

**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**



**М.О. Криворотько**

**А. С. Полоник**

**2020**

**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**

2020

**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**

2020

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания		
№ п/п	Наименование	Лист
<b>1.</b>	<b>Текстовая часть</b>	
	Текстовая часть проекта межевания.	
<b>2.</b>	<b>Графическая часть</b>	
<b>1.1</b>	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:2000	1
<b>1.2</b>	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:2000	2
<b>1.3</b>	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, расположенной в районе улицы Днепровская, в городе Владивостоке (далее – Документация) подготовлена ООО «ДАК» в рамках исполнения контракта с ОАО «Сахалинское ипотечное агенство» 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;

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;
- изменение границ существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет, с целью упорядочения их границ с учетом фактического землепользования и установленных в проекте планировки красных линий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение границ образуемых земельных участков
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию 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						
:3У1	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	
:ЗУ3	Образование земельных участков, В результате перераспределения	65:01:0000000:2753 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	56579,93	Земельные участки (территории) общего пользования,12.0	207,48 140,53	
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	416,54 305,64 521,86 964,03	
:ЗУ6	Раздел земельного участка	:ЗУ1	49614,81	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.1.1	8035,20	
:ЗУ7	Раздел земельного участка	:ЗУ1	96276,54	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.1.1	10970,15	
: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		

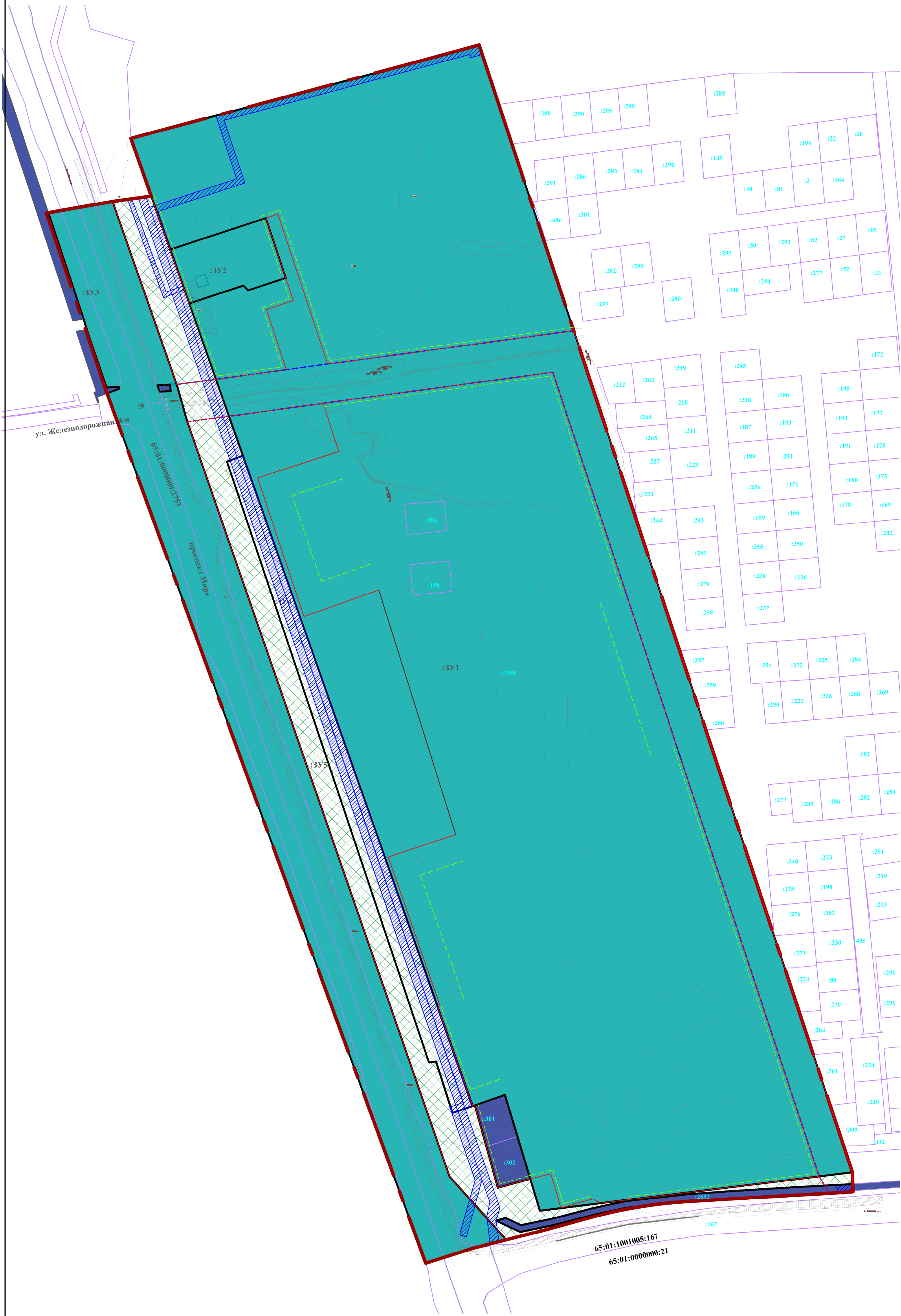
**СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК.**

