

**Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в
границах: ул. Ленина- южная граница земельного участка с кадастровым
номером 65:01:0308002:7 - р. Красносельская - ул. Украинская**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)
ТОМ III**

**Южно-Сахалинск
2022 г.**

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
ТОМ I	Основная часть проекта планировки.	
Раздел 1	Положения о характеристиках планируемого развития территории.	
Раздел 2	Графическая часть.	
ТОМ II	Материалы по обоснованию проекта планировки.	
Раздел 1	Пояснительная записка.	
Раздел 2	Графическая часть.	
ТОМ III	Основная часть проекта межевания территории.	
Раздел 1	Пояснительная записка.	
Раздел 2	Графическая часть.	
ТОМ IV	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	
Раздел 1	Пояснительная записка.	
Раздел 2	Графическая часть.	

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ.....	9
Сведения о сохраняемых земельных участках.....	9
Сведения о земельных участках, подлежащих изъятию.....	9
Сведения о земельных участках, подлежащих снятию с кадастрового учета....	10
Сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе которые будут отнесены к территории общего пользования.....	10
СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	16

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект «Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 №668-па» (далее-проект межевания) разработан ООО «Дизайн-Про».

Основанием для разработки проекта межевания явились:

- постановление администрации города Южно-Сахалинска от 14.11.2017 №3035-па, со схемой границ проектирования, являющейся исходно-разрешительной документацией;

- кадастровый паспорт территории кадастрового квартала № 0307002 по состоянию на июнь 2016 года;

- выписка из ЕГРН от 23.04.2018;

- топографическая съемка М 1:500.

Документация по межеванию территории подготовлена в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Закон Сахалинской области от 05.03.2013 №9-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные Приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области №3.39-21-п от 24.06.2019;

- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением городской Думы в редакции от 30.01.2019 №1398/72-19-5;

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» утвержденные решением городского собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013г. №744/44-13-4.

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

Сведения об инженерных изысканиях:

Информация предоставлена из Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, от 28 февраля 2018г. №164-026/04 Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинск.

Графическая информация о проектных положениях по межеванию территории отображены на схемах: «Чертеж межевания территории. Этап 1», «Чертеж межевания территории. Этап 2», «Чертеж межевания территории. Этап 3».

Согласно статье 11.2 главы I.1. «Образование земельных участков» Земельного кодекса РФ, земельные участки образуются при разделе,

объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а так же из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Приведенная в таблицах 1,2,3 последовательность образования земельных участков, предусмотренных настоящим проектом межевания территории, а так же возможные способы их образования в дальнейшем могут уточняться при условии соответствия конфигурации границ земельных участков установленным на одном из чертежей межевания территории (этапы 1,2,3), а так же соответствия принимаемых решений действующим положением Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иных правовых актов.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в проект межевания в составе проекта планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 №668-па, «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска», в границах проектирования: ул. Ленина – южная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0308002:7 – р. Красносельская – ул. Украинская.

Проект межевания территории разработан на основе проекта планировки территории с целью определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков с учетом измененных красных линий.

Проектом планировки территории предусмотрено:

- перенос красных линии проходящих через участок гаражно-строительного кооператива «ГСК №70», утвержденных постановлением № 668-па от 17.04.2014, за границы участка;
- перенос границ дорожной сети, проходящей через участок ГСК-70 и вынос их за пределы участка.

Образование земельных участков предлагается провести в три этапа, а именно:

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд под улично-дорожную сеть.
2. Образование земельного участка ГСК №70 путем перераспределения земельного участка 65:01:0307002:15 с землями государственной собственности которые не разграничены.
3. Образование земельных участков, с учетом измененных проектом планировки территории красных линий, земельных участков (территорий) общего пользования.

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Сведения о земельных участках подготовлены на основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними, актуальных на момент разработки проекта межевания.

Уточненная площадь проектирования составляет – 39989,38 м².

В границах проекта межевания расположены объекты обслуживания автотранспорта, а именно гаражно-строительный кооператив ГСК-70 имеющий в своем распоряжении капитальные ж/б гаражи, с бетонным покрытием в основании.

