



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.03.2023 № 769-па

О внесении изменений в проект планировки территории города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска», в границах пл/р Луговое по ул. Дружбы в границах территориальной зоны «Ж-3», установленной Правилами землепользования и застройки

В соответствии со ст. 46 Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании обращения АО «Дом РФ» от 29.11.2022 №6749, заключения о результатах публичных слушаний от 06.02.2023 администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Внести изменения в проект планировки территории города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска», в границах пл/р Луговое по ул. Дружбы в границах территориальной зоны «Ж-3», установленной Правилами землепользования и застройки путем утверждения проекта планировки территории пл/р Луговое по ул. Дружбы в городе Южно-Сахалинске в границах территориальной зоны «Ж-3», установленной Правилами землепользования и застройки.

2. Утвердить проект планировки территории пл/р Луговое по ул. Дружбы в городе Южно-Сахалинске в границах территориальной зоны «Ж-3», установленной Правилами землепользования и застройки, в составе:

2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (приложение № 1).

2.2. Положение об очередности планируемого развития территории (приложение №2).

2.3. Чертеж планировки территории (приложение №3).

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в течение семи дней со дня утверждения документации.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Ю Д.М.).

Мэр города



С.А.Надсадин

Приложение №1
УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 23.03.2023 № 769-па

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПЛ/Р ЛУГОВОЕ ПО УЛ. ДРУЖБЫ В ГОРОДЕ ЮЖНО-САХАЛИНСКЕ
В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж-3, УСТАНОВЛЕННОЙ
ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Содержание

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.....	5
2. Характеристики объектов катального строительства.....	7
2.1 Объекты жилого назначения.....	7
2.2 Объекты производственного назначения.....	9
2.3 Объекты общественно-делового назначения, социальной инфраструктуры.....	9
2.4 Объекты иного назначения.....	10
2.5 Объекты коммунальной инфраструктуры.....	11
2.6 Объекты транспортной инфраструктуры.....	13
3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.....	15
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	15
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения.....	15
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	15
3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	16

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляются характеристики планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

Территория проектирования расположена в городе Южно-Сахалинск, на территории планировочного района Луговое. Границами разрабатываемой территории являются:

- с северной стороны - границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901014:4;
- с восточной стороны - границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:0901014:466;
- с западной стороны примыкает к улично-дорожному коридору ул. Дружбы.

Территория проектирования полностью находится в границах территориальной зоны Ж-3, установленной Правилами землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утв. Постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 14.02.2022 №256-па (далее также - Правила).

Площадь территории в границах проектирования составляет – 3,0 га.

Площадь территории в границах планировочного элемента – 2,77 га.

Площадь территории общего пользования – 0,34 га.

На момент обследования территории, объект градостроительного развития свободен от застройки. Объекты капитального строительства отсутствуют.

В границах разработки Проекта предусматривается размещение следующих объектов:

- 1 многоквартирный семи-секционный жилой дом с предприятиями торговли, услуг и паркингом в первом этаже дома;
- спортивные, детские площадки, площадка для мусоросборников;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- 10 индивидуальных жилых дома.

Реализация Проекта подразумевается в 4 этапа:

1 этап – строительство проездов, трансформаторной подстанции.

2 этап – строительство жилого дома с предприятиями торговли, услуг и подземным паркингом.

3 этап – благоустройство и озеленение территории.

4 этап – строительство 10 индивидуальных жилых домов.

После утверждения документации по планировке территории и до введения объектов капитального строительства в эксплуатацию остаются два этапа: разработка проектной и рабочей документации и строительство объектов капитального строительства. Конкретные сроки проектирования будут устанавливаться исходя из проектной мощности объекта, без учета подготовки задания на проектирование, проведения конкурсов и прохождения экспертизы.

Предварительные сроки строительства жилых домов – 12-15 месяцев.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

для МКД:

- коэффициент застройки – 0,49;
- коэффициент плотности застройки – 1,17;
- плотность застройки – 11,7 тыс. м²/га;
- численность населения - 313 человек;
- количество квартир – 100;

для ИЖС:

- коэффициент застройки – 0,10;
- коэффициент плотности застройки – 0,16;
- плотность застройки – 1,6 тыс. м²/га;
- численность населения - 31 человек;
- количество квартир – 10;

- плотность населения всей территории проектирования – 6 чел./га.

