

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



градостроительная мастерская

Заказчик
ООО «САХАГРОСТРОЙ»
Договор
№ 20-03 от 17.02.2020г.

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

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

20-03/1-ДПТ-ПМ

Заказчик
ООО «САХАГРОСТРОЙ»
Договор
№ 20-03 от 17.02.2020г.

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

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

20-03/1-ДПТ-ПМ

Главный специалист

Сенотрусов И.В.

Архитектор проекта

Семенов Ю.Е.

Содержание

Состав документации	4
Состав авторского коллектива.....	6
Общие положения.....	7
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, а также образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.....	8
Ведомость образуемых земельных участков	8
Ведомость образуемых земельных участков. 1 Этап.....	10
Ведомость образуемых земельных участков. 2 Этап.....	12
Ведомость образуемых земельных участков. 3 Этап.....	13
Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	14

20-03/1-ДТП-ПМ

Состав документации

Номер п/п	Наименование	Примечание
	Основная часть проекта планировки территории	20-03/1-ДТП-ПП
1 книга	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	Приложение № 1 к постановлению администрации города Южно-Сахалинска (далее – Постановление)
2 чертеж	Чертеж планировки территории	Приложение № 2 к Постановлению, М 1:1000
	Основная часть проекта межевания территории	20-03/1-ДТП-ПМ
3 книга	Основная часть проекта межевания территории	Приложение № 3 к Постановлению
4 чертеж	Чертеж межевания территории	Приложение № 4 к Постановлению, М 1:1000
5 чертеж	Чертеж межевания территории. 1 этап	Приложение № 5 к Постановлению, М 1:1000
6 чертеж	Чертеж межевания территории. 2 этап	Приложение № 6 к Постановлению, М 1:1000
7 чертеж	Чертеж межевания территории. 3 этап	Приложение № 7 к Постановлению, М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	20-03/1-ДТП-ПП-ОМ
8 книга	Обоснования положений по планировке территории	Книга
9 схема	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
10 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:1000
11 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Электроснабжение. Водоснабжение. Теплоснабжение. Газоснабжение. Канализация. Связь	М 1:1000
12	Схема границ зон с особыми условиями использования	М 1:1000

20-03/1-ДТП-ПМ

Номер п/п	Наименование	Примечание
схема	территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	
13 схема	Схема планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:1000
14 схема	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
15 схема	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. План защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:1000
16 схема	Схема инженерной инфраструктуры. Схема подключения к городским сетям	М 1:1000
17 схема	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
18 схема	Типовые поперечные профили автомобильных дорог, элементы улично-дорожной сети	М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	20-03/1-ДТП-ПМ-ОМ
19 книга	Обоснования положений по межеванию территории	Книга
20 схема	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию	М 1:1000
	Материалы проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в электронном виде	20-03/1-ДТП-ЭВ
21 ЭВ	Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Сахалинская – ул. Дзержинского – ул. Невельская	1 диск

20-03/1-ДПТ-ПМ

Состав авторского коллектива

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

Общие положения

Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Сахалинская – ул. Дзержинского – ул. Невельская выполнена на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска № 377-па от 31.01.2020г.

Цель разработки проекта: обеспечение устойчивого развития территории, предусматривающего образование земельных участков для размещения многоэтажной жилой застройки общей площадью 11 130 кв.м., а также сохранение существующей жилой застройки, общей площадью 3 800 кв.м.

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

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

Территория проектирования расположена в центральной части города Южно-Сахалинска, в границах 1-ого микрорайона и ограничена: на севере – ул. Сахалинская, на западе – ул. Дзержинского, на юге – ул. Невельская, на востоке – пр. Мира. Ориентировочная площадь территории в границах проектирования – 3,31 га.

На указанной территории в соответствии с данными Росреестра расположено 19 земельных участков, частично или полностью попадающих в границы проекта межевания территории. Площадь земель, государственная собственность на которые не разграничена, составляет 7495 кв.м.

Графическая информация о проектных предложениях по межеванию территории отображена на чертежах «Чертеж межевания территории. 1 Этап», «Чертеж межевания территории. 2 Этап», «Чертеж межевания территории. 3 Этап». На данных чертежах отображены границы образуемых земельных участков первого, второго и третьего этапа межевания территории. Для постановки на кадастровый учёт образуемых земельных участков, на втором и третьем этапе межевания территории, требуется выполнить соответствующие процедуры первого этапа и второго этапа межевания территории.

Все образуемые участки отнесены к категории земель – Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков подлежащих застройке определен на основании проекта планировки территории, застроенных земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования объектов капитального строительства расположенных на таких земельных участках.

