

Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах:  
пер.Виктория - проектируемый проезд № 1 — проектируемый проезд № 2  
— проектируемый проезд № 3

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Южно-Сахалинск  
2023 г.**

### СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ:

№ книги	Наименование материалов	Наименование чертежей
Книга № 1	Основная часть проекта планировки территории Пояснительная записка	1. Чертеж планировки территории, М 1:2000
Книга № 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории Пояснительная записка	1. Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10 000 2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, М 1:2000 3. Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории, М 1:2000 4. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, М 1:2000 5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки, М 1:2000 6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема инженерной инфраструктуры (водоснабжения, водоотведения, газоснабжения), М 1:2000

## СОДЕРЖАНИЕ:

1.	Цель разработки проекта планировки территории	5
2.	Проект планировки территории .....	6
2.1.	Общая характеристика территории.....	6
2.2.	Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного, иного значения.....	6
2.3.	Плотность и параметры застройки территории.....	7
2.4.	Характеристики и этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	7
2.4.1	Объекты капитального строительства жилого назначения.....	7
2.4.2	Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
2.4.3	Объекты инженерной инфраструктуры.....	8

## **1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории разработан в соответствии с постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 23.01.2023 № 180-па «О подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пер.Виктория - проектируемый проезд № 1 — проектируемый проезд № 2 — проектируемый проезд № 3».

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Площадь территории в границах подготовки проекта планировки составляет 2,7 га.

Расчетная численность постоянного населения – 81 человек.

## **2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### **2.1 Общая характеристика территории**

Территория проектирования расположена в западной части города Южно-Сахалинска в границах элемента планировочной структуры 01:10 в составе проекта планировки западного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.12.2020 № 3965-па.

Границами проекта планировки территории являются:

- на севере – пр.проезд № 1;
- на юге – пр.проезд № 3
- на востоке – пр.проезд №2;
- на западе – пер.Виктория.

Территория дифференцирована на следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- индивидуальной жилой застройки;
- блокированной жилой застройки;
- зеленых насаждений общего пользования;

### **2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного, иного значения**

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

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

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

## 2.3 Плотность и параметры застройки территории

№ зоны на чертеже планировки территории	Наименование зоны	Площадь зоны, га	Коэффициент застройки	Максимальная этажность эт.
1	2	3	4	5
1-1	Индивидуальной жилой застройки	1,82	0,60	3
2-1	Блокированной жилой застройки	0,12	0,60	3
3-2	Озелененных территорий общего пользования	0,76	—	—

## 2.4. Характеристики и этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры

Очередность планируемого развития территории запланирована в один этап - до 2024 года.

### 2.4.1 Объекты капитального строительства жилого назначения

В зоне индивидуальной жилой застройки предусмотрено размещение:

- 3 индивидуальных жилых дома с максимальной этажностью 3 эт., общей площадью 4 821,12 кв.м.
- 1 блокированный жилой дом с количеством блоков 4, максимальной этажностью 3 эт., общей площадью 500 кв.м.

