



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:**

Р.ЗИМА – ПР. МИРА
ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД – УЛ. ЛЕНИНА

**Том 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**



Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	4
3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	15



1. Общие положения

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью "ГЭХ Инжиниринг"
(ООО "ГЭХ Инжиниринг")

Проектная организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро проектных решений»
(ООО «Бюро проектных решений»)

Основание для разработки документации по планировке территории:

1. Договор между ООО «Бюро проектных решений» и ООО «ГЭХ Инжиниринг» от 17.10.2022 № 11-ЮС/2022.

2. Техническое задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания в границах р.Зима – пр. Мира – внутриквартальный проезд – ул. Ленина.

Цель разработки:

- Выделение элементов планировочной структуры;
- Установление границ территорий общего пользования;
- Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Определение характеристик планируемого развития территории;
- Определение очередности планируемого развития территории.

Площадь территории в границах проектирования составляет 35,1128 га
(в границах осей улиц).

Перечень нормативно-правовых документов, в соответствии с которыми выполнена документация по планировке территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Воздушный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;
- Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ;



- СП 42.133330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 №2643-па;
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 №2618-па;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 30.12.2020 № 3.39-46-п с изм.от 24.12.2021 г.;
- Иные правовые акты, регулирующие данную сферу деятельности.

В графической части объединены следующие чертежи в один:

- чертеж красных линий;
- чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

-

2.1. Расположение проектируемой территории.

Границами проекта планировки территории являются:

- на севере – река Зима;
- на западе – существующая ул. Ленина;
- на юге – перспективный местный проезд;
- на востоке – существующий пр. Мира.

2.2. Характеристики планируемого развития территории.



№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	На расчетный год	
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории всего, в том числе:	га	35,1128	
	Площадь элемента планировочной структуры - квартала	га	27,5789	
	- Зоны жилой застройки, из них	га	11,0234	
	многоэтажная жилая застройка	га	11,0234	
	- Зоны учебно-образовательного назначения	га	5,3411	
	- Зоны рекреационного назначения	га	2,0379	
	- Зоны инженерной инфраструктуры	га	0,6887	
	- Зоны объектов общественно-делового назначения	га	8,4878	
1.2	Из общей площади территории общего пользования - всего, из них:	га	7,5339	
	Улично-дорожная сеть	га	7,5339	
1.3	Коэффициент застройки (без учета подземных частей)	%	0,21	
1.4	Коэффициент плотности застройки	%(в кв.м площади квартир на кв.м элементов планировочной структуры)	0,39	
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	3772	
2.1.1	Численность населения (прирост)	чел.	2708	
2.1.2	Численность населения (существующая)	чел.	1064	
2.2	Плотность населения	чел./га	137	
3	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
3.1	Детские дошкольные учреждения	всего мест/мест на 1000 чел.	240/	64
3.2	Общеобразовательные школы	учащихся/мест на 1000 чел.	1100/	292
3.3	Аптечный пункт	объект	не менее 1*	
3.4	Торговые объекты, в том числе:	кв.м общей площади	2867	
	Непродовольственные	кв.м торгового зала	не менее*	1913
	Продовольственные	кв.м торгового зала	не менее*	954
3.5	Предприятие общественного питания	мест	не менее*	151
3.6	Отделение банка	объект	не менее 1*	
3.7	Отделение связи	объект	не менее 1*	
3.8	Приемный пункт прачечной, химчистки	объект	не менее 1*	
3.9	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	не менее *	34
3.10	Общественные туалеты	прибор	4	
* параметры объектов предпринимательства определяются с учетом экономической ситуации на момент реализации, но не менее указанных				



2.3. Параметры застройки

В пределах территории проектирования не запланированы объекты федерального и регионального назначения.

Все объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры относятся к объектам местного значения.

Объекты жилой застройки, административные здания, торговые центр относятся к иным объектам.

Номер зоны планируемого размещения ОКС		объектов капитального строительства, га		Площадь зоны планируемого размещения		строительства по экспликации		Номер объекта капитального строительства		Назначение объекта капитального строительства		Статус		Площадь застройки, м2		Максимальная общая площадь здания, м2		Этажность здания (максимальная)		Предельное количество этажей здания / в многоквартирном доме (жилищный фонд), м2		Максимальная общая площадь квартир		мощность объектов во встроенных и(или) встроено-пристроенных помещениях		Функциональное назначение и минимальная		и(или) встроено-пристроенных помещений, м2		Максимальная общая площадь встроенных	
1	2,6751	1_1	Многоквартирный жилой дом		Сущ.	1286	9973	11/10	7918	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями		Сущ.	1423	11563	11/10	7016	Офисные помещения	1040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		1_3	Трансформаторная подстанция		Сущ.	41	72	1/1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

		1_4	Насосная станция/водозабор	Сущ.	92	74	1/1	-	-	-
		1_5	КНС	План.	12	12	-	-	-	-
		1_6	Локальные очистные сооружения	Сущ.	338	160	-	-	-	-
		1_7	Пожарный резервуар	Сущ.	172	172	-	-	-	-
2	0,5671	2_1	Котельная	Реконстр	565	450	1/1	-	-	-
		2_2	Испарительная установка	План.	12	12	1/1	-	-	-
		2_3	Резервуары СУГ до 50 м3	План.	40	40	-	-	-	-
		2_4	Площ. слива СУГ	План.	46	46	-	-	-	-
		2_5	КНС	План.	12	12	-	-	-	-
		2_6	ЛОС ливневой канализации	План.	12	12				
3	1,3591	3	Дошкольная общеобразовательная организация на 240 мест	План.	2300	9200	4/3	-	-	-
4	5,5716	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Сущ.	2046	19058	13/12	11673	Офисные помещения	1391
		4_2	Насосная станция/водозабор	Сущ.	134	134	1/1	-	-	-
		12_1	Трансформаторная подстанция	План.	46	76	1/1	-	-	-
		12_2	Многоквартирный жилой дом	Незав. стр-во	1950	19058	14/13	11650	Офисные помещения	1200
		12_3	Многоквартирный жилой дом	Незав. стр-во	1950	19058	14/13	11650	Офисные помещения	1200
		12_4	Многоквартирный жилой дом	План.	1350	10840	11/10	8500	-	-
		12_5	Многоквартирный жилой дом	План.	1620	13060	11/10	9900	-	-
		12_6	Многоквартирный жилой дом	План.	1350	10840	11/10	8500	-	-
6	0,2123	6	Объект торговли	Сущ.	308	264	2/1	-	-	-
7	2,7767	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Незав. стр-во	2034	23400	17/16	10890	Офисные помещения	1328
		7_2	Трансформаторная подстанция	План.	104	104	1/1	-	-	-
		7_3	Насосная противопожарного водоснабжения	План.	16	16	1/1	-	-	-
		7_4	КНС бытового стока	План.	12	12	-	-	-	-