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона планируемого размещения объектов жилой многоквартирной малоэтажной застройки, площадь зоны 1,037 га.

- Зона планируемого размещения объектов жилой индивидуальной застройки, площадь зоны 1,03 га.

- Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры, площадь зоны 0,0182 га.

Объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения на территории проектирования отсутствуют.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагается многоквартирный жилой дом со следующими характеристиками:

Таблица 1

Тип планировочной структуры	Кол-во этажей/этажность	Площадь застройки здания, м ²	Общая площадь здания, м ²	Жилая площадь, м ²
Жилой дом общего типа				
Малоэтажный многоквартирный секционный жилой дом на 100 квартир со встроенными в первый этаж здания помещениями общественного и коммерческого назначения, паркинга на 130 м-мест, в том числе:	4/3	7828	18765	9380
- жилые секции		5210	12505	9380
- помещения общественного и коммерческого назначения		2960	2366	-
- паркинг		4868	3894	-
Итого:		7828	18765	9380

Индивидуальная жилая застройка - 10 зданий	2	1000	1600	1200
Итого:		8828	20365	10580

Далее представлены сведения о параметрах и характеристиках объектов благоустройства, озеленения территории многоквартирного жилого дома.

Таблица 2

Характеристика проектируемых объектов благоустройства и озеленения

Площадки	Удельный размер площадки, м ² /чел.	Минимальный размер одной площадки по нормативному показателю, м ²	Размер площадок МКД по расчету для 313 человек, м ²	Размер площадок, принятый по проекту, м ²
Зеленые насаждения, включая все территории с естественным покрытием	3	-	939	1898
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (ДИ)	0,9	30	282	299
Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	15	31,3	61,22
Открытые площадки для занятий физкультурой (ПФ)	0,5	100	156,5	270
Открытые площадки для занятия игровыми видами спорта (ПФ)	1	-	313	294
Площадки для накопления ТКО (ПМ)	-	-	-	10

2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3 Объекты общественно-делового назначения, социальной инфраструктуры

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения, социальной инфраструктуры встроенными в первый этаж проектируемого жилого здания.

К размещению на территории проектирования предлагаются объекты со следующими характеристиками:

Таблица 3

Перечень социальных и общественных объектов

№	Наименование	Состав помещений / параметры помещений
1	2	3
1	Участковый пункт полиции	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – 60 м ² Количество работающих – 1
2	Объекты торгового назначения	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – 480 м ² Площадь торгового зала – 350 м ² Количество работающих – 18
3	Объекты общественного питания	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – 90 м ² Количество посадочных мест - 30 Количество работающих – 4
4	Помещения для организаций бытового обслуживания, в том числе прачечная, химчистка	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – 150 м ² Количество работающих – 10
5	Кабинеты общей (семейной) практики	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры)

		Общая площадь – 100 м ² Количество работающих – 5
6	Раздаточный пункт, молочная кухня (для детей до 1 года)	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – 100 м ² Количество работающих – 3
7	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – 60 м ² Количество работающих – 3-4
8	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – не более 50 м ² Количество работающих – 2
9	Спортивные залы	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – не более 70 м ² Количество работающих – 3
10	Отделение связи	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – не более 50 м ² Количество работающих – 3
11	Аптека	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – не более 50 м ² Количество работающих – 2
ИТОГО:		1260 м ²
12	Иные помещения общественно-деловой инфраструктуры	Предусматривается в первых этажах жилого дома (в составе помещений общественно-деловой инфраструктуры) Общая площадь – 1108 м ²

2.4 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

2.5 Объекты коммунальной инфраструктуры

2.5.1 Водоснабжение

Для обеспечения всех абонентов централизованной системой водоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить строительство сетей водоснабжения общей протяжённостью 0,37 км:

- строительство сетей водоснабжения (для многоквартирного жилого дома) общей протяжённостью 0,20 км;
- строительство сетей водоснабжения (для индивидуальной жилой застройки) общей протяжённостью 0,17 км.

Объём водопотребления планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит:

- для многоквартирного жилого дома 118,13 куб. м./в сутки;
- для индивидуальной жилой застройки - 11,7 куб. м./в сутки.

Общий объём водопотребления планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит 123 куб. м./в сутки.

Все параметры сетей и объектов, а также объёмы водопотребления необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования после уточнения параметров потребителей.