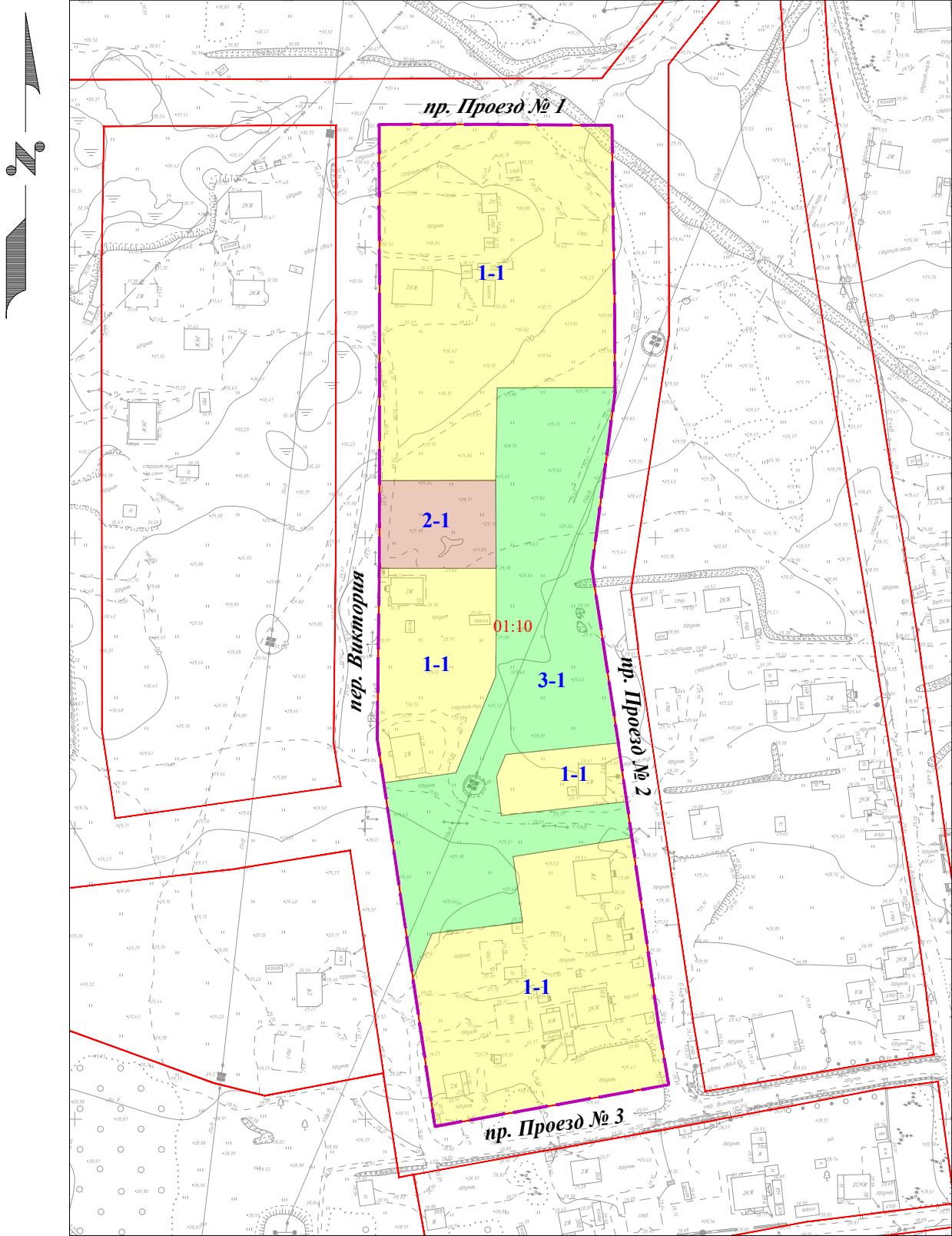
#### **2.4.2 Объекты транспортной инфраструктуры**

Объекты транспортной инфраструктуры к строительству не запланированы.

#### **2.4.3 Объекты инженерной инфраструктуры**

Объекты инженерной инфраструктуры к строительству не запланированы.

