

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЙ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
ОПЕРЕЖАЮЩЕГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ «ГОРНЫЙ ВОЗДУХ» ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ
ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО ПРОЕЗДА ДО ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕЗИДЕНТОВ (БАЗА ДИНАМО)
В ГОРОДЕ «ЮЖНО-САХАЛИНСК»**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления (изменения) красных линий.

Данным проектом планировки территории в целях выделения территорий общего пользования запроектированы красные линии.

Линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, отсутствуют.

1. Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения линейных объектов

Наименование линейного объекта: внутриквартальный проезд до границ земельных участков резидентов (База Динамо) в городе «Южно-Сахалинск».

Основные характеристики линейного объекта:

Категория	Проезд основной;
Протяженность	0,1437 км;
Ширина полосы движения	3,0 м;
Число полос движения	2;
Ширина проезжей части	6,0 м;
Максимальный продольный уклон	70 ‰ .

Строительство планируемой автомобильной дороги позволит обеспечить достаточный уровень транспортной доступности и высокий уровень развития инфраструктуры ТОР «Горный воздух».

2. Перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов, городских округов в составе субъектов Российской Федерации, перечень поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территории которых устанавливаются зоны планируемого размещения линейных объектов

Проектируемый линейный объект расположен в границах ТООР «Горный воздух», на территории населенного пункта г. Южно-Сахалинск, Городского округа «Город Южно-Сахалинск» Сахалинской области.

3. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	9608,57	12802,70
2	9607,77	12805,06
3	9600,95	12805,36
4	9598,28	12805,56
5	9596,42	12806,72
6	9595,06	12808,39
7	9591,25	12817,66
8	9589,16	12828,14
9	9589,01	12837,75
10	9588,54	12859,69
11	9586,87	12872,76
12	9585,35	12885,49
13	9583,93	12893,85
14	9581,10	12903,73
15	9580,89	12926,64
16	9580,67	12932,34
17	9577,10	12932,31
18	9576,42	12969,68
19	9553,89	12905,89
20	9555,24	12900,24
21	9557,57	12892,51
22	9558,30	12878,77
23	9559,11	12854,11
24	9560,27	12831,67

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
25	9562,87	12811,64
26	9570,49	12795,85
27	9571,05	12792,40
28	9570,67	12789,41
29	9570,06	12785,35
30	9575,54	12778,38
31	9603,03	12792,72
32	9601,69	12797,51
1	9608,57	12802,70

Система координат: МСК г. Южно-Сахалинск

4. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения

Линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения отсутствуют, в связи с чем перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, не приводится.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах зон их планируемого размещения

Объекты капитального строительства, входящие в состав линейных объектов, в границах зон их планируемого размещения отсутствуют, поэтому предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не приводятся.

6. Мероприятия по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов

По данным комплекса инженерных изысканий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена автомобильная дорога «Подъезд к туристической базе «Горный воздух». Работы по устройству примыкания будут выполнены в соответствии с полученными техническими условиями и нормами действующего законодательства, в связи с чем необходимость в осуществлении мероприятий по защите вышеуказанного существующего объекта капитального строительства от негативного воздействия в связи с размещением линейного объекта отсутствует.

Также в соответствии с ранее утвержденной Постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 06.03.2014 № 397-па документацией по планировке территории восточной рекреационной зоны г. Южно-Сахалинска в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположены существующая линия электропередачи 110 кВ и проектируемый магистральный газопровод высокого давления. Согласно инженерно-геодезическим изысканиям линия электропередачи 110 кВ на момент подготовки проекта планировки территории отсутствует, так как была проведена ее реконструкция ранее и вынос за пределы проектируемой территории.

Запланированный ранее утвержденной документацией по планировке территории магистральный газопровод высокого давления до настоящего времени построен не был. Для исключения возможного повреждения газопровода в период его эксплуатации устанавливается охранный зона в размере 25 м от оси

трубопровода с каждой стороны, в границах которой без письменного разрешения владельцев запрещено:

- а) возводить любые постройки и сооружения;
- б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;
- в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
- г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

- е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Любые ремонтные работы, проводимые в отношении планируемого линейного объекта в охранных зонах трубопроводов, обязаны быть выполнены с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков.

Строящиеся на момент подготовки проекта планировки объекты капитального строительства в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют.

7. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия

Согласно письму Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Сахалинской области от 19.12.2019 № 3.42-1693/19 в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют объекты культурного наследия, зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия, в связи с чем мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не приводятся.

8. Мероприятия по охране окружающей среды

Источниками выделения загрязняющих воздух веществ на рассматриваемом участке автомобильной дороги являются автомобили, принадлежащие частным и юридическим лицам - пользователям автомобильных дорог. Вопросы, касаемые уменьшения выделения загрязняющих веществ от самого источника, относятся к компетенции владельцев и государственных органов, осуществляющих политику в области автомобилестроения и транспорта. Применительно к автомобильной дороге (сооружению, рассматриваемому как источник выбросов), согласно выполненным анализу и расчетам, назначение специальных мероприятий по охране атмосферного воздуха в период эксплуатации не требуется. Положительно отразятся на чистоте атмосферы реализация проектных решений, направленных на обеспечение плавного бестормозного движения (за счет улучшения геометрических параметров трассы). В период выполнения работ по строительству загрязнение атмосферного воздуха будет временным. Подрядные строительные организации в период строительства выполняют традиционные организационные мероприятия по снижению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух:

- ограничение сроков работы техники в периоды НМУ;
- контроль выбросов из двигателей работающей техники;

– закрытие и увлажнение открытых поверхностей транспортируемого и уплотняемого грунта, а также пылящих каменных строительных материалов.