2.5.2 Канализация

Для обеспечения всех абонентов централизованной системой водоотведения в границах рассматриваемой территории необходимо выполнить строительство самотечного коллектора общей протяжённостью трассы 0,22 км:

- строительство самотечного коллектора (для многоквартирного жилого дома) общей протяжённостью 0,09 км;
- строительство самотечного коллектора (для индивидуальной жилой застройки) общей протяжённостью 0,13 км.

Объём водоотведения планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит:

- для многоквартирного жилого дома 99,35 куб. м./в сутки;
- для индивидуальной жилой застройки 9,84 куб. м./в сутки.

Общий объём водоотведения планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит 109,19 куб. м./в сутки.

Все параметры сетей и объектов, а также объёмы водоотведения необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования после уточнения параметров потребителей.

2.5.3 Теплоснабжение

Для обеспечения территории централизованной системой теплоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить строительство сетей теплоснабжения (для многоквартирного

жилого дома) общей протяженностью трассы 0,032 км.

Система теплоснабжения и горячего водоснабжения для индивидуальной жилой застройки предусматривается посредством установки индивидуальных двухконтурных газовых котлов.

Ориентировочная суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит:

- для многоквартирного жилого дома 1,2261 Гкал/ч (4429 Гкал/год);
- для индивидуальной жилой застройки - 0,1046 Гкал/ч (411 Гкал/год).

Общая тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит: 1,3307 Гкал/ч (4840 Гкал/год).

Все параметры сетей и объектов, а также объёмы теплотребления необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования после уточнения параметров потребителей.

2.5.4 Электроснабжение

Для обеспечения территории централизованной системой электроснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- ликвидацию кабельно-воздушной линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяженности 0,32 км;
- строительство кабельной линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяженности 0,017 км;
- строительство воздушной линий электропередачи номиналом 0,4 кВ (для индивидуальной жилой застройки) общей протяженности 0,18 км;
- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ (для многоквартирного жилого дома) общей протяженности 0,39 км;
- строительство одной трансформаторной подстанции.

Ориентировочное суммарное электропотребление планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 0,36 МВт:

- для многоквартирного жилого дома 0,34 МВт;
- для индивидуальной жилой застройки - 0,02 МВт.

Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования.

Все параметры сетей и объектов, а также объёмы электропотребления необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования после уточнения параметров потребителей.

2.5.5 Газоснабжение

Для обеспечения территории централизованной системой газоснабжения необходимо выполнить строительство сетей газоснабжения низкого давления общей протяженностью трассы 0,28 км:

- строительство газоснабжения низкого давления (для многоквартирного

жилого дома) общей протяжённостью 0,14 км;

- строительство газоснабжения низкого давления (для индивидуальной жилой застройки) общей протяжённостью 0,14 км.

Расход газа рассматриваемой территории ориентировочно составит:

- для многоквартирного жилого дома 170,3 м³/месяц (615121 м³/год);

- для индивидуальной жилой застройки - 14,5 м³/месяц (57035 м³/год).

Общий расход газа рассматриваемой территории ориентировочно составит 184,8 м³/месяц (672156 м³/год).

Все параметры сетей и объектов, а также объёмы газопотребления необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования после уточнения параметров потребителей.

2.5.6 Связь

Для обеспечения устойчивого развития территории в границах проектирования предусматривается развитие системы связи и высокоскоростного доступа в интернет, необходимо выполнить строительство сетей связи общей протяжённостью трассы 0,23 км:

- воздушной сети связи (совместно с линиями электроснабжения 0,4 кВ на одних опорах, для индивидуальной жилой застройки) общей протяжённостью трассы 0,18 км;

- кабельной сети связи (для многоквартирного жилого дома) общей протяжённостью трассы 0,048 км.

Ориентировочное количество перспективных номеров в границах рассматриваемой территории составит 104 номера:

- для многоквартирного жилого дома 94;

- для индивидуальной жилой застройки - 10.

Количество перспективных номеров и абонентов следует уточнить маркетинговым исследованием после определения параметров зданий и спроса на услуги.

Для подключения к существующим сетям и объектам связи необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

2.6 Объекты транспортной инфраструктуры

На проектной территории к размещению предусмотрены проезды, шириной дорожного полотна 6,0 м, движение по которым будет осуществляться в двух направлениях.