		7_5	Пожарный резервуар	План.	60	60	-	-	-	-
		7_6	Пожарный резервуар	План.	60	60	-	-	-	-
		7_7	Многоквартирный жилой дом	План.	1900	16325	14/13	11200	-	-
		7_8	Многоквартирный жилой дом	План.	1900	13060	11/10	8950	-	-
		7_9	КТП	План.	50	50	1/1	-	-	-
8	0,1216	8	Подстанция глубокого ввода	План.	610	610	1/1	-	-	-
9	0,0801	9	КНС	План.	12	12	-	-	-	-
10	3,9820	10_1	Общеобразовательная организация на 1100 мест	План.	9776	58650	6/5	-	-	-
		10_2	КПП общеобразовательной школы	План.	240	240	1/1	-	-	-
		10_3	Трансформаторная подстанция	План.	30	30	1/1	-	-	-
11	0,0263	-	Зона рекреационного назначения	План.	0	0	-	-	-	-
13	8,2755	13_1	Трансформаторная подстанция	Сущ.	160	90	1/1	-	-	-
		13_2	ЛОС	Сущ.	339	339	1/1	-	-	-
		13_3	Котельная	Сущ.	473	473	1/1	-	-	-
		13_4	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.	1706	7764	6/5	-	-	-
		13_5	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.	14181	64800	6/5	-	-	-
		13_6	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.	2044	9300	6/5	-	-	-
		13_7	Объект спорта - ледовый комплекс	Сущ.	4120	8350	4/3	-	-	-
		13_8	Трансформаторная подстанция	Сущ.	46	76	1/1	-	-	-
		13_9	Гостиничный комплекс	План.	2000	9900	6/5	-	-	-
14	0,0761	14	Пожарный резервуар	Сущ.	172	172	-	-	-	-
15	0,5296	15	Трансформаторная подстанция	План.	80	64	1/1	-	-	-



16	0,1866	-	Зона автомобильного транспорта	План.	0	0	-	-	-	-
17	1,1263	-	Территория общего пользования	План.	0	0	-	-	-	-
18	0,1995	-	Территория общего пользования	План.	0	0	-	-	-	-

Примечание: формирования зоны планируемого размещения ОКС №2 – зоны объектов инженерной инфраструктуры возможно при условии внесения изменений в ПЗЗ.

Проектные параметры благоустройства в границах зон (земельных участков).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	9	10
1	2,7780	1_1	Многоквартирный жилой дом	7918	950	285	32	158	317	1,1112	2,7780
<p>объектов капитального строительства)Номер зоны планируемого размещения капитального строительства, гаПлощадь зоны планируемого размещения объектов строительства по эксплуатацииНомер объекта капитального Назначение объекта капитального строительства в многоквартирном доме (жилищный фонд), м2Максимальная общая площадь квартир по проекту не менее, м2 (3м2 на чел. по МНГП)Зеленые насаждения (в пределах ЗУ) по проекту не менее, м2 (0,9 м2 на чел. по МНГП)Детские игровые площадки (в пределах ЗУ) по проекту не менее, м2 (0,1 м2 на чел. по МНГП)Площадки для отдыха взрослого населения м2 (50% от 1 м2 на чел.) (учтено 50% в пределах ЗУ), по проекту не менее,Площадь физкультурных площадок для взрослых по проекту не менее, м2 (1 м2 на чел. по МНГП)видами спорта (в пределах микрорайона)Площадь площадок для занятия игровыми га (не более 40% от площади ЗУ)застройки жилых зданий на земельном участке,Предельная максимальная площадь Площадь земельного участка, га</p>											



		1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	7016	842	253	28	140	281		
4	5,5716	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	11673	1401	420	47	233	467	0,3617	0,9043
		12_2	Многоквартирный жилой дом	11650	1165	350	39	194	388		
		12_3	Многоквартирный жилой дом	11650	1165	350	39	194	388		
		12_4	Многоквартирный жилой дом	8500	850	255	28	142	283		
		12_5	Многоквартирный жилой дом	9900	990	297	33	165	330		
		12_6	Многоквартирный жилой дом	8500	850	255	28	142	283		
7	2,7767	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	10890	1089	327	36	182	363	0,3779	0,9447
		7_7	Многоквартирный жилой дом	11200	1120	336	37	187	373		
		7_8	Многоквартирный жилой дом	8950	895	269	30	149	298		
		12_6	Многоквартирный жилой дом	8500	850	255	28	142	283		

2.4. Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания территории.

№ зоны на плане	№ по экспл.	Наименование объекта и емкость
3	3	Дошкольная общеобразовательная организация на 240 мест
10	10_1	Общеобразовательная организация на 1100 мест
	10_2	КПП общеобразовательной школы

2.5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети, проезды, устройство парковок в пределах УДС, а также, строительство наземных приобъектных парковок.

Проектом сохраняются следующие элементы УДС:

- магистрального улица общегородского значения – ул. Ленина, ширина в КЛ - 68-76 м;

- магистральная улица общегородского значения – пр. Мира, ширина в КЛ 57-61 м.

Проектом предусматриваются следующие элементы УДС:

- строительство проезда местного значения с условным №1 протяженностью 0,46 км с шириной в КЛ – 16 м;



- строительство проезда местного значения с условным №2 протяженностью 0,12 км с шириной в КЛ – 15 м;
- строительство проезда местного значения с условным №3 протяженностью 0,22 км с шириной в КЛ – 26 м;
- строительство проезда местного значения с условным №4 протяженностью 0,27 км с шириной в КЛ – 16 м;
- строительство проезда местного значения с условным №5 протяженностью 0,26 км с шириной в КЛ – 15 м.
- строительство проезда местного значения без названия протяженностью 0,27 км с шириной в КЛ – 25 м.

Расчет парковочных мест

Расчет автостоянок жителей многоквартирной жилой застройке и приобъектных стоянок выполнен в соответствии Нормативами градостроительного проектирования городского округа «город Южно-Сахалинск», утвержденными постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 №2643-па (МНГП).

объектов капитального строительства	Номер объекта капитального строительства по экспликации	Назначение объекта капитального строительства	(жилищный фонд), м ² Общая площадь квартир в многоквартирном доме	на 60м ² общей площади квартир (МНГП, таб.4.5.3)Требуется для нужд жителей с учетом норматива в 1 стоянку	помещений в жилые дома, м ² Расчетная площадь встроенных и (или) встроенно-пристроенных	с учетом норматива в 1 машино-место на 100 м ² Требуется для нужд коммерческих помещений жилых домов	с учетом норматива в 1 стоянку на 600м ² Требуется гостевых стоянок для нужд жителей	и сооружений за исключением указанныхРасчетный показатель для парковок иных зданий	(постоянных, гостевых и приобъектных)Итого, требуется парковок	Место размещения парковок
-------------------------------------	---	---	--	--	--	---	---	--	--	---------------------------



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	2,7780	1_1	Многоквартирный жилой дом	7918	132	-	площади таких помещений (МНП, таб.4.5.3)	общей площади квартир (МНП, таб.4.5.3)	в таблицах 5 и 7 (МНП, таб.56)	145	66 в гр. ЗУ с учетом факт. использ.
		1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	7016	117	1040	общей	12	-	139	65 в гр. ЗУ с учетом факт. использ.
3	1,3591	3	Дошкольная общеобразовательная организация на 240 мест	-	-	-	-	1 объект	2	2	На УДС
4	5,5716	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	11673	195	1391	14	19	-	228	62 в гр. ЗУ с учетом факт. использ.
		12_2	Многоквартирный жилой дом	11650	194	1200	12	-	-	206	206* в границ. выд. ЗУ
		12_3	Многоквартирный жилой дом	11650	194	1200	12	-	-	206	206* в границ. выд. ЗУ
		12_4	Многоквартирный жилой дом	8500	142	-	-	14	-	156	156* в границ. выд. ЗУ
		12_5	Многоквартирный жилой дом	9900	165	-	-	17	-	182	182* в границ. выд. ЗУ
		12_6	Многоквартирный жилой дом	8500	142	-	-	14	-	156	156* в границ. выд. ЗУ
7	2,7767	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	10890	182	1328	13	18	-	213	178* в границ. выд. ЗУ, 35 в зоне 16
		7_7	Многоквартирный жилой дом	11200	187	-	-	19	-	205	205* в границ. выд. ЗУ
		7_8	Многоквартирный жилой дом	8950	149	-	-	15	-	164	164* в границ. выд. ЗУ



* - при невозможности размещения открытых стоянок расчетные парковки размещаются в подземном паркинге на ЗУ.

