



Общество с Ограниченной Ответственностью
«Проектировщик – 2»

Свидетельство № П-013-6501267743-03072015-237 от
03.07.2015 г.

Заказчик: Тен Руслан Игоревич

Разработчик: ООО «Проектировщик – 2»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ С.ДАЛЬНЕЕ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО – САХАЛИНСК» В ГРАНИЦАХ
УЛИЦ: УЛ.1-Я МОСКОВСКАЯ – УЛ.БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА –
УЛ.БАЙКАЛЬСКАЯ – УЛ.ДЁМИНА»**

3218 - ППТ

Том 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

Стадия	<u>Р5</u>
Кол-во экз.	<u>2</u>
Экземпляр №	_____



Общество с Ограниченной Ответственностью
«Проектировщик-2»

Свидетельство № П-013-6501267743-03072015-237 от 03.07.2015 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ С.ДАЛЬНЕЕ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО – САХАЛИНСК» В ГРАНИЦАХ
УЛИЦ: УЛ.1-Я МОСКОВСКАЯ – УЛ.БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА –
УЛ.БАЙКАЛЬСКАЯ – УЛ.ДЁМИНА»**

3218 - ПМТ

Том 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

Руководитель группы ЗМУ



А.В. Николаева

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г.Южно – Сахалинск
2019г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ С.ДАЛЬНЕЕ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО – САХАЛИНСК» В ГРАНИЦАХ УЛИЦ:
УЛ.1-Я МОСКОВСКАЯ – УЛ.БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА – УЛ.БАЙКАЛЬСКАЯ –
УЛ.ДЁМИНА»**

№ тома	Наименование тома
1	Проект планировки территории. Основная часть
2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию
3	Проект межевания территории. Основная часть
4	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

СПРАВКА

Подготовка проекта планировки с проектом межевания с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Дёмина» проводилась в связи с необходимостью установления зоны размещения ОКС и формирования земельного участка, для цели расширения (реконструкции) существующего объекта капитального строительства «Универсальный магазин в жилом квартале №1 по ул.Крымской».

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление.....	5
2.	Введение.....	6
3.	Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	6
4.	Плотность и параметры застройки территории	7
5.	Характеристики объектов капитального строительства	8
6.	Характеристика и очередность планируемого развития территории	9
7.	Чертеж планировки территории	10
8.	Чертеж красных линий	11

2. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки с проектом межевания с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Дёмина» выполнен на основании Постановления администрации города Южно – Сахалинска от 03.12.2018 года №3342-па «О подготовке проекта планировки с проектом межевания с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул. Большая Полянка- ул. Байкальская – ул. Дёмина и в соответствии с техническим заданием, согласованным и утвержденным в установленном порядке Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно – Сахалинска.

В качестве исходных данных для разработки проекта планировки с проектом межевания территории с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул. Большая Полянка- ул. Байкальская – ул. Дёмина, использовались:

- правила землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденные решением Городского собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 № 744/44-13-4;

- генеральный план, совмещенного с проектом планировки и проектом межевания с.Дальнее, утвержденного постановлением администрации города Южно – Сахалинска от 10.06.2014 №1024-па

- материалы инженерно – геодезических изысканий, выполненные ООО «Проектировщик 2» в 2018 году. Данные изыскания проводились с целью установления местоположения существующих объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры 01:08:12, а также определения и установления границ земельных участков, предполагаемых к занятию для размещения объекта: «Реконструкция существующего объекта «Универсальный магазин в жилом квартале №1 по ул.Крымской».

- сведения содержащиеся в интегрированной автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности из проекта планировки с проектом межевания с. Дальнее, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 10.06.2014 № 1024-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания села Дальнее, в составе проекта «Внесение изменений в генеральный план и документацию по планировке территории села Дальнее городского округа «Город Южно-Сахалинск», предоставленные письмом Департамента архитектуры и градостроительства города Южно – Сахалинска №7380-026/03 от 23 августа 2018г.