Основным мероприятием по охране земельных ресурсов является запрет работы дорожно-строительной техники, складирования строительных материалов и отходов вне отведенной полосы отвода под дорогу.

С целью снижения возможного негативного воздействия процесса строительства дороги на поверхностный сток, проектом предусматривается:

- выполнение земляных работ строго в проектных границах;
- оборудование всех механизмов и строительной техники специальными металлическими поддонами и нефтепоглощающими материалами-сорбентами во избежание загрязнения почвы, снежного покрова и природных вод нефтепродуктами;
- проведение профилактических мероприятий по поддержанию техники в исправном состоянии;
- исключения ремонта техники;
- исключение мойки и техобслуживания машин;
- исключение заправки техники (заправка автотранспорта производится на действующих АЗС, стационарной техники – с помощью топливозаправщиков за пределами охранных зон);
- сбор и своевременный вывоз строительных, твердых бытовых и жидких отходов;
- по окончании работ - разборка всех временных зданий и сооружений с вывозом конструкций на базу строителей;
- своевременное проведение противозрозионных мероприятий.

С целью снижения возможного негативного воздействия процесса строительства дороги на поверхностный сток, проектом предусматривается:

- проведение работ по ремонту земляного полотна в кратчайшие сроки;
- выполнение земляных работ строго в проектных границах;

- оборудование всех механизмов и строительной техники специальными металлическими поддонами и нефтепоглощающими материалами-сорбентами во избежание загрязнения почвы, снежного покрова и природных вод нефтепродуктами;
- проведение профилактических мероприятий по поддержанию техники в исправном состоянии;
- исключения ремонта техники;
- исключение мойки и техобслуживания машин;
- исключение заправки техники (заправка автотранспорта производится на действующих АЗС, стационарной техники – с помощью топливозаправщиков за пределами охранных зон);
- сбор и своевременный вывоз строительных, твердых бытовых и жидких отходов;
- по окончании работ - разборка всех временных зданий и сооружений с вывозом конструкций на базу строителей;
- своевременное проведение противозрозионных мероприятий.

9. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне

Проектируемый линейный объект не относится в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации к классу особо опасных, технически сложных и уникальных объектов. Разработка мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе мероприятий по гражданской обороне не требуется. Вместе с тем, учитывая, что территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, согласно СП 14.13330.2014, относится к восьмибальной зоне интенсивности сейсмических воздействий для средних грунтовых условий (II категория грунтов по сейсмическим свойствам), для объектов нормальной

(массовое строительство) и пониженной ответственности, с повторяемостью 1 раз в 500 лет и для объектов повышенной ответственности, с повторяемостью 1 раз в 1000 лет, были проработаны следующие мероприятия по защите территории:

1) строительство специальных сооружений и убежищ, способных укрыть людей во время развития опасного природного процесса и полностью защитить их от угрозы;

2) повышение устойчивости зданий и сооружений воздействию природной стихии;

3) защитные инженерные мероприятия;

4) проведение эвакуационных мероприятий;

5) мероприятия медицинской защиты.

Объемы, содержание и сроки проведения мероприятий по защите населения и территорий определяются на основании прогнозов состояния природной опасности соответствующих территорий.

Настоящим проектом учтены требования по безопасной эксплуатации объекта в условиях повышенной сейсмической активности, проектными решениями по инженерной защите территории планируемого объекта предусмотрено устройство подпорной стенки из габионов слева.

В соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ и сформировавшейся нормативно-правовой базой в этой области, в частности, ГОСТ 12.1.004-91* ССБТ «Пожарная безопасность. Общие требования», пожарная безопасность объекта обеспечивается системами предотвращения пожара и противопожарной защиты, в том числе организационно-техническими мероприятиями.

Указанные системы направлены на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара, в том числе вторичных проявлений, на требуемом уровне.

В связи с вступлением в силу Федерального закона Российской Федерации «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ основными в сфере пожарной безопасности являются мероприятия, связанные с обеспечением безопасности жизни и здоровья людей от воздействия опасных факторов пожара и сохранением прав юридических и физических лиц по свободному распоряжению принадлежащим им имуществом. Данные направления по обеспечению пожарной безопасности соответствуют Конституции Российской Федерации (ст.37, ч.3), Федеральному Закону Российской Федерации «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ (ст.21), гражданскому и трудовому законодательству.

В районе строительства отсутствуют объекты особой важности: атомные станции, химически опасные объекты, плотины, здания и сооружения высокой застройки, промышленные районы и узлы.

В процессе строительства необходимо обеспечить:

- охрану от пожара временных зданий и сооружений на территории строительных площадок;
- пожаробезопасное проведение работ с соблюдением противопожарных правил в соответствии с ППБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в Российской Федерации»;
- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;
- возможность безопасной эвакуации и спасения людей, а также защиты материальных ценностей при пожаре;
- наличие системы пожарной безопасности, направленной на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара, в том числе их вторичных проявлений.