Для существующей жилой застройки и существующих торгово-развлекательных комплексов расчет парковок не осуществляется, паркование автомобилей производится на стоянках по фактическому использованию в границах земельных участков вышеуказанных объектов.

Существующая емкость стоянок для сохраняемых объектов в пределах их земельных участков составляет:

- для многоквартирных жилых домов (1_1 и 1_2) - 129 машино-мест;
- для многоквартирного жилого дома (4_1) – 62 машино-места;
- для объекта торговли (6) – 10 машино-мест;
- для торговых комплексов (13_4, 13_5, 13_6) – 1229 машино-мест.

Для общеобразовательной школы и детского сада в пределах УДС предусмотрены места краткосрочной стоянки автотранспорта родителей для высадки детей.

Места для сотрудников детского сада предусмотрены в зоне 16 – 5 машино-мест, для сотрудников школы парковки предусмотрены вдоль УДС у зоны 14 в количестве 5 машино-мест.

Для планируемых гостиничных комплексов (13_9) проектом предусмотрено 48 машино-мест в пределах выделенных земельных участков в соответствии с п. 5.15 СП 257.1325800.2016 (20% от количества номеров).

2.6. Характеристика планируемого развития системы коммунальной инфраструктуры.

Рассматриваемая территория с точки зрения инженерного обеспечения делится на несколько независимых друг от друга части:

1. Существующие здания торгово-развлекательного комплекса (13_2, 13_4-13_6 на Варианте планировочных решений) обеспечены собственными источниками теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и подключены к сетям электроснабжения;
2. Существующее здание ледового комплекса (13_7) обеспечено собственными источниками теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и подключены к сетям электроснабжения;
3. Проектируемые гостиницы вдоль пр. Мира (13_9) предусмотрены к подключению к существующим сетям инженерного обеспечения;
4. Существующие и планируемые к строительству многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (1_1-1_2, 4_1, 7_7-7_8, 12_1-12_6) обеспечены собственными источниками теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и подключены к сетям электроснабжения;
5. Строящийся жилой дом (7_1) и планируемые детское дошкольное образовательное учреждение (3) и общеобразовательная школа (10_1) предусматриваются к подключению к котельной (2_1) и центральным городским сетям водоснабжения и водоотведения, а также сетям электроснабжения.



Настоящим проектом определяются необходимые дополнительные мощности существующих источников инженерного обеспечения за счет строительства зданий указанных в п.3 и п.4, а так же требуемые мощности для новой котельной и подключения к сетям инженерного обеспечения зданий указанных в п.5.

В целях обеспечения теплоснабжением проектом предусмотрено размещение котельной для планируемой застройки

Суммарное теплопотребление на котельную составит 5,351 Гкал/ч (поз. 2.1) и 5,779 Гкал/ч с учетом тепловых потерь.

Для обеспечения бесперебойного теплоснабжения в котельной планируется использование СПГ.

Емкость склада СПГ составит 50 м3 (два подземных резервуара емкостью 25 м3 каждый).

Теплопотребление планируемой дополнительной нагрузки существующих и планируемых к строительству многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями (1.1-1.7, 4.1, 7.7-7.8, 12.1-12.6) представлено в таблице

№№	Вид застройки	Расход тепла на отопление и вентиляцию зданий, Гкал/ч	Расход тепла на ГВС, Гкал/ч	Общий расход тепла, Гкал/ч
1	Существующая жилая застройка			2,30
2	Строящиеся жилые дома	1,45	1,07	2,52
3	Планируемая жилая застройка	3,81	2,91	6,72
	ИТОГО			11,54

Дополнительно, теплопотребление планируемых гостиниц (13_9) составит 0,82 Гкал/ч.

Водоснабжение района застройки предусматривается от проектируемого городского водовода, трасса которого идет вдоль границы рассматриваемой территории. Источником водоснабжения является проектируемый городской водозабор «Южный».

На текущий момент водоснабжение существующей застройки осуществляется от водозаборных скважин 1_4 и 4_2 и от центрального водопровода (строящееся здание п.5). В дальнейшем планируется переключение к проектируемому водоводу строящегося жилого дома 7_1 и существующего объекта торговли (№6) в точках по ул. Просвещения.

Гостиницы (№13_9) подключаются к проектируемому водоводу «Южный» через внутриквартальную распределительную сеть водоснабжения.

Водоснабжение котельной 2_1 осуществляется от водозабора 1_4.

Для обеспечения бесперебойного водоснабжения вновь строящихся зданий и существующей застройки требуется выполнить кольцевые сети водоснабжения, рассчитанные на пропуск как хозяйственно-питьевого и противопожарного расхода воды.

Расчетный расход воды составит 3164,27 м3/сут

Итоговый расход на пожаротушение составит 85л/с

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков рассматриваемого района застройки предусматривается в проектируемый городской коллектор, проходящий вдоль пр. Мира. Сбор стоков осуществляется самотечными и напорными сетями канализации и перекачива-



ется посредством КНС. Общая точка для сбора хоз.бытовых стоков с территории планируется в КНС (№2_5 по ГП) и дальнейшем перекачивается в городской коллектор.

На территории застройки «Роуз Таун» (п.4 общей части) предусмотрены собственные сети хоз-бытовой канализации и локальные очистные сооружения со сбросом очищенного стока в р.Зима. В последующем планируется переключение этих сетей в коллектор «Южный» через КНС (№2_5 по ГП).

Торговый центр, ледовый дворец и иные сооружения (пп. 1-3 общей части) имеют собственные системы очистки хоз-бытовых стоков. Вышеуказанные здания и сооружения в перспективе планируется переключить в канализационный коллектор «Южный». Прокладка сетей до коллектора «Южный» за границами проектирования текущего проекта осуществляется иной проектной/градостроительной документацией.

Планируемые гостиницы (№13_9) подключаются к внутриплощадочным сетям, точка подключения – севернее ледового комплекса (№13_7).

Строящийся жилой дом посредством КНС подключается к очистным сооружениям ТЦ «Аллея» с последующим переключением их в планируемую КНС в северной части рассматриваемого участка. Отвод хоз-бытовых стоков от общеобразовательной школы предусмотрен напорной канализацией от собственной КНС (№9 по ГП) в КНС (№2_5), от ДОУ самотечными сетями в КНС (№2_5). Отвод консолидированного стока в коллектор «Южный» предусмотрен напорной линией от КНС (№2_5).

Расчетный расход хозяйственно-бытовой канализации составляет 2286,77 м3/час, в том числе 1954,57 м3/ч от застройки «Роуз Таун» (п.4 общей части) и 225,7 м3/ч от строящейся и планируемой застройки МКД и образовательными учреждениями (п.5 общей части), 116,5 м3/ч от гостиниц (13_9) и существующего объекта торговли (6).

Суммарный отвод поверхностных вод составит 968,4 м3/сут.

Максимальный суточный объем талых вод составляет 1024 м3.

Электроснабжение района застройки, а также существующего фонда предусматривается от центра питания ПС 110/35/10кВ «Верхняя» посредством устройства новых питающих кабельных линий 10кВ.

Обеспечение электроснабжения непосредственно потребителей предусматривается проектируемых и существующих трансформаторных подстанций.