Основными исходными данными явились сведения о государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) по Сахалинской области. Данные были использованы в виде векторной и аналитической основы для разработки проекта межевания. Границы земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости, учтены при разработке проекта межевания территории, а атрибутивные данные о видах использования земельных участков стали материалом для анализа использования территории, а также обоснованием для принятия проектных решений.

В проекте межевания территории виды разрешенного использования земельных участков приняты строго в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Сведения о сохраняемых земельных участках

К сохраняемым на территории проектирования относятся участки с уточненной площадью, поставленные на учет в ЕГРН:

Многоконтурный земельный участок с кадастровым номером 65:01:0000000:2173(1) площадью 439.25 м² с видом разрешенного использования - Для размещения газопроводов;

Многоконтурный земельный участок с кадастровым номером 65:01:0000000:2173(2) площадью 538.93 м² с видом разрешенного использования - для размещения газопроводов;

Многоконтурный земельный участок с кадастровым номером 65:01:0000000:2120(4) площадью 11021.36 м² с видом разрешенного использования - для общего пользования (уличная сеть);

Земельный участок с кадастровым номером 65:01:0308002:9 площадью 545678 м² с видом разрешенного использования - для использования в качестве сельскохозяйственных угодий.

Сведения о земельных участках, подлежащих изъятию

Первый этап разработки проекта межевания территории — это изъятие

земельных участков для муниципальных нужд под улично-дорожную сеть, а именно:

Земельный участок с кадастровым номером 65:01:0307002:17 площадью 1338+/12.8м² с видом разрешенного использования - Для размещения объектов предпринимательской деятельности;

Земельный участок с кадастровым номером 65:01:0307002:21 площадью 800 м² с видом разрешенного использования - Для индивидуальной жилой застройки;

Земельный участок с кадастровым номером 65:01:0307003:87 площадью 800 м² с видом разрешенного использования - Для объектов жилой застройки;

Земельный участок с кадастровым номером 65:01:0307003:86 площадью 900 м² с видом разрешенного использования - Для объектов жилой застройки;

Изъятие земельных участков для муниципальных нужд необходимо под улично-дорожную сеть.

Сведения о земельных участках, подлежащих снятию с кадастрового учета

Земельный участок с кадастровым номером 65:01:0307003:88 площадью 100 м² с видом разрешенного использования - Для ведения гражданами садоводства и огородничества.

Второй этап разработки проекта межевания территории - Образование земельного участка ГСК №70 путем перераспределения земельного участка 65:01:0307002:15 с землями государственной собственности которые не разграничены.

Третий этап разработки проекта межевания территории - формирование земельных участков (территории) общего пользования, а именно земельные участки с условными номерами с ЗУ 2 по ЗУ 6, с учетом красных линий.

Предусмотренная в проекте межевания территории последовательность и способы образования земельных участков в дальнейшем могут уточняться при условии соответствия конфигурации границ земельных участков установленным на одном из чертежей межевания территории (этапы 1, 2, 3), 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.

Сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе которые будут отнесены к территории общего пользования

Таблица 1 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (Этап №2)

Номер участка	Площадь участка, кв. м.	Вид разрешенного использования	Способы образования земельных участков	Код
ЗУ 1	14393	Хранение автотранспорта	Образование путем перераспределения земельного участка 65:01:0307002:15 с землями, государственная собственность на которые не разграничена	2.7.1

Таблица 2 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (Этап №3)

Номер участка	Площадь участка, кв. м.	Вид разрешенного использования	Способы образования земельных участков	Код
ЗУ 2	1687	Земельные участки (территории) общего пользования	Образование из земель государственная собственность на которые не разграничена	12.0
ЗУ 3	773	Земельные участки (территории) общего пользования	Образование из земель государственная собственность на которые не разграничена	12.0
ЗУ 4	4892	Земельные участки (территории) общего пользования	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0000000:2434, 65:01:0307002:17, 65:01:0307002:21, 65:01:0307003:86, 65:01:0307003:87	12.0
ЗУ 5	1752	Земельные участки (территории) общего пользования	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0000000:2434, 65:01:0307002:17, 65:01:0307002:21, 65:01:0307003:86, 65:01:0307003:87	12.0

