

**Проект планировки и проект межевания территории  
западного жилого района города Южно-Сахалинска в  
границах улиц: ул.Прибрежная – ул.Деповская –  
ул.Кирпичная**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Том I

Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства  
Положения об очередности планируемого развития территории

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
<b>Проект планировки территории</b>			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Чертеж планировки территории	ППТ.ОЧП-1	1:1000
2	Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ППТ.МОП-1	1:10000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ППТ.МОП-2	1:1000
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ.МОП-3	1:1000
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ППТ.МОП-4	1:1000
7	Вариант планировочного решения застройки территории	ППТ.МОП-5	1:1000
8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	ППТ.МОП-6	1:1000
9	Схема инженерного обеспечения территории. Водоснабжение. Водоотведение. Теплоснабжение	ППТ.МОП-7.1	1:1000
10	Схема инженерного обеспечения территории. Газоснабжение. Электроснабжение. Связь	ППТ.МОП-7.2	1:1000
11	Разбивочный чертеж красных линий	ППТ.МОП-8	1:1000
12	Текстовая часть	Том II	
<b>Проект межевания территории</b>			
<i>Основная часть проекта</i>			
13	Текстовая часть	Том III	
14	Чертеж межевания территории	ПМТ.ОЧП-1	1:1000

	<i>Материалы по обоснованию проекта</i>		
<b>15</b>	Чертеж по обоснованию межевания территории	ПМТ.МОП-1	1:1000
	<b>Результаты инженерных изысканий</b>		
<b>16</b>	Результаты инженерных изысканий	Том IV	

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
1.1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.....	8
1.2. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	9
1.2.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	9
1.2.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	9
1.2.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	13
1.2.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	15
1.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	15
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ,	

ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	16
2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	16
2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	16
3. Перечень координат углов поворота устанавливаемых красных линий.....	17

## ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Муниципальный контракт 19.09.2022г. № 37/Д/09-22) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- 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» (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008г. №10995) (ред. от 28.02.2022г.);
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказом Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации от 24.03.2008г. № 34 «Об утверждении перечня типовых программно-технических решений в сфере региональной информатизации»;
- Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат»;
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- Приказом Минстроя России от 25.04.2017г. №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13(3), 15, 15.1, 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости»;
- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий";

- Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017г. №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 2006г. №20»;

- Распоряжением Правительства РФ от 17.01.2019 N 20-р «Об утверждении плана «Трансформация делового климата» и признании утратившими силу актов Правительства РФ»;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

- Законом Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 24.12.2021 г. № 3.39-47-п (далее – РНГП);

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 г. № 2643-па (далее – НГП)

- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 г. № 10/48-22-6 (далее – ГП);

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 г. №2618-па (далее – ПЗЗ).

2. Исходные данные, выданные администрацией города Южно-Сахалинск, письмо от 07.11.2022г. №1196-026/04.

3. Техническое задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Прибрежная – ул. Дёповская – ул. Кирпичная (Приложение №1 к муниципальному контракту от 19.09.2022г. № 37/Д/09-22).

4. Границы соседних земельных владений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Сахалинской обл.

5. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Архивариус» в 2022г.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-65);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2022г. ООО «Архивариус»).

## 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Таблица 1

Параметры застройки территории

№ зоны на черт.	№ эл. план. стр.	Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны, м <sup>2</sup>	Предельные параметры		
				Этаж-ность	Плотность застройки, м <sup>2</sup> /га	Кэф. застройки
1	1	Индивидуальной жилой застройки	3148	3	-	0,60
2	1	Социального и коммунально-бытового обслуживания	2293	2	3734	0,21
3	1	Индивидуальной жилой застройки	4577	3	-	0,60
4	1	Индивидуальной жилой застройки	12280	3	-	0,60
5	1	Индивидуальной жилой застройки	17888	3	-	0,60
6	1023	Торговли и общественного питания	4163	1-2	3415	0,60
7	1023	Зеленых насаждений общего пользования	5189	-	-	-
8	1023	Рекреационного назначения	2759	-	-	-
9	1	Индивидуальной жилой застройки	5565	3	-	0,60
10	1	Учебно-образовательного назначения	12956	1-2	3915	0,25
11	1	Индивидуальной жилой застройки	7991	3	-	0,60
12	1	Индивидуальной жилой застройки	12464	3	-	0,60
13	1	Улично-дорожная сеть	1077	-	-	-
14	1025	Улично-дорожная сеть	20277	-	-	-
15	1	Индивидуальной жилой застройки	23055	3	-	0,60
16	1023	Улично-дорожная сеть	19478	-	-	-
17	1	Индивидуальной жилой застройки	18427	3	-	0,60
18	1	Спортивного назначения	4808	1	2198	0,24
19	1	Улично-дорожная сеть	61429	-	-	-
20	1023	Зеленых насаждений общего пользования	9425	-	-	-
21	1023	Спортивного назначения	5772	-	-	-
22	1023	Коммунально-складского назначения	15543	3	1620	0,60