Схема электроснабжения района предусмотрена тупиковая. Предусматривается строительство ПС 35/10 кВ (глубокого ввода) (№8 по ГП). Также предусматривается размещение двух ТП-0,4/10кВ-1600кВА (№№15 и 10_3 по ГП) и строящейся ТП-04/10кВ-1000кВА (7_2 по ГП), а также, размещение КТП-0,4/10кВ-1600кВА (№7_9).

Общее электропотребление рассматриваемой застройки составит 8444,55 кВт

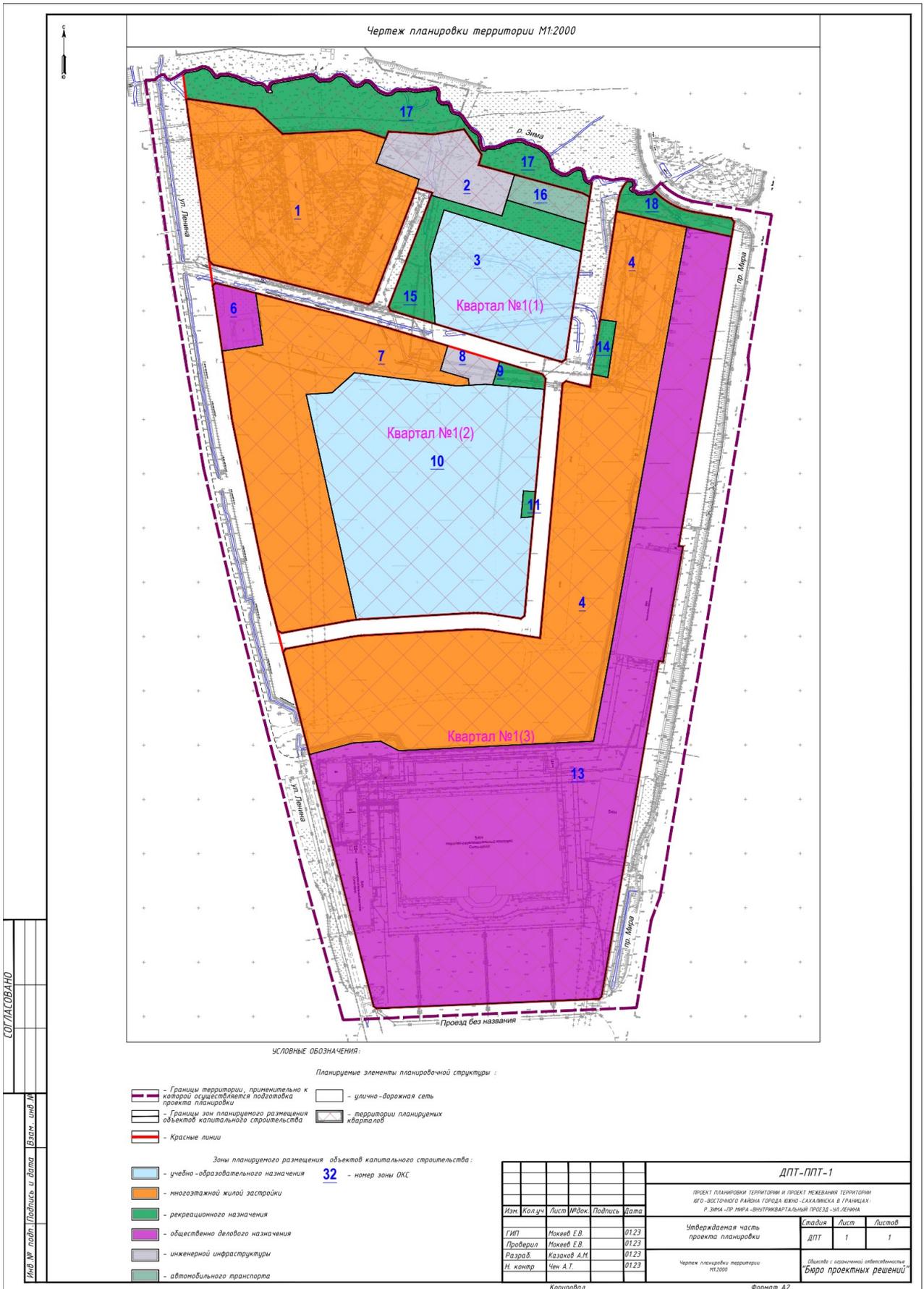


3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

№ зоны на плане	№ по экспл	Вид разрешенного использования зоны ОКС, ТОП	Расчетные годы проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию / номер очередности развития территории
1	1_1	Многоквартирный жилой дом	Сущ.
	1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Сущ.
	1_3	Трансформаторная подстанция	Сущ.
	1_4	Насосная станция/водозабор	Сущ.
	1_5	КНС	План.
	1_6	Локальные очистные сооружения	Сущ.
	1_7	Пожарный резервуар	Сущ.
2	2_1	Котельная реконструируемая	2022-2025/ 1
	2_2	Испарительная установка	2022-2025/ 1
	2_3	Резервуары СУГ до 50 м3	2022-2025/ 1
	2_4	Площ. слива СУГ	2022-2025/ 1
	2_5	КНС	2022-2025/ 1
	2_6	ЛОС ливневой канализации	2022-2025/ 2
3	3	Дошкольная общеобразовательная организация на 240 мест	2022-2025/ 2
4	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Сущ.
	4_2	Насосная станция/водозабор	Сущ.
	12_1	Трансформаторная подстанция	2022-2025/ 1
	12_2	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	12_3	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	12_4	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	12_5	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	12_6	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
6	6	Объект торговли	Сущ.
7	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	2022-2025/ 1
	7_2	Трансформаторная подстанция	2022-2025/ 1
	7_3	Насосная противопожарного водоснабжения	2022-2025/ 1
	7_4	КНС бытового стока	2022-2025/ 1
	7_5	Пожарный резервуар	2022-2025/ 1
	7_6	Пожарный резервуар	2022-2025/ 1
	7_7	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	7_8	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	7_9	КТП	2022-2025/ 1
8	8	Подстанция глубокого ввода	2022-2025/ 1
9	-	КНС	2022-2025/ 1
10	10_1	Общеобразовательная организация на 1100 мест	2022-2026/ 3
	10_2	КПП общеобразовательной школы	2022-2025/ 3
	10_3	Трансформаторная подстанция	2022-2025/ 3
11	-	Зона рекреационного назначения	2022-2025/ 1



13	13_1	Трансформаторная подстанция	Сущ.
	13_2	ЛЮС	Сущ.
	13_3	Котельная	Сущ.
	13_4	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.
	13_5	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.
	13_6	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.
	13_7	Объект спорта - ледовый комплекс	Сущ.
	13_8	Трансформаторная подстанция	Сущ.
	13_9	Гостиничный комплекс	2022-2025/ 3
14	14	Пожарный резервуар	Сущ.
15	15	Трансформаторная подстанция	2022-2025/ 1
16	16	Зона автомобильного транспорта	2022-2025/ 1
17	-	Территория общего пользования	2022-2025/ 3
18	-	Территория общего пользования	2022-2025/ 3





**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:**

Р.ЗИМА – ПР. МИРА
ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД – УЛ. ЛЕНИНА

**Том 3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**



Оглавление

1	Введение	21
2	Информация о местоположении и краткая характеристика объекта проектирования.....//.....	21
3	Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков.....	22
4	Перечень и сведения о площади 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	27
5	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	30
6	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов	31
7	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	31



Введение

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью "ГЭХ Инжиниринг"
(ООО "ГЭХ Инжиниринг")

Проектная организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро проектных решений»
(ООО «Бюро проектных решений»)

Основание для разработки документации по планировке территории:

1. Договор между ООО «Бюро проектных решений» и ООО «ГЭХ Инжиниринг» от 17.10.2022 № 11-ЮС/2022.

