



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.07.2022 № 1660-па

О внесении изменений в проект планировки с проектом межевания юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 № 718-па

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 — ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заключения о результатах публичных слушаний от 20.04.2022 администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Внести изменения в проект планировки с проектом межевания юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 № 718-па, путем утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина — им. И.П.Фархутдинова — пр. Мира — р. Зимы.

2. Утвердить проект планировки территории и проект межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина — им. И.П.Фархутдинова — пр. Мира — р. Зимы в составе:

2.1. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории (приложение №1);

2.2. Чертеж планировки территории (приложение №2);

2.3. Текстовая часть проекта межевания территории (приложение №3);

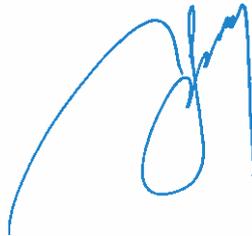
2.4. Чертеж межевания территории (приложение №4).

3. Настоящее требование вступает в силу после его официального опубликования.

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Ю Д.М.).

Мэр города

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping initial 'M' followed by a vertical stroke and a small loop at the bottom.

С.А.Надсадин

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от « 19 » 07 2022 № 1660-па

**Проект планировки территории и проект межевания территории
юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул.
Ленина - ул. им. И. П. Фархутдинова-
пр. Мира - р. Зимы**

Проект планировки территории

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Состав проекта

Перечень текстовых материалов:

№ п/п	Наименование
Основная часть	
1.	Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории
2	Текстовые материалы проекта межевания
Материалы по обоснованию	
3.	Пояснительная записка

Перечень материалов в графической форме:

№ листа	Наименование	Масштаб
Основная часть		
1	Чертеж планировки территории	1:2 000
2	Чертеж межевания территории	1:2 000
Графические материалы по обоснованию проекта планировки		
3	Схема расположения элемента планировочной структуры	1:10 000
4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки и проекта межевания (опорный план)	1:2 000
5	Архитектурно-планировочное предложение	1:2 000
6	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:2 000
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Схема границ зон с особыми условиями использования	1:2 000
8	Чертеж красных линий	1:2 000

СОДЕРЖАНИЕ:

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
2 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	7
2.1 Общая характеристика территории.....	7
2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения.....	7
2.3 Параметры застройки территории.....	7
2.4 Зоны размещения объектов торгового назначения и общественного питания.....	8
2.5 Развитие системы транспортного обслуживания территории.....	8
2.5.1 Улично-дорожная сеть.....	8
2.5.2 Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
2.6 Инженерная подготовка территории.....	8
2.7 Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры.....	8
2.8 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 объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	8
2.8.1 Объекты капитального строительства общественно делового назначения.....	9
2.8.2 Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры.....	9

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки и проект межевания территории разработан с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачи работы:

- уточнение границ элемента планировочной структуры;
- изменение красных линий;

– определение границ существующего и планируемого размещения объектов и коммуникаций инженерной инфраструктуры, а также перспективных инженерных нагрузок по видам инженерного обеспечения территории.

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории применительно ко всему элементу планировочной структуры. При подготовке проекта межевания территории установлено местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Общая характеристика территории

Территория проектирования расположена в границах юго-восточного жилого района города Южно-Сахалинска.

Проектируемая территория ограничена на севере - улицей им. И. П. Фархутдинова, на западе – улицей Ленина, на востоке – проспектом Мира, на юге – р. Зима.

Территория проекта планировки включает в себя территорию элемента планировочной структуры, ограниченную действующими красными линиями.

Ориентировочная площадь проектируемой территории в границах элемента планировочной структуры – 19,8 га.

Коэффициент застройки в границах планировочного элемента – 0,3.

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

Наименование	Площадь, га
Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в границах проекта планировки	19,8
Зона торгового назначения и общественного питания	11,8
Спортивного назначения	6,5
Объектов автомобильного транспорта	1,5

Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения

В границах проекта планировки к размещению не запланированы объекты капитального строительства федерального значения.

В границах проекта планировки к размещению не запланированы объекты капитального строительства регионального значения.

В границах проекта планировки к размещению запланированы объекты капитального строительства местного значения:

- Водопровод 0.5 км;
- Канализация самотечная 1.1 км;
- Газопровод среднего давления 0.05 км;
- Теплопровод распределительный(квартальный) 0.2 км.

В границах проекта планировки к размещению запланированы объекты капитального строительства иного значения:

- Торговый комплекс II очередь

Параметры застройки территории

Наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Номер зоны ОКС	Этажность зоны ОКС	Максимальный коэффициент застройки плотности застройки
1	2	3	4
Спортивного назначения	01	6	1
Зона торгового назначения и общественного питания	02	1	0.2
Зона торгового назначения и общественного питания	03	2	1
Объектов автомобильного транспорта	04	2	0.4

Зоны размещения объектов торгового назначения и общественного питания

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС			Необходимое число м/мест для временного хранения автомобилей
	Наименование	Мощность, ед. изм.	Статус	
Объектов торгового назначения и общественного питания	Торговый комплекс 2 очередь	1 объект	П	По заданию на проектирование

Примечание – Статус: П – планируемый к размещению объект.

