



САХАЛИН - ИНЖИНИРИНГ

акционерное общество

Приложение
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от _____ № _____

693020 г. Южно-Сахалинск ул. Ленина 69 тел: 8(4242)456-000 факс: 8(4242)456-096 э-почта: office@sakhalin-engineering.ru

www.sakhalin-engineering.ru

Шифр 58-05-2018 ДП и

Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории, подлежащей комплексному развитию: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, XVII микрорайон, в границах улиц Садовая, Фабричная, Физкультурная, Бумажная, до оси улицы Горная

*Книга 1
Основная часть проекта*

*Город Южно-Сахалинск
2019 год*

*акционерное общество
«Сахалин – Инжиниринг»*

Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории, подлежащей комплексному развитию: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, XVII микрорайон, в границах улиц Садовая, Фабричная, Физкультурная, Бумажная, до оси улицы Горная

*Книга 1.
Основная часть проекта*

Первый заместитель генерального директора

В.Ю. Альперович

Руководитель АПМ

М.В. Драгунова

*Город Южно-Сахалинск
2019 год*

Содержание проекта

№№	Обозначение	Наименование
1	Проект Книга 1, 2	внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории, подлежащей комплексному развитию: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, XVII микрорайон, в границах улиц Садовая, Фабричная, Физкультурная, Бумажная, до оси улицы Горная
2	Книга 1	Основная часть проекта
3	Раздел 1	Текстовая часть проекта планировки с проектом межевания территории
4	Раздел 1.1	Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории
	Раздел 1.2	Положения об очередности планируемого развития территории
5	Раздел 1.3	Перечень и сведения об образуемых земельных участках в границах территории, подлежащей комплексному развитию
6	Раздел 2	Графическая часть
7	Книга 2	Материалы по обоснованию проекта
8	Раздел 1	Текстовая часть
9	Раздел 2	Прилагаемые документы
10	Раздел 3	Графическая часть

						Внесение изменений в Проект планировки с проектом межевания территории, подлежащей комплексному развитию: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, XVII микрорайон, в границах улиц Садовая, Фабричная, Физкультурная, Бумажная, до оси улицы Горная
					2019	
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
						<div>Содержание проекта</div> <div> <div>стадия</div> <div>лист</div> <div>листо в</div> </div> <div> <div>ДП</div> <div></div> <div></div> </div> <div> <div>АО</div> <div>«Сахалин-Инжиниринг»</div> <div>г. Южно-Сахалинск</div> </div>
Начальник отдела территориального планирования		Ерофеева Е.Н.				
Главный инженер проекта		Ли А.Х.				

Содержание книги

№	Наименование	Стр.
1	Титульный лист	1
2	Содержание проекта	2
3	Содержание книги 1	3
4	Раздел 1. Текстовая часть проекта.	4
5	Раздел 1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории.	5
6	1. Общая часть	5
7	2. Местоположение, границы, территориальная зона	5
8	3. Характеристики планируемого развития территории	5
9	4. Параметры планируемого строительства	5
10	5. Транспортное обслуживание	5
11	6. Обеспечение территории инженерной инфраструктурой	6
12	Раздел 1.2. Положения об очередности планируемого развития территории.	6
13	Раздел 1.3 Перечень образуемых участков	7
14	Раздел 2. Графическая часть проекта: - чертеж красных линий. Лист 1 - чертеж планировки территории. Лист 2 - чертеж межевания территории (1 этап). Лист 3 - чертеж межевания территории (2 этап). Лист 4 - чертеж межевания территории (3 этап). Лист 5 - чертеж межевания территории. Лист 6	11

Раздел 1

Текстовая часть проекта

Раздел 1.1

Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории

1. Общая часть

Настоящий проект планировки с проектом межевания территории, подлежащей комплексному развитию: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, XVII микрорайон, в границах улиц Садовая, Фабричная, Физкультурная, Бумажная, до оси улицы Горная, разработан архитектурно-проектной мастерской АО «Сахалин-Инжиниринг» в соответствии с Градостроительным кодексом РФ на основании:

- решения о комплексном развитии территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 30.05.2017 № 1695;
- договора о комплексном развитии территории, подлежащей комплексному развитию: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, XVII микрорайон, в границах улиц Садовая, Фабричная, Физкультурная, Бумажная, до оси улицы Горная» по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости № 1 от 14.02.2018г.
- генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденного решением городского Собрания № 603/38-12-4 от 04 июля 2012 года (редакция 2019г);
- Правил землепользования и застройки территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных решением городского Собрания от 30.01.2013 № 744/44-13-4.