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



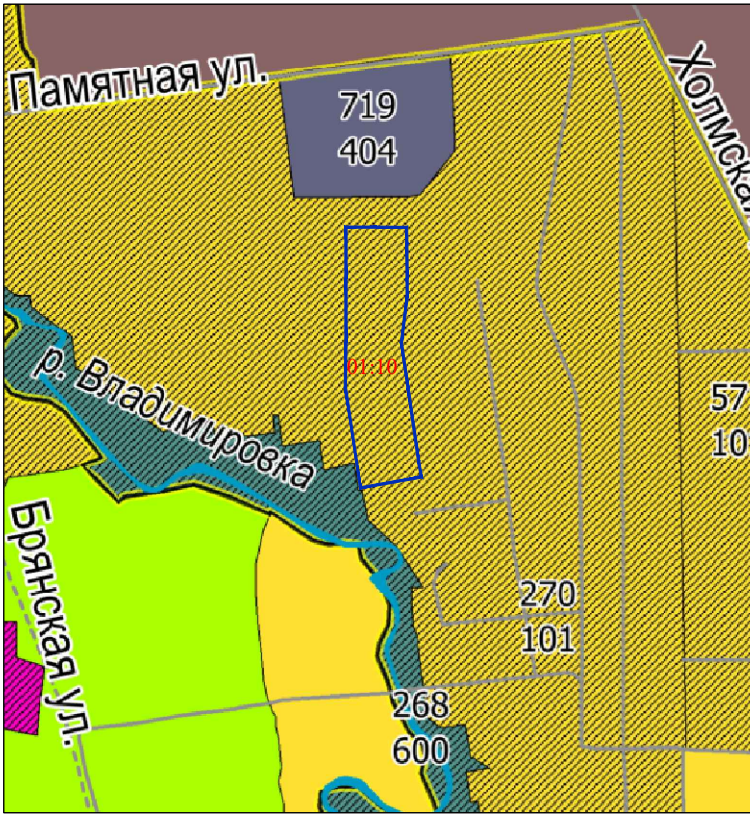
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 01:10

- номер элемента планировочной структуры
- ГРАНИЦЫ
- границы территории проектирования
- красные линии (существующие)
- ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- индивидуальной жилой застройки
- блокированной жилой застройки
- озелененных территорий общего пользования
- 1-1

- номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОГО ЭЛЕМЕНТА



- ГРАНИЦЫ
- границы существующего элемента планировочной структуры
- 01:10

- номер элемента планировочной структуры

						Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пер. Виктория - проектируемый проезд № 1 - проектируемый проезд № 2 - проектируемый проезд № 3			
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ким Е.С.					ППТ	1	1
Проверил		Янке А.И.				Графическая часть Чертеж планировки территории	<div><div>SAP</div><div>ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"</div></div>		

М 1:2000

Формат А3



Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах:  
пер.Виктория - проектируемый проезд № 1 — проектируемый проезд № 2  
— проектируемый проезд № 3

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

г. Южно-Сахалинск  
2023г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ книги	Наименование материалов	Наименование чертежей
Книга № 3	Основная часть проекта межевания территории  Пояснительная записка	1. Чертеж межевания территории. (первый этап), М 1:2000

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1.	ВВЕДЕНИЕ.....	5
2.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
3.	ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	10
4.	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ....	10

## **1. ВВЕДЕНИЕ**

Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пер.Виктория - проектируемый проезд № 1 — проектируемый проезд № 2 — проектируемый проезд № 3 выполнен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 26.01.2023 № 236-па.

Подготовка проекта межевания рассматриваемой территории осуществляется с целью полного разграничения территории на земельные участки с учетом интересов правообладателей объектов недвижимости и органов местного самоуправления путем установления границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе тех, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования, а также в отношении которых планируется резервирование и (изъятие) для и муниципальных нужд.

Для подготовки проекта межевания территории использована система координат МСК 65, применяемая при ведении государственного кадастра недвижимости. Для разработки проекта применялась топографическая съемка масштаба 1:1000 с сечением рельефа через 0,5 метров в местной системе координат, принятая для ведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости, система высот - Балтийская.

## **2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Площадь территории в границах проекта межевания территории составляет 27090 кв.м. По данным Росреестра в границах проектирования расположены 20 земельных участков, которые отображены на чертеже по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая информация о проектных предложениях по межеванию территории отображена на чертеже межевания территории.

Все образуемые земельные участки сформированы с учетом градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3 Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утверждённых постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, сводов правил и иных нормативных актов в сфере технического регулирования.

