

Приложение №3
УТВЕРЖДЕНА
Постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
№ _____ от _____ 2021



Заказчик
ООО «Инвестиция»
Договор
№ 20-21 от 06.07.2020г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА –
УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ – УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ХАБАРОВСКАЯ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

20-21-ДПТ-ПМ

Заказчик
ООО «Инвестиция»
Договор
№ 20-21 от 06.07.2020г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА –
УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ – УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ХАБАРОВСКАЯ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

20-21-ДПТ-ПМ

Главный специалист

Сенотрусов И.В.

Архитектор проекта

Семенов Ю.Е.

Содержание

Состав документации	4
Состав авторского коллектива	6
Общая информация	7
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, а также образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	8
Ведомость образуемых земельных участков	8
Ведомость образуемых земельных участков. 1 Этап	10
Ведомость образуемых земельных участков. 2 Этап	12
Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	14

Состав документации

Номер п/п	Наименование	Примечание
	Основная часть проекта планировки территории	20-21-ДТП-ПП
1 книга	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	Приложение № 1 к постановлению администрации города Южно-Сахалинска (далее – Постановление)
2 чертеж	Чертеж планировки территории	Приложение № 2 к Постановлению, М 1:1000
	Основная часть проекта межевания территории	20-21-ДТП-ПМ
3 книга	Основная часть проекта межевания территории	Приложение № 3 к Постановлению
4 чертеж	Чертеж межевания территории	Приложение № 4 к Постановлению, М 1:1000
5 чертеж	Чертеж межевания территории. 1 этап	Приложение № 5 к Постановлению, М 1:1000
6 чертеж	Чертеж межевания территории. 2 этап	Приложение № 6 к Постановлению, М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	20-21-ДТП-ОМ-ПП
7 книга	Обоснования положений по планировке территории	Книга
8 схема	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
9 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:1000
10 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Электроснабжение. Водоснабжение. Теплоснабжение. Газоснабжение. Канализация. Связь	М 1:1000
11 схема	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	М 1:1000
12 схема	Схема планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:1000

20-21-ДТП-ПМ

Номер п/п	Наименование	Примечание
13 схема	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
14 схема	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. План защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:1000
15 схема	Схема инженерной инфраструктуры	М 1:1000
16 схема	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
17 схема	Типовые поперечные профили автомобильных дорог, элементы улично-дорожной сети	М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	20-21-ДТП-ОМ-ПМ
18 книга	Обоснования положений по межеванию территории	Книга
19 схема	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию	М 1:1000
	Материалы проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в электронном виде	20-21-ДТП-ЭВ
20 ЭВ	Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская	1 диск

Состав авторского коллектива

ООО «Градостроительная мастерская «Линия»	
Главный архитектор проекта	В.А. Хотулева
Ведущий архитектор	А.А. Чинченкова
Главный специалист (градостроительное межевание)	И.В. Сенотрусов
Главный специалист (размещение объектов коммунальной инфраструктуры)	П.В. Ковшаров
Главный специалист (вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории)	Р.Е. Елшин
Главный инженер проекта (защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности)	А.К. Щемелева
Архитектор	Ю.Е. Семёнов
Нормоконтроль	Р.А. Хотулев
ООО «ПЕРСПЕКТИВА +»	
Разработка планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	
Главный архитектор проекта	И.В. Козак
Архитектор	У.А. Ганжурова

Общая информация

Документация по планировке территории выполнена на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска № 1021-па от 06.04.2020г «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская».

Цель разработки проекта: обеспечение устойчивого развития территории, предусматривающего образование земельных участков для размещения многоэтажной жилой застройки общей площадью 13 842 кв.м., участков учебно-образовательного назначения, общественно деловой застройки, а также сохранение существующей жилой застройки, общей жилой площадью 1 670 кв.м. и

Основными задачами при подготовке проекта планировки территории, выполненного с учетом протокола Градостроительного совета городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 10.10.2019 г. (вопрос № 3), протокола Градостроительного совета городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 25.12.2019 г. (вопрос № 2), являются:

- 1) определение границ образуемых земельных участков;
- 2) определение возможных способов образования образуемых земельных участков.

Территория, применительно к которой подготовлен проект межевания территории, расположена в границах: пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская. Площадь территории, составляет 57 557 кв. м. (5,75 Га).

На указанной территории в соответствии с данными Росреестра расположено 25 земельных участков, частично или полностью попадающих в границы проекта межевания территории. Площадь земель, государственная собственность на которые не разграничена, составляет 14121 кв.м. (1,41 Га).

Графическая информация о проектных предложениях по межеванию территории отображена на чертежах «Чертеж межевания территории. 1 Этап», «Чертеж межевания территории. 2 Этап». На данных чертежах отображены границы образуемых земельных участков первого и второго этапа межевания территории. Для постановки на кадастровый учёт образуемых земельных участков, на втором этапе межевания территории, требуется выполнить соответствующие процедуры первого этапа межевания территории.

