

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕВЕРО-ВОСТОЧНОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. ДОНСКАЯ – УЛ. ЧЕРЕПИЧНАЯ – ПРОЕКТИРУЕМАЯ МАГИСТРАЛЬНАЯ УЛИЦА ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ – ПРОЕКТИРУЕМАЯ УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Заказчик: ООО «ЛИГО-дизайн трейдинг»

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.	9
2.	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории	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	9
4	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....	10

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Донская – ул. Черепичная – проектируемая магистральная улица общегородского значения – проектируемая улица местного значения (далее проект) выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 18 апреля 2022 года № 844-па.

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 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 Городского Собрания города Южно-Сахалинска N 603/38-12-4 от 04.07.2012 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 решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 256-па от 14.02.2022г.;
- Приказа министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 №3.39-46-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования 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 выполнен в соответствии с решениями разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта межевания составляет 5,7 га.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков;
- 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**

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	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	4691	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования, 4.9.2 Стоянка транспортных средств
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	5751	Магазины	-
:ЗУ3	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	2530	Склад	-
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков	65:01:0204001:270	6880	Склад	Перераспределение земельного участка и земель, собственность на которые не разграничены
:ЗУ5	Образование земельных участков	-	2125	Склад	-

	из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности				
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ6	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	39	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ7	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	62	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ8	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	804	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ9	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	301	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ10	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	176	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ11	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	3060	Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ12	Образование земельных участков из земель или	-	935	Земельные участки (территории)	-

	земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности			общего пользования	
:ЗУ13	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	114	Земельные участки (территории) общего пользования	-

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже в таблице 2.

Таблица 2. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	11977.45	6666.88	82° 26' 11"	202.01
2	12004.04	6867.13	179° 41' 8"	114.83
3	11889.21	6867.76	179° 32' 55"	62.18
4	11827.03	6868.25	179° 42' 8"	65.44
5	11761.59	6868.59	259° 30' 29"	241.41
6	11717.63	6631.22	356° 7' 22"	106.18
7	11823.57	6624.04	4° 52' 57"	10.81
8	11834.34	6624.96	13° 54' 14"	9.45
9	11843.51	6627.23	20° 52' 2"	6.04
10	11849.15	6629.38	26° 50' 50"	7.26
11	11855.63	6632.66	34° 7' 34"	9.11
12	11863.17	6637.77	34° 9' 7"	13.07
13	11873.99	6645.11	28° 32' 28"	7.26
14	11880.37	6648.58	24° 35' 6"	5.05
15	11884.96	6650.68	18° 30' 22"	15.28
16	11899.45	6655.53	12° 7' 1"	10.86
17	11910.07	6657.81	4° 18' 29"	13.58
18	11923.61	6658.83	355° 27' 0"	14.24
19	11937.81	6657.7	354° 23' 1"	16.35
20	11954.08	6656.1	29° 0' 57"	14.33
21	11966.61	6663.05	77° 27' 37"	5.67
22	11967.84	6668.58	349° 58' 6"	9.76
1	11977.45	6666.88		

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.