Все работники допускаются к работе на объекте только после прохождения противопожарного инструктажа, а при изменении специфики работы осуществляется их дополнительное обучение по предупреждению и тушению возможных пожаров в порядке, установленном руководителем работ.

Противопожарный режим на объекте устанавливается приказом, регламентирующим:

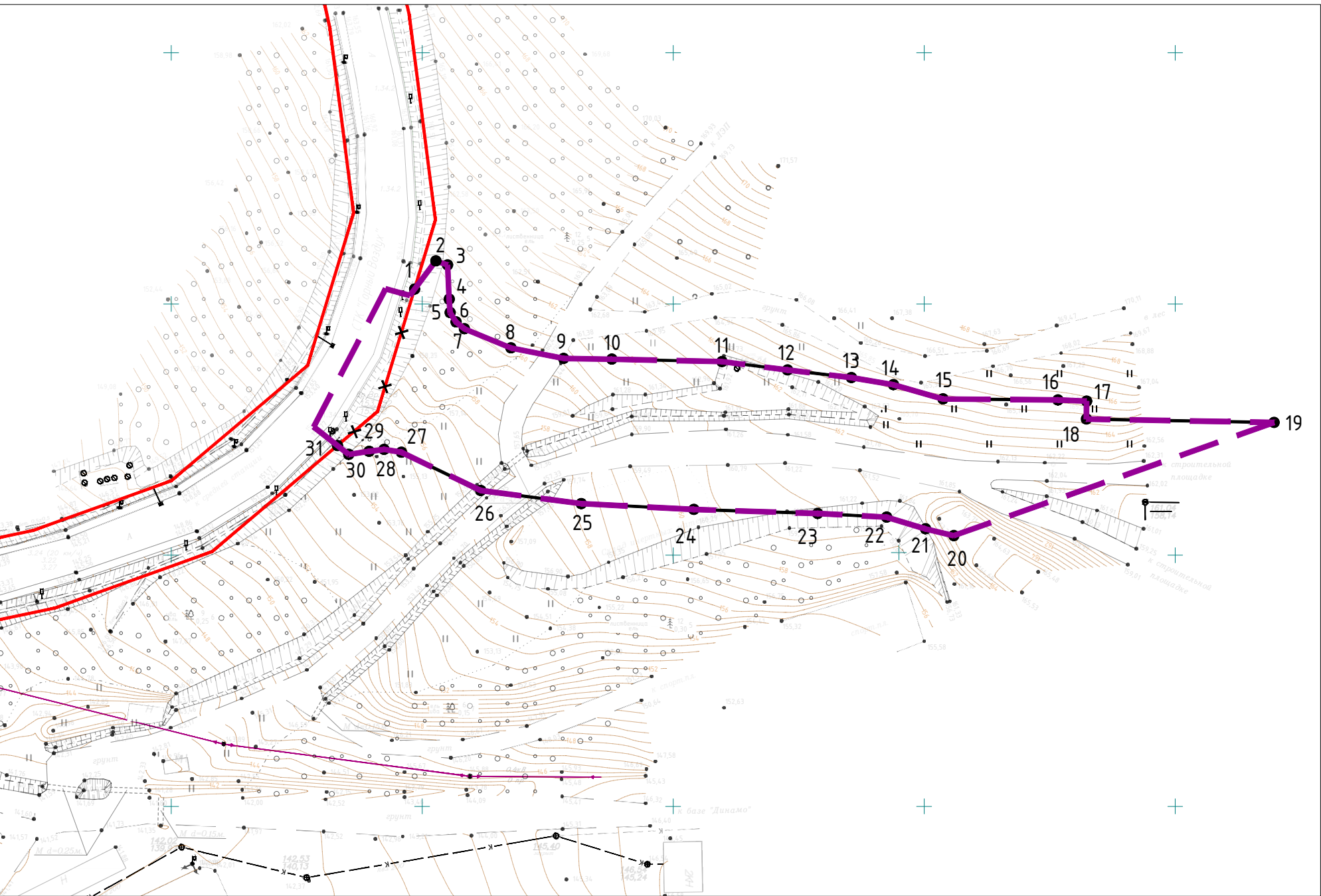
- порядок и сроки прохождения противопожарного инструктажа и занятий по пожарно-техническому минимуму с назначением лиц, ответственных за их проведение;
- порядок уборки горючих отходов, хранения промасленной спецодежды;
- порядок обесточивания электрооборудования в случае пожара и по окончании рабочего дня;
- порядок проведения сварочных и других пожароопасных работ;
- порядок осмотра и закрытия помещений после окончания работы;
- порядок действий работников при обнаружении пожара.

Каждый работник при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т. п.) должен:

- незамедлительно сообщить об этом по телефону в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);
- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.

Не разрешается курение на территории и в помещениях складов, взрывопожароопасных и пожароопасных участков, а также в не отведенных для курения местах. Для оперативного определения мест нахождения пожарных щитов и гидрантов в темное время суток территория строительной площадки оборудуется наружным освещением.

