

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

ООО «Дальневосточная архитектурная компания»

**Ассоциация «Саморегулируемая организация
Архитекторов и проектировщиков Дальнего Востока»
СРО-П-137-18022010
Регистрационный номер члена СРО №90
Дата регистрации 27.05.2013 г.**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: СЕВЕРНАЯ, ВОСТОЧНАЯ ГРАНИЦА
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 65:01:0000000:1358-
АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА ЮЖНО-САХАЛИНСК - ОХОТСКОЕ - ПР. МИРА**

ТОМ 2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Архитектор
Главный инженер проекта



(Handwritten signature)

М.О. Криворотько

А. С. Полоник

2021

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: СЕВЕРНАЯ,
ВОСТОЧНАЯ ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 65:01:0000000:1358- АВТОМОБИЛЬНАЯ
ДОРОГА ЮЖНО-САХАЛИНСК - ОХОТСКОЕ - ПР. МИРА**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2021

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: СЕВЕРНАЯ,
ВОСТОЧНАЯ ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 65:01:0000000:1358- АВТОМОБИЛЬНАЯ
ДОРОГА ЮЖНО-САХАЛИНСК - ОХОТСКОЕ - ПР. МИРА**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2021

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
1.	Текстовая часть	
	Текстовая часть проекта межевания.	
2.	Графическая часть	
2.1	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:2000	1
2.2	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:2000	2
2.3	Чертеж межевания территории (итог). М 1:2000	3

СОДЕРЖАНИЕ:

1	ВВЕДЕНИЕ.....	5
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	9

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: северная, восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:1358- автомобильная дорога Южно-Сахалинск - Охотское - пр. Мира.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «ДАК» в рамках исполнения контракта с ОАО «Сахалинское ипотечное агентство» на основании:

- постановления администрации города Южно-Сахалинска от 26.03.2020 № 933-па «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: северная, восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:1358- автомобильная дорога Южно-Сахалинск - Охотское - пр. Мира».

- технического задания на разработку документации по планировке территории

Проект выполнен с соблюдением норм и требований:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации

- Земельного кодекса Российской Федерации;

- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области (утвержденные приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 24 июня 2019 года № 3.39-21-п)

- Материалам Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным решением Думы города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 №603/38-12-4 (с изменениями от 30.01.2019 на основании решения Городской Думы № 1398/72-19-5).

- иной нормативной документации.

Исходные материалы:

- Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 26.03.2020 № 933-па «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: северная, восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:1358- автомобильная дорога Южно-Сахалинск - Охотское - пр. Мира ».;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;

- Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 №60-ФЗ;

- Лесной кодекс Российской Федерации от 04 декабря 2006 г. №200-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно- коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр. «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».
- СП 47.13330.2016 «СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».
- СНиП 2.01.15-90 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования", -
- СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения"
- СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно- геодезические изыскания для строительства».
- сведения Росреестра
- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденными решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 №744/44-13-4
- Федеральный закон от 14 марта 1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";
- Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Документация подготовлена с учетом следующих ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

- Муниципальная Программа «Городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденная постановлением администрации города Южно-Сахалинска;
- Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах жилого микрорайона «Гарант»»
- Материалы Проекта планировки с проектом межевания территории южного жилого района г. Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 21.06.2013 № 1055-па;
- СП 14.13330.2014 «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» (утв. приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- «Положение об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (утв. решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26.09.2006 № 417/22-06-3);
- Топографическая основа в масштабе 1:500 с инженерными коммуникациями и геодезическими отметками
- прочие исходные материалы.
- Копии графических материалов

При разработке учитывались требования :

1.1. Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действующими в период подготовки Документации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;

1.2. Рассматриваемая Территория целиком расположена в городском округе «Город Южно-Сахалинск» Сахалинской области и, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, относится к категории земель «земли населенных пунктов».

1.3. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории Сахалинской области (МСК-65). Для разработки проекта межевания территории, анализа современного использования, применяются топографо-геодезические материалы масштаба 1:500 в местной системе координат.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: северная, восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:1358-автомобильная дорога Южно-Сахалинск - Охотское - пр. Мираразработан на основании разработанного проекта планировки. Площадь территории в границах проекта планировки согласно техническому заданию составляет 43,75 га.

Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости, на территории проектирования расположено 11 земельных участков, поставленных на кадастровый учет, частично или полностью попадающих в границы проектирования.

Для реализации решений проекта планировки в проекте межевания предложено:

- фиксирование (сохранение без изменений) земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, в сведениях о которых не выявлено реестровых ошибок, границы которых соответствуют решениям проекта планировки и не требуют преобразования;
- определение границ образуемых земельных участков
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых для муниципальных нужд.

Реализацию решений проекта межевания предлагается осуществить в 2 этапа.

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков

Экспликация образуемых земельных участков с указанием условных номеров образуемых земельных участков, их площадей и видов разрешенного использования, установленных в соответствии с решениями проекта планировки территории, приведена в таблицах 1 и 2. Первый этап межевания – таблица 1, второй этап межевания – таблица 2.