2. Местоположение, границы, территориальная зона

1. площадь территории в красных линиях – 25347 кв.м.
2. проектируемая территория расположена в Северном жилом районе города Южно-Сахалинска в границах микрорайона № 17. С западной стороны территория ограничена улицей Физкультурная, с восточной стороны – улицей Садовая, с южной стороны – улицей Фабричная, с севера – планируемой улицей Горная-Бумажная.
3. проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 65:01:0316006.
4. территория подлежит преобразованию посредством механизма комплексного развития территории, определенного ч. 3 ст. 49.10 Градостроительного кодекса РФ.
5. согласно Правилам землепользования и застройки г. Южно-Сахалинска, утвержденным решением городского собрания г. Южно-Сахалинска от 29.09.2004 № 740/95-04-2, территория проектирования находится в зоне для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами Ж-1.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Застройка планируется путем сноса малоэтажных жилых домов, не соответствующих градостроительному регламенту, и строительства многоквартирной многоэтажной жилой застройки.

4. Параметры планируемого строительства

- Жилищный фонд – 23.54 тыс. кв.м общей площади представлен многоэтажными многоквартирными домами.

Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта предлагается «стандартное».

Норма площади квартиры, в расчете на одного человека 32 кв.м.

Этажность максимальная – 16 этажей.

- Гараж-стоянка на 450 машиномест.

5. Транспортное обслуживание и пешеходные связи:

1) Строительство/реконструкция городской улично-дорожной сети. Протяженность улицы магистрального значения – 2300 м, местного значения – 555 м.

2) Подъезд автотранспорта к зданиям и сооружениям, расположенным на проектируемой территории осуществляется устройством 2-полосного проезда с асфальтобетонным покрытием.

В пределах проектируемой территории ширина проезда принята $2.75 \times 2 = 5.5$ м.

3) Для пешеходного движения предусмотрены:

- вдоль проездов со стороны подходов к жилым домам и встроенным предприятиям общественного назначения тротуары с асфальтовым покрытием шириной 1.8 м.

Пешеходные тротуары примыкают к тротуарам городских улиц.

4) Количество мест постоянного хранения автомобилей:

Для постоянного хранения автомобилей предлагается размещение закрытого многоэтажного гаража-стоянки вместимостью до 450 машино-мест.

5) Места для временного хранения автомобилей:

- открытые стоянки, выполненные путем уширения проезжей части проезда из расчета $2.5 \times 5.5 = 13.75$ кв.м. на одно машино-место.

6. Обеспечение территории инженерной инфраструктурой:

Проектом намечается развитие инженерной инфраструктуры для обеспечения потребителей всеми видами инженерного оборудования и необходимого уровня нагрузок от центральных городских систем инженерного обеспечения, согласно выданным техническим условиям.

1) Водоснабжение

Расчетный расход воды 480 л/сут.

Предусматривается строительство подкачивающей ВНС.

2) Канализование

расчетный расход сточных вод составит 503 л/сут;

3) Электроснабжение

Расчетная нагрузка комплекса: $P_p = 1533$ кВт

Годовой расход электрической энергии ~ 7700000 кВт*час.

Объекты местного значения инженерной инфраструктуры

- строительство: 2 комплектные трансформаторные подстанции КТП-6кВ/0,4кВ - 2х1000кВА и распределительного устройства 6кВ закрытого типа.

4) Теплоснабжение

Источником теплоснабжения - ТЭЦ-1.

Точка подключения - тепловая камера 01-14-ТК-3.