Отходы обработки древесины, использованные обтирочные материалы следует собирать в контейнерах из негорючего материала с закрывающейся крышкой. Периодичность сбора использованных обтирочных материалов должна исключать их накопление на рабочих местах. По окончании рабочей смены содержимое указанных контейнеров должно быть удалено с территории строительной площадке в специально установленные места.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Устанавливаемые красные линии
- Существующие красные линии
- Отменяемые красные линии
- Номера характерных точек красных линий

Перечень координат характерных точек красных линий

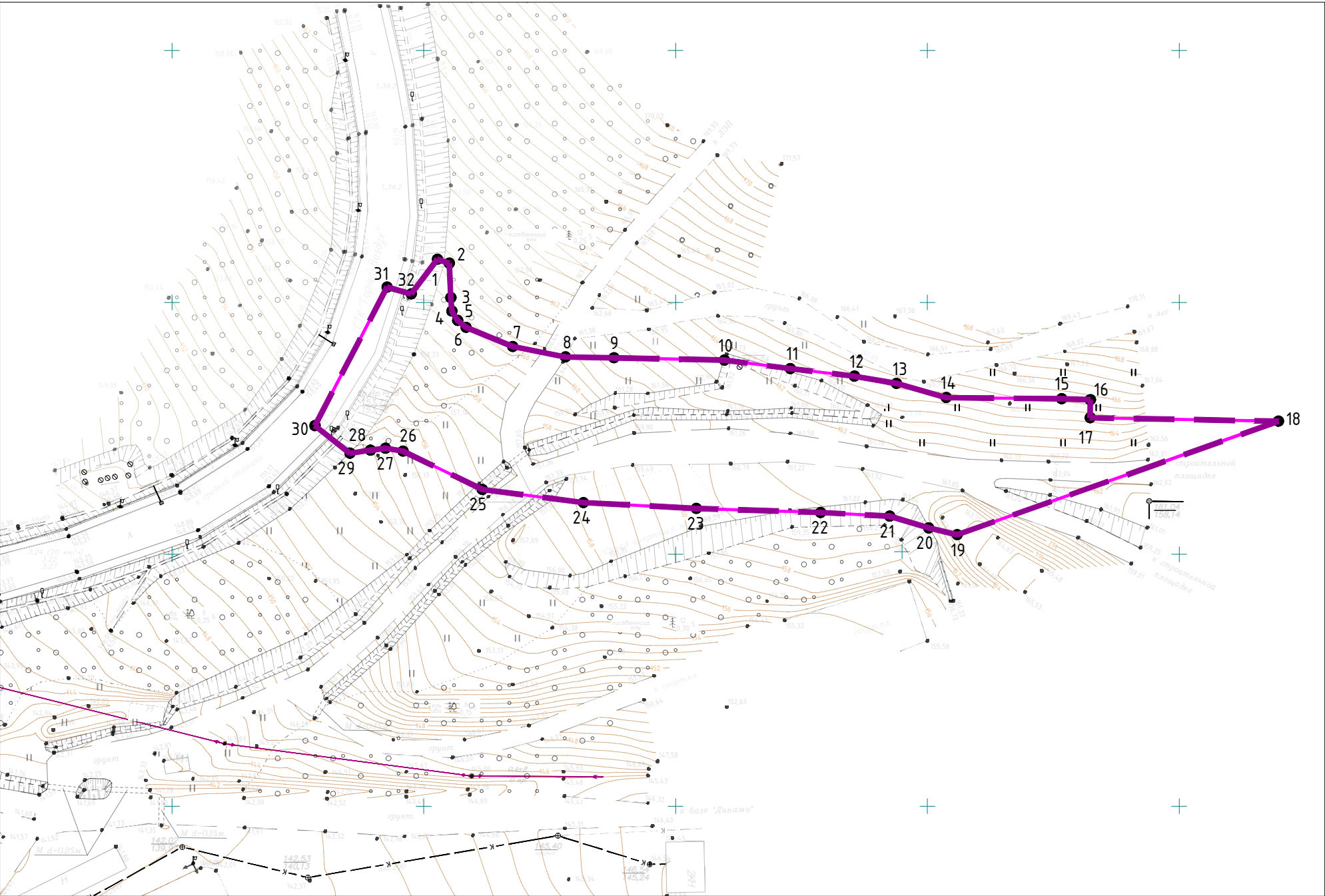
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	9602,69	12798,27
2	9608,57	12802,70
3	9607,77	12805,06
4	9600,95	12805,36
5	9598,28	12805,56
6	9596,42	12806,72
7	9595,06	12808,39
8	9591,25	12817,66
9	9589,16	12828,14
10	9589,01	12837,75
11	9588,54	12859,69
12	9586,87	12872,76
13	9585,35	12885,49
14	9583,93	12893,85
15	9581,10	12903,73
16	9580,89	12926,64
17	9580,67	12932,34
18	9577,10	12932,31
19	9576,42	12969,68
20	9553,89	12905,89
21	9555,24	12900,24
22	9557,57	12892,51
23	9558,30	12878,77
24	9559,11	12854,11
25	9560,27	12831,67
26	9562,87	12811,64
27	9570,49	12795,85
28	9571,05	12792,40
29	9570,67	12789,41
30	9570,06	12785,35
31	9571,82	12783,11

Система координат: МСК г. Южно-Сахалинск

Примечание:
- проектируемая территория находится в границах г. Южно-Сахалинск, Городского округа "Город Южно-Сахалинск";
- проектируемая территория относится к землям населенных пунктов;
- проектируемая территория находится в границах территории опережающего социально-экономического развития "Горный воздух";
- линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, отсутствуют;
- существующие красные линии отображены в соответствии с документацией по планировке территории восточной рекреационной зоны г. Южно-Сахалинска, утвержденной постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 06.03.2014 № 397-па.