Номер участка	Площадь участка, кв. м.	Вид разрешенного использования	Способы образования земельных участков	Код
ЗУ 6	76222.4	Земельные участки (территории) общего пользования	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0000000:2434, 65:01:0307002:17, 65:01:0307002:21, 65:01:0307003:86, 65:01:0307003:87	12.0

Таблица 3 – Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X(м)	Y (м)
«ЗУ1»		
4	9077.601	12805.06
22	9171.59	12813.44
21	9200.177	12815.99
90	9217	12808.86
91	9213.08	12755.78
92	9212.26	12753.76
74	9213.75	12740.87
93	9184.5	12699.25
86	9183.35	12699.06
85	9096.729	12686.13
7	9094.4	12694.7
6	9092.8	12703.8
5	9078	12802.4
4	9077.601	12805.06
«ЗУ2»		
3	9072.44	12819.72
19	9155.3	12827.05
20	9170.86	12828.41
21	9200.18	12815.99
22	9171.59	12813.44
4	9077.6	12805.06
106	9074.81	12804.81
3	9072.44	12819.72
«ЗУ3»		
24	9175.48	12830.79
25	9236.78	12837.07

№ точки	Координаты	
	X(м)	Y (м)
26	9235.59	12833.28
27	9235.59	12831.17
28	9236.1	12818.81
29	9208.46	12816.82
24	9175.48	12830.79
«ЗУ4»		
28	9236.1	12818.81
29	9208.46	12816.82
71	9221.2	12811.42
72	9217.03	12754.86
73	9213.22	12745.46
74	9213.75	12740.87
75	9208.16	12732.87
76	9205.79	12727.09
77	9200.61	12717.27
78	9192.47	12707.31
79	9185.55	12694.76
80	9162.41	12683.81
81	9154.49	12679.42
82	9118.82	12659.67
83	9110.9	12630.77
84	9112.29	12627.82
9	9108.37	12626.77
101	9107.7	12628.19
10	9118.17	12576.62
30	9122.4	12577.3
31	9142.5	12580.5
32	9156.11	12582.18
33	9152.53	12586.74
34	9148.06	12592.99
35	9145.32	12597.87
36	9142.81	12604.68
37	9140.78	12609.1
38	9138.43	12614.87
39	9136.07	12619.23
40	9132.85	12628.58
41	9131.94	12631.22
42	9131.56	12633.21
43	9131.79	12635.85
44	9132.68	12639.25

№ точки	Координаты	
	X(м)	Y (м)
45	9134.83	12643.77
46	9138.2	12649.98
47	9140.55	12654.09
48	9145.24	12659.99
49	9147.67	12662.51
50	9151.96	12667.5
51	9155.65	12670.29
52	9160.7	12672.05
53	9170.14	12674.46
54	9173.43	12674.99
55	9182.04	12678.28
56	9187.96	12681.47
57	9191.99	12684.73
58	9196.59	12689.68
59	9201.74	12696.42
60	9206.87	12705.4
61	9212.26	12714.92
62	9221.86	12733.15
63	9226.15	12742.76
64	9229.5	12751.63
65	9232.25	12765.36
66	9232.84	12770.98
67	9236.08	12782.52
68	9237.77	12790.28
69	9237.99	12803.44
70	9237.94	12809.22
28	9236.1	12818.81
«ЗУ5»		
86	9183.35	12699.06
87	9182.67	12697.82
88	9160.58	12687.37
89	9115.41	12662.35
7	9107	12631.64
102	9095.97	12686.02
103	9090.57	12712.59
104	9080.91	12766.98
105	9078.45	12781.82
106	9074.81	12804.81
4	9077.6	12805.06
5	9078	12802.4