2. Техническое задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания в границах р.Зима – пр. Мира – внутриквартальный проезд – ул. Ленина.

Цель разработки:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Разработка проекта межевания территории выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Закон Сахалинской области от 02.04.2007 №27-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 №2643-па;
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск»;
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

Целью проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Используемая система координат МСК-65.

Информация о местоположении и краткая характеристика объекта проектирования

Административно объект проектирования расположен в Российской Федерации, Сахалинской области, Городском округе «Город Южно-Сахалинск».

Границы проекта межевания территории являются:

- на севере – река Зима;
- на западе – существующая ул. Ленина;
- на юге – перспективный местный проезд;
- на востоке – существующий пр. Мира.

Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков

Перечень и сведения об образуемых и изменяемых земельных участках приведены в таблице №1 поэтапно. Межевание осуществляется в 2 этапа.

Приведенная в таблицах последовательность и способы образования (раздел, объединение) 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 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иных нормативных актов).

Таблица №1

Условный номер ЗУ	Возможный способ образования земельного участка	Проектная площадь ЗУ кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Месторасположения земельного участка	Статус	Примечание
1 этап межевания						
№2_3	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:1529	1343	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№3_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:1529	13590	дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№3_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:1529	5146	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№3_3	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:1529	150	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№10	Образование земельного участка путем объединения земельных участков с КН 65:01:0406001:1829 и 65:01:0406001:1830	39820	дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№11	Образование земельного участка путем объединения земельных участков 65:01:0406001:1831, 65:01:0406001:1832	263	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№22	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:1529	1867	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
ЧЗУ 427_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	605	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 427_2	Образование земельного участка при раз-	97685	многоэтажная жилая застройка (высотная	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной	Образуемый	

	деле земельного участка с КН 65:01:0406001:427		застройка) (2.6)	части города, по западной стороне просп. Мира		
ЧЗУ 427_4	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	1676	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 427_5	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	1999	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 427_6	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	499	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 427_7	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	1029	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
№25	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:1529	1822	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 380_1 №13_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:380	11873	Гостиничное обслуживание (4.7)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, западная сторона пр-т Мира, севернее ФОК "Арена"	Образуемый	
ЧЗУ 380_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:380	531	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, западная сторона пр-т Мира, севернее ФОК "Арена"	Образуемый	
ЧЗУ 361_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:361	6537	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Сахалинская обл, г Южно-Сахалинск, ул Ленина, 569А	Образуемый	
ЧЗУ 361_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:361	414	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская обл, г Южно-Сахалинск, ул Ленина, 569А	Образуемый	
ЧЗУ 367_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:367	9225	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	Сахалинская обл, г Южно-Сахалинск, пр-кт Мира, 480	Образуемый	
ЧЗУ 367_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:367	119	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская обл, г Южно-Сахалинск, пр-кт Мира, 480	Образуемый	
ЧЗУ 976_1 (№13_4)	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:976	7174	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	Российская Федерация, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проспект Мира	Образуемый	
ЧЗУ 976_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН	110	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Российская Федерация, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проспект Мира	Образуемый	



	65:01:0406001:976					
ЧЗУ 975_1 (№13_3)	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:975	54266	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, п/р Хомутово, ул 2-я Центральная	Образуемый	
ЧЗУ 975_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:975	4018	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, п/р Хомутово, ул 2-я Центральная	Образуемый	
№23_1	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	5161	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№23_2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	324	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№23_3	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	2219	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	1335	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
2 этап межевания						
№1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с условным номером ЧЗУ 427_2	26750	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№2_1	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков №25, ЧЗУ 427_7 и земель муниципальной собственности	3681	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№2_2	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков №25, ЧЗУ 427_7 и земель муниципальной собственности	647	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№3_1_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с условным номером №3_1	484	Благоустройство территории (12.0.2)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№3_1_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с условным номером №3_1	12478	дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№3_1	Образование земель-	629	Благоустройство	Сахалинская область, г	Образуе-	

_3	ного участка при разделе земельного участка с условным номером №3_1		территории (12.0.2)	Южно-Сахалинск	мый	
№4	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с условным номером ЧЗУ 427_2 и земель, находящихся в муниципальной собственности	8836	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№5	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с условным номером ЧЗУ 427_6 и земель, находящихся в муниципальной собственности	736	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№7_1	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с условными номерами ЧЗУ 361_1 и земель, находящихся в муниципальной собственности	9448	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№7_2	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с условным номером ЧЗУ 427_2 и земель, находящихся в муниципальной собственности	18320	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№8	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	1216	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№9	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	800	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№10_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с условным номером №10	2010	Благоустройство территории (12.0.2)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№10_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с условным номером №10	132	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№10_3	Образование земельного участка при разделе земельного участка с условным номером №10	37679	дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	

№12	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с условным номером ЧЗУ 427_2 и земель, находящихся в муниципальной собственности	46143	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№13_2	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с условным номером ЧЗУ 367_1 и земель, находящихся в муниципальной собственности	9478	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	761	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№15	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с КН :1530, :752, :1569, :1810, ЧЗУ 361_2 и земель, находящихся в муниципальной собственности	5793	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№19	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков ЧЗУ 427_5, 65:01:0406001:1825, 65:01:0406001:1817 и земель, находящихся в муниципальной собственности	3371	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№20	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с условным номером ЧЗУ 427_4, 65:01:0406001:1824, 65:01:0406001:1594, 65:01:0406001:1816 и земель, находящихся в муниципальной собственности	3840	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	1737	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	

Перечень и сведения о площади 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



Проектом образуются земельные участки территорий общего пользования - территории улично-дорожной сети. Сведения о них приведены в таблице №2.

Таблица №2.

Условный номер ЗУ	Возможный способ образования земельного участка	Проектная площадь ЗУ кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Месторасположения земельного участка	Статус	Примечание
1 этап межевания						
№3_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:1529	5146	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№11	Образование земельного участка путем объединения земельных участков 65:01:0406001:1831, 65:01:0406001:1832	263	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
ЧЗУ 427_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	605	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 427_4	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	1676	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 427_5	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	1999	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 427_6	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	499	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 380_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:380	531	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, западная сторона пр-т Мира, севернее ФОК "Арена"	Образуемый	
ЧЗУ 361_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:361	414	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская обл, г Южно-Сахалинск, ул Ленина, 569А	Образуемый	
ЧЗУ 367_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:367	119	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская обл, г Южно-Сахалинск, пр-кт Мира, 480	Образуемый	
ЧЗУ 976_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:976	110	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Российская Федерация, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проспект Мира	Образуемый	
ЧЗУ 975_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН	4018	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, п/р Хомутово, ул 2-я Центральная	Образуемый	



	65:01:0406001:975					
№23_1	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	5161	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№23_2	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	324	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№23_3	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	2219	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№24	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	1335	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
2 этап межевания						
№3_1_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с условным номером №3_1	484	Благоустройство территории (12.0.2)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№3_1_3	Образование земельного участка при разделе земельного участка с условным номером №3_1	629	Благоустройство территории (12.0.2)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№5	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с условным номером ЧЗУ 427_6 и земель, находящихся в муниципальной собственности	736	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№9	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	800	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№10_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с условным номером №10	2010	Благоустройство территории (12.0.2)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№14	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	761	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№15	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с КН :1530, :752, :1569,	5793	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	