						ППТ.04.ГЧ		
						Проект планировки территории, содержащий проект межевания части территории опережающего социально-экономического развития "Горный воздух" для размещения внутриквартального проезда до границ земельных участков резидентов (База Динамо) в городе "Южно-Сахалинск"		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (Основная часть)	Стадия	Лист
Разработ.	Квасова С.О.				01.20		П	1
ГИП	Карась П.Н.				01.20	Чертеж красных линий Масштаб 1:1000	000 "Базис Проект" г. Южно-Сахалинск	

Взам.инв.Н	
Подпись и дата	
Инв.Н подл.	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Граница зоны планируемого размещения линейного объекта
- Номера характерных точек границы зоны планируемого размещения линейного объекта

Примечание:

- проектируемая территория находится в границах г. Южно-Сахалинск, Городского округа "Город Южно-Сахалинск";
- проектируемая территория относится к землям населенных пунктов;
- проектируемая территория находится в границах территории опережающего социально-экономического развития "Горный воздух";
- линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, отсутствуют.

Взам.инв.Н	
Подпись и дата	
Инв.Н подл.	

						ППТ.04.ГЧ		
						Проект планировки территории, содержащий проект межевания части территории опережающего социально-экономического развития "Горный воздух" для размещения внутриквартального проезда до границ земельных участков резидентов (База Динамо) в городе "Южно-Сахалинск"		
Изм.	Кол.уч	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (Основная часть)	Стадия	Лист
Разработ.	Квасова С.О.				01.20		П	1
ГИП	Карась П.Н.				01.20	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов Масштаб 1:1000	ООО "Базис Проект" г. Южно-Сахалинск	

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Основания для выполнения проекта межевания

Реквизиты исходно-разрешительной документации:

- Распоряжение Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики от 24.12.2019 г. № 161-р;
- Техническое задание на подготовку проекта планировки территории, содержащего проект межевания части территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух» для размещения внутриквартального проезда до границ земельных участков резидентов (База Динамо) в городе «Южно-Сахалинск»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 17.03.2016 г. № 200 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух»;
- Схема территориального планирования Сахалинской области, утвержденная постановлением Правительства Сахалинской области от 27.07.2012 №377;
- Генеральный план Городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 № 603/38-12-4 (с изменениями, внесенными решением городской Думы города Южно-Сахалинска от 30.01.2019 № 1398/72-19-5).

2. Цели и задачи разработки проекта межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется в границах территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух» в целях размещения линейного объекта «Внутриквартальный проезд до границ участков резидентов (База Динамо) в городе «Южно-Сахалинск».

Целью разработки проекта межевания территории является определение

границ образуемых и изменяемых земельных участков, частей земельных участков, необходимых для размещения и эксплуатации линейного объекта.

Задачи:

- анализ фактического землепользования в границах разработки проекта межевания территории;
- формирование границ земельных участков/частей земельных участков, необходимых для размещения планируемого объекта;
- установление красных линий;
- определение линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

3. Земельные участки, планируемые для строительства линейного объекта

Планируемый линейный объект расположен в границах населенного пункта г. Южно-Сахалинска на территории ТОР «Горный воздух».

Общая площадь территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, составила 10,5970 га (105 970 кв.м). Границы зоны планируемого размещения линейного объекта составили 0,4436 га (4436 кв.м), в том числе временная полоса отвода (на период строительства объекта) – 0,0400 га (400 кв.м) и постоянная полоса отвода (на период эксплуатации объекта) – 0,4036 га (4036 кв.м).

Планируемый объект расположен в границах кадастрового квартала 65:01:1501001.

Земельные участки для строительства автомобильной дороги формируются из земель, находящихся в государственной и частной собственности. Земельные участки, формируемые из земельных участков государственной собственности, образуются путем раздела с сохранением земельных участков, раздел которых осуществлен, в измененных границах. Земельные участки, формируемые из земельных участков частной собственности, образуются путем раздела исходного

земельного участка. В целях устройства примыкания проектируемой автомобильной дороги к существующей дорожной сети (к автомобильной дороге «Подъезд к туристической базе «Горный воздух» на км 0+873), предусмотрено образование части земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:2400.

В таблицах 1 и 2 представлены перечни исходных и образуемых земельных участков.