**1.2. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

**1.2.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 2

**Сводная ведомость зданий, строений и сооружений**

№ по эксп.	Наименование	Мероприятие	Значение	Этаж-ность	Пл. застройки, м <sup>2</sup>	Общая пл., м <sup>2</sup>	Мощность
<b>Планируемая застройка</b>							
<i>Объекты жилого назначения</i>							
43-105	Индивидуальный жилой дом	Стр-во	Иного значения	3	-	-	-
<i>Объекты общественно-делового назначения</i>							
106	Магазин	Стр-во	Иного значения	1-2	1000	1400	700 м <sup>2</sup> торг. площади
107	Объект спортивного назначения с бассейном	Стр-во	Иного значения	1	1175	1057	-
108	Образовательное учреждение, в т.ч.:	Стр-во	Местного значения	1-2	2773	4224	-
	- детский сад на 50 мест	-	-	-	-	-	50 мест
	- школа на 100 мест	-	-	-	-	-	100 мест
109	Учреждение дополнительного образования	Стр-во	Местного значения	2	470	846	25 мест
110	Объект бытового обслуживания	Стр-во	Иного значения	2	475	855	-
<i>Объекты инженерной инфраструктуры</i>							
111	ТП-10/0,4 кВ	Стр-во	Местного значения	-	-	-	-
112	ТП-10/0,4 кВ	Стр-во	Местного значения	-	-	-	-
113	ТП-10/0,4 кВ	Стр-во	Местного значения	-	-	-	-
114	Котельная	Стр-во	Местного значения	-	-	-	-
115	ГРП	Стр-во	Местного значения	-	-	-	-

Примечание: технико-экономические показатели и параметры указаны ориентировочно, точные характеристики зданий определяются на этапе разработки проектной документации.

### **1.2.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

#### *Водоснабжение*

Проектом предусматривается строительство системы водоснабжения.

Подключение объектов существующей и проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями.

Согласно письму ООО «РВК» от 11.01.2023г. №И.РВКС-11012023-003 возможной точкой подключения рассматриваемой территории к сетям водоснабжения является водовод Ду800мм по ул. Анивской и водовод Ду200мм по ул. Лермонтова (необходимо выполнить закольцовку сетей жилой застройки с данными водопроводами). Для подключения к водоводу Ду800мм по ул. Анивской предлагаем рассмотреть вариант прокладки водопровода расчетного диаметра по ул. Хлебной, при этом заменить диаметр ранее запроектированного водопровода Ду110мм на Ду250мм по ул. Лермонтова (водопровод запроектирован в рамках реконструкции сетей района Владимировка, 7-й пусковой комплекс, проектная организация – ОАО «Сахалин-Инжиниринг, заказчик – МКУ «УКС» города Южно-Сахалинска). Для подключения к водоводу Ду200мм по ул. Лермонтова предлагаем рассмотреть вариант прокладки водопровода по ул. Лермонтова, по планируемой магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения, до ул. Рябиновой.

Для обеспечения проектируемой застройки централизованной системой водоснабжения надлежащего качества, необходимо предусмотреть строительство водопроводных сетей из полиэтиленовых труб низкого давления среднего типа, транспортирующих воду питьевого качества d-110 мм и 63 мм.

Окончательный вариант трассировки сетей водоснабжения и выбора точки подключения уточняются на следующих стадиях проектирования.

При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам.

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые и производственные нужды. Приготовление горячей воды в микрорайоне осуществляется с помощью пластичных теплообменников, установленных в индивидуальных котельных.

Водопотребление на расчетный срок – 176,28 м<sup>3</sup>/сут.