Основными целями и задачами разрабатываемого проекта являются:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- установление (изменение) красных линий;
- установление границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства.

3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки с проектом межевания с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Дёмина» разработан в целях:

- установления (изменения) границ земельных участков, на которых располагаются существующие и планируемый к строительству (реконструкции) объект капитального строительства «Универсальный магазин в жилом квартале №1 по ул. Крымской» по адресу: г. Южно-Сахалинск,с.Дальнее, ул. Крымская 23/1»;

- установление красных линий ул.Крымская, которая отсутствовала на материалах, ранее утвержденной, градостроительной документации.

- изменение границ земельного участка под, планируемым к реконструкции, объектом капитального строительства.
- изменение границ земель общего пользования, в связи с увеличением площади земельного участка под, планируемым к реконструкции, объектом капитального строительства.
- изменение границ зон размещения ОКС, в связи с планируемым увеличением площади под существующим объектом торговли, а также, в связи с имеющимися объектами торговли, которые не учтены, в ранее утвержденной, градостроительной документации.

Красные линии ул.Крымская устанавливались согласно Приказу №742/пр от 25 апреля 2017 года «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

В связи с размещением реконструируемого объекта, а также с учетом существующей застройки, проектом предусматривается установление следующих зон размещения ОКС:

- малоэтажной жилой застройки;
- торгового назначения и общественного питания;
- улично-дорожной сети .

4. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Границей проекта планировки и межевания территории является граница элемента планировочной структуры 01:08:12 ограниченная улицами: 1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Демина в с.Дальнее.

Площадь рассматриваемой территории в границах разработки проекта планировки составляет 10,6480 га.

57% проектируемой территории занято жилой застройкой, которая представлена трехэтажными многоквартирными домами в количестве 29, 3% - объектами торговли, которые представлены двумя отдельно стоящими двухэтажными зданиями (магазинами), 40% - территориями общего пользования, обустроенными проездами, спортивно – игровыми площадками, местами для парковки автотранспорта и ул.Крымская.

В границах территории имеются существующие инженерные сети: канализация, водовод, ЛЭП, газопровод и кабельные линии связи.

Проектируемая территория со всех сторон окружена существующими автодорогами – улицами: 1-я Московская , ул.Большая Полянка , ул.Байкальская, ул.Демина по которым и осуществляется связь проектируемой территории с улично – дорожной сетью с.Дальнее

Коэффициент застройки в границах планировочного элемента – 0,25.

Коэффициент плотности застройки – 0,6.

В соответствии с Генеральным планом, совмещенным с проектом планировки и проектом межевания с.Дальнее, утвержденным постановлением администрации города Южно – Сахалинска от 10.06.2014 №1024-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания села Дальнее, в составе проекта «Внесение изменений в генеральный план и документацию по планировке территории села Дальнее городского округа «Город Южно-Сахалинск», проектируемая территория располагается в границах функциональной зоны – жилая зона.

Согласно градостроительному зонированию, установленному Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Южно – Сахалинск», утвержденными решением городского Собрания города Южно – Сахалинска от 30.01.2013 №744/44-13-4, проектируемая территория располагается в границах территориальной зоны Ж-2 малоэтажная жилая застройка.

Таблица 4.1 - Дифференцирование проектируемой территории на зоны размещения объектов капитального строительства

Наименование зоны размещения ОКС	Единицы измерения	Площадь зоны размещения ОКС, проект	Плотность застройки	Этажность	% застройки
1. Малоэтажной жилой застройки	га	9,7749	0,37	3	37%
2. Торгового назначения и общественного питания	га	0,3561	0,74	2	74%
3. Улично-дорожной сети	га	0,5170	1,0	-	100%

5. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Таблица 5.1 - Перечень планируемых к размещению объектов и капитального строительства в границах проектируемой территории

