

**Приложение №1**  
**УТВЕРЖДЕНО**  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от \_\_\_\_\_ 2022 № \_\_\_\_\_

**РОССИЯ**  
**Сахалинская область г. Южно-Сахалинска**  
**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ**  
**«Горархитектура»**

**Проект планировки с проектом межевания территории в границах: ул. К. Маркса – ул. Ленина – ул. им. Космонавта Поповича – ул. Амурская города Южно-Сахалинска**

**Проект планировки территории**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Директора МКП «Горархитектура»

Я.А. Тюняев

## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>3</b>
<b>2 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>4</b>
2.1 Общая характеристика территории.....	4
2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионально, местного, иного значения.....	4
2.3 Плотность и параметры застройки территории.....	4
<b>2.4 Характеристики и этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....</b>	<b>5</b>
2.4.1 Объекты капитального строительства жилого назначения.....	5
2.4.2 Объекты капитального строительства производственного назначения.....	5
2.4.3 Объекты капитального строительства общественно-делового назначения.....	5
2.4.4 Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры.....	6
2.4.4.1 Улично-дорожная сеть.....	6
2.4.4.2 Объекты транспортной инфраструктуры.....	6
2.4.5 Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры.....	6

### Перечень текстовых материалов:

№ п/п	Наименование
	<b>Основная часть</b>
1.	Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории
2	Текстовые материалы проекта межевания
	<b>Материалы по обоснованию</b>
3.	Пояснительная записка

### Перечень материалов в графической форме:

№ листа	Наименование	Масштаб
	<b>Основная часть</b>	
1	Чертеж планировки территории	1:2 000
2	Чертеж межевания территории	1:2 000
	<b>Графические материалы по обоснованию проекта планировки</b>	
3	Схема расположения элемента планировочной структуры	1:10 000
4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки и проекта межевания (опорный план)	1:2 000
5	Архитектурно-планировочное предложение. Схема границ зон с особыми условиями использования	1:2 000
6	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:2 000
7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки	
8	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Схема границ зон с особыми условиями использования	1:2 000

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки и проект межевания территории разработан с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачи работы:

- уточнение границ элементов планировочной структуры;
- определение границ существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства, а так же объектов, коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктуры, перспективных инженерных нагрузок по видам инженерного обеспечения территории.

В проекте планировки территории определена очередность планируемого развития территории, содержащая этапы строительства объектов капитального строительства в один этап – до 2026 года.

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории применительно ко всему элементу планировочной структуры. При подготовке проекта межевания территории установлено местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

## 2 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1 Общая характеристика территории

Территория проектирования расположена в центральной части города границах II микрорайона города Южно-Сахалинска и занимает площадь около 5,7 га, ограниченный улицами: ул. им. Карла Маркса, ул. Амурская, ул. им. Космонавта поповича, ул. Ленина.

Коэффициент застройки в границах планировочного элемента – 0,3.

Перечень зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее по тексту – ОКС), сформированных в границах проекта планировки:

Наименование	Площадь, га
<b>Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в границах проекта планировки</b>	<b>5,6</b>
Многоэтажной жилой застройки;	0,3
Среднеэтажной жилой застройки	2,5
Административно-делового назначения	2,0
Торгового и общественного питания	0,2
Улично-дорожной сети	0,7

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

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

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

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

- водопровод;
- канализация самотечная;
- теплопровод магистральный;
- линии электропередачи 6 кВ;
- линии электропередачи 0,4 кВ.

В границах проекта планировки к размещению запланированы объекты капитального строительства иного значения:

- объекты общественно-делового назначения;
- хранения индивидуального авто транспорта.

### 2.3 Плотность и параметры застройки территории

Наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Номер зоны ОКС	Этажность зоны ОКС	Максимальный коэффициент застройки плотности застройки	Максимальный коэффициент застройки
1	2	3	4	5
многоэтажной жилой застройки;	01	9	0,2	1,6

среднеэтажной жилой застройки;	02	5	0.4	1.4
среднеэтажной жилой застройки;	03	5	0.2	1
общественно-делового назначения;	04	5	0.4	1
общественно-делового назначения;	05	4	0.5	1.2
общественно-делового назначения;	06	5	0.4	1.1
торгового и общественного питания	07	2	0.5	1
улично-дорожной сети	-	-	-	-

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

Очередность планируемого развития территории запланирована в один этап:  
- до 2026 года.

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

### **2.4.1 Объекты капитального строительства жилого назначения**

Объекты капитального строительства жилого назначения к строительству, реконструкции и ликвидации не запланированы.

### **2.4.2 Объекты капитального строительства производственного назначения**

Объекты капитального строительства производственного назначения к строительству, реконструкции и ликвидации не запланированы.

### **2.4.3 Объекты капитального строительства общественно-делового назначения**

Наименование объекта	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Значение			
Административно-офисное здание	Количество объектов	-	ОИЗ	П	1 этап
Объект торговли (пристрой к универсальному центру «Сахалинский Дом Быта»)	Количество объектов	1	ОИЗ	Р	1 этап

Примечания:

1. Статус: П – планируемый к размещению, Р – планируемый к реконструкции.
2. Значение: ОИЗ – объект иного значения.

## 2.4.4 Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры

### 2.4.4.1 Улично-дорожная сеть

Улиц и дорог Категория	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Общая протяженность, м	Общая площадь покрытия, кв.м	Значение	Статус	Очередность
Улицы и дороги местного значения	2	6,0	120	720	ОМЗ	П	1 этап
Проезд	1	4,5-6,0	-	1 746	ОИЗ	П	1 этап

Примечание  
 Статус: П – планируемый к размещению объект,  
 Значение: ОМЗ – объект местного значения, ОИЗ – объект иного значения.  
 Дорожные одежды - капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

### 2.4.4.2 Объекты транспортной инфраструктуры

Наименование	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Значение			
Наземная стоянка транспортных средств	машино-мест	25	ОИЗ	П	1 этап
Подземная/надземная стоянка транспортных средств	машино-мест	85	ОИЗ	П	1 этап
Паркинг	объект	1	ОИЗ	Р	1 этап

Примечание  
 Статус: П – планируемый к размещению объект, Р – реконструируемый;  
 Значение: ОИЗ – объект иного значения.

## 2.4.5 Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры

Наименование объекта	Номер на чертеже	Мощность		Значение	Статус	Очередность
		Ед. измерения	Значение			
Линии электропередачи 0,4 кВ	2.6.1	м	300	ОМЗ	П	1 этап
Линии связи	2.6.2	м	20	ОМЗ	П	1 этап

Примечание

Статус: П – планируемый к размещению объект, Р – реконструируемый;

Значение: ОМЗ – объект местного значения.