Прокладка трубопроводов теплосети предусмотрена подземная в непроходных каналах.

Расчетное потребление тепла 3.80 Гкал/час.

Раздел 1.2

Положения об очередности планируемого развития территории

Освоение территории планируется осуществить очередями.

1 очередь:

Строительство объекта капитального строительства «Многokвартирный многоэтажный жилой дом». Объем жилищного фонда 5300 кв.м. Срок реализации - 2018-2020 годах;

2 очередь

Строительство объекта капитального строительства «Многokвартирный многоэтажный жилой дом». Объем жилищного фонда 5300 кв.м. Срок реализации - 2018-2020 г.г.

Строительство инженерной инфраструктуры:

2 комплектные трансформаторные подстанции КТП-6кВ/0,4кВ - 2х1000кВА и распределительного устройства 6кВ закрытого типа.

3 и 4 очередь

В объем включены демонтаж объектов капитального строительства частной собственности АО «Сахалин-Инжиниринг», муниципального жилого фонда. Проектирование и строительство секционных многоквартирных жилых домов общей площадью квартир 12840 кв.м. Срок реализации планируется в 2019-2023 г.г.

5 очередь

Демонтаж объектов капитального строительства частной собственности третьих лиц и муниципального жилого фонда, проектирование и строительство наземной автостоянки вместимостью до 450 м/м закрытого типа.

Раздел 1.3.

Перечень и сведения об образуемых земельных участках в границах территории, подлежащей комплексному развитию

условный номер образуемого земельного участка	проектная площадь ЗУ, кв.м	вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки	примечание
ЗУ-1	2996.0	для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 5 этажей	Образование земельного участка с учетом красной линии улицы Фабричная, границ смежных земельных участков ЗУ-6,ЗУ-7,ЗУ-2. Имеет ограничение в виде публичного сервитута для проезда, строительства, эксплуатации магистральных инженерных сетей, и их охранной зоны. 1 очередь КРТ
ЗУ-2	3488.0	-«»-	Образование земельного участка с учетом красной линии улицы Фабричная. Границы ЗУ-2 – смежные границы ЗУ-3, ЗУ-4, границы публичного сервитута. Исключение изломанности границ земельного участка, чересполосицы. 2 очередь КРТ
ЗУ-3	5191.0	-«»-	Объединение земельных участков ЗУ-1, ЗУ-2 ЗУ-3 (2 этап). Образование земельного участка с учетом проектных красных линий улицы Физкультурная, Фабричная, Горная-Бумажная. Границы – смежные границы ЗУ-2, ЗУ-4. Имеет ограничение в виде публичного сервитута для строительства, эксплуатации инженерных сетей, и их охранной зоны. 3 очередь КРТ
ЗУ-4	3508.0	-«»-	Объединение земельных участков ЗУ-1 (3 этап) и 65:01:0316006:28 Образование земельного участка с учетом проектных красных линий улицы Горная-Бумажная. Границы – смежные границы ЗУ-2, ЗУ-4, ЗУ-5, ЗУ-6. Имеет ограничение в виде публичного сервитута для проезда, для строительства, эксплуатации инженерных сетей, и их охранной зоны. 4 очередь КРТ
ЗУ-5	200.0	для размещения объектов инженерной инфраструктуры	4 очередь КРТ

ЗУ-6	9081.0	для размещения гаража-стоянки	Образован по границам красных линий улиц Горная-Бумажная, Садовая, границ смежных земельных участков. 5 очередь КРТ
ЗУ-7	678.0	для размещения объектов инженерной инфраструктуры	Образован из земель, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности с учетом красных линий улиц Садовая, Фабричная. Имеет ограничение – зону с особыми условиями использования от объектов электроснабжения. 3 очередь КРТ