Ниже приведена таблица, обобщающая сведения по улично-дорожной сети.

Таблица 4

Основные показатели объектов транспортной инфраструктуры

№	Показатели	Ед. изм.	Количество
1	Улично-дорожная сеть, в том числе:	км / м ²	0,78/ 4193
1.1	Проектируемый проезд к МКД	км / м ²	0,60/ 3576
1.2	Проектируемый проезд к ИЖС	км / м ²	0,18/ 617
2	Парковки проектируемые открытые	м/мест / м ²	54/ 770
3	Остановочный карман общественного пассажирского транспорта	объект	1

Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры

На первом этаже проектируемого жилого дома Проектом предусмотрен паркинг на 130 м-мест, характеристики которого представлены ниже.

Таблица 5

Характеристика проектируемых объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры

№ п/п	Объект	Количество	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²
1	Паркинг на 130 м-мест	1	1	4868	3894

Расчетное количество машино-мест постоянного хранения для жилищного фонда коммерческого использования составляет 1 машино-место на 60 м² общей площади жилищного фонда (общей площади квартир). И 1 машино-место (гостевое место для посетителей жилых зон) на 600 м² общей площади жилищного фонда (общей площади квартир).

В многоквартирном жилом доме общая площадь жилищного фонда составляет 9380 м². Для хранения автомобилей жителей многоквартирной жилой застройки требуется:

$$9380 \text{ м}^2 / 60 \text{ м}^2/\text{машино-место} = 156 \text{ машино-мест.}$$

Для посетителей жилой зоны требуется:

$$9380 \text{ м}^2 / 600 \text{ м}^2/\text{машино-место} = 16 \text{ машино-мест.}$$

Всего необходимо:

$$156 + 16 = 172 \text{ машино-места.}$$

Проектом размещено 54 парковочных места на открытых стоянках (в том числе выделено 6 парковочных мест для людей с инвалидностью) и 130 машино-мест – в паркинге. Всего 184 машино-места. С учетом того, что к проживанию в проектируемом доме планируется 313 человек (100 квартир) обеспеченность составит 108%.

Для предотвращения затопления территории и обеспечение отведение поверхностных стоков проектом планировки предлагается:

- сохранение ливневой канализации открытого типа (водоотводной канавы), общей протяженностью 0,15 км;
- строительство ливневой канализации открытого типа (водоотводной канавы), общей протяженностью 0,01 км;
- строительство ливневой канализации открытого типа (водопрпускной трубы), общей протяженностью 0,05 км;
- ликвидация ливневой канализации открытого типа (водоотводной канавы), общей протяженностью 0,90 км.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов местного значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района. Следовательно, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с ч. 12.7 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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, не подлежат отображению в настоящем разделе.

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 23.03.2023 № 769-па

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПЛ/Р ЛУГОВОЕ ПО УЛ. ДРУЖБЫ В ГОРОДЕ ЮЖНО-САХАЛИНСКЕ
В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж-3, УСТАНОВЛЕННОЙ
ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- производственная сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в табличной форме ниже.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
1-я очередь		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельного участка с постановкой его на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь	