№ точки	Координаты	
	X(м)	Y (м)
6	9092.8	12703.8
107	9094.4	12694.7
85	9096.73	12686.13
86	9183.35	12699.06
«ЗУ6»		
1	9036.92	12815.51
2	9054	12818.1
3	9072.44	12819.72
106	9074.81	12804.81
105	9078.45	12781.82
104	9080.91	12766.98
103	9090.57	12712.59
102	9095.97	12686.02
7	9107	12631.64
8	9106.66	12630.4
101	9107.7	12628.19
10	9118.17	12576.62
11	9129.23	12527.08
12	9084.12	12522.96
13	9082.17	12531.39
14	9068.52	12569.9
15	9047.08	12675.51
16	9057.78	12676.18
17	9037.31	12812.91
1	9036.92	12815.51

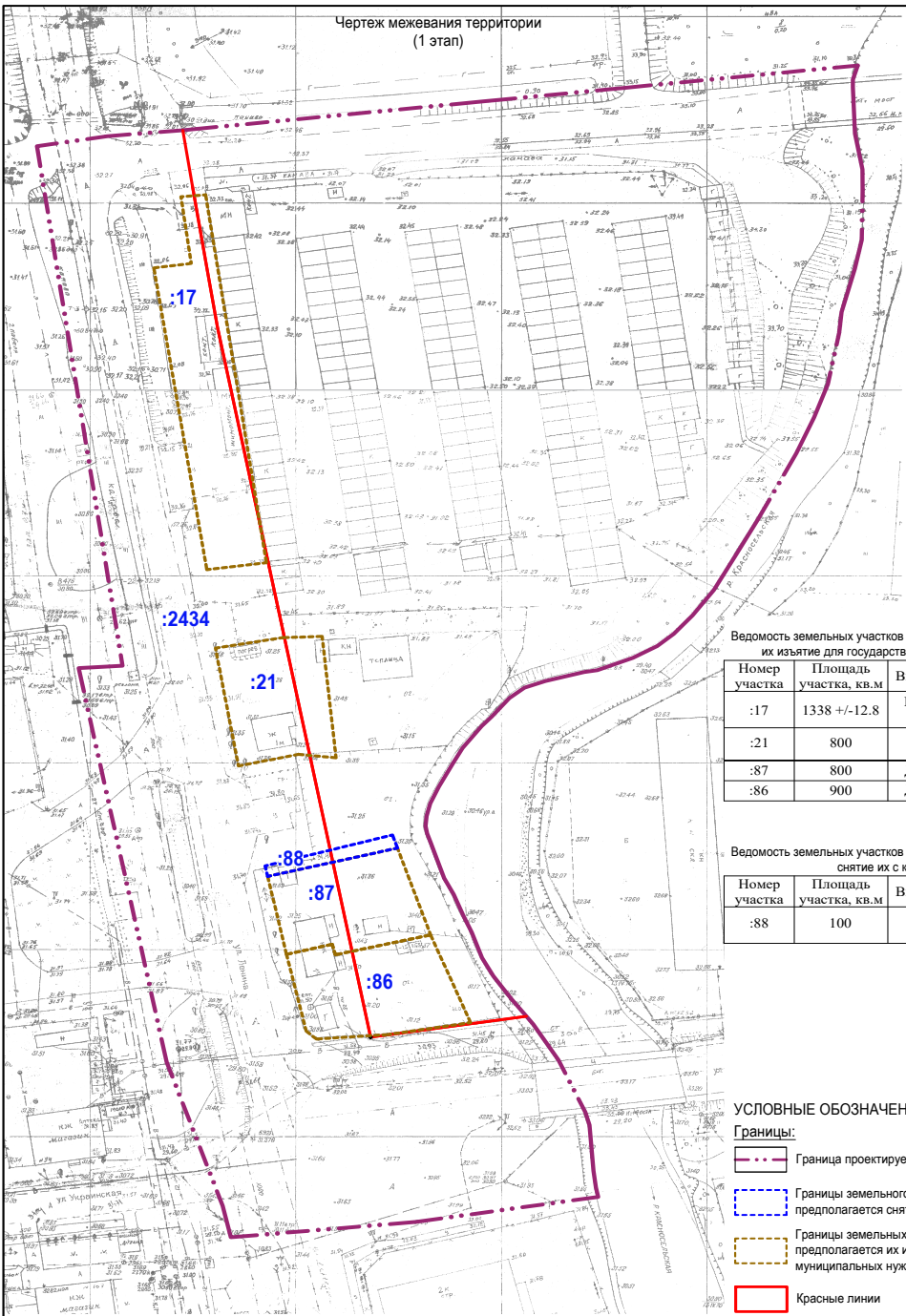
**СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ
УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Таблица 4 – Ведомость координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ точки	Координаты	
	Х(м)	У (м)
1	9036.92	12815.51
2	9054.00	12818.10
3	9072.45	12819.66
24	9175.48	12830.79
25	9236.78	12837.07
26	9235.59	12833.28
27	9235.59	12831.17
28	9236.10	12818.81
70	9237.94	12809.22
69	9237.99	12803.44
68	9237.77	12790.28
67	9236.08	12782.52
66	9232.84	12770.98
65	9232.25	12765.36
64	9229.50	12751.63
63	9226.15	12742.76
62	9221.86	12733.15
61	9212.26	12714.92
60	9206.87	12705.40
59	9201.74	12696.42
58	9196.59	12689.68
57	9191.99	12684.73
56	9187.96	12681.47
55	9182.04	12678.28
54	9173.43	12674.99
53	9170.14	12674.46
52	9160.70	12672.05
51	9155.65	12670.29
50	9151.96	12667.50
49	9147.67	12662.51
48	9145.24	12659.99
47	9140.55	12654.09
46	9138.20	12649.98
45	9134.83	12643.77
44	9132.68	12639.25