**Реализация решений 3и4 очереди проекта.
Перечень образуемых и изменяемых земельных участков.**

условный номер земельного участка	способ образования	кв. м/площадь,	проектная площадь ЗУ	исходные земельные участки, прекращающее свое	примечание
1 этап					
ЗУ-1	образование из земель, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности	-	678.0	-	1.ЗУ-1 образован по границам красных линий улиц Садовая, Фабричная, смежных границ земельного участка с кадастровым номером 65:01:0316006:2179 и 65:01:0316006:50 2. для размещения объектов инженерного обеспечения
ЗУ-2	раздел земельного участка	684.0	200.0	65:01:0316006:271	для размещения объектов инженерного обеспечения
ЗУ-2.1	раздел земельного участка	684.0	484.0	65:01:0316006:271	для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 5 этажей
ЗУ-3	перераспределение земельного участка 65:01:0316006:3	480.0	528.0	-	для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 5 этажей
ЗУ-4	раздел земельного участка	649.0	531.0	-	1.исходный земельный участок 65:01:0316006:81 2. для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 5 этажей
ЗУ-4.1	раздел земельного участка 65:01:0316006:81	118.0	-	-	земельные участки, отнесенные к землям общего пользования (улично-дорожная сеть)
ЗУ-5	раздел земельного участка	800.0	597.0	-	1.исходный земельный участок 65:01:0316006:103 2. для застройки многоквартирными

					многоэтажными жилыми домами от 5 этажей
ЗУ-5.1	раздел земельного участка 65:01:0316006:103	203.0	-	-	земельные участки, отнесенные к землям общего пользования (улично-дорожная сеть)
2 этап					
ЗУ-1	образование из земель, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности	-	1304.0	-	1. границами земельного участка являются границы смежных земельных участков ЗУ-2, земельный участок с кадастровым номером 65:01:0316006:2180, красные линии улиц Фабричная, Физкультурная. 2. земельный участок имеет ограничение в виде публичного сервитута для обслуживания инженерных сетей (существующая сохраняемая сеть теплоснабжения и водоснабжения и их охранные зоны). 3. для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 5 этажей
ЗУ-2	объединение земельных участков 1 этапа ЗУ-3, ЗУ-4, ЗУ-5 и исходного 65:01:0316006:88.	-	2536.0	65:01:0316006:3 65:01:0316006:88 65:01:0316006:103 65:01:0316006:81	1. границами земельного участка ЗУ-2 являются границы земельных участков ЗУ-1, ЗУ-3, 65:01:0316006:2180, красные линии улицы Физкультурная. 2. При образовании земельного участка исключены изломанность границ, чересполосица. 3. для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 5 этажей
ЗУ-3	образование из земель, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности	-	1351.0	-	1. земельный участок образован по смежным границам образуемого земельного участка ЗУ-2, ЗУ-4, границе фактического землепользования жилого дома № 75е по ул. Физкультурная, земельным участкам с кадастровым номером 65:01:0316006:2180 и 65:01:0316006:28. 2. для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 5 этажей
	образование				1. земельный участок

ЗУ-4	из земель, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности	-	1843.0	-	образован по смежным границам образуемого земельного участка ЗУ-3, земельным участкам с кадастровым номером 65:01:0316006:1941 и 65:01:0316006:28. 2.Имеет ограничение в виде публичного сервитута для размещения, обслуживания инженерных сетей, проезда к существующим жилым домам, проектируемой трансформаторной подстанции. 3. для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 5 этажей
3 этап					
ЗУ-1	образование из земель, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности	-	2689.0	-	1.объединение с земельным участком 65:01:0316006:1941. Имеет ограничение в виде публичного сервитута для размещения, обслуживания инженерных сетей, проезда к существующим жилым домам, проектируемой трансформаторной подстанции 2. для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 5 этажей

Публичные сервитуты

В настоящем проекте установлены следующие публичные сервитуты:

- для размещения объекта инженерной инфраструктуры (существующая сохраняемая сеть теплоснабжения и водоснабжения) и их охранный зона в виде полосы шириной 5м на север и 2м на юг по горизонтали (в свету), в границах образуемого земельного участка ЗУ-3;
- для проезда до границ земельного участка, предназначенного для размещения трансформаторной подстанции в целях эксплуатации, и до существующих жилых домов, для размещения и эксплуатации инженерных сетей канализования, электроснабжения, шириной полосы 8 м,
- для проектируемой кабельной линии электропередач КЛ-6кВ в виде полосы шириной 3 м в границах образуемого земельного участка ЗУ-1.