Протяженность сетей водоснабжения в границах проектирования – 5,74 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Водоотведение*

Проектом предусматривается строительство системы водоотведения.

Предусматривается оборудование централизованной канализацией жилых и общественных зданий через подключение к существующим сетям бытовой канализации.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями.

Согласно письму ООО «РВК» от 11.01.2023г. №И.РВКС-11012023-003 возможной точкой подключения рассматриваемой территории к сетям водоотведения является канализационный коллектор Ду900мм по ул. Западной. Канализационные стоки проектируемой территории отводятся самотечными сетями бытовой канализации d-160мм.

Проектом предусматривается подключение планируемого объекта №106 к существующему канализационному коллектору с северо-восточной стороны от проектируемой территории Ду900мм по ул. Западной, а подключение остальных объектов к сооружению доочистки (станция обеззараживания) реконструируемого ОСК-7 (согласно генеральному плану КОС-7, «Обводной канал»).

Система канализации принята полная раздельная, при которой хозяйственно-бытовые стоки отводятся по трубопроводам на очистные сооружения. Поверхностные стоки отводятся по самостоятельной сети открытыми каналами.

Окончательный вариант трассировки сетей водоотведения и выбора точки подключения уточняются на следующих стадиях проектирования.

Водоотведение на расчетный срок – 176,28 м<sup>3</sup>/сут.

Протяженность сетей канализации в границах проектирования – 5,17 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Теплоснабжение*

Размещение тепловых сетей в границах проектируемой территории предусмотрено от котельной до общественных объектов (школа, садик, объект дополнительного образования).

Проектом для отопления планируется строительство котельной на газовом и мазутном топливе (последнее - как резервное топливо) на территории образовательного учреждения.

Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение индивидуальных жилых домов и общественных объектов (магазин, объект спортивного назначения с бассейном, объект бытового обслуживания) предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных газовых котельных.

Протяженность сетей теплоснабжения в границах проектирования – 0,2 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Газоснабжение*

Проектом предусматривается размещение сетей газоснабжения в границах проектируемой территории для потребителей проектируемой территории со строительством ГРП.

Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения возможно от существующего газопровода среднего давления d-280 мм PN-0,3 Мпа по ул. Кирпичная. По улице №1 проектом запланирована сеть газоснабжения среднего давления до ГРП, от ГРП до потребителей размещение сетей

газоснабжения низкого давления. Диаметр проектируемых сетей газоснабжения выполнить исходя из гидравлического расчета.

Проектируемые газопроводы предлагается выполнить в подземном исполнении из полиэтиленовых труб, переходы через автомобильные дороги и другие преграды выполнять в футляре. Отводы газопровода низкого давления до участков индивидуального жилищного строительства предусмотрены в надземном исполнении – один вывод на один участок. При прокладке газопроводов по фасадам зданий расстояние между ними по горизонтали устанавливается исходя из условия удобства эксплуатации, но не менее 0,5 диаметра в свету. При этом следует также соблюдать требование об отсутствии сварных соединений внутри футляра на вводе в здание.

Газ используется для подогрева теплоносителя в индивидуальных встроенно-пристроенных котельных (отопление, горячее водоснабжение и вентиляция) и пищевого приготовления, а также для приобъектной котельной.

Окончательный вариант трассировки сетей газоснабжения и выбора точки подключения могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

Расход газа (с учетом котельной, объект №113) на отопление, горячее водоснабжение, вентиляцию и пищевое приготовление на расчетный срок – 450,97 м<sup>3</sup>/час.

Протяженность сетей газоснабжения низкого давления – 5,29 км.

Протяженность сетей газоснабжения среднего давления – 0,25 км;

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### *Электроснабжение*

Потребителями электроэнергии являются: индивидуальные жилые дома, общественные здания и наружное освещение улиц и проездов, тротуаров.

Предусмотрен частичный демонтаж и перенос линии электропередачи 0,4 кВ из-под пятна застройки в створ улиц.

Проектом предусматривается развитие централизованных сетей электроснабжения до проектируемой застройки.

Предусматривается строительство трех ТП 10/0,4 кВ и реконструкция существующей трансформаторной подстанции.

