

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

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

## Содержание

|   |   |
|---|---|
| Содержание.....   | 2 |
| 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....  | 4 |
| ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО,<br>РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ<br>ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....   | 4 |
| 1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....  | 4 |
| 1.2 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.....   | 4 |
| 1.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ И ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ<br>ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-<br>ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ<br>ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ,<br>ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР.....   | 4 |
| 1.3.1 Объекты капитального строительства жилого назначения.....   | 5 |
| 1.3.2 Объекты капитального строительства производственного назначения.....  | 5 |
| 1.3.3 Объекты капитального строительства общественно-делового назначения.....   | 5 |
| 1.3.4 Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры.....   | 5 |
| 1.3.5 Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры.....   | 6 |
| 1.4 ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЯХ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОХРАНЕНИЯ<br>ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ, В КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ РАЗМЕЩЕНИЕ<br>ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ<br>МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ФАКТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ<br>ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И<br>ФАКТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ<br>НАСЕЛЕНИЯ..... | 6 |
| 1.4.1 Объекты коммунальной инфраструктуры.....  | 6 |
| 1.4.3 Объекты социальной инфраструктуры.....  | 6 |
| 1.5 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ.....   | 7 |

## ПЕРЕЧЕНЬ ТЕКСТОВЫХ МАТЕРИАЛОВ

| № п/п     | Наименование   |
|-----------|--|
|           | <b>Основная часть</b>  |
| <b>1.</b> | Книга 1. Положение о характеристиках объектов капитального строительства. Положение об очередности планируемого развития территории. |
|           | Книга 2. Текстовая часть проекта межевания.  |
|           | <b>Материалы по обоснованию</b>  |
| <b>3.</b> | Книга 3. Пояснительная записка   |

## ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ В ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ

| № листа   | Наименование  | Масштаб |
|-----------|---|---------|
|           | <b>Основная часть</b>   |         |
| <b>1</b>  | Чертеж планировки территории  | 1:1 000 |
| <b>2</b>  | Чертеж межевания территории   | 1:1 000 |
|           | <b>Графические материалы по обоснованию</b>   |         |
| <b>3</b>  | Карта планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры  | -       |
| <b>4</b>  | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки и проекта межевания (опорный план)  | 1:1 000 |
| <b>5</b>  | Планировочные решения застройки территории  | 1:1 000 |
| <b>6</b>  | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети | 1:1 000 |
| <b>7</b>  | Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Схема зон с особыми условиями использования территории.   | 1:1 000 |
| <b>8</b>  | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки.  | 1:1 000 |
| <b>9</b>  | Чертеж красных линий  | 1:1 000 |
| <b>10</b> | Материалы по обоснованию проекта межевания  | 1:1000  |

### 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

### 1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Территория проектирования расположена в юго-западном районе города Южно-Сахалинск в границах: ул. Хомутовская – 2-я Центральная – ул. имени Ивана Павловича Куропатко – ул. 4-я Заречная.

Площадь территории в границах проекта планировки – 3,1 га.

Расчетная численность постоянного населения – 65 человек.

Перечень зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее по тексту – ОКС), сформированных в границах проекта планировки представлен в таблице.

| Наименование                            | Площадь, га |
|---|-------------|
| <b>Зоны планируемого размещения ОКС</b> |             |
| Индивидуальной жилой застройки          | 2.66        |
| Общественно-делового назначения         | 0.25        |
| Улично-дорожной сети                    | 0.19        |

### 1.2 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Максимальная этажность | Максимальный % застройки в соответствии с ПЗЗ | Максимальный коэффициент плотности застройки |
|---|------------------------|---|--|
| 1   | 2                      | 3   | 4  |
| Индивидуальной жилой застройки                | 3                      | 60  | 0.6  |
| Общественно-делового назначения               | 2                      | 60  | 0.6  |
| Улично-дорожной сети                          | н.у.                   | н.у.  | н.у.   |