Согласно ст.131 и ст.237 Гражданского кодекса РФ, сервитут подлежит государственной регистрации. Порядок государственной регистрации сервитутов определен в ст.27 Федерального закона от 21.06.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав.

Раздел 2.
Графическая часть

Чертеж красных линий М 1:1000



Условные обозначения:

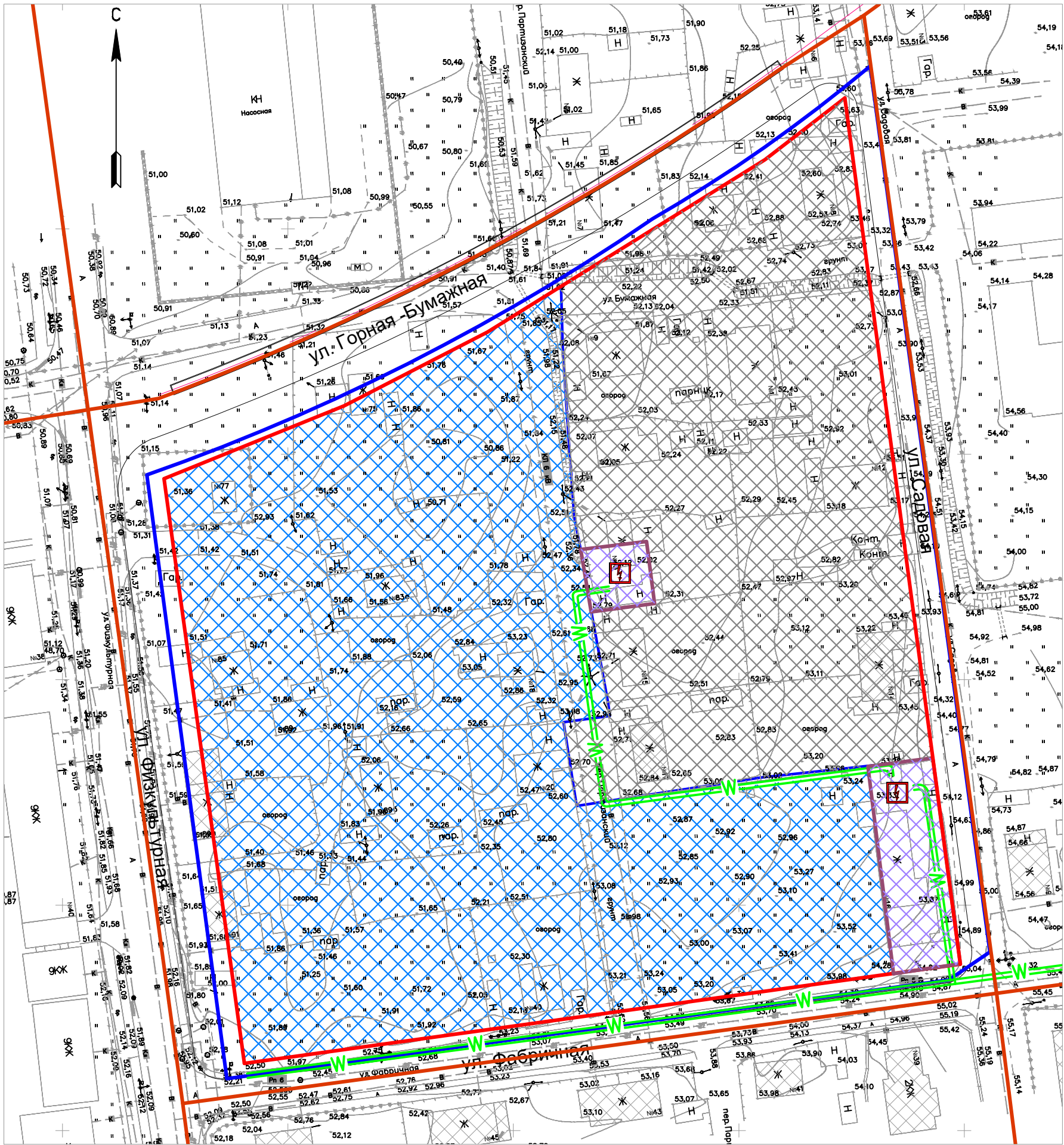
- Границы проектируемой территории, согласно постановлению администрации г. Южно-Сахалинска от 30.06.2017 г. № 1695
- Действующие красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- Отменяемая красная линия
- Номера характерных точек красных линий