Подключение ТП 10/0,4 кВ предусмотрено кабельной линией 10 кВ от ПС Юго-Западная, с последующей разводкой ЛЭП 0,4 кВ до потребителей, часть потребителей (восточная часть) подключаются к существующей трансформаторной подстанции. Проектом предусмотрена реконструкция существующей подстанции, с филиалом «Распределительные сети» ПАО «Сахалинэнерго» согласовано.

Проектом предусматривается:

- демонтаж и перенос линии электропередачи 0,4 кВ;
- реконструкция существующей трансформаторной подстанции;
- строительство трех ТП-10/0,4 кВ;

- строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 10 кВ от ПС Юго-Западная до ТП-10/0,4кВ;

- строительство воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ от ТП-10/0,4кВ до потребителей, в том числе наружного освещения.

Трассы класса напряжения 0,4 кВ уточняются рабочим проектом электросетей.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 3004,47 кВт.

Протяженность сетей электроснабжения:

- проектируемых кабельных линий электропередачи напряжением 10 кВ – 1,12 км;

- проектируемых воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ – 4,80 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Сети связи*

Проектом предусматривается обеспечить территорию услугами связи – телефонной, Интернет, передача данных от существующих систем связи.

Подключение объектов капитального строительства к сетям связи возможно от ближайших существующих сетей связи с прокладкой линий до потребителей. Прокладка сетей связи рекомендуется по проектируемой кабельной канализации.

Для обеспечения проектируемой застройки услугами связи проектом предусмотрено:

- строительство подземных кабельных волоконно-оптических линий связи от существующего колодца до потребителей.

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Протяженность сетей связи в границах проектирования – 5,21 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Дождевая канализация*

Отвод поверхностных вод с земельных участков проектируемой территории, осуществляется за счет уклона рельефа местности, при решении вертикальной планировки в границах земельных участков с увязкой проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий и проездов.

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода – канав, со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском в ближайший водоем.

Согласно письму Департамента дорожного хозяйства и благоустройства от 28.09.2022г. №СЛЗ-49945/22 точка сброса ливневых и талых вод с проектируемой территории – водный объект р. Сусуя. Проектом предусмотрено устройство открытой системы водоотвода – канавы. Необходимо предусмотреть устройство фильтрующего материала типа Ирвилен-М» на водовыпусках в качестве системы очистки поверхностных вод.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 973,0-1112,0 м<sup>3</sup>/сут.

Протяженность открытой дождевой самотечной канализации – 4,58 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Инженерная подготовка территории*

Проектом предусматриваются защита от противоэрозионные, противооползневые и антисейсмические мероприятия.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

Противооползневые мероприятия предусматривают организацию стока поверхностных вод в зоне оползней и прилегающих к ней территорий, уполаживание откосов и пригрузку их с помощью контрбанкетов.

Антисейсмические мероприятия предусматривают организацию рельефа и ограничение высотности и планировки застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Санитарная очистка*

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Накопление бытовых отходов от существующих и проектируемых жилых зданий, на расчетный срок составит 1696 м<sup>3</sup>/год.

Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров и зарезервированными местами для ТКО:

- для проектируемых жилых зданий предусмотрено 2 площадки;
- для общественных объектов предусмотрены индивидуальные площадки для сбора мусора.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### **1.2.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Въезд на территорию проектируемой застройки осуществляется с существующих магистральных улиц районного значения Кирпичной, Звонкой и улицы местного значения Рябиновой. Данные улицы проектируемыми не являются и в границы проектирования не входят.

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы местного значения - улицы в жилой застройке.

*Улицы местного значения:*

*1. Улицы в жилой застройке:*

- ул. Буссе:

Ширина в красных линиях – 30,0 м;

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Ширина проезжей части – 7,0 м.

- Улица №4:

Ширина в красных линиях – 27,0-33,8 м;

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Ширина проезжей части – 7,0 м.

- ул. Крейсер Новик:

Ширина в красных линиях – 23,4-25,7 м;

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Ширина проезжей части – 7,0 м.

- ул. Деповская:

Ширина в красных линиях – 20,2-21,1 м;

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Ширина проезжей части – 7,0 м.

- ул. Звонкая:

Ширина в красных линиях – 24,7-28,0 м;

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Ширина проезжей части – 7,0 м.

- ул. Прибрежная, Улицы №№1-3:

Ширина в красных линиях – 25,0 м;

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Ширина проезжей части – 7,0 м.