Основными принципами проекта межевания территории являются:

- соответствие видов разрешенного использования образуемых земельных участков видам зон планируемого размещения объектов капитального строительства в составе проекта планировки территории;
- обеспечение достаточной нормативной площади придомовой территории в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования;
- обеспечение доступа с территории общего пользования к каждому земельному участку, обеспечение подъезда для гражданской и специальной техники (в т.ч. пожарной техники);
- формирование границ земельных участков с максимально эффективной конфигурацией с учетом особенностей рельефа местности, а также с учетом сложившегося землепользования.

Для реализации решений проекта планировки территории в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков в соответствии с решениями проекта планировки, установленными

красными линиями и зонами планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- сохранение земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых не изменяются.

Перечень случаев и оснований для перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, между собой и земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности приведен в ст. 39.27 и ст. 39.28 ЗК РФ. В силу требований п. 1 ст. 11.7 ЗК РФ перераспределение допускается в отношении нескольких смежных земельных участков. При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Согласно случаю, предусмотренному пп. 3 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ, перераспределение возможно при соблюдении следующих условий:

1) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для индивидуального жилищного строительства;

2) площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Кроме того, должны быть соблюдены требования к образуемым и изменяемым земельным участкам, предусмотренные статьей 11.9 ЗК РФ.

Вышеперечисленные условия соблюдения федерального законодательства выполнены в настоящем проекте.

Площадь образуемого земельного участка при проведении кадастровых работ может отличаться от площади земельного участка, указанной в настоящем проекте межевания территории не более чем на десять процентов в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Образование земельных участков с условными номерами :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4,ЗУ5, :ЗУ6 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591 предусмотрено для возможности реализации решений проекта планировки территории, с учетом требований главы I ЗК РФ.

**Таблица №1.** Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, виды разрешенного использования.

<b>Условный номер образуемого земельного участка</b>	<b>Возможный способ образования земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв.м.</b>	<b>Вид разрешённого использования образуемого земельного участка</b>
:ЗУ1	Образование из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	1001	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:ЗУ2	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591	279	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
:ЗУ3	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591	214	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
:ЗУ4	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591	214	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
:ЗУ5	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591	260	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
:ЗУ6	Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:591	241	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ7	Образование из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	7340	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ8	Образование из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	261	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
:ЗУ9	Образование путем перераспределения	797	Для индивидуального жилищного



	земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:252 с землями, находящимися в муниципальной собственности		строительства (код 2.1)
:3У10	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:232 с землями, находящимися в муниципальной собственности	927	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:3У11	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:254 с землями, находящимися в муниципальной собственности	791	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:3У12	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:582 с землями, находящимися в муниципальной собственности	882	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:3У13	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:362 с землями, находящимися в муниципальной собственности	445	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:3У14	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:649 с землями, находящимися в муниципальной собственности	493	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
:3У15	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204004:287 с землями, находящимися в муниципальной собственности	779	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

Примечания: Код и наименование видов разрешенного использования указаны в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 20.04.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