Ведомость координат
характерных точек красных линий

№ точки	X	Y
1	10944,60	10822,55
2	10960,76	10862,49
3	10977,10	10894,24
4	11015,34	10955,83
5	11029,02	10973,51
6	10836,91	10999,11
7	10814,90	10840,36

						58-05-2018-ДПи			
						Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории , подлежащей комплексному развитию :Сахалинская область ,г. Южно-Сахалинск, XVII-й микрорайон в границах улиц Садовая ,Фабричная,Физкультурная,Бумажная, до оси улицы Горная.			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
					2019		ДП	1	6
Исполнитель	Лескова					Чертеж красных линий М 1:1000	АО "Сахалин - Инжиниринг"		
Исполнитель	Ерофеева								

Чертеж планировки территории М 1:1000



Условные обозначения:

- красные линии
- границы проектируемой территории, согласно постановлению администрации г.Южно-Сахалинска от 30.06.2017г. №1695

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

- многоэтажной жилой застройки
- транспортной инфраструктуры
- инженерной инфраструктуры

Объекты инженерной инфраструктуры
Планируемые к размещению

- трансформаторная подстанция
- линии электропередачи 6кВ

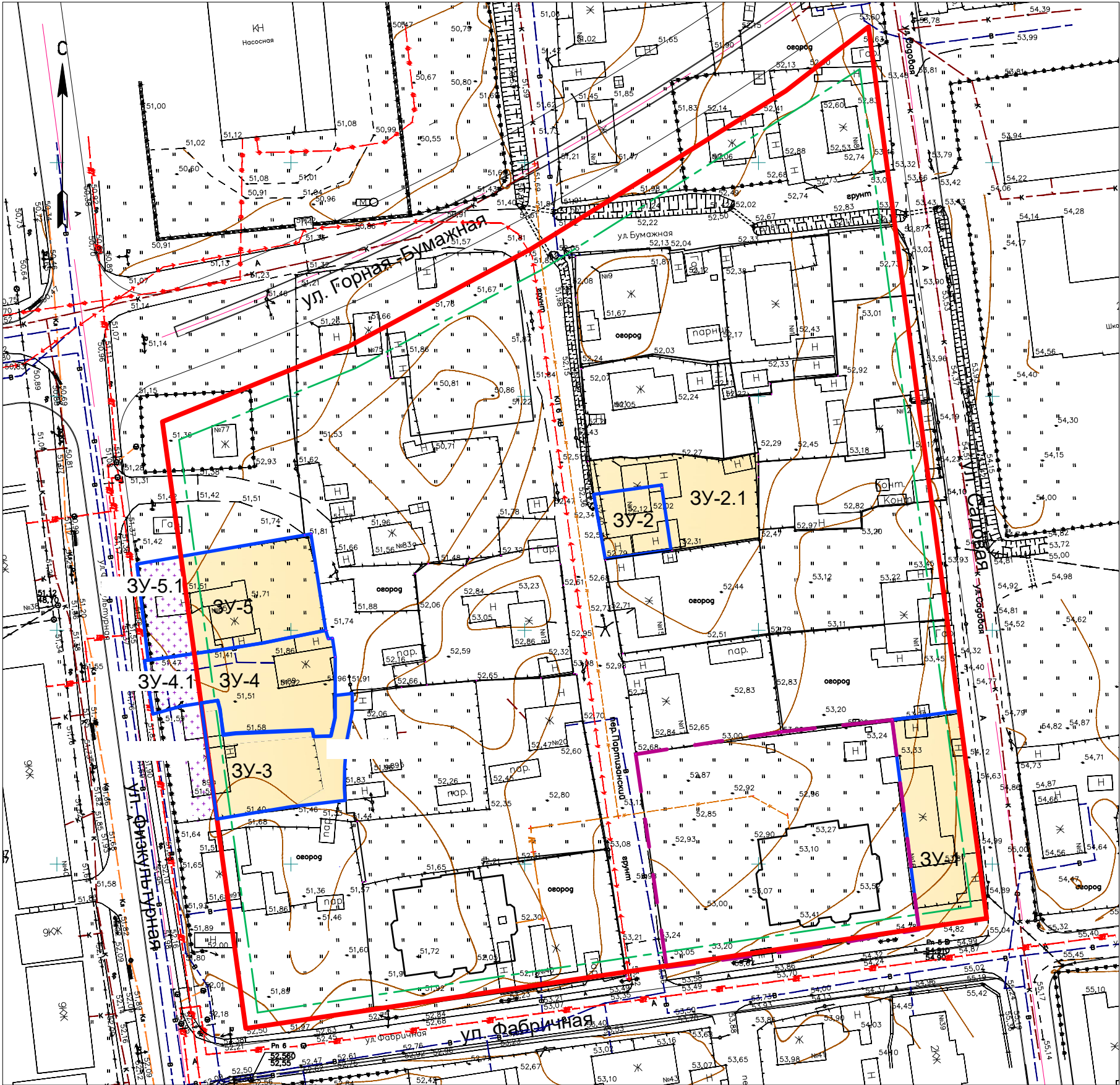
Объекты транспортной инфраструктуры
Существующий