Таблица 1 – Перечень исходных земельных участков

<i>Кадастровый номер исходного земельного участка</i>	<i>Категория земель</i>	<i>Правообладатель (вид права)</i>	<i>Вид разрешенного использования</i>	<i>Площадь, кв.м</i>
65:01:0000000:2400	Земли населенных пунктов	Сахалинская область (собственность)	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	40044 +/- 50
		Государственное казенное учреждение «Управление автомобильных дорог Сахалинской области» (постоянное (бессрочное) пользование)		
65:01:1501001:156	Земли населенных пунктов	Акционерное общество «Корпорация развития Дальнего Востока» (собственность)	Для осуществления рекреационной деятельности	93754 +/- 107,17
		Общество с ограниченной ответственностью «Горная Поляна» (аренда)		
65:01:0000000:2351	Земли населенных пунктов	Сахалинская область (собственность)	Для осуществления рекреационной деятельности	61732
		Областное автономное учреждение «Спортивно-туристический комплекс «Горный воздух» (постоянное (бессрочное) пользование)		
65:01:0000000:2696	Земли населенных пунктов	Российская Федерация (собственность)	Земельный участок в составе лесного фонда Южно-Сахалинское лесничество	38308841 +/- 2167
65:01:1501001:43	Земли населенных пунктов	Акционерное общество «Корпорация развития Дальнего Востока» (собственность)	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	8215 +/- 32
		Общество с ограниченной ответственностью «Солнечный город» (аренда)		

Таблица 2 – Перечень образуемых земельных участков и частей земельных участков

Кадастровый номер исходного земельного участка	Способ образования земельного участка	Обозначение образуемого земельного участка / части земельного участка		Категория земель	Вид разрешенного использования/Цель образования части	Площадь, кв.м	
Временный отвод							
65:01:0000000:2400	Образование части земельного участка	:2400/чзу1		Земли населенных пунктов	Сервитут	400	
Постоянный отвод							
65:01:1501001:156	Раздел земельного участка	:156:ЗУ1		Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	40	
65:01:0000000:2351	Раздел земельного участка с сохранением исходного в измененных границах	:2351:ЗУ1	:2351:ЗУ1(1)	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	1882	20
			:2351:ЗУ1(2)				1862
65:01:0000000:2696	Раздел земельного участка с сохранением исходного в измененных границах	:2696:ЗУ1		Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	1718	
65:01:1501001:43	Раздел земельного участка	:43:ЗУ1		Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	396	
Итого:						4436	

Таблица 3 – Земельные участки, образуемые в результате раздела, в границах которых не планируется строительство и размещение линейного объекта

<i>№ п/п</i>	<i>Условный номер образуемого земельного участка</i>	<i>Категория земель образуемого земельного участка</i>	<i>Вид разрешенного использования образуемого земельного участка</i>	<i>Площадь образуемого земельного участка, кв.м.</i>	<i>Способ образования земельного участка</i>
1	:156:ЗУ2	Земли населенных пунктов	Для осуществления рекреационной деятельности	93714	Раздел земельного участка
2	:43:ЗУ2	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	7819	Раздел земельного участка

Проектируемая автомобильная дорога пересекается с сооружениями, сведения о которых приведены в таблице 4.

Таблица 4 – Перечень сооружений, расположенных в границах постоянного и/или временного отвода

Кадастровый номер	Назначение	Правообладатель (вид права)	Основные характеристики	
65:01:0000000:1603	7.4. сооружения дорожного транспорта	Сахалинская область (собственность)	протяженность	2400
		Государственное казенное учреждение «Управление автомобильных дорог Сахалинской области» (оперативное управление)		

5. 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

Проектируемая автомобильная дорога в соответствии с СП 42.13330.2016 относится к категории «Основной проезд». Трассу дороги в соответствии с действующими нормами следует проектировать как плавную линию в пространстве со взаимной увязкой элементов плана, продольного и поперечного профилей между собой и с окружающим ландшафтом.

Для обеспечения плавности дороги необходимо соблюдение принципов ландшафтного проектирования и использование рационального сочетания элементов плана и продольного профиля. Участок проектирования расположен в восточной части города, представляет собой грунтовую дорогу, построенную при строительстве гостиничного комплекса «Шале». С северной стороны граничит с автомобильной дорогой «Подъезд к туристической базе «Горный воздух», с южной стороны с спортивной базой «Динамо», с восточной стороны со строительной площадкой гостиничного комплекса, с западной с лесным массивом. Рельеф участка работ пересеченный, перепад отметок от 171,57 м до 138,34 м.

На стадии вариантного проектирования подъездной дороги были проработаны несколько вариантов трасс, представленных на рисунке 1.

Ввиду предгорного рельефа местности и больших уклонов территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, единственным подходящим вариантом, удовлетворяющим всем требованиям по параметрам дороги в плане, продольном и поперечным профилям, оказался вариант №4.

Варианты № 1, 2 и 3 к дальнейшему рассмотрению и детальному проектированию приняты не были из-за большого значения продольных уклонов автомобильной дороги, превышающих максимально допустимый уклон 70 ‰, согласно СП 42.13330.2016.

В соответствии с принятыми проектными решениями всего для размещения линейного объекта необходимо земель площадью 0,4436 га (4436 кв.м), из них:

- 0,0436 га (436 кв.м) приходится на земельные участки, находящиеся в частной собственности;
- 0,4000 га (4000 кв.м) – на земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

Учитывая, что в границах зоны планируемого размещения линейного объекта расположены земельные участки, находящиеся в пользовании третьих лиц, на основании настоящей документации по планировке территории, в соответствии со статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации необходимо провести процедуру изъятия земельных участков в целях обеспечения строительства внутриквартального проезда до участков резидентов (База Динамо) в городе «Южно-Сахалинск». Перечень земельных участков, подлежащих изъятию, приведен в Таблице 5.

