление	-
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	65:01:0101003:214, 65:01:0101003:269	608	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ4	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	65:01:0101003:95	5598	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ5	Раздел земельного участка	65:01:0101003:88	5127	Производственная деятельность	-
:ЗУ6	Перераспределение земельных участков	65:01:0000000:2058, 65:01:0101003:27, 65:01:0101003:20	579	Ремонт автомобилей	-
:ЗУ7	Перераспределение	65:01:0000000:2058,	129	Ремонт автомобилей	-

	земельных участков	65:01:0101003:27, 65:01:0101003:20			
:ЗУ8	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	928	Хранение автотранспорта	-
Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
:ЗУ9	Раздел земельного участка	65:01:0101003:88	23	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ10	Раздел земельного участка	65:01:0101003:31	1415	Улично-дорожная сеть	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ11	Перераспределение земельных участков	65:01:0101003:214, 65:01:0101003:269	21	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ12	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	65:01:0101003:264	1817	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ13	Перераспределение земельных участков	65:01:0000000:2058, 65:01:0101003:27, 65:01:0101003:20	13901	Улично-дорожная сеть	-
Границы земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд					
65:01:0101003:47	Раздел земельного участка	65:01:0101003:47	2500	Улично-дорожная сеть	-

Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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	ЗУ2 (1 этап), ЗУ6 (1 этап)	2705	Общественное управление	-
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	ЗУ 3 (1 этап)	616	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы)	-
:ЗУ3	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	65:01:0101003:17	7327	Производственная деятельность	-
:ЗУ4	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	65:01:0101003:24	557	Производственная деятельность	-
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	ЗУ2 (1 этап), ЗУ6 (1 этап)	549	Ремонт автомобилей	-
:ЗУ6	Образование земельных участков	-	1998	Хранение автотранспорта	-

	из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности				
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ7	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	ЗУ 11 (1 этап)	313	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ8	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	276	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ9	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	ЗУ 13 (1 этап)	13974	Улично-дорожная сеть	-

Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Таблица 3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. 3 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 с неразграниченными территориями (землями)	ЗУ1 (2 этап)	2712	Общественное управление	-
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап), ЗУ 2 (2 этап)	627	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы)	-
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап), ЗУ 3 (2 этап)	7327	Производственная деятельность	-
:ЗУ4	Перераспределение земельного участка с неразграниченными землями	ЗУ 5 (2 этап)	550	Ремонт автомобилей	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап), ЗУ 7 (2 этап)	336	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ6	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап), ЗУ 3 (2 этап), ЗУ 7 (2 этап), ЗУ 2 (2 этап), ЗУ 8 (2 этап)	1771	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ7	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап) ЗУ 8 (2 этап)	279	Улично-дорожная сеть	-

Таблица 4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. ИТОГ

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 с неразграниченными территориями	65:01:0101003:66	1667	Магазины	-
:ЗУ2	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	ЗУ1 (2 этап)	2712	Общественное управление	-
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап), ЗУ 2(2 этап)	627	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ4	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	65:01:0101003:95	5598	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап), ЗУ 3 (2 этап)	7327	Производственная деятельность	-
:ЗУ6	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	65:01:0101003:24	557	Производственная деятельность	-
:ЗУ7	Раздел земельного участка	65:01:0101003:88	5127	Производственная деятельность	-
:ЗУ8	Перераспределение земельного участка с неразграниченными землями	ЗУ 5 (2 этап)	550	Ремонт автомобилей	-
:ЗУ9	Перераспределение земельных участков	65:01:0000000:2058, 65:01:0101003:27, 65:01:0101003:20	129	Ремонт автомобилей	-
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	1998	Хранение автотранспорта	-
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	928	Хранение автотранспорта	-
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего					

пользования					
:ЗУ12	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап), ЗУ 7 (2 этап)	336	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ13	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12(1 этап),ЗУ 3 (2 этап), ЗУ 7 (2 этап), ЗУ 2 (2 этап), ЗУ 8 (2 этап)	1771	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ14	Перераспределение земельных участков	ЗУ 12 (1 этап) ЗУ 8 (2 этап)	279	Улично-дорожная сеть	-
:ЗУ15	Перераспределение земельного участка с неразграниченными территориями (землями)	ЗУ 13 (1 этап)	13974	Улично-дорожная сеть	-

Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания разработан на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска № 33-па от 15.01.2020 г в границах улиц Ленина, Бумажная, полоса отвода железной дороги. Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже.

Таблица 4. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	10830.5	10142.52	80° 58' 12"	24.19
2	10834.3	10166.41	80° 58' 26"	264.47
3	10875.79	10427.6	169° 31' 17"	148.63
4	10729.64	10454.63	81° 35' 44"	1.3
5	10729.83	10455.92	169° 29' 34"	40.81
6	10689.7	10463.36	263° 12' 16"	10.14
7	10688.5	10453.29	325° 22' 33"	10.72
8	10697.32	10447.2	314° 16' 45"	77
9	10751.08	10392.07	288° 15' 18"	64.49
10	10771.28	10330.83	306° 0' 25"	4.12
11	10773.7	10327.5	306° 2' 5"	56.27
12	10806.8	10282	318° 5' 39"	5.24
13	10810.7	10278.5	258° 58' 57"	13.45
14	10808.13	10265.3	258° 58' 31"	5.91
15	10807	10259.5	248° 11' 55"	5.39
16	10805	10254.5	259° 23' 42"	47.82
17	10796.2	10207.5	271° 5' 28"	10.5
18	10796.4	10197	281° 3' 36"	22.94
19	10800.8	10174.49	300° 57' 13"	34.94
20	10818.77	10144.52	350° 19' 9"	11.9

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-правовым документам об установлении данных зон и представлены охранными зонами инженерных коммуникаций. ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН, на проектируемой территории, отсутствуют.