Параметры ОКС								
Наименование	Количество, ед. изм	Характеристика ОКС сущ.			Характеристика ОКС проектир.			Значение ОКС
		Этажность (мин/макс)	Мощность, ед. изм	Протяженность, ед. изм	Этажность (мин/макс)	Мощность, ед. изм	Протяженность, ед. изм	
Торгового назначения и общественного питания								
Универсальный магазин в жилом квартале № 1	1 объект	2	407,8 кв.м	-	2-3	857 кв.м	-	ОИЗ

Примечание:

Значение: ОИЗ – объект иного значения

Таблица 5.2 - Улично – дорожная сеть

Зона размещения объектов капитального строительства	Категория улиц и дорог	Число полос движения	Общая протяженность, м	Общая площадь покрытия, кв.м	Ширина проезжей части, м	Статус
Улично – дорожной сети	Улица Крымская	2	0.261 км	2218 кв.м	6,0-9,0	План.

Примечание: Дорожные одежды - капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА И ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект разработан без выделения очередности планируемого развития территории. Реконструкция объекта «Универсальный магазин в жилом квартале №1 по ул. Крымской» по адресу: г. Южно-Сахалинск, с. Дальнее, ул. Крымская 23/1» будет включать:

1. Формирование земельного участка, необходимого для размещения объекта: «Реконструкция универсального магазина в жилом квартале №1 по ул. Крымской» по адресу: г. Южно-Сахалинск, с. Дальнее, ул. Крымская 23/1»;
2. Разработка проектной документации ее согласование, утверждение, экспертиза;
3. Размещение планируемого к реконструкции объекта «Универсальный магазин в жилом квартале №1 по ул. Крымской» по адресу: г. Южно-Сахалинск, с. Дальнее, ул. Крымская 23/1».

Реализация мероприятий по реконструкции универсального магазина в жилом квартале № 1 с. Дальнее по ул. Крымская запланирована на период 2020 – 2021 гг.

Таблица 6.1 – Характеристика планируемого для размещения объекта торгового назначения

Наименование	Максимальная этажность	Мощность		Значение	Статус	Очередность
		Ед. измерения	Значение			
Реконструкция универсального магазина в жилом квартале № 1	3	кв.м	857	ОИЗ	П	1 этап

Примечания:

Статус: П – планируемый к размещению объект;

Значение: ОИЗ – объект иного значения.

Таблица 6.2 – Характеристика планируемого развития территории

№ зоны	Наименование зоны размещения ОКС	Код вида разрешенного использования	Площадь, га
1	Малоэтажной жилой застройки	2.1.1	9,7749
2	Зона торгового назначения и общественного питания	4,0	0,3561
3	Улично – дорожной сети	12.0	0,5170

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ С.ДАЛЬНЕЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО – САХАЛИНСК»
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ.1-Я МОСКОВСКАЯ – УЛ.БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА – УЛ.БАЙКАЛЬСКАЯ – УЛ.ДЁМИНА»