	:1810 , ЧЗУ 361_2 и земель, находящихся в муниципальной собственности					
№19	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков ЧЗУ 427_5, 65:01:0406001:1825, 65:01:0406001:1817 и земель, находящихся в муниципальной собственности	3371	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№20	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с условным номером ЧЗУ 427_4, 65:01:0406001:1824, 65:01:0406001:1594, 65:01:0406001:1816 и земель, находящихся в муниципальной собственности	3840	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	
№21	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	1737	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск	Образуемый	

Проектом предлагаются к изъятию следующие земельные участки:

Условный номер ЗУ	Возможный способ образования земельного участка	Проектная площадь ЗУ кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Месторасположения земельного участка	Статус	Примечание
1 этап межевания						
ЧЗУ 427_1	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	605	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 427_4	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	1676	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 427_5	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:427	1999	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, в южной части города, по западной стороне просп. Мира	Образуемый	
ЧЗУ 380_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:380	531	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, западная сторона пр-т Мира, севернее ФОК "Арена"	Образуемый	
КН 65:01:0406001:1569	Существующий	26	Объекты торгового назначения	Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, ул Ленина	Существующий	

ЧЗУ 361_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:361	414	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Сахалинская обл, г Южно-Сахалинск, ул Ленина, 569А	Образуемый	
ЧЗУ 976_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:976	110	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Российская Федерация, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, проспект Мира	Образуемый	
ЧЗУ 975_2	Образование земельного участка при разделе земельного участка с КН 65:01:0406001:975	4018	улично-дорожная сеть (12.0.1)	Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, п/р Хомутово, ул 2-я Центральная	Образуемый	

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Условный номер ЗУ	Вид разрешенного использования земельного участка
ЧЗУ 427_1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
ЧЗУ 427_2	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
ЧЗУ 427_4	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
ЧЗУ 427_5	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
ЧЗУ 380_1 №13_1	Гостиничное обслуживание (4.7)
ЧЗУ 380_2	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
ЧЗУ 361_1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
ЧЗУ 361_2	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
ЧЗУ 367_1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
ЧЗУ 367_2	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
ЧЗУ 976_1 (№13_4)	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
ЧЗУ 976_2	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
ЧЗУ 975_1 (№13_3)	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
ЧЗУ 975_2	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
№1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
№2_1	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
№2_2	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
№2_3	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
№3_1	дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
№3_1_1	Благоустройство территории (12.0.2)
№3_1_2	дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
№3_1_3	Благоустройство территории (12.0.2)
№3_2	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
№3_3	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
№4	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
№5	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
№7_1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
№7_2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
№8	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
№9	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
№10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
№11	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
№12	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)



№13_2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
№13_4	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
№14	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
№15	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
№19	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
№20	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
№21	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
№22_1	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
№22_1	Стоянка транспортных средств (4.9.2)
№23_1	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
№23_1	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
№24	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
№10_1	Благоустройство территории (12.0.2)
№10_2	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
№10_3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
№25	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

Территория проектирования проходит вне участков леса. Целевое назначение лесов и другие характеристики данной документацией не приводится.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания
Таблица 3 – Каталог координат поворотных точек границы проектирования.

Координаты границ проектирования		
№ точки	Координата Y	Координата X
1	1301999,13	680243,80
2	1301999,48	680243,44
3	1302000,89	680242,04
4	1302002,37	680240,70
5	1302003,87	680239,42
6	1302005,47	680238,16
7	1302007,06	680236,99
8	1302008,69	680235,88
9	1302010,33	680234,83
10	1302012,06	680233,81
11	1302013,81	680232,85
12	1302015,61	680231,97
13	1302017,41	680231,14
14	1302019,27	680230,38
15	1302021,12	680229,68
16	1302022,99	680229,05
17	1302024,89	680228,49
18	1302026,80	680227,99
19	1302028,74	680227,54
20	1302030,67	680227,19
21	1302098,05	680215,74
22	1302091,54	680176,46
23	1302084,64	680132,83
24	1302076,73	680086,03
25	1302077,79	680075,32



26	1302070,56	680032,70
27	1302031,39	679794,42
28	1302021,84	679740,03
29	1301996,52	679590,08
30	1301988,47	679568,39
31	1301975,09	679488,78
32	1301710,16	679477,61
33	1301673,74	679612,89
34	1301640,49	679744,20
35	1301609,32	679869,56
36	1301583,02	679984,36
37	1301566,07	680086,10
38	1301553,22	680167,55
39	1301530,10	680339,30
40	1301536,23	680339,38
41	1301537,80	680339,90
42	1301539,88	680341,99
43	1301541,83	680343,25
44	1301543,27	680344,18
45	1301544,04	680344,26
46	1301544,39	680343,57
47	1301544,97	680342,86
48	1301546,24	680341,06
49	1301546,80	680340,55
50	1301547,25	680340,45
51	1301548,47	680340,18
52	1301550,53	680339,17
53	1301554,93	680341,42
54	1301557,00	680342,47
55	1301559,04	680343,80
56	1301561,27	680345,04
57	1301562,70	680345,99
58	1301564,11	680347,28
59	1301565,44	680347,96
60	1301574,81	680349,42
61	1301576,72	680350,17
62	1301578,20	680351,10
63	1301580,37	680351,81
64	1301582,40	680351,69
65	1301584,72	680350,64
66	1301586,96	680348,98
67	1301590,23	680344,41
68	1301591,22	680343,31
69	1301592,38	680342,74
70	1301593,22	680342,71
71	1301594,96	680343,23
72	1301595,50	680343,63
73	1301596,64	680344,71
74	1301602,71	680344,96
75	1301604,31	680344,71
76	1301610,41	680343,04
77	1301613,67	680341,41
78	1301615,00	680340,19
79	1301615,85	680339,86
80	1301616,99	680339,86
81	1301619,22	680339,62



82	1301623,26	680337,70
83	1301625,79	680336,76
84	1301628,41	680336,14
85	1301631,80	680336,59
86	1301633,59	680336,43
87	1301635,23	680335,43
88	1301637,37	680333,45
89	1301638,24	680331,52
90	1301639,08	680330,24
91	1301640,96	680329,62
92	1301642,84	680329,46
93	1301643,66	680330,01
94	1301643,61	680331,01
95	1301642,99	680331,99
96	1301642,66	680333,21
97	1301643,03	680335,56
98	1301643,65	680336,97
99	1301645,15	680337,76
100	1301654,20	680339,50
101	1301659,10	680340,23
102	1301665,34	680341,61
103	1301670,00	680342,22
104	1301675,45	680343,53
105	1301678,04	680344,19
106	1301679,79	680344,39
107	1301681,36	680344,19
108	1301682,67	680343,34
109	1301683,39	680342,24
110	1301684,22	680341,33
111	1301685,89	680339,96
112	1301686,74	680339,44
113	1301687,61	680339,25
114	1301688,55	680339,28
115	1301690,05	680339,46
116	1301693,03	680339,45
117	1301696,02	680339,58
118	1301696,99	680339,78
119	1301698,70	680340,83
120	1301700,78	680342,53
121	1301702,12	680343,70
122	1301703,87	680344,31
123	1301705,84	680344,49
124	1301707,67	680344,24
125	1301710,00	680342,99
126	1301712,01	680341,39
127	1301714,40	680338,71
128	1301716,30	680336,59
129	1301717,81	680335,54
130	1301719,68	680334,80
131	1301721,87	680334,50
132	1301724,09	680334,91
133	1301726,12	680335,86
134	1301727,59	680337,46
135	1301728,09	680338,23
136	1301729,05	680338,76
137	1301729,89	680338,86