*2. Проезды:*

Ширина в красных линиях – 11,4 м;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Ширина проезжей части – 6,0 м;

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

*Улицы местного значения:*

*1. Улицы в жилой застройке:*

- ул. Крейсер Новик, ул. Прибрежная, ул. Деповская, ул. Буссе, ул. Звонкая, Улицы № №1-4 – 2,0 м.

## *2. Проезды:*

- Проезд – 2,0 м.

На территории в границах проектирования велосипедное движение предусматривается в виде велосипедной дорожки вдоль ул. Деповская, №1, Зу№4, Прибрежная, Буссе, шириной 3 м (суммарно в двух направлениях) в составе поперечного профиля улично-дорожной сети.

Существующие остановки общественного транспорта размещены по ул. Кирпичная – 1 двусторонний и 1 односторонний остановочные комплексы, по ул. Деповская – 1 двусторонний и 1 односторонний остановочные комплексы.

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по магистральной сети. По ул. Звонкая и ул. Кирпичная предусмотрено устройство двух двусторонних остановочных комплексов.

Проектом предусмотрено обеспечение наземными стоянками для хранения автомобилей:

а) открытые и закрытые, подземные и наземные стоянки хранения автомобилей на территории индивидуальной жилой застройки в пределах отведенного земельного участка – 101 м/м;

б) открытые наземные стоянки для хранения автомобилей для общественной застройки – 110 м/м.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

### **1.2.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Перечень проектируемых объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан:

#### 1. Объекты в области образования:

- образовательное учреждение в составе детского сада на 50 мест и общеобразовательной школы на 100 мест;

- учреждение дополнительного образования.

#### 2. Объекты в области торговли:

- магазин на 700 м<sup>2</sup> торговой площади.

#### 3. Объекты в области обслуживания:

- объект бытового обслуживания.

#### 4. Объекты в области спорта:

- объект спортивного назначения с бассейном.



Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры до 2027 года, отсутствуют.

**1.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п.1.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.

**2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Планируемая застройка микрорайона предполагается в один этап. Очередность планируемого развития территории смотреть в таблице 2.

Таблица 2

Ведомость этапов

№ по эксп.	Наименование	Год реализации
<i>Жилые здания</i>		
43-105	Индивидуальный жилой дом	2032 г
<i>Общественные здания</i>		
106	Магазин	2032 г

107	Объект спортивного назначения с бассейном	2032 г
108	Образовательное учреждение	2032 г
109	Учреждение дополнительного образования	2032 г
110	Объект бытового обслуживания	2032 г
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>		
111	ТП-10/0,4 кВ	2032 г
112	ТП-10/0,4 кВ	2032 г
113	ТП-10/0,4 кВ	2032 г
114	Котельная	2032 г
115	ГРП	2032 г

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

**2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур приведены в п.2.1.

Мероприятия и инвестиционные проекты, включенные в программы комплексного развития, отсутствуют.





ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. ПРИБРЕЖНАЯ – УЛ. ДЕПОВСКАЯ – УЛ. КИРПИЧНАЯ  
Чертеж планировки территории

- Условные графические обозначения:
- Границы:
- граница проектирования
- а) Красные линии:
- красные линии
  - границы озелененных территорий общего пользования
- б) Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры:
- 1025 — граница планируемого элемента планировочной структуры и его номер
  - 1 — граница существующего планировочного района и его номер
- в) Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:
- индивидуальной жилой застройки
  - социального и коммунально-бытового обслуживания
  - торговли и общественного питания
  - учебно-образовательного назначения
  - спортивного назначения
  - коммунально-складского назначения
  - рекреационного назначения
  - зеленых насаждений общего пользования
  - улично-дорожной сети
  - 10 — номер зоны



А-115.1379-22 ППТ ОЧП					
Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска					
Имя	Вид	Вост	Масш	Подпись	Дата
Проект планировки и проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Прибрежная – ул. Деповская – ул. Кирпичная					
Гл. арх.	Генеральный	Генеральный	Генеральный	Генеральный	Генеральный
Разработчик	Получатель	Генеральный	Генеральный	Генеральный	Генеральный
Проверен	Генеральный	Генеральный	Генеральный	Генеральный	Генеральный
Чертёж планировки территории М 1:1000				Лист	Листов
				1	1
				АРХИ	Формат А0



*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

Том III

Основная часть проекта (утверждаемая)