### 1.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ И ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

#### 1.3.1 Объекты капитального строительства жилого назначения

| Тип жилой застройки  | Количество домов, ед. | Этажность | Общая площадь одного жилого дома, кв. м | Общая площадь всех жилых домов, кв. м | Значение | Статус | Очередность |
|--|-----------------------|-----------|---|---------------------------------------|----------|--------|-------------|
| Индивидуальная жилая застройка   | 1                     | 3         | 260                                     | 260                                   | ОИЗ      | П      | 1 этап      |
| <b>Примечания:</b><br>1 ОИЗ – объект иного значения.<br>2 П – планируемый к размещению |                       |           |   |                                       |          |        |             |

### 1.3.2 Объекты капитального строительства производственного назначения

Объекты производственного назначения к строительству не запланированы.

### 1.3.3 Объекты капитального строительства общественно-делового назначения

| Наименование Объекта   | Этажность | Мощность      |              | Значение | Статус | Очередность |
|--|-----------|---------------|--------------|----------|--------|-------------|
|  |           | Ед. измерения | Общ. площадь |          |        |             |
| Ветеринарная клиника   | 2         | м2            | 769          | ОИЗ      | Р      | 1 этап      |
| <b>Примечания:</b><br>1 ОИЗ – объект иного значения.<br>2 Р – планируемый к реконструкции. |           |               |              |          |        |             |

### 1.3.4 Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры

Объекты транспортной инфраструктуры к строительству не запланированы.

### 1.3.5 Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры

| Элемент планировочной структуры (квартал) | Наименование объекта        | Номер на чертеже | Мощность      |          | Значение | Статус | Очередность |
|---|-----------------------------|------------------|---------------|----------|----------|--------|-------------|
|   |                             |                  | Ед. измерения | Значение |          |        |             |
| <b>Водоснабжение</b>                      |                             |                  |               |          |          |        |             |
| -   | Водопровод                  | -                | км            | 0,1      | ОМЗ      | П      | 1 этап      |
| <b>Газоснабжение</b>                      |                             |                  |               |          |          |        |             |
| -   | Газопровод распределительны | -                | км            | 0,1      | ОМЗ      | П      | 1 этап      |

| Элемент<br>планиро<br>вочной<br>структур<br>ы<br>(квартал)  | Наименование<br>объекта | Номер<br>на<br>черте<br>же | Мощность         |          | Значение | Статус | Очеред<br>ность |
|---|-------------------------|----------------------------|------------------|----------|----------|--------|-----------------|
|   |                         |                            | Ед.<br>измерения | Значение |          |        |                 |
|   | й среднего<br>давления  |                            |                  |          |          |        |                 |
| Примечания<br>Статус: П – планируемый к размещению объект.<br>Значение: ОМЗ – объект местного значения. |                         |                            |                  |          |          |        |                 |

**1.4 ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЯХ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОХРАНЕНИЯ ПРИ-  
МЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ, В КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ РАЗМЕЩЕНИЕ  
ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ  
МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ФАКТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ  
ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И ФАКТИ-  
ЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕ-  
НИЯ**

#### 1.4.1 Объекты коммунальной инфраструктуры

| №<br>п/<br>п  | Наименование планируемого мероприятия | Обеспеченность жилищного фонда, % общей площади объектов капитального строительства жилого назначения |                              |
|---|---------------------------------------|---|------------------------------|
|   |                                       | До реализации мероприятия   | После реализации мероприятия |
| 1   | Строительство водопровода             | 100   | 100                          |
| 2   | Строительство газопроводов            | 0   | 100                          |
| Примечание. Обеспеченность жилищного фонда после реализации мероприятия указывается с учетом реализации мероприятий в части развития жилищного строительства. |                                       |   |                              |

#### 1.4.2 Объекты транспортной инфраструктуры

Объекты транспортной инфраструктуры к строительству не запланированы.