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
19	11897,389	189,03
20	11930,71	193,55
21	11927,463	203,201
22	11912,23	246,32
23	12203,544	324,433
24	12230,46	331,65
25	12236,1	314,618
26	12248,38	277,53

Основной чертеж межевания территории (первый этап)



Условные обозначения

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- границы кадастровых кварталов
- 1

границы и номера существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

- :301

условный номер образуемого земельного участка
- 65:01:0000000:1358

кадастровый номер изменяемого (уточняемого) земельного участка
- 65:01:0000000:1358

границы и кадастровые номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)
- :1358

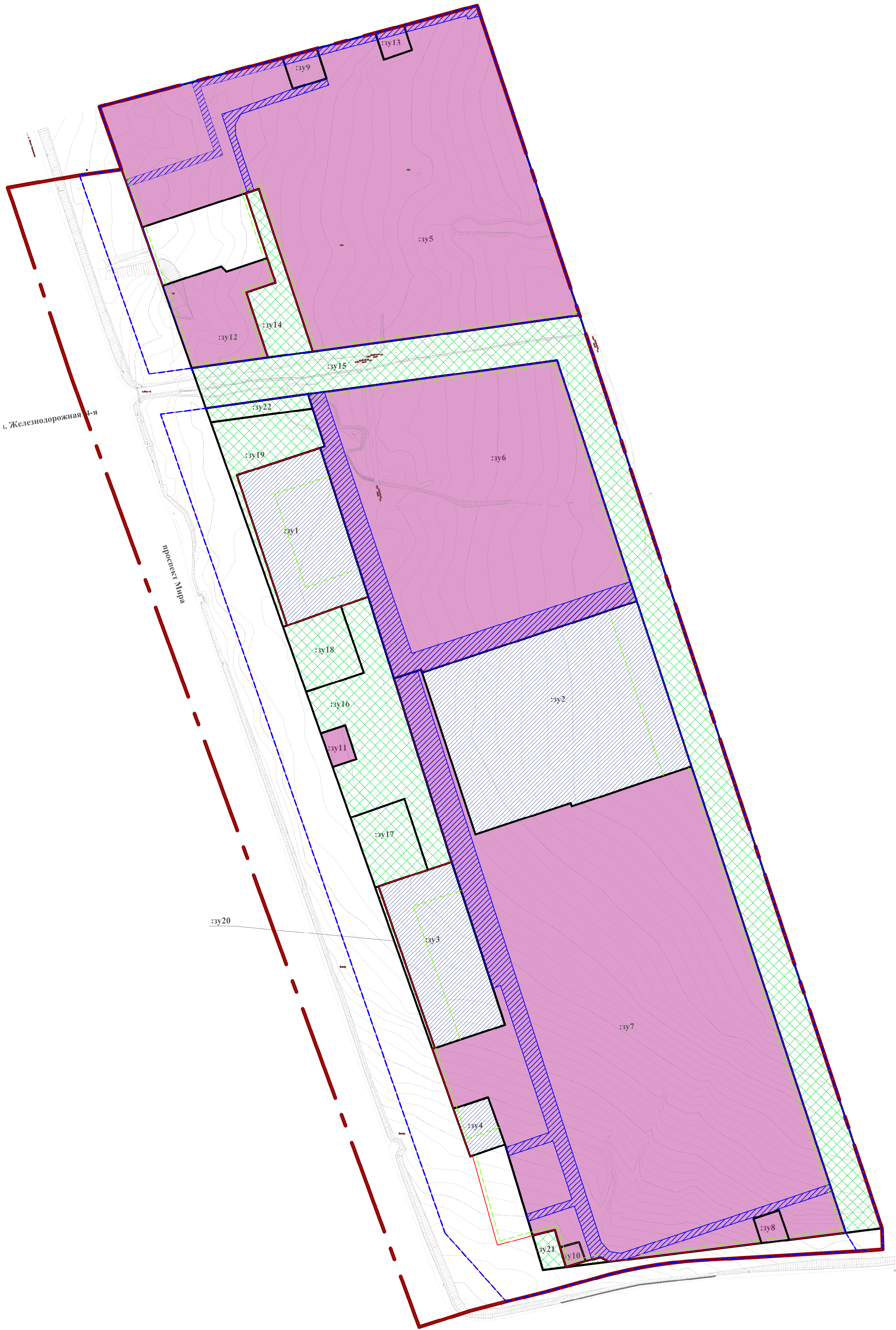
Границы образуемых и изменяемых земельных участков

- границы земельных участков, образуемых в результате перераспределения
- границы существующих (сохраняемых) земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- границы зон действия публичных сервитутов

- Примечания:
1. Сведения об образуемых земельных участках приведены в текстовой части;
2. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов приведены в текстовой части;

							02-20		
							Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах северной, восточной граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:1358, автомобильная дорога Южно-Сахалинск - Охотское море - пр. Мира		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист
								П	1
							Основной чертеж межевания территории (первый этап) М 1:2000	ООО "ДАК"	
Арх.		Криворотко							