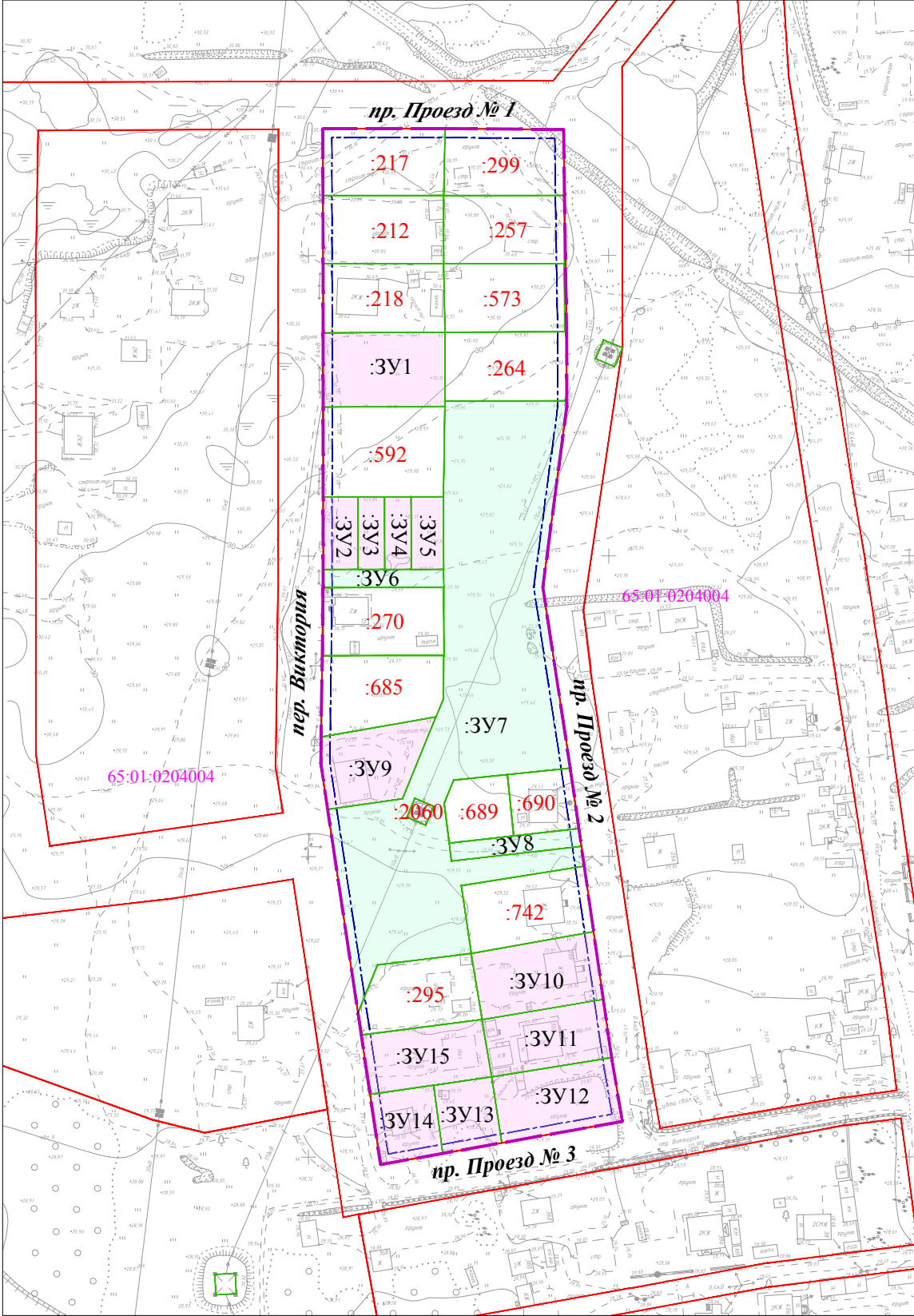
### **3. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

№ точки	КООРДИНАТЫ	
	Х	У
1	687269.39	1298028.73
2	687269.40	1298069.44
3	687269.04	1298108.92
4	687247.10	1298109.13
5	687201.78	1298109.88
6	687176.66	1298109.91
7	687116.88	1298101.96
8	687056.54	1298111.08
9	686960.21	1298124.85
10	686939.00	1298128.42
11	686924.66	1298047.93
12	687058.20	1298028.04
13	687116.67	1298028.79
14	687201.39	1298028.82
1	687269.39	1298028.73

### **4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**


В период подготовки проекта межевания сведения о зарегистрированных публичных сервитутах в границах проектируемой территории в государственном реестре недвижимости отсутствуют. Установление публичных сервитутов данным проектом не предусмотрено.

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные графические обозначения

- границы территории проектирования
- красные линии
- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (сохраняемые)
- линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- условный номер образуемого земельного участка
- номер земельного участка, сведения о котором внесены в единый государственный реестр недвижимости
- номер кадастрового квартала

						Проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пер. Виктория - проектируемый проезд № 1 - проектируемый проезд № 2 - проектируемый проезд № 3			
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ким Е.С.					ПМТ	1	1
Проверил		Янке А.И.				Графическая часть Чертеж межевания территории	 ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"		