#### 1.4.3 Объекты социальной инфраструктуры

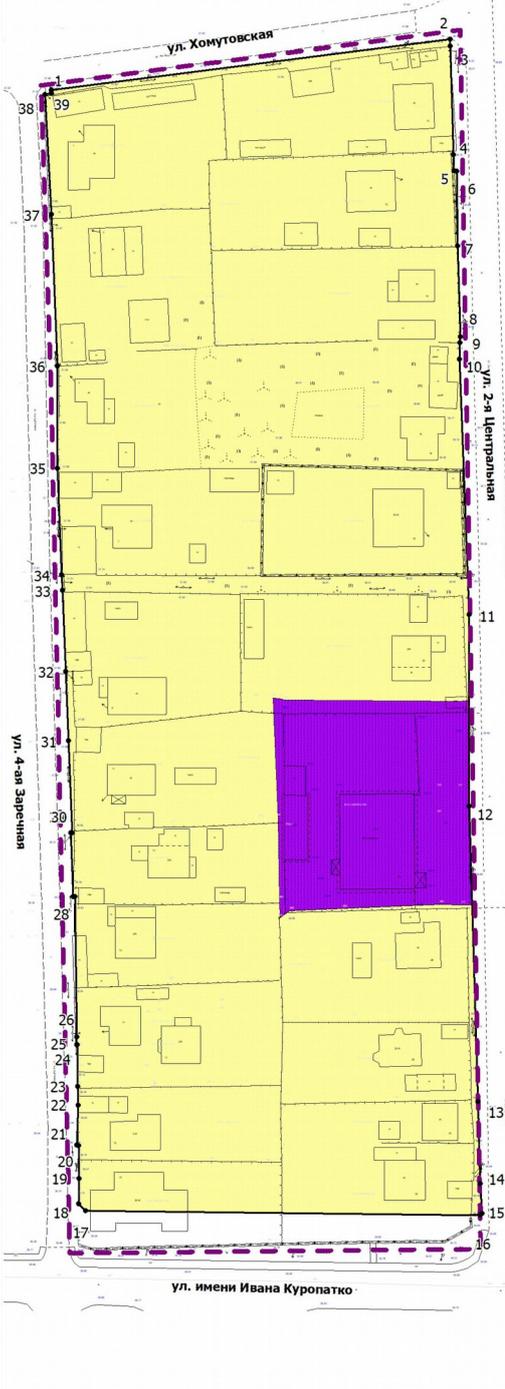
Объекты федерального, регионального и местного значения к размещению не запланированы.