Развитие системы транспортного обслуживания территории. Улично-дорожная сеть

Улично-дорожная сеть в границах проектирования отсутствует.

Объекты транспортной инфраструктуры

Предложения по размещению объектов транспортной инфраструктуры отсутствуют.

Инженерная подготовка территории

Предложения по размещению объектов инженерной подготовки отсутствуют.

Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры

Параметры линейного ОКС			
Наименование	Технические характеристики	Протяженность, ед. изм.	Статус
Водоснабжение			
Водопровод	Полимерные трубы диаметром 160 мм	0,5 км	П

Параметры линейного ОКС			
Наименование	Технические характеристики	Протяженность, ед. изм.	Статус
Водоотведение (канализация)			
Канализация самотечная	Полимерные трубы диаметром 500-600 мм	1,1 км	П
Газоснабжения			
Газопроводы среднего давления	Полимерные трубы диаметром 110 мм	0,05 км	П
Теплоснабжение			
Теплопровод распределительный (квартальный)	Стальные трубы диаметром 273 мм	0,2 км	П

Примечания: Статус: П – планируемый к размещению объект

1.1 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 объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Очередность планируемого развития территории запланирована в один этап:
- до 2026 года.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ определяется в проекте организации строительства.

Объекты капитального строительства общественно делового назначения

Наименование	Значение	Статус	Очередность
Торговый комплекс II очередь	ОИЗ	П	1 этап

Примечания:

1. Статус: П – планируемый к размещению объект;
2. Значение: ОИЗ – объект иного значения.

Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры

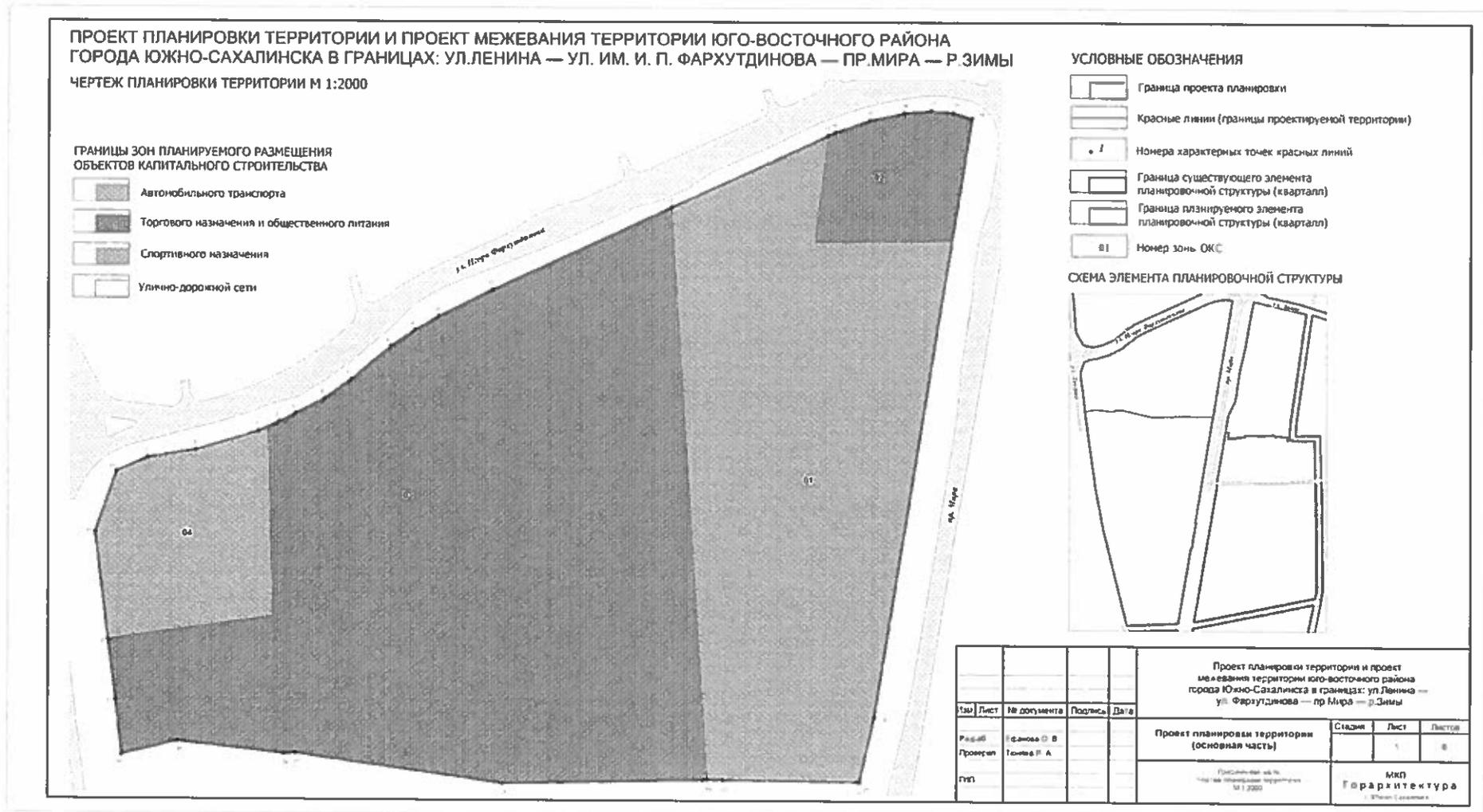
Наименование	Значение	Статус	Очередность
Водопровод	ОМЗ	П	1 этап
Канализация самотечная	ОМЗ	П	1 этап
Газопроводы среднего давления	ОМЗ	П	1 этап
Теплопровод распределительный (квартальный)	ОМЗ	П	1 этап