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:2000

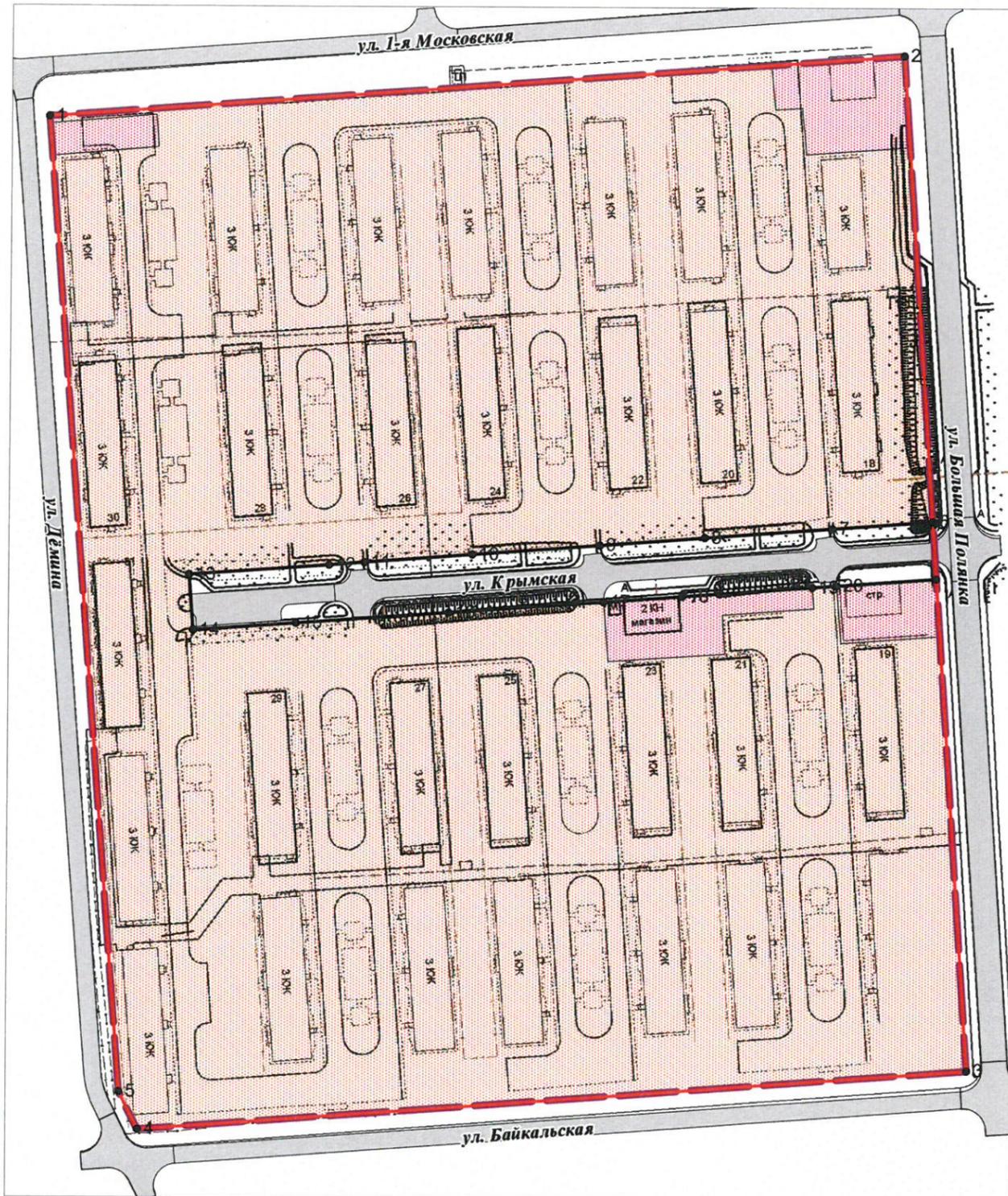
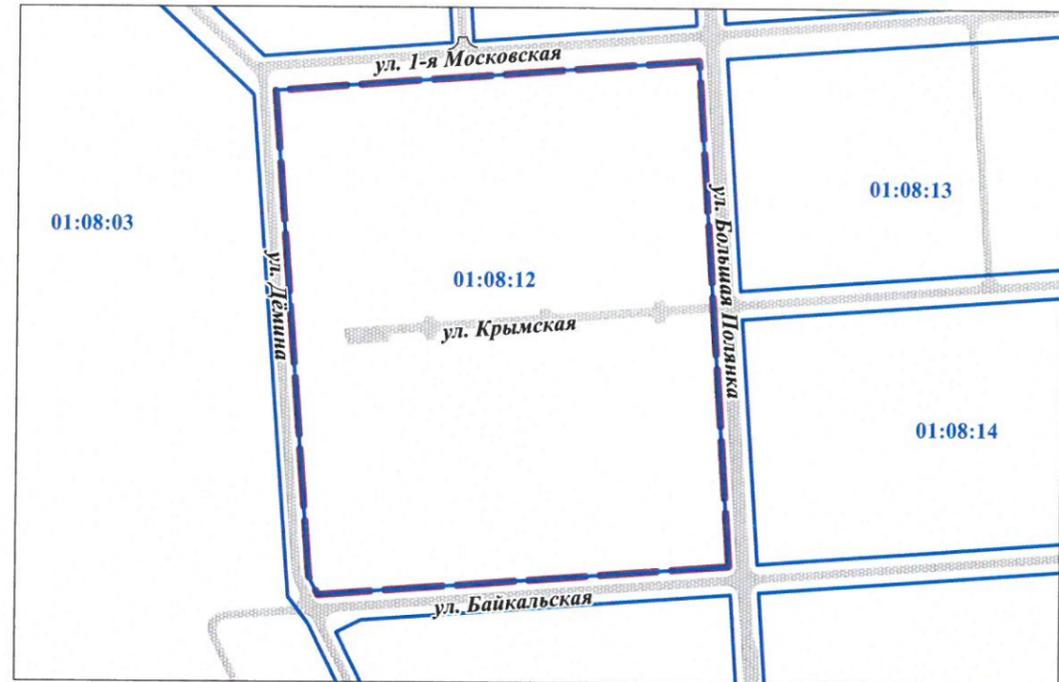