20-03/1-ДПТ-ПМ

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

Ведомость образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с правоустанавливающим документом (сущ.)	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки территории (числовое обозначение ¹)	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Примечание	Обременение сервитутном, кв. м
1:1	Для многоквартирной застройки	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	2582,0	Раздел земельного участка с к.н. 65:01:0701001:177 с целью изъятия части. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:2	Для многоквартирной застройки	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	2814,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:1:701001:3686 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:3	Для многоквартирной застройки	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	2606,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:1:701001:4074 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:4	Для многоквартирной застройки	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	1188,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:1:701001:4099 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-

20-03/1-ДПТ-ПМ

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с правоустанавливающим документом (сущ.)	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки территории (числовое обозначение ¹)	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Примечание	Обременение сервитутном, кв. м
1:5	2-этажное административное здание	Банковская и страховая деятельность (4.5)	1061,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:214 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования.	-	-
1:3У:1	Для многоквартирной застройки	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	573,0	Раздел земельного участка с к.н. 65:01:0701001:177 с целью изъятия части. Изменение вида разрешенного использования	Изъятие для государственных или муниципальных нужд	-
2:3У:1	Земельные участки (территории) общего пользования/ Для выполнения реконструкции торгового киоска под временный торговый павильон/ Под торговый павильон "Ольга" и территорию благоустройства	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	503,0	Объединение земельных участков с у.н. 1:3У:2, и к.н. 65:1:701001:104, 65:1:701001:116. Изменение вида разрешенного использования	-	-
3:1	Здание магазина/ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	5955,0	Перераспределение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:68 и у.н. "2:1". Изменение вида разрешенного использования	-	-
3:3У:1	Здание магазина/ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	694,0	Перераспределение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:68 и у.н. "2:1". Изменение вида разрешенного использования	-	-

20-03/1-ДПТ-ПМ

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

Ведомость образуемых земельных участков. 1 Этап

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с правоустанавливающим документом (сущ.)	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки территории (числовое обозначение ¹)	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Примечание	Обременение сервитутom, кв. м
1	2	3	4	5	6	7
1:1	Для многоквартирной застройки	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	2582,0	Раздел земельного участка с к.н. 65:01:0701001:177 с целью изъятия части. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:2	Для многоквартирной застройки	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	2814,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:1:701001:3686 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:3	Для многоквартирной застройки	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	2606,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:1:701001:4074 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:4	Для многоквартирной застройки	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	1188,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:1:701001:4099 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:5	2-этажное	Банковская и страховая	1061,0	Перераспределение земельного участка с	-	-

20-03/1-ДПТ-ПМ

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с правоустанавливающим документом (сущ.)	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки территории (числовое обозначение ¹)	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Примечание	Обременение сервитутном, кв. м
1	2	3	4	5	6	7
	административное здание	деятельность (4.5)		к.н. 65:01:0701001:214 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования.		
1:6	Многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	1834,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:4091 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:7	Многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	1571,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:4198 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:8	Многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	1567,0	Перераспределение земельного участка с к.н. 65:01:0701001:4093 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Изменение вида разрешенного использования	-	-
1:ЗУ:1	Для многоквартирной застройки	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	573,0	Раздел земельного участка с к.н. 65:01:0701001:177 с целью изъятия части. Изменение вида разрешенного использования	Изъятие для государственных или муниципальных нужд	-
1:ЗУ:1	-	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	293,0	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-

20-03/1-ДПТ-ПМ

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

Ведомость образуемых земельных участков. 2 Этап

Таблица 3

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с правоустанавливающим документом (сущ)	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки территории (числовое обозначение ¹)	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Примечание	Обременение сервитутom, кв. м
1	2	3	4	5	6	7
2:1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)/ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)/ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6),	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6),	4972,0	Объединение земельных участков с у.н. 1:6, 1:7, 1:8	-	-
2:3У:1	Земельные участки (территории) общего пользования/ Для выполнения реконструкции торгового киоска под временный торговый павильон/ Под торговый павильон "Ольга" и территорию благоустройства	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	503,0	Объединение земельных участков с у.н. 1:3У:2, и к.н. 65:1:701001:104, 65:1:701001:116. Изменение вида разрешенного использования	-	-

20-03/1-ДПТ-ПМ

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

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

Ведомость образуемых земельных участков. 3 Этап

Таблица 4

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с правоустанавливающим документом (сущ)	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки территории (числовое обозначение ¹)	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Примечание	Обременение сервитутном, кв. м
1	2	3	4	5	6	7
3:1	Здание магазина/ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	5955,0	Перераспределение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:68 и у.н. "2:1". Изменение вида разрешенного использования	-	-
3:3У:1	Здание магазина/ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	694,0	Перераспределение земельных участков с к.н. 65:01:0701001:68 и у.н. "2:1". Изменение вида разрешенного использования	-	-

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

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

Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	10369,85	10719,18
2	10362,32	10664,69
3	10343,38	10527,70
4	10340,64	10507,89
5	10494,52	10486,55
6	10523,75	10697,91
7	10494,02	10702,02
1	10369,85	10719,18