Условные обозначения

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- границы кадастровых кварталов
- 1

границы и номера существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Границы образуемых и изменяемых земельных участков

- границы земельных участков, образуемых в результате раздела
- границы образуемых земельных участков, предполагаемых для государственных и муниципальных нужд
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- границы зон действия публичных сервитутов
- :zu1

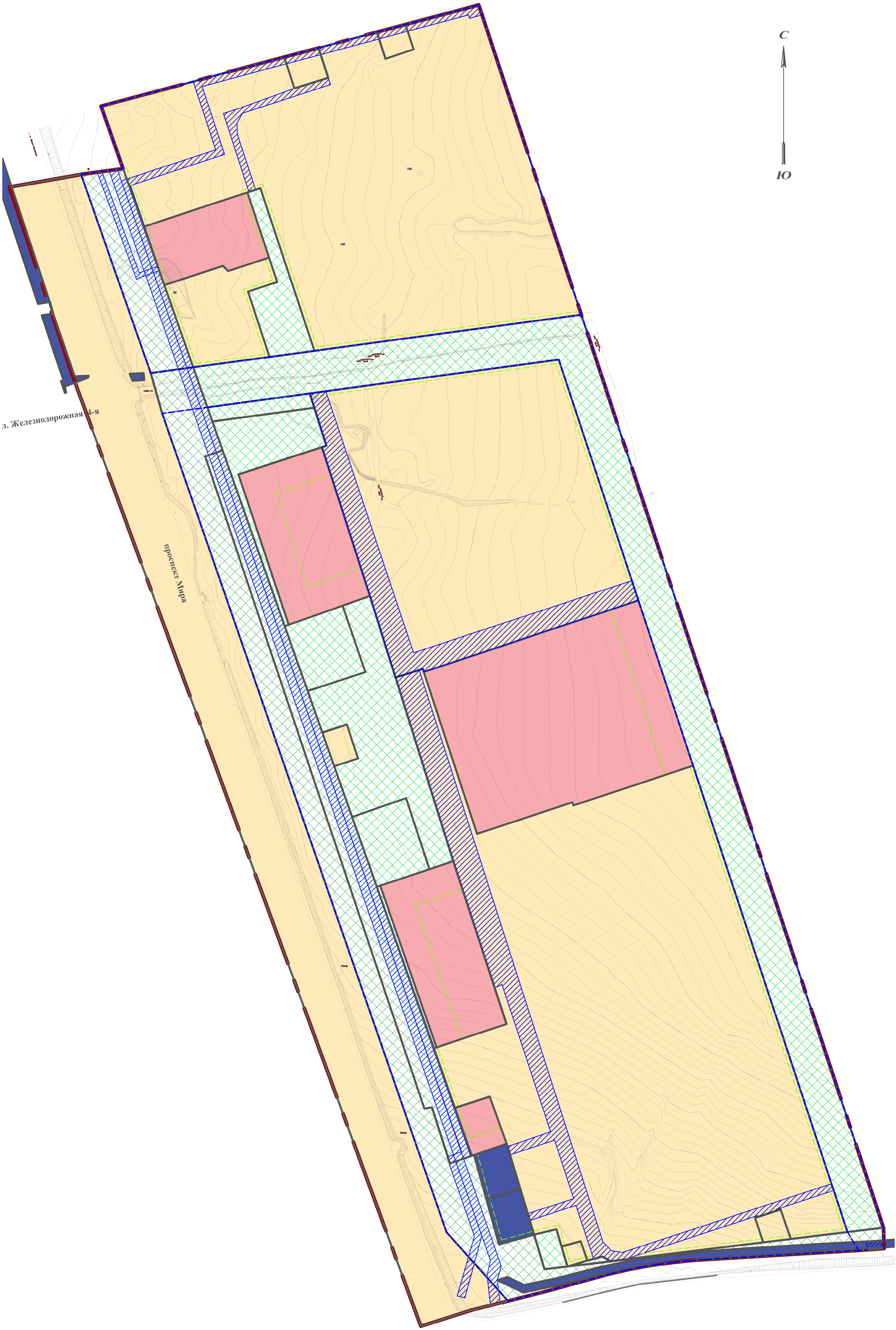
условный номер образуемого земельного участка

Примечания:  
1. Сведения об образуемых земельных участках приведены в текстовой части;  
2. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов приведены в текстовой части;

							02-20			
							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			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								П	2	3
Арх.	Криворотыко						Основной чертеж межевания территории (второй этап) М 1:2000	ООО "ДАК"		



Основной чертеж межевания территории (итог)



Условные обозначения

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- границы кадастровых кварталов
- 1

границы и номера существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Границы образуемых и изменяемых земельных участков

- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, предполагаемых для государственных и муниципальных нужд
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- границы зон действия публичных сервитутов
- границы существующих (сохраняемых) земельных участков

							02-20			
							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 море - пр. Мира			
Изм.	Вкл. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
								П	3	3
Арх.	Криворотко						Основной чертёж межевания территории (итог) М 1:2000	ООО "ДАК"		