СХЕМА ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Границы проектируемой территории
- Красные линии (существующие)
- Номера характерных точек красных линий
- Граница существующего элемента планировочной структуры
- Красные линии (проектируемые)

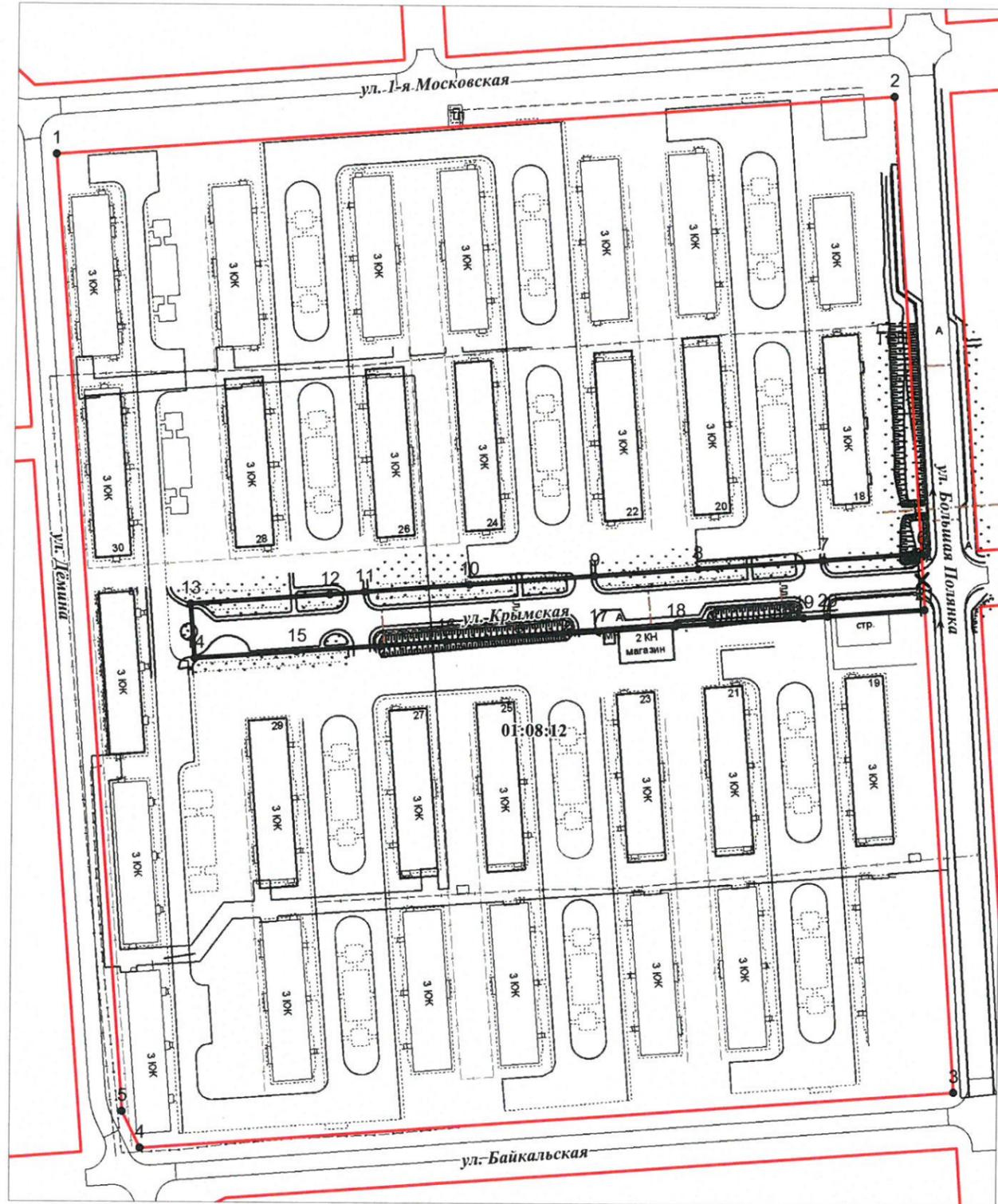
ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Малоэтажная застройка
- Торгового назначения и общественного питания
- Улично-дорожной сети