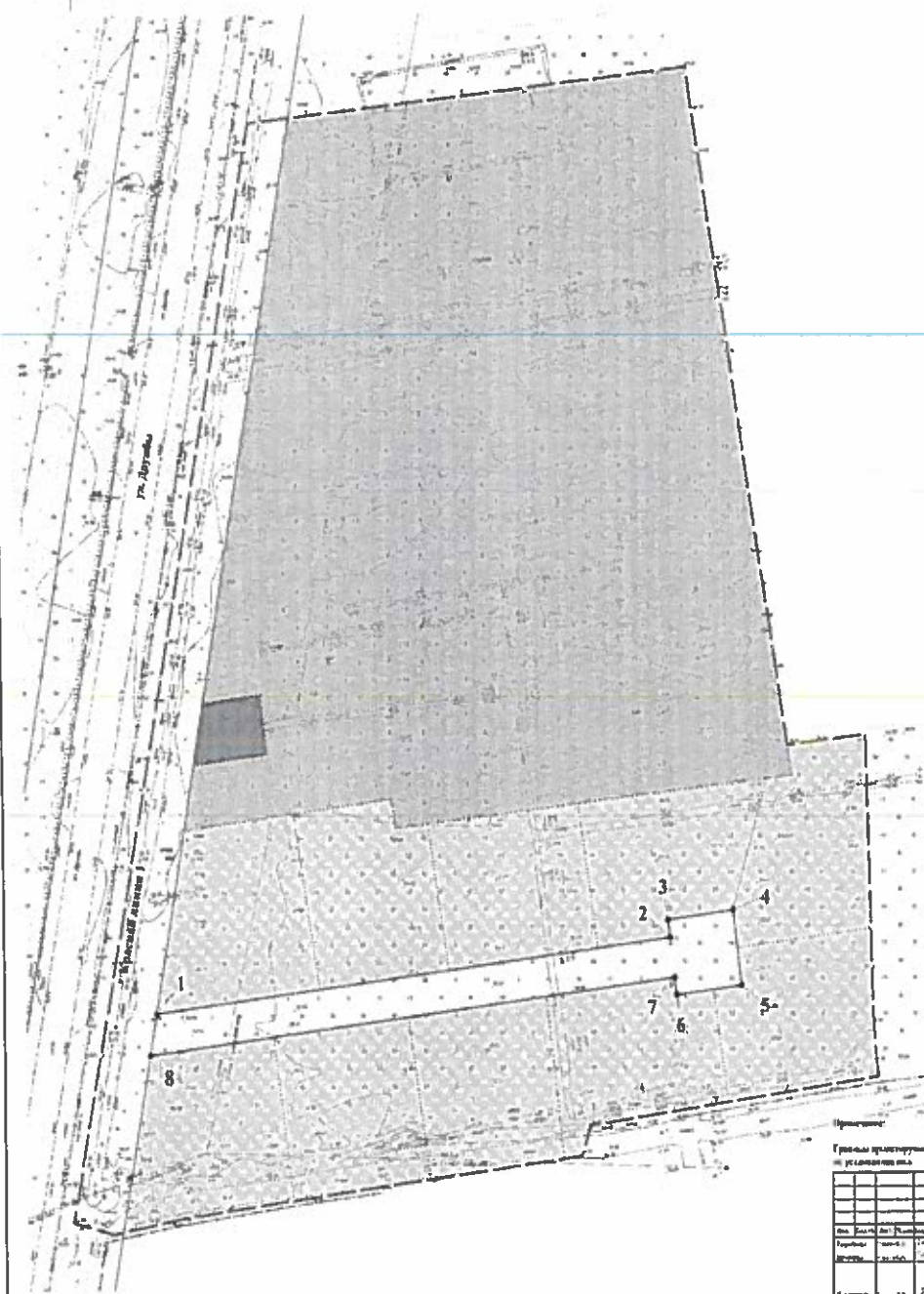
	сформированного земельного участка под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
2-я очередь		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	Строительство проездов, трансформаторной подстанции.
2 этап		Строительство многоквартирного жилого дома с предприятиями торговли, услуг и подземным паркингом.
3 этап		Благоустройство и озеленение территории.
4 этап		Строительство индивидуальных жилых домов. 10

Приложение № 3
 УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Южно-Сахалинска
 от 23.03.2023 № 769-па

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛР ЛУГОВОЕ ПО УЛ. ДРУЖБЫ
 В ГОРОДЕ ЮЖНО-САХАЛИНСКЕ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж-3,
 УСТАНОВЛЕННОЙ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. М 1:500

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ГРАНИЦЫ**
- граница территории проектирования
 - границы и объекты инженерной территории
 - существующие границы земли
 - установленная граница земли
 - 1 Показатели точки опорной точки
- ЗОНЫ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
- Объекты складского назначения
 - Объекты инженерной инфраструктуры
 - Объекты коммунального назначения



Границы инженерных сетей и объектов инженерной территории условно обозначены

		ПО 13/ПМ 14-2022	
Проект планировки территории и проект межевания территории плр «Луговое» по ул. Дружбы в городе Южно-Сахалинска в границах территориальной зоны Ж-3, установленной Правилами землепользования и застройки			
Генеральный архитектор	Иванов И.И.	Состав	Иванов И.И.
Архитектор	Петров П.П.	ПСД	Петров П.П.
Инженер	Сидоров С.С.	Состав	Сидоров С.С.
Инженер	Кузнецов К.К.	ПСД	Кузнецов К.К.
Чертёж и планировка территории. М 1:500		ООО «Политехник»	