Изъятия земельных участков для государственных и/или муниципальных нужд возможно путем выкупа и/или путем прекращения прав. На материальное возмещение при изъятии земельных участков могут претендовать не только их собственники, но и правообладатели, владеющие такими землями на правах аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного (наследуемого) владения, безвозмездного пользования. Выкупная цена изымаемого земельного участка определяется по результатам проведенной оценки. Размер возмещения определяется на основании статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации и не позднее,

чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости. В размер возмещения включаются:

1) рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению в связи с изъятием;

2) убытки, причинённые изъятием земельного участка, или убытки в связи с невозможностью исполнения правообладателем обязательств перед третьими лицами (например, по договору аренды);

3) упущенная выгода. Если на изымаемых участках расположен многоквартирный комплекс или иное здание, то правообладателям жилья предоставляется аналогичное помещение на основании договора социального найма;

4) если земельный участок принадлежит нескольким лицам (то есть на праве общей собственности), то размер возмещения определяется пропорционально долям в праве такой собственности.

Возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, за счет средств указанной организации. Законом конкретизированы и объекты, не подлежащие учёту при установлении размера возмещения. Так, правообладатель участка не сможет получить возмещение за строение на земельном участке, если оно не соответствует разрешённому использованию участка, или за убытки, возникшие в связи с невозможностью исполнения договора аренды участка, если такой договор был заключён после получения уведомления об изъятии земли.

Таблица 5 – Земельные участки и объекты недвижимости, подлежащие изъятию для государственных нужд в целях размещения внутриквартального проезда до границ земельных участков резидентов (База Динамо) в городе «Южно-Сахалинск»

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Правообладатель	Вид права	Условный номер изымаемого земельного участка	Площадь земельного участка подлежащая изъятию, кв.м.
1	65:01:1501001:156	93754 +/- 107,17	Земли населенных пунктов	Для осуществления рекреационной деятельности	Акционерное общество «Корпорация развития Дальнего Востока»	Собственность	65:01:1501001:156:3У1	40
					Общество с ограниченной ответственностью «Горная Поляна»	Аренда		
2	65:01:1501001:43	8215 +/- 32	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Акционерное общество «Корпорация развития Дальнего Востока»	Собственность	65:01:1501001:43:3У1	396
					Общество с ограниченной ответственностью «Солнечный город»	Аренда		

6. Основные принципиальные мероприятия, необходимые для освоения территории

Проектом планировки территории определена зона планируемого размещения линейного объекта «Зона транспортной инфраструктуры» (в границах зоны планируемого размещения линейного объекта). При выполнении межевых и кадастровых работ виды разрешенного использования устанавливаются в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Таким образом, для всех образуемых земельных участков, расположенных в зоне

транспортной инфраструктуры, устанавливается вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код вида разрешенного использования – 12.0.1). Измененные земельные участки будут использоваться в целях, указанных в правоустанавливающих документах на земельные участки.

На все образуемые земельные участки, за исключением земельных участков, планируемых к временному пользованию, в соответствии со ст. 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации будет установлено право постоянного (бессрочного) пользования ОАУ «СТК «Горный воздух». На часть земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000010:2400 будет установлено право ограниченного пользования вышеуказанным земельным участком (сервитут) в соответствии со ст. 39.23 Земельного кодекса Российской Федерации и ст. 25 Федерального закона «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ.

7. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден (подготовлен) проект межевания территории

Таблица 6

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	10064,07	12821,01
2	10075,88	12825,32
3	10090,06	12833,85
4	10101,55	12846,00
5	10110,99	12860,56
6	10118,53	12881,20
7	10121,74	12897,74
8	10120,10	12989,30
9	10116,76	13011,28
10	10093,47	13015,66
11	10022,20	13041,87
12	9995,07	13047,98
13	9964,28	13040,96
14	9887,77	13013,19
15	9762,67	12969,46
16	9597,37	12806,12
17	9596,42	12806,72
18	9595,79	12807,49
19	9595,06	12808,39
20	9591,25	12817,66

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
21	9589,16	12828,14
22	9589,01	12837,75
23	9588,54	12859,69
24	9587,56	12867,30
25	9633,97	12907,37
26	9641,74	12914,99
27	9623,54	12959,93
28	9646,88	13026,15
29	9587,95	13039,39
30	9583,53	12989,81
31	9576,42	12969,68
32	9560,66	12925,05
33	9553,89	12905,89
34	9555,24	12900,24
35	9557,57	12892,51
36	9558,30	12878,77
37	9559,11	12854,11
38	9559,67	12843,23
39	9560,27	12831,67
40	9562,87	12811,64
41	9570,49	12795,85
42	9571,05	12792,40
43	9570,67	12789,41
44	9570,26	12786,69
45	9570,06	12785,35
46	9575,54	12778,38
47	9603,03	12792,72
48	9601,69	12797,51
49	9608,57	12802,70
50	9608,20	12803,80
51	9616,99	12805,53
52	9646,42	12801,65
53	9671,38	12796,68
54	9804,46	12769,38
55	9825,59	12769,15
56	9855,75	12774,70
1	10064,07	12821,01

Система координат: МСК г. Южно-Сахалинск

8. Каталоги координат характерных точек образуемых земельных участков и частей земельных участков