Текстовая часть

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.....	7
2. 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.....	10
3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	12
4. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ).....	12
5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.....	13

## ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Муниципальный контракт 19.09.2022г. № 37/Д/09-22) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- 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» (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008г. №10995) (ред. от 28.02.2022г.);
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказом Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации от 24.03.2008г. № 34 «Об утверждении перечня типовых программно-технических решений в сфере региональной информатизации»;

- Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат»;

- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";

- Приказом Минстроя России от 25.04.2017г. №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13(3), 15, 15.1, 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости»;

- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий";

- Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017г. №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 2006г. №20»;

- Распоряжением Правительства РФ от 17.01.2019 N 20-р «Об утверждении плана «Трансформация делового климата» и признании утратившими силу актов Правительства РФ»;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

- Законом Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 24.12.2021 г. № 3.39-47-п (далее – РНГП);

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 г. № 2643-па (далее – НГП)

- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 г. № 10/48-22-6 (далее – ГП);

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 г. №2618-па (далее – ПЗЗ).

2. Исходные данные, выданные администрацией города Южно-Сахалинск, письмо от 07.11.2022г. №1196-026/04.

3. Техническое задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Прибрежная – ул. Дёповская – ул. Кирпичная (Приложение №1 к муниципальному контракту от 19.09.2022г. № 37/Д/09-22).

4. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Сахалинской обл.

5. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Архивариус» в 2022г.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-65);



2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2022г. ООО «Архивариус»).

### *Основные положения проекта межевания территории*

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры местного значения, для определения территории общего пользования.

#### **Межевание территории предусматривается в 1 этап.**

1.1 Снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 65:01:0103001:229.

1.2 Уточнение описания местоположения границ и площади земельного участка с целью исправления ошибки в описании местоположения его границ и площади (65:01:0000000:1229) – 1шт;

1.3 Перераспределение земельных участков – 12 шт;

1.4 Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности – 58 шт.

### **1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

Таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Площадь, м <sup>2</sup>	Возможный способ образования	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	Земли, собственность на которую не разграничена, 65:01:0103001:69	1113	Перераспределение 65:01:0103001:69 с землями, государственная собственность на которые не разграничена	Для строительства индивидуального жилого дома (2.1)
:ЗУ2	Земли, собственность на которую не разграничена, 65:01:0103001:82	1032	Перераспределение 65:01:0103001:82 с землями, государственная собственность на которые не разграничена	Для строительства индивидуального жилого дома (2.1)
:ЗУ3	Земли, собственность на которую не разграничена	1295	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Для строительства индивидуального жилого дома (2.1)
:ЗУ4	Земли, собственность на которую не разграничена, 65:01:0103001:83	1217	Перераспределение 65:01:0103001:83 с землями, государственная собственность на которые не разграничена	Для строительства индивидуального жилого дома (2.1)
:ЗУ5	Земли, собственность на которую не разграничена	1231	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Для строительства индивидуального жилого дома (2.1)
:ЗУ6	Земли, собственность	1026	Образование земельного участка	Для строительства







:ЗУ49	Земли, собственность на которую не разграничена	4163	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Магазины (4.4)
:ЗУ50	Земли, собственность на которую не разграничена	2759	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Парки культуры и отдыха (3.6.2)
:ЗУ52	Земли, собственность на которую не разграничена	5524	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Площадки для занятий спортом (5.1.3)
:ЗУ54	Земли, собственность на которую не разграничена	131	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
:ЗУ66	Земли, собственность на которую не разграничена	25	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
:ЗУ67	Земли, собственность на которую не разграничена, 65:01:0103001:228	1000	Перераспределение 65:01:0103001:228 с землями, государственная собственность на которые не разграничена	Для строительства индивидуального жилого дома (2.1)
:ЗУ68 *	Земли, собственность на которую не разграничена, 65:01:0103001:284	1269	Перераспределение 65:01:0103001:284 с землями, государственная собственность на которые не разграничена	Для строительства индивидуального жилого дома (2.1)
:ЗУ69	Земли, собственность на которую не разграничена, 65:01:0103001:42	1390	Перераспределение 65:01:0103001:42 с землями, государственная собственность на которые не разграничена	Для строительства индивидуального жилого дома (2.1)
:ЗУ54	Земли, собственность на которую не разграничена	116	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
:ЗУ70	Земли, собственность на которую не разграничена	119	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

\* - образование земельных участков возможно после внесения изменения в ПЗЗ (см. п.4.3 А-115.1379-22 ППТ.ТЧ).