**Таблица 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. 1
ЭТАП**

Таблица 1

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	Обременение сервитутом Площадь сервитута, кв. м	Примечание
1	2	3	4	5	6	
Границы образуемых земельных участков						
:ЗУ1	Образование земельных участков, В результате перераспределения	65:01:0000000:1358 65:01:1001005:204 65:01:1001005:198	330408,50	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.1.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Коммунальное обслуживание, 3.1.1	2401,18 21,12	прекращение прав №65-65-01/038/2012-315 от 08.06.2012

:ЗУ2	Образование земельных участков, В результате перераспределения	65:01:0000000:1358 65:01:1001005:204 65:01:1001005:198	4997,01	Коммунальное обслуживание,3.1.1	38,16	
:2753/чзу1	Образование земельных участков, В результате раздела	65:01:0000000:2753	35032,52	Земельные участки (территории) общего пользования,12.0		
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования						
:ЗУ4	Образование земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	12571,55	Земельные участки (территории) общего пользования,12.0	3769,08 4413,89	
:ЗУ5	Образование земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	28171,88	Земельные участки (территории) общего пользования,12.0	446,70 1774,22 1241,49 552,02 810,12	

Образование земельного участка :ЗУ3 возможно после снятие с кадастрового учета временного земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:2691.

Таблица 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. 2 ЭТАП

Таблица 2

Границы образуемых земельных участков, предполагаемых для муниципальных нужд						
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	Площадь сервитута, кв. м	Примечание
:ЗУ1	Раздел земельного участка	:ЗУ1	9707,99	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	-	
:ЗУ2	Раздел земельного участка	:ЗУ1	27706,56	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	-	
:ЗУ3	Раздел земельного участка	:ЗУ1	9171,27	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	-	
:ЗУ4	Раздел земельного участка	:ЗУ1	1313,96	Коммунальное обслуживание,3.1.1	-	
Границы образуемых земельных участков						

:ЗУ5	Раздел земельного участка	:ЗУ1	67720,74	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.1.1	416,54 305,64 521,86	
:ЗУ6	Раздел земельного участка	:ЗУ1	49614,81	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.1.1		
:ЗУ7	Раздел земельного участка	:ЗУ1	96276,54	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.1.1		
:ЗУ8	Раздел земельного участка	:ЗУ1	547,73	Коммунальное обслуживание,3.1.1		
:ЗУ9	Раздел земельного участка	:ЗУ1	807,64	Коммунальное обслуживание,3.1.1	179,64	
:ЗУ10	Раздел земельного участка	:ЗУ1	294,81	Коммунальное обслуживание,3.1.1		
:ЗУ11	Раздел земельного участка	:ЗУ1	642,48	Коммунальное обслуживание,3.1.1		
:ЗУ12	Раздел земельного участка	:ЗУ1	5607,55	Общественное питание, 4.6 Магазины, 4.4		
:ЗУ13	Раздел земельного участка	:ЗУ1	566,90	Коммунальное обслуживание,3.1.1	149,19	
Границы образуемых земельных участков, в том числе земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования						
:ЗУ14	Раздел земельного участка	:ЗУ1	3213,90	Земельные участки (территории) общего пользования,12.0		
:ЗУ15	Раздел земельного участка	:ЗУ1	34761,02	Земельные участки (территории) общего пользования,12.0		
:ЗУ16	Раздел земельного участка	:ЗУ1	10180,51	Земельные участки (территории) общего пользования,12.0		
:ЗУ17	Раздел земельного участка	:ЗУ1	2974,30	Земельные участки (территории) общего пользования,12.0 Площадки для занятий спортом, 5.1.3		
:ЗУ18	Раздел земельного участка	:ЗУ1	3015,86	Земельные участки (территории) общего пользования,12.0 Площадки для занятий спортом,		

				5.1.3		
:ЗУ19	Раздел земельного участка	:ЗУ1	4118,21	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0		
:ЗУ20	Раздел земельного участка	:ЗУ1	384,33	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0		
:ЗУ21	Раздел земельного участка	:ЗУ1	698,49	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0		
:ЗУ22	Раздел земельного участка	:ЗУ1	1081,23	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0		
:ЗУ23	Образование земельных участков, В результате перераспределения	:2753/чзу1 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	56579,93	Земельные участки (территории) общего пользования, 12.0	207,48 140,53	

**СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК.**

Перечень координат характерных точек представлен в таблице 3.

Таблица 3

№ поворотной точки	Y, м	X, м
1	12571,49	-698,6
2	12572,0919	-716,3421
3	12550,502	-717,819
4	12516,557	-719,797
5	12421,024	-725,364
6	12407,632	-726,35
7	12394,276	-727,744
8	12380,969	-729,544
9	12367,724	-731,75
10	12354,552	-734,359
11	12341,465	-737,369
12	12288,157	-752,016
13	12239,61	-764,2
14	12224,168	-768,136
15	12181,7	-781,69
16	11888,888	17,371
17	11839,228	166,003
18	11834,875	178,191