#### 1.5 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

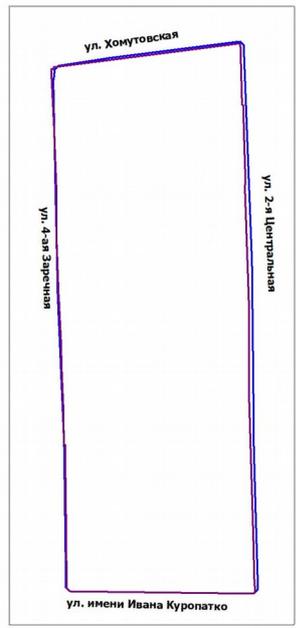
| Номер точки | X         | Y          | Дирекционный угол | Длина  |
|-------------|-----------|------------|-------------------|--------|
| 1           | 678434.06 | 1301787.26 | 82° 42' 29"       | 100.53 |
| 2           | 678446.82 | 1301886.98 | 178° 39' 8"       | 1.7    |
| 3           | 678445.12 | 1301887.02 | 178° 25' 55"      | 27.41  |
| 4           | 678417.72 | 1301887.77 | 178° 34' 4"       | 4      |
| 5           | 678413.72 | 1301887.87 | 98° 7' 48"        | 0.71   |
| 6           | 678413.62 | 1301888.57 | 179° 5' 26"       | 18.9   |
| 7           | 678394.72 | 1301888.87 | 178° 13' 27"      | 22.91  |
| 8           | 678371.82 | 1301889.58 | 184° 41' 55"      | 1.46   |
| 9           | 678370.36 | 1301889.46 | 181° 31' 32"      | 4.13   |
| 10          | 678366.23 | 1301889.35 | 177° 51' 53"      | 64.41  |
| 11          | 678301.86 | 1301891.75 | 179° 57' 52"      | 48.22  |
| 12          | 678253.64 | 1301891.78 | 178° 19' 39"      | 74.35  |
| 13          | 678179.32 | 1301893.95 | 178° 30' 13"      | 20.68  |
| 14          | 678158.65 | 1301894.49 | 176° 48' 57"      | 7.56   |
| 15          | 678151.1  | 1301894.91 | 224° 22' 13"      | 0.64   |
| 16          | 678150.64 | 1301894.46 | 270° 41' 7"       | 98.68  |
| 17          | 678151.82 | 1301795.79 | 314° 49' 52"      | 2.4    |
| 18          | 678153.51 | 1301794.09 | 0° 38' 4"         | 6.32   |
| 19          | 678159.83 | 1301794.16 | 359° 10' 54"      | 8.4    |
| 20          | 678168.23 | 1301794.04 | 275° 49' 35"      | 0.49   |
| 21          | 678168.28 | 1301793.55 | 1° 55' 48"        | 10.1   |
| 22          | 678178.37 | 1301793.89 | 359° 23' 30"      | 4.71   |
| 23          | 678183.08 | 1301793.84 | 359° 0' 54"       | 10.47  |
| 24          | 678193.55 | 1301793.66 | 284° 2' 10"       | 0.12   |
| 25          | 678193.58 | 1301793.54 | 2° 38' 33"        | 1.95   |
| 26          | 678195.53 | 1301793.63 | 359° 9' 27"       | 35.36  |
| 27          | 678230.89 | 1301793.11 | 267° 16' 25"      | 0.42   |
| 28          | 678230.87 | 1301792.69 | 357° 42' 39"      | 16.02  |
| 29          | 678246.88 | 1301792.05 | 87° 12' 26"       | 0.41   |
| 30          | 678246.9  | 1301792.46 | 357° 35' 18"      | 23.29  |
| 31          | 678270.17 | 1301791.48 | 357° 52' 0"       | 17.46  |
| 32          | 678287.62 | 1301790.83 | 357° 38' 19"      | 20.39  |
| 33          | 678307.99 | 1301789.99 | 357° 16' 25"      | 3.99   |
| 34          | 678311.98 | 1301789.8  | 357° 50' 30"      | 26.82  |
| 35          | 678338.78 | 1301788.79 | 359° 45' 17"      | 25.69  |
| 36          | 678364.47 | 1301788.68 | 357° 46' 55"      | 38.24  |
| 37          | 678402.68 | 1301787.2  | 357° 2' 28"       | 30.22  |
| 38          | 678432.86 | 1301785.64 | 79° 49' 28"       | 1.58   |
| 39          | 678433.14 | 1301787.2  | 3° 43' 53"        | 0.92   |
| 40          | 678434.06 | 1301787.26 |                   |        |



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ВОСТОЧНОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. ХОМУТОВСКАЯ - УЛ. 2-Я ЦЕНТРАЛЬНАЯ - УЛ. ИМЕНИ ИВАНА ПАВЛОВИЧА КУРОПАТКО - УЛ. 4-Я ЗАРЕЧНАЯ  
 ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
 М 1:1000



**СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОГО ЭЛЕМЕНТА**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**ГРАНИЦЫ**

- Границы проектируемой территории
- Красные линии
- Номера характерных точек красных линий
- Граница планируемого элемента планировочной структуры
- Граница существующего элемента планировочной структуры

**ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- Индивидуальной жилой застройки
- Общественно-делового назначения

*Примечание: Перечень координат характерных точек красных линий представлен в Положении о размещении объектов капитального строительства.*

|          |      |              |         |   |   |        |      |        |
|----------|------|--------------|---------|---|---|--------|------|--------|
|          |      |              |         | Проект планировки с проектом межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Хомутовская - ул. 2-я Центральная - ул. имени Ивана Павловича Куропатко - ул. 4-я Заречная |   |        |      |        |
| Изм.     | Лист | № документа  | Подпись | Дата  | <b>Утверждаемая часть</b>                                     | Стадия | Лист | Листов |
| Разраб.  |      | Владимирцева |         |   |   |        | 1    | 10     |
| Проверил |      | Владимирцева |         |   |   |        |      |        |
| ГИП      |      | Владимирцева |         |   | Графическая часть<br>Чертеж планировки территории<br>М 1:1000 |        |      |        |