**2. 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**

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям  
общего пользования

№	Кадастровый номер	Площадь, м <sup>2</sup>	Возможный способ образования	Вид разрешенного использования
:ЗУ15	Земли, собственность на которую не разграничена	1077	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ51	Земли, собственность на которую не разграничена	5143	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
:ЗУ53	Земли, собственность на которую не разграничена	9349	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
:ЗУ55	Земли, собственность на которую не разграничена	6216	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ56	Земли, собственность на которую не разграничена	4154	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ57	Земли, собственность на которую не разграничена	3236	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ58	Земли, собственность на которую не разграничена	6322	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ59	Земли, собственность на которую не разграничена	20279	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ60	Земли, собственность на которую не разграничена	17245	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ61	Земли, собственность на которую не разграничена	16123	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)

:ЗУ62	Земли, собственность на которую не разграничена	2010	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ63	Земли, собственность на которую не разграничена	3667	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ64	Земли, собственность на которую не разграничена	2148	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ65	Земли, собственность на которую не разграничена	1724	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть (12.0.1)

### *Предложения по установлению публичных сервитутов*

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутриквартальным проездам общего пользования.

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия планируемого публичного сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Установление публичных сервитутов не требуется.

### **3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Виды разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории указаны в гл.1, 2.

Все земельные участки имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

**4. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ)**

Подготовка проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществляется.

**5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

*Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ*

Площадь 250081 кв.м		
Контур1		
Номер	X	Y
1	685006.06	1298223.38
2	685008.74	1298227.06
3	685039.19	1298284.37
4	685251.25	1298683.43
5	685286.06	1298755.93
6	685311.89	1298809.74
7	685347.99	1298850.24
8	685357.74	1298926.02
9	685359.83	1298956.77
10	685362.84	1298990.97
11	685381.64	1299118.29
12	685356.53	1299095.45
13	685279.66	1299025.49
14	685252.85	1299004.5
15	685246.35	1299005
16	685188.03	1298949.92
17	685179.94	1298923.86
18	685086.38	1298837.04
19	685070.48	1298817.68
20	685053.63	1298802.8
21	685037.08	1298788.18
22	685021.55	1298774.45
23	684999.54	1298753.5



24	684977.7	1298728.76
25	684973.1	1298733.1
26	684949.44	1298711.28
27	684930.51	1298693.82
28	684909.16	1298674.13
29	684887.88	1298654.5
30	684866.58	1298634.86
31	684845.32	1298615.26
32	684832.2	1298603.15
33	684819.79	1298586.37
34	684793.71	1298551.09
35	684790.36	1298525.62
36	684787.14	1298499.77
37	684782.55	1298463.59
38	684779.13	1298436.7
39	684775.72	1298409.79
40	684772.31	1298382.89
41	684768.89	1298355.99
42	684765.17	1298329.16