138	1301731,65	680338,50
139	1301733,04	680337,79
140	1301734,72	680336,17
141	1301736,66	680333,83
142	1301737,98	680332,30
143	1301739,79	680330,76
144	1301742,11	680329,22
145	1301745,13	680327,70
146	1301747,45	680326,93
147	1301749,16	680326,69
148	1301750,78	680326,81
149	1301753,20	680327,56
150	1301754,95	680328,58
151	1301756,24	680329,81
152	1301757,76	680330,67
153	1301759,78	680330,48
154	1301765,91	680330,52
155	1301768,59	680331,01
156	1301771,38	680330,38
157	1301774,59	680329,82
158	1301776,56	680329,86
159	1301779,02	680330,23
160	1301781,14	680330,60
161	1301786,09	680331,09
162	1301788,58	680331,27
163	1301789,87	680331,74
164	1301791,88	680332,33
165	1301793,05	680332,37
166	1301793,83	680331,79
167	1301794,45	680329,96
168	1301794,50	680326,80
169	1301794,24	680324,77
170	1301794,11	680323,31
171	1301794,61	680322,27
172	1301796,18	680320,16
173	1301797,00	680319,36
174	1301798,12	680318,66
175	1301800,05	680318,26
176	1301801,76	680318,28
177	1301803,04	680318,68
178	1301804,08	680318,44
179	1301804,89	680317,70
180	1301805,37	680316,71
181	1301806,63	680312,41
182	1301807,95	680310,57
183	1301810,92	680309,42
184	1301814,07	680308,82
185	1301816,48	680306,88
186	1301819,17	680302,52
187	1301823,55	680296,70
188	1301825,78	680294,39
189	1301828,03	680292,59
190	1301830,69	680291,09
191	1301831,69	680289,95
192	1301832,22	680288,57
193	1301832,53	680285,97



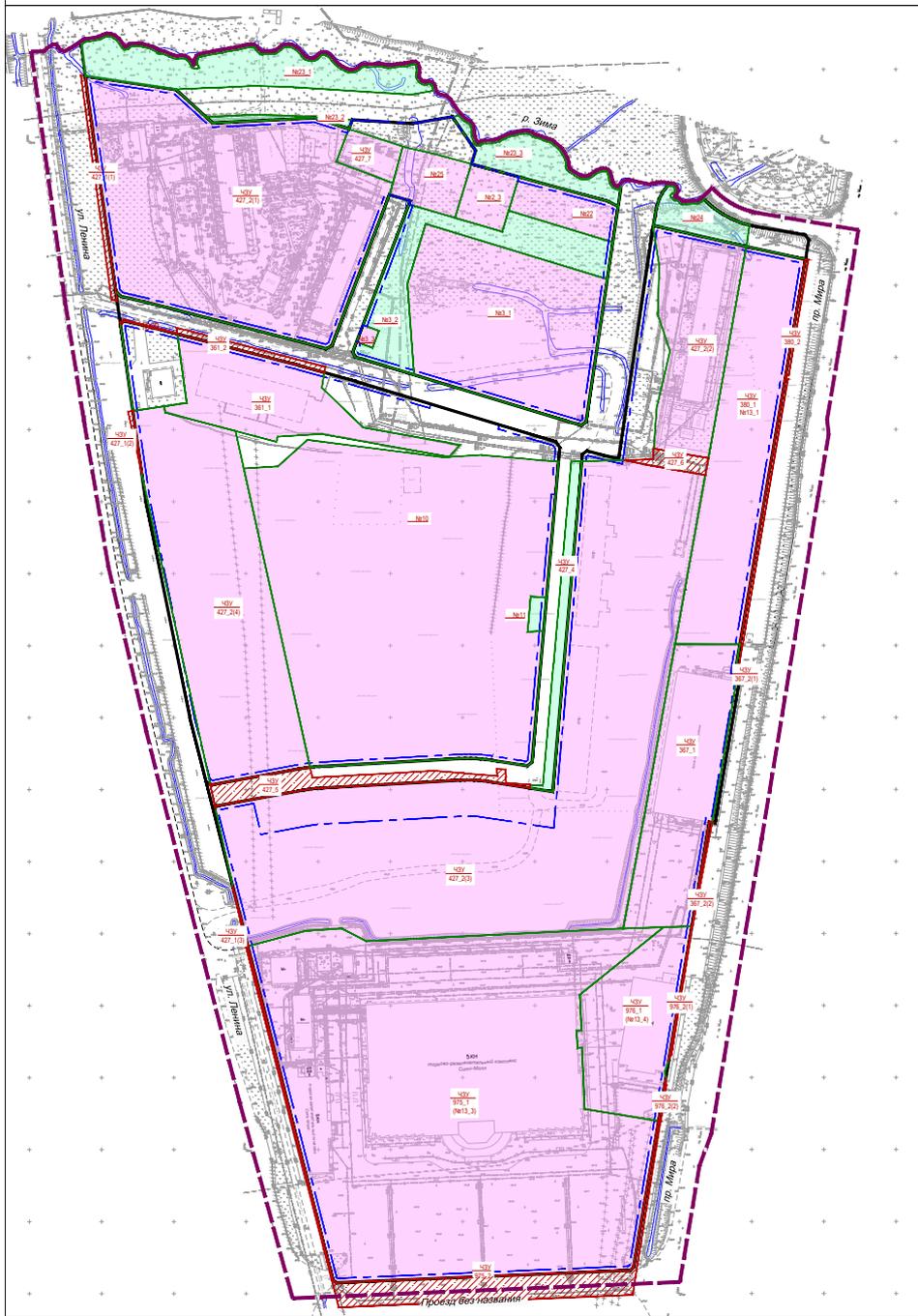
194	1301832,39	680283,88
195	1301832,75	680282,20
196	1301834,30	680278,14
197	1301835,02	680276,90
198	1301835,86	680276,28
199	1301837,11	680275,92
200	1301838,64	680275,92
201	1301839,10	680276,43
202	1301839,42	680276,88
203	1301840,37	680277,45
204	1301842,33	680277,60
205	1301846,84	680277,60
206	1301849,07	680278,10
207	1301852,00	680278,72
208	1301852,43	680278,89
209	1301853,25	680279,65
210	1301854,40	680280,24
211	1301856,72	680281,14
212	1301858,21	680281,97
213	1301860,23	680282,46
214	1301862,11	680282,78
215	1301864,50	680283,51
216	1301865,82	680283,87
217	1301868,35	680284,24
218	1301871,26	680284,18
219	1301873,67	680283,37
220	1301874,89	680282,39
221	1301875,84	680281,81
222	1301877,24	680281,40
223	1301878,53	680281,13
224	1301880,34	680280,48
225	1301882,95	680279,35
226	1301884,23	680278,92
227	1301886,13	680278,49
228	1301887,47	680277,90
229	1301888,71	680276,99
230	1301892,54	680273,65
231	1301893,69	680272,49
232	1301895,05	680270,40
233	1301897,01	680266,73
234	1301897,90	680263,96
235	1301897,94	680261,82
236	1301898,22	680260,05
237	1301898,96	680258,65
238	1301900,18	680257,65
239	1301903,70	680255,36
240	1301906,34	680253,82
241	1301907,34	680253,35
242	1301908,70	680252,93
243	1301910,14	680252,69
244	1301912,13	680252,66
245	1301914,16	680253,11
246	1301915,65	680254,04
247	1301918,38	680255,93
248	1301920,11	680257,09
249	1301922,09	680257,85