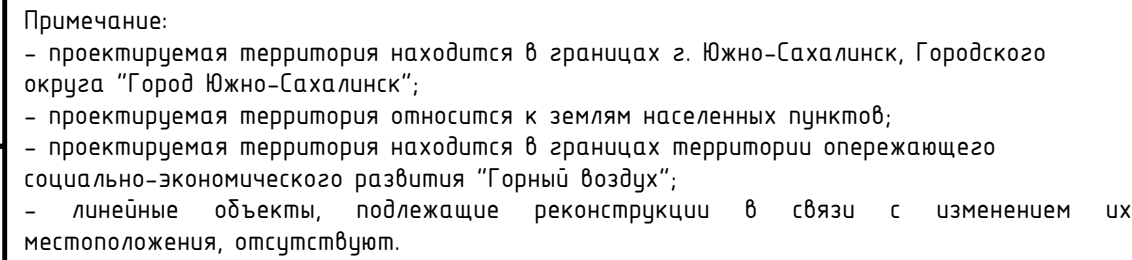
Таблица 7

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
Временный отвод		
:2400/чзу1		
1	9575,54	12778,38
2	9603,03	12792,72
3	9601,69	12797,51

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
4	9608,57	12802,70
5	9608,21	12803,78
6	9592,64	12800,69
7	9581,24	12795,21
8	9570,27	12786,69
9	9570,06	12785,35
1	9575,54	12778,38
Постоянный отвод		
:156:3У1		
1	9608,20	12803,80
2	9607,77	12805,06
3	9600,95	12805,39
4	9598,28	12805,56
5	9597,42	12806,16
6	9591,75	12800,56
1	9608,20	12803,80
:2351:3У1(1)		
1	9591,75	12800,56
2	9597,37	12806,12
3	9596,42	12806,72
4	9595,79	12807,49
5	9587,96	12799,81
1	9591,75	12800,56
:2351:3У1(2)		
1	9578,39	12859,40
2	9577,09	12932,31
3	9576,42	12969,68
4	9560,66	12925,05
5	9553,89	12905,89
6	9555,24	12900,24
7	9557,57	12892,51
8	9558,30	12878,77
9	9559,11	12854,11
10	9559,67	12843,25
1	9578,39	12859,40
:2696:3У1		
1	9595,78	12807,49
2	9595,06	12808,39
3	9591,25	12817,66
4	9589,16	12828,14
5	9589,01	12837,75
6	9588,54	12859,69
7	9587,56	12867,30
8	9559,67	12843,23
9	9560,27	12831,67
10	9562,87	12811,64
11	9570,49	12795,85
12	9571,05	12792,40
13	9570,67	12789,41
14	9570,26	12786,69
15	9581,24	12795,21
16	9592,64	12800,69
17	9587,96	12799,81
1	9595,78	12807,49
:43:3У1		
1	9587,57	12867,32
2	9586,87	12872,76

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
3	9585,35	12885,49
4	9583,93	12893,85
5	9581,10	12903,73
6	9580,89	12926,64
7	9580,67	12932,34
8	9577,10	12932,31
9	9578,40	12859,40
1	9587,57	12867,32
Земельные участки, в границах которых не предполагается размещение линейных объектов		
:156:3У2		
1	9825,59	12769,15
2	9855,75	12774,70
3	10064,07	12821,01
4	10075,88	12825,32
5	10090,06	12833,85
6	10101,55	12846,00
7	10110,99	12860,56
8	10118,53	12881,20
9	10121,74	12897,74
10	10120,10	12989,30
11	10116,76	13011,28
12	10093,47	13015,66
13	10022,20	13041,87
14	9995,07	13047,98
15	9964,28	13040,96
16	9887,77	13013,19
17	9762,67	12969,46
18	9597,42	12806,16
19	9598,28	12805,56
20	9600,95	12805,39
21	9607,77	12805,06
22	9608,20	12803,80
23	9616,99	12805,53
24	9646,42	12801,65
25	9671,38	12796,68
26	9804,46	12769,38
1	9825,59	12769,15
:43:3У2		
1	9641,74	12914,99
2	9623,54	12959,93
3	9646,88	13026,15
4	9587,95	13039,39
5	9583,53	12989,81
6	9576,42	12969,68
7	9577,10	12932,31
8	9580,67	12932,34
9	9580,89	12926,64
10	9581,10	12903,73
11	9583,93	12893,85
12	9585,35	12885,49
13	9586,87	12872,76
14	9587,57	12867,32
15	9633,97	12907,37
1	9641,74	12914,99

Система координат: МСК г. Южно-Сахалинск





ГРАНИЦЫ

- 65:01:1501001 Обозначение кадастрового квартала

- 2400/4091 Обозначение образуемой части земельного участка, подлежащей оформлению во временное пользование

Сооружение

						ПМТ.04-ГЧ			
						Проект планировки территории, содействующий проекту межвеяния части территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух» для размещения внутриквартального проезда до границ земельных участков резидентной (База Динамо) в городе «Южно-Сахалинск»			
Изм.	Кол.ч	Лист	Индок.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Хасова С.О.			01/20	Проект межевания территории (Основная часть)	П	1	1
ГИП		Карась П.И.			01/20				
						Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000		ООО "Базис Проект" г. Южно-Сахалинск	