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ 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**

2022

**Перечень материалов в графической форме:**

|   |
|---|
| <b>Основная часть проекта межевания</b> |
|---|

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

**СОДЕРЖАНИЕ:**

|   |                              |    |
|---|------------------------------|----|
| 1 | ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ..... | 12 |
| 2 | ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....        | 14 |

|   |  |    |
|---|--|----|
| 3 | ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ..... | 19 |
| 4 | ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....              | 20 |

## 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          |
| <b>Границы образуемых земельных участков</b> |   |                            |                                   |  |            |
| :ЗУ1   | Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена | 65:01:0405002:358          | 2520                              | Амбулаторное ветеринарное обслуживание   | -          |
| :ЗУ2   | Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная  | 65:01:0405002:319          | 1372                              | Для индивидуального жилищного строительства  | -          |

|       |   |                   |      |   |   |
|-------|---|-------------------|------|---|---|
|       | собственность на которые не разграничена  |                   |      |   |   |
| :ЗУ3  | Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена | 65:01:0405002:302 | 1632 | Для индивидуального жилищного строительства | -   |
| :ЗУ4  | Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена | 65:01:0405002:36  | 1361 | Для индивидуального жилищного строительства | при условии снятия с кадастрового учета<br>65:01:0405002:39                     |
| :ЗУ5  | Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена | 65:01:0405002:170 | 1301 | Для индивидуального жилищного строительства | При условии снятия с кадастрового учета<br>65:01:0405002:174                    |
| :ЗУ6  | Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена | 65:01:0405002:201 | 1034 | Для индивидуального жилищного строительства | -   |
| :ЗУ7  | Раздел земельного участка   | 65:01:0405002:343 | 799  | Для индивидуального жилищного строительства | -   |
| :ЗУ8  | Раздел земельного участка   | 65:01:0405002:154 | 606  | Для индивидуального жилищного строительства | -   |
| :ЗУ9  | Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена | 65:01:0405002:366 | 1365 | Для индивидуального жилищного строительства | При условии снятия с кадастрового учета земельного участка<br>65:01:0405002:367 |
| :ЗУ10 | Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена | 65:01:0405002:26  | 1389 | Для индивидуального жилищного строительства | При условии снятия с кадастрового учета земельного участка<br>65:01:0405002:61  |
| :ЗУ11 | Перераспределение   | 65:01:0405002:260 | 1463 | Для   | При условии   |

|  |  |                   |     |   |   |
|--|--|-------------------|-----|---|---|
|  | земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена                        |                   |     | индивидуального жилищного строительства           | снятия с кадастрового учета земельного участка<br>65:01:0405002:373             |
| :ЗУ12  | Перераспределение земельного участка и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена      | 65:01:0405002:332 | 953 | Для индивидуального жилищного строительства       | При условии снятия с кадастрового учета земельного участка<br>65:01:0405002:347 |
| Границы образуемых земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд         |  |                   |     |   |   |
| :ЗУ13  | Раздел земельного участка  | 65:01:0405002:343 | 271 | 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 | Земельные участки (территории) общего пользования | -   |
| :ЗУ15  | Раздел земельного участка  | 65:01:0405002:154 | 393 | Земельные участки (территории) общего пользования | -   |
| :ЗУ16  | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | -                 | 158 | Земельные участки (территории) общего пользования | -   |
| :ЗУ17  | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | -                 | 67  | Земельные участки (территории) общего пользования | -   |
| :ЗУ18  | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | -                 | 50  | Земельные участки (территории) общего пользования | -   |
| :ЗУ19  | Образование  | -                 | 57  | Земельные участки                                 | -   |