250	1301923,80	680258,16
251	1301924,94	680258,06
252	1301926,02	680257,66
253	1301926,60	680257,02
254	1301927,49	680253,95
255	1301928,11	680251,61
256	1301928,30	680250,09
257	1301929,23	680248,29
258	1301930,32	680247,02
259	1301932,16	680245,89
260	1301934,04	680245,57
261	1301935,09	680245,93
262	1301936,03	680246,76
263	1301938,66	680249,64
264	1301941,75	680250,18
265	1301955,80	680246,96
266	1301958,30	680247,95
267	1301960,51	680248,02
268	1301963,59	680248,57
269	1301966,61	680248,04
270	1301968,46	680248,07
271	1301970,43	680247,49
272	1301971,98	680247,57
273	1301972,92	680246,73
274	1301973,53	680244,82
275	1301972,78	680243,17
276	1301971,18	680242,46
277	1301970,71	680241,84
278	1301970,43	680240,72
279	1301970,70	680239,99
280	1301972,66	680238,19
281	1301973,09	680238,06
282	1301975,38	680237,52
283	1301976,52	680236,31
284	1301977,75	680235,27
285	1301980,90	680235,28
286	1301984,88	680235,55
287	1301986,62	680235,93
288	1301988,67	680235,94
289	1301989,82	680235,83
290	1301991,20	680236,52
291	1301992,54	680237,49
292	1301993,57	680238,47
293	1301993,71	680238,61
1	1301999,13	680243,80



Чертеж межевания. М 1:2000



СОГЛАСОВАНО

Имя, № подл. Подпись и дата Власть, инв. №

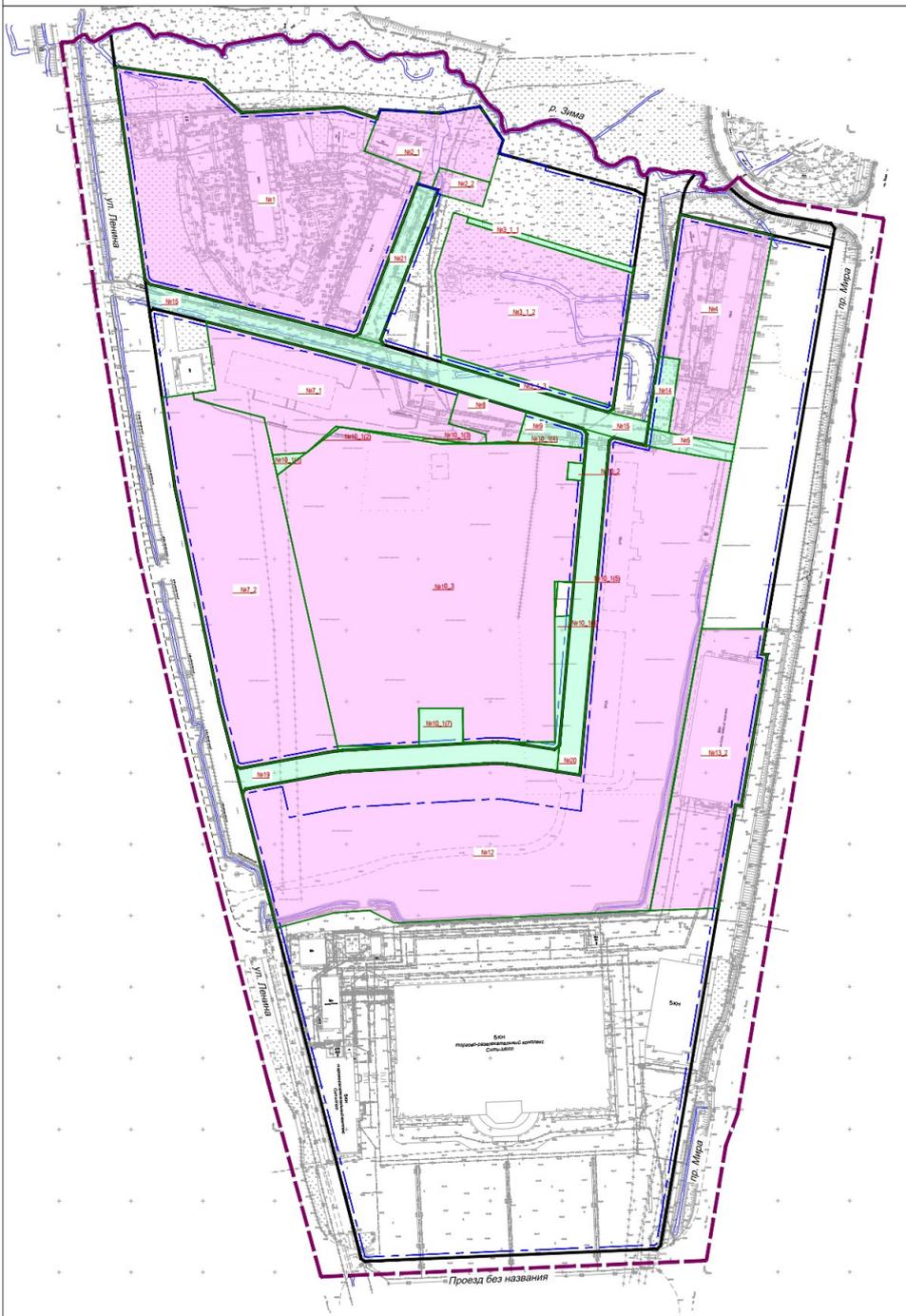
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Границы проектирования
 - Красные линии утвержденные проектом планировки
 - Линии отступа от красных линий
 - Границы / номера образуемых земельных участков территории общего пользования, в т.ч. ЗОС
 - Границы / номера образуемых земельных участков
 - Границы / номера образуемого земельного участка на 1 этапе межевания и преобладающего к изъятию

Примечание: Чертеж разработан в М 1:1000, выведен на печать в М 1:2000

					ДПТ-ПМТ-1			
					ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ВОСТОЧНОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ П. ЗОНА «П. ИЖА» ВЕНТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ-10. ЛЕВЫЯ			
Изм.	Колуч	Лист	Фолк	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Утверждаемая часть проекта межевания	ДПТ	1
ИПТ	Можев Е.В.	01.23						
Проблрив	Можев Е.В.	01.23						
Разраб	Казанов Д.М.	01.23						
И. контр	Чан А.Т.	01.23						
Копировал						Формат А2		



Чертеж межевания. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проектирования
- Красные линии утвержденные проектом планировки
- Линии отступа от красных линий
- Границы / номера образующих земельных участков территории общего пользования, в т.ч. УДС
- Границы / номера образующих земельных участков

Примечание: Чертеж разработан в М 1:1000, выведен на печать в М 1:2000

СОУЛАСОВАНО

Имя № подл. Подпись и дата

Взам. инв. №

					ДПТ-ПМТ-1				
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ВОСТОЧНОГО РАЙОНА ГОРОДА ЖЕНО-САКАВИЧКА В ГРАНИЦАХ: р. Зима, пр. Мира - ВОЛКОВИЧКАЛЬСКИЙ ПРОЕЗД - ул. Лавина									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Утверждаемая часть проекта межевания	Этадия ДПТ	Лист 2	Листов 3
						Чертеж межевания: 2 июля 192000	Области с ограниченной ответственностью Бюро проектных решений		
ГМП			Можев Е.В.		0123				
Проверил			Можев Е.В.		0123				
Разработ.			Казаков А.М.		0123				
Н. контр.			Чен А.Т.		0123				

Копировал

Формат А2