Примечания:

1. Статус: П – планируемый к размещению объект;

Значение: ОМЗ – объект местного значения.

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Южно-Сахалинска
 от « 19 » 07 2022 № 1660-па



Приложение № 3
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от «19.07.2022» №1660-па

**Проект планировки территории и проект межевания территории
юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул.
Ленина — им И. П. Фархутдинова
— пр. Мира —р. Зимы**

**Проект межевания территории
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

СОДЕРЖАНИЕ:

<u>1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</u>	13
<u>2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....</u>	14
<u>3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....</u>	15
<u>4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.....</u>	17

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска о подготовке «Проекта планировки территории и проекта межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина — ул. им. И.П. Фархутдинова — пр. Мира — р. Зимь» от 16.06.2021 № 1685-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, или в отношении которых планируется резервирование и (изъятие) для государственных и муниципальных нужд.

Проект межевания подготовлен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса, Земельного кодекса и Жилищного кодекса Российской Федерации,
- Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом министерства строительства Сахалинской области № 60 от 26.10.2016 г.,
- Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска № 1398/72-19-5 от 30.01.2019 г.,
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 14.02.2022 № 256-па.,
- 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.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания выполнен на основании разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта планировки согласно техническому заданию составляет 20,7 га. В проекте межевания предложены к образованию земельные участки, которые будут относиться к территориям общего пользования с видом разрешенного использования 12.0.1 улично-дорожная сеть и 12.0.2 благоустройство территории.

Земельные участки, границы которых не противоречат решениям проекта планировки в проекте межевания предложены к сохранению.

**Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В 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	Перераспределение земельных участков	65:01:0501004:466	62182	5.1 Спорт	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	-	866	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков	65:01:0501004:1430	1905	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Перераспределение земельного участка и неразграниченных территорий

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Согласно пункту 5 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ текстовая часть проекта межевания включает в себя сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Координатное описание местоположения границ проекта межевания приведено ниже.

Таблица 2. Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	4241.03	10653.49	81° 6' 47"	34.05
2	4246.29	10687.13	73° 27' 43"	46.62
3	4259.56	10731.82	65° 14' 25"	7.81
4	4262.83	10738.91	65° 11' 14"	8.48
5	4266.39	10746.61	63° 41' 56"	1.94
6	4267.25	10748.35	63° 1' 29"	11.24
7	4272.35	10758.37	62° 44' 57"	23.91
8	4283.3	10779.63	54° 42' 54"	22.92
9	4296.54	10798.34	50° 29' 52"	36.75
10	4319.92	10826.7	55° 56' 10"	20.83
11	4331.59	10843.96	60° 15' 5"	19.65
12	4341.34	10861.02	63° 36' 30"	42.83
13	4360.38	10899.39	65° 20' 17"	140.32
14	4418.93	11026.91	65° 32' 35"	123.77
15	4470.17	11139.57	65° 44' 34"	5.33
16	4472.36	11144.43	71° 19' 31"	25.7
17	4480.59	11168.78	77° 42' 44"	25.28
18	4485.97	11193.48	84° 44' 28"	19.31
19	4487.74	11212.71	95° 46' 45"	9.14
20	4486.82	11221.8	95° 17' 47"	6.61
21	4486.21	11228.38	105° 57' 36"	8.68
22	4483.82	11236.73	189° 32' 10"	89.21
23	4395.84	11221.95	189° 3' 58"	388.51
24	4012.18	11160.73	270° 42' 58"	95.94
25	4013.38	11064.8	270° 43' 7"	12.04
26	4013.53	11052.76	268° 51' 33"	2.96
27	4013.47	11049.8	268° 51' 47"	143.17
28	4010.63	10906.66	282° 58' 17"	122.56
29	4038.14	10787.23	270° 21' 20"	29.01
30	4038.32	10758.22	177° 52' 8"	6.48
31	4031.84	10758.46	267° 18' 25"	7.96
32	4031.47	10750.51	276° 26' 46"	76.51
33	4040.06	10674.48	256° 4' 45"	40.9
34	4030.22	10634.78	353° 31' 50"	39.14

35	4069.11	10630.37	352° 51' 1"	43.23
36	4112	10624.99	353° 3' 37"	76.72
37	4188.16	10615.72	19° 33' 26"	45.53
38	4231.06	10630.96	66° 7' 47"	24.64

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.

Приложение № 4
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от « 19 » 07 2022 № 1660-па