№ точки	Координаты	
	X(м)	Y (м)
43	9131.79	12635.85
42	9131.56	12633.21
41	9131.94	12631.22
40	9132.85	12628.58
39	9136.07	12619.23
38	9138.43	12614.87
37	9140.78	12609.10
36	9142.81	12604.68
35	9145.32	12597.87
34	9148.06	12592.99
33	9152.53	12586.74
32	9156.11	12582.18
94	9157.78	12580.05
95	9163.90	12570.51
96	9170.46	12556.50
97	9171.48	12553.05
98	9172.43	12540.76
99	9173.03	12536.30
100	9173.60	12533.79
11	9129.23	12527.08
12	9084.12	12522.96
13	9082.17	12531.39
14	9068.52	12569.90
15	9047.08	12675.51
16	9057.78	12676.18
17	9037.31	12812.91
1	9036.92	12815.51

Чертеж межевания территории
(1 этап)



Ведомость земельных участков в отношении которых предполагается их изъятие для государственных или муниципальных нужд

Номер участка	Площадь участка, кв.м	Вид разрешенного использования
:17	1338 +/-12.8	Под автозаправочную станцию контейнерного типа
:21	800	Для индивидуальной жилой застройки
:87	800	Для объектов жилой застройки
:86	900	Для объектов жилой застройки

Ведомость земельных участков в отношении которых предполагается снятие их с кадастрового учета

Номер участка	Площадь участка, кв.м	Вид разрешенного использования
:88	100	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы:
- Граница проектируемой территории
 - Границы земельного участка в отношении которого предполагается снятие его с кадастрового учета
 - Границы земельных участков в отношении которых предполагается их изъятие для государственных или муниципальных нужд
 - Красные линии

					2022
Изм.	Копуч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал	Шуляк				25.07
Проверил	Сошников				
ГИП	Сошников				
Н.контр.	Сошникова				

06.02С-18 ПМТ		
Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 №668-па		
Проект межевания территории	Стадия	Лист
Основная часть		1
Чертеж межевания территории (1 этап)	ООО "Дизайн-Про" г.Южно-Сахалинск	



1:1000

A3