Все образуемые участки отнесены к категории земель – Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования по проекту межевания указан в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, а также образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Ведомость образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с правоустанавливающим документом (суш)	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания (числовое обозначение ¹)	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Примечание	Обременение сервитутom, кв. м
1	2	3	4	5	6	7
1:2	Под существующее административное здание	Общественное управление (3.8)	2829	Раздел земельного участка 65:01:0701001:178. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:3	-	Общежития (3.2.4)	1754	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	193
1:4	-	Общественное питание (4.6)	150	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
1:7	Для строительства объекта "Административное здание Арбитражного суда Сахалинской области"	Общественное управление (3.8)	4085	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:4200 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:8	Под здание художественной школы с прилегающей территорией	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	3270	Объединение земельных участков: 65:01:0701001:144, 65:01:0701001:130. Изменение вида разрешенного использования	-	-

20-21-ДПТ-ПМ

1	2	3	4	5	6	7
1:9	Объекты административно-делового назначения	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	2783	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:194 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:3У2	Под существующее административное здание	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	283	Раздел земельного участка с к.н. 65:01:0701001:178 с целью изъятия части. Изменение вида разрешенного использования	Изъятие для государственных или муниципальных нужд	-
1:3У3	-	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	751	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
1:3У4	Под административное здание	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1750	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:158 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	Изъятие для государственных или муниципальных нужд	-
1:3У5	-	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1351	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
1:3У6	-	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	149	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
2:1	Развлечения (4.8)	Развлечения (4.8)	3672	Перераспределение земельного участка с у.н. "1:1" и земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
2:2	Многоквартирный жилой дом, Под существующее здание ТП № 44, Многоквартирный жилой дом, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	6104	Перераспределение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:4073, 65:01:0701001:168, 65:01:0701001:4100 и с у.н. "1:5", "1:6". Изменение вида разрешенного использования	-	-
2:3	Многоквартирный жилой дом, Многоквартирный жилой дом,	Многоэтажная жилая застройка (высотная	5070	Объединение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:4097, 65:01:0701001:4096, и	-	-

20-21-ДПТ-ПМ

1	2	3	4	5	6	7
	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	застройка) (2.6)		у.н. "1:10". Изменение вида разрешенного использования		
2:3У1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	54	Перераспределение земельного участка с у.н. "1:3У1" и земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	
2:3У2	Многоквартирный жилой дом, Под существующее здание ТП № 44, Многоквартирный жилой дом, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	517	Перераспределение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:4073, 65:01:0701001:168, 65:01:0701001:4100 и с у.н. "1:5", "1:6". Изменение вида разрешенного использования	-	-

¹ В соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540.

Ведомость образуемых земельных участков. 1 Этап

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с правоустанавливающим документом (сущ.)	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания (числовое обозначение ¹)	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Примечание	Обременение сервитутном, кв. м
1	2	3	4	5	6	7
1:1	Земельный участок под существующее здание развлекательного комплекса "Холидей"	Развлечения (4.8)	3594	Раздел земельного участка 65:01:0701001:31. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:2	Под существующее административное здание	Общественное управление (3.8)	2829	Раздел земельного участка 65:01:0701001:178. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:3	-	Общежития (3.2.4)	1754	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	193

20-21-ДПТ-ПМ

1	2	3	4	5	6	7
1:4	-	Общественное питание (4.6)	150	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
1:5	-	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	1831	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
1:6	-	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	1775	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
1:7	Для строительства объекта "Административное здание Арбитражного суда Сахалинской области"	Общественное управление (3.8)	4085	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:4200 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:8	Под здание художественной школы с прилегающей территорией	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	3270	Объединение земельных участков: 65:01:0701001:144, 65:01:0701001:130. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:9	Объекты административно-делового назначения	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	2783	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:194 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:10		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	3610	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
1:3У1	Земельный участок под существующее здание развлекательного комплекса "Холидей"	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	54	Раздел земельного участка с к.н. 65:01:0701001:31 с целью изъятия части. Изменение вида разрешенного использования	Изъятие для государственных или муниципальных нужд	-
1:3У2	Под существующее административное здание	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	283	Раздел земельного участка с к.н. 65:01:0701001:178 с целью изъятия части. Изменение вида разрешенного использования	Изъятие для государственных или муниципальных нужд	-
1:3У3	-	Земельные участки	751	Образование земельного участка из земель,	-	-

20-21-ДПТ-ПМ

1	2	3	4	5	6	7
		(территории) общего пользования (12.0)		государственная собственность на которые не разграничена		
1:3У4	Под административное здание	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1750	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:158 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	Изъятие для государственных или муниципальных нужд	-
1:3У5	-	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1351	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
1:3У6	-	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	149	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-

¹ Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540;

Ведомость образуемых земельных участков. 2 Этап

Таблица 3

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с правоустанавливающим документом (сущ)	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания (числовое обозначение ¹)	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Примечание	Обременение сервитутном, кв. м
1	2	3	4	5	6	7
2:1	Развлечения (4.8)	Развлечения (4.8)	3672	Перераспределение земельного участка с у.н. "1:1" и земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	
2:2	Многоквартирный жилой дом, Под существующее здание ТП № 44, Многоквартирный жилой дом, Многоэтажная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	6104	Перераспределение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:4073, 65:01:0701001:168, 65:01:0701001:4100 и с у.н. "1:5", "1:6". Изменение вида разрешенного	-	-

20-21-ДПТ-ПМ

1	2	3	4	5	6	7
	(высотная застройка) (2.6), Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)			использования		
2:3	Многоквартирный жилой дом, Многоквартирный жилой дом, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	5070	Объединение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:4097, 65:01:0701001:4096, и у.н. "1:10". Изменение вида разрешенного использования	-	-
2:3У1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	54	Перераспределение земельного участка с у.н. "1:3У1" и земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	
2:3У2	Многоквартирный жилой дом, Под существующее здание ТП № 44, Многоквартирный жилой дом, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	517	Перераспределение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:4073, 65:01:0701001:168, 65:01:0701001:4100 и с у.н. "1:5", "1:6". Изменение вида разрешенного использования	-	-

¹ В соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540.

Примечание: Образование земельных участков на втором этапе межевания территории, возможно после образования соответствующих земельных участков, указанных в способе образования на первом этапе межевания территории.

**Сведения о границах территории, в отношении которой
подготовлен проект межевания**

Перечень координаты характерных точек границ территории, в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	10356,49	10505,69
2	10385,70	10716,99
3	10118,34	10753,93
4	10110,81	10699,45
5	10089,15	10542,74
1	10356,49	10505,69