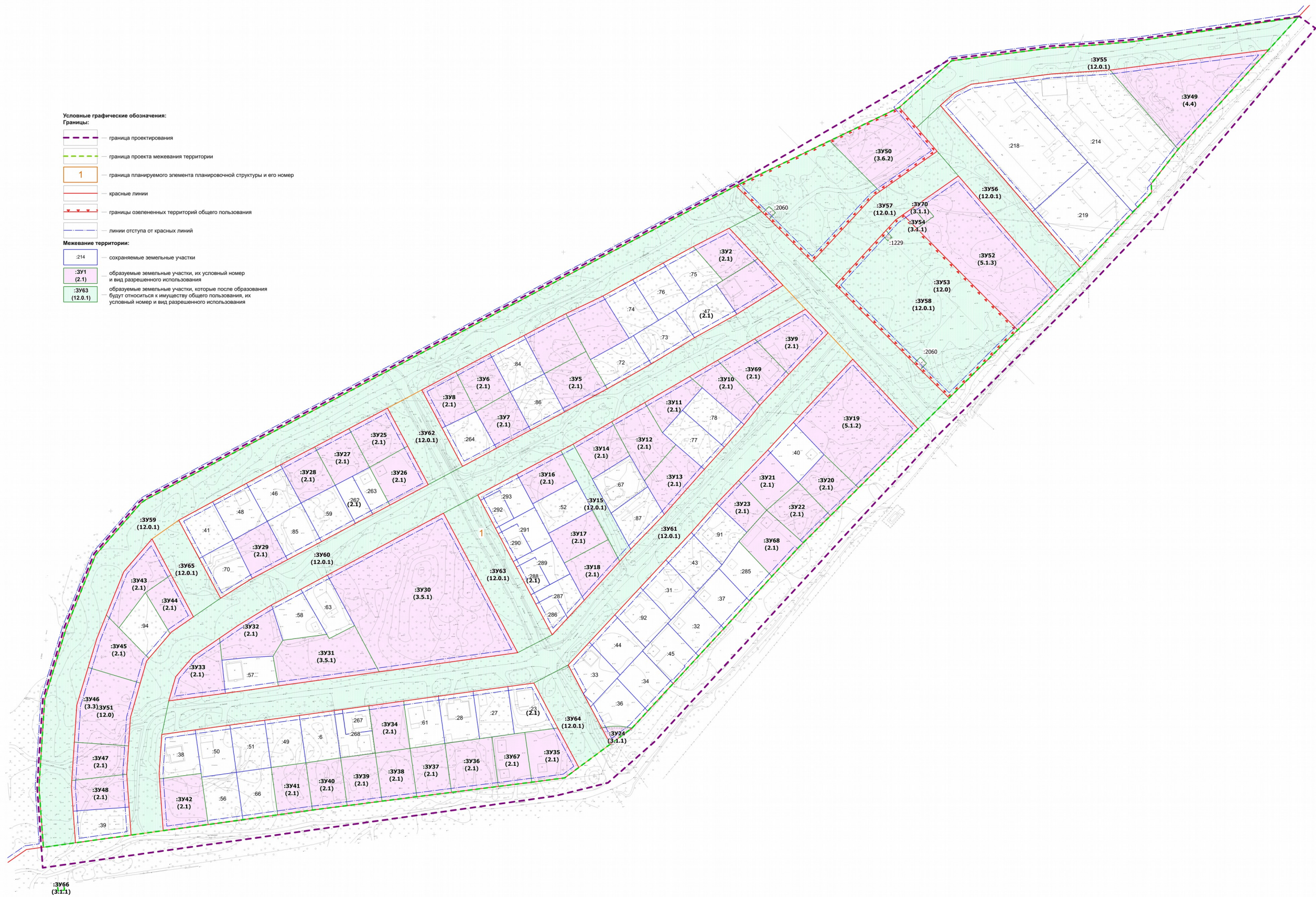
43	684761.47	1298302.25
44	684757.75	1298275.41
45	684752.93	1298240.6
46	684749.51	1298215.78
47	684743.56	1298172.75
48	684740.13	1298147.93
49	684786.77	1298144.59
50	684854.41	1298149.01
51	684909.88	1298165.73
52	684966.2	1298188.46
1	685006.06	1298223.38
<b>Контур2</b>		
21	684711,25	1298158,71
22	684711,94	1298163,66
23	684706,99	1298164,34
24	684706,30	1298159,39
21	684711,25	1298158,71





ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ. ПРИБРЕЖНАЯ – УЛ. ДЕПОВСКАЯ – УЛ. КИРПИЧНАЯ  
Чертеж межевания территории

- Условные графические обозначения:
- Границы:
- граница проектирования
  - граница проекта межевания территории
  - 1 — граница планируемого элемента планировочной структуры и его номер
  - красные линии
  - границы озелененных территорий общего пользования
  - линии отступа от красных линий
- Межевание территории:
- 214 — сохраняемые земельные участки
  - :ЗУ1 (2.1) — образуемые земельные участки, их условный номер и вид разрешенного использования
  - :ЗУ63 (12.0.1) — образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования, их условный номер и вид разрешенного использования



А-115.1379-22 ПМТ.ОЧП					
Департамент архитектуры и градостроительства г. Южно-Сахалинск					
Инв.	Возв.	Лист	Мас.	Подп.	Дат.
Проект планировки и проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Прибрежная – ул. Деповская – ул. Кирпичная				Статус	Лист
Гл. арх.				ПМТ	1
Разработчик				Листов	1
Проверен				АРХИ	
Чертеж межевания территории				М 1:1000	
				Формат А0	