|       |  |   |     |   |   |
|-------|--|---|-----|---|---|
|       | земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности             |   |     | (территории) общего пользования                   |   |
| :ЗУ20 | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | - | 27  | Земельные участки (территории) общего пользования | - |
| :ЗУ21 | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | - | 6   | Земельные участки (территории) общего пользования | - |
| :ЗУ22 | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | - | 247 | 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          |
| <b>Границы образуемых земельных участков</b> |   |                            |                                   |  |            |
| :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 |                                |   |     |  |   |
|--|--------------------------------|---|-----|--|---|
| :ЗУЗ   | 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.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ВОСТОЧНОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. ХОМУТОВСКАЯ - УЛ. 2-Я ЦЕНТРАЛЬНАЯ - УЛ. ИМЕНИ ИВАНА ПАВЛОВИЧА КУРОПАТКО - УЛ. 4-Я ЗАРЕЧНАЯ  
 ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
 М 1:1000



1 ЭТАП

2 ЭТАП

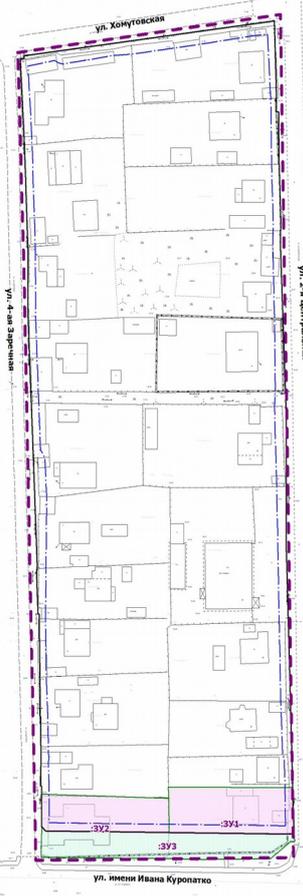
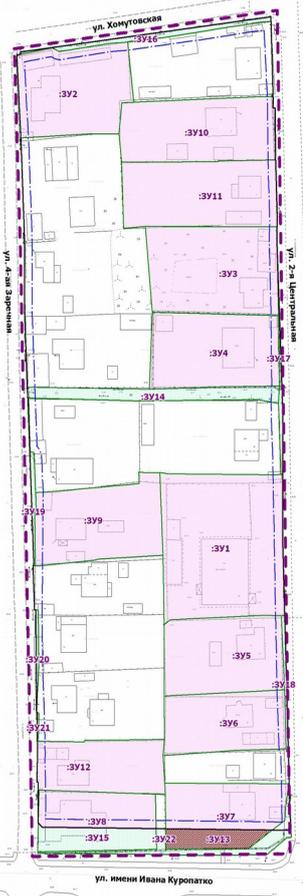
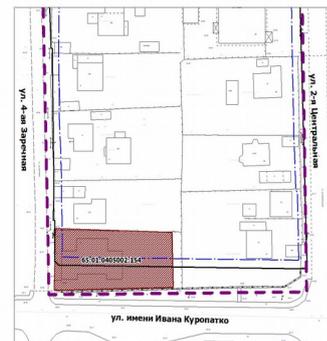


СХЕМА ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ К ИЗЪЯТИЮ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Границы проектируемой территории
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы образуемых земельных участков
- Границы земельных участков, предлагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд
- Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- Условный номер образуемого земельного участка

|          |      |             |         |   |  |        |
|----------|------|-------------|---------|---|--|--------|
|          |      |             |         | Проект планировки с проектом межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Хомутовская - ул. 2-я Центральная - ул. имени Ивана Павловича Куропатко - ул. 4-я Заречная |  |        |
| Изм.     | Лист | № документа | Подпись | Дата  | Страниц  | Листов |
| Разраб.  |      | Владимирова |         |   | 2  | 10     |
| Проверил |      | Владимирова |         |   |  |        |
| ГИП      |      | Владимирова |         |   |  |        |
|          |      |             |         |   | Утверждаемая часть   |        |
|          |      |             |         |   | Губинская часть<br>Чертеж межевания территории<br>М 1:1000 |        |