3218-ППТ					Проект планировки с проектом межевания с.Дальнее городского округа «Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул.1-я Московская – ул.Большая Полянка – ул.Байкальская – ул.Дёмина			
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
							1	2
Разраб.	Николаева А.В.				Графическая часть Чертеж планировки территории М 1:2000	ООО "Проектировщик-2"		
Проверил	Дворцова О.В.							
ГИП								

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ С.ДАЛЬНЕЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО – САХАЛИНСК»
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: УЛ.1-Я МОСКОВСКАЯ – УЛ.БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА – УЛ.БАЙКАЛЬСКАЯ – УЛ.ДЁМИНА»

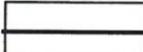
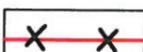
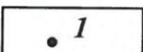
ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ М 1:2000



ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ
ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Номер	X	Y
1	12 717.52	5 976.07
2	12 740.78	6 275.1
6	12 577.52	6 286.4
7	12 574.8	6 251.36
8	12 571.31	6 206.75
9	12 568.42	6 169.94
10	12 564.93	6 125.25
11	12 561.95	6 087.79
12	12 560.94	6 075.36
13	12 557.14	6 025.98
14	12 537.71	6 027.46
15	12 540.44	6 063.68
16	12 544.5	6 117.1
17	12 548.6	6 171.44
19	12 554.12	6 244.35
21	12 557.43	6 287.8
18	12 550.68	6 198.93
20	12 554.77	6 252.91
3	12 384.68	6 299.76
4	12 362.12	6 009.16
5	12 375.23	6 002.64

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Существующие красные линии
-  Устанавливаемые красные линии
-  Отменяемые красные линии
-  Номера характерных точек красных линий

3218-ППТ

Проект планировки с проектом межевания с. Дальнее городского округа
«Город Южно – Сахалинск» в границах улиц: ул. 1-я Московская –
ул. Большая Полянка – ул. Байкальская – ул. Дёмина

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата				
Разраб.		Николаева А.В.			Проект планировки территории (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Дворцова О.В.					2	2
ГИП					Графическая часть Чертеж красных линий. М 1:2000	ООО "Проектировщик-2"		