- улицы, дороги

Примечание: 1. Вся территория проектирования находится в зоне 8-бальной сейсмической активности.
2. Читать совместно с листом "чертеж красных линий"

						58-05-2018-ДПи			
						Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории, подлежащей комплексному развитию: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, XVII-й микрорайон в границах улиц Садовая, Фабричная, Физкультурная, Бумажная, до оси улицы Горная.			
Изм.	Кол.уч	Лист	Идок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
					2019		ДП	2	6
Исполнитель		Лескова				Чертеж планировки территории М 1:1000	АО "Сахалин - Инжиниринг"		
Исполнитель		Ерофеева							
Нач.отдела		Ерофеева							

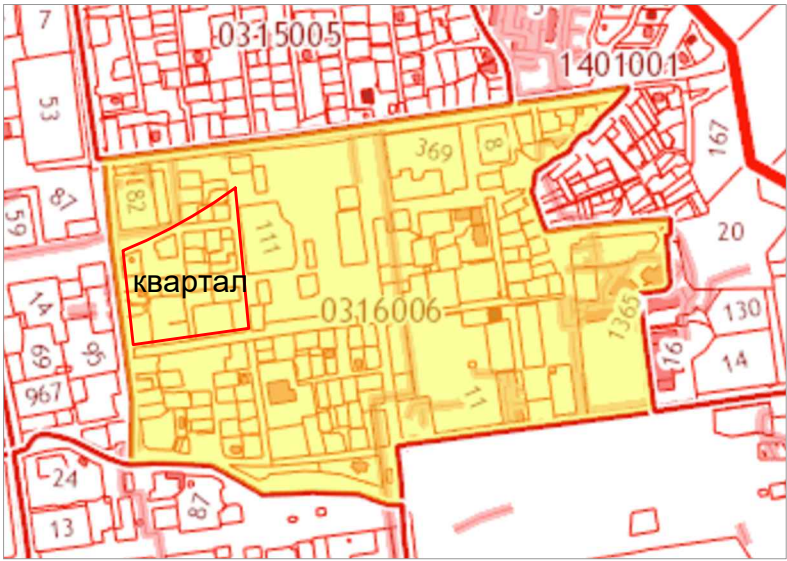
Чертеж межевания (1 этап) М 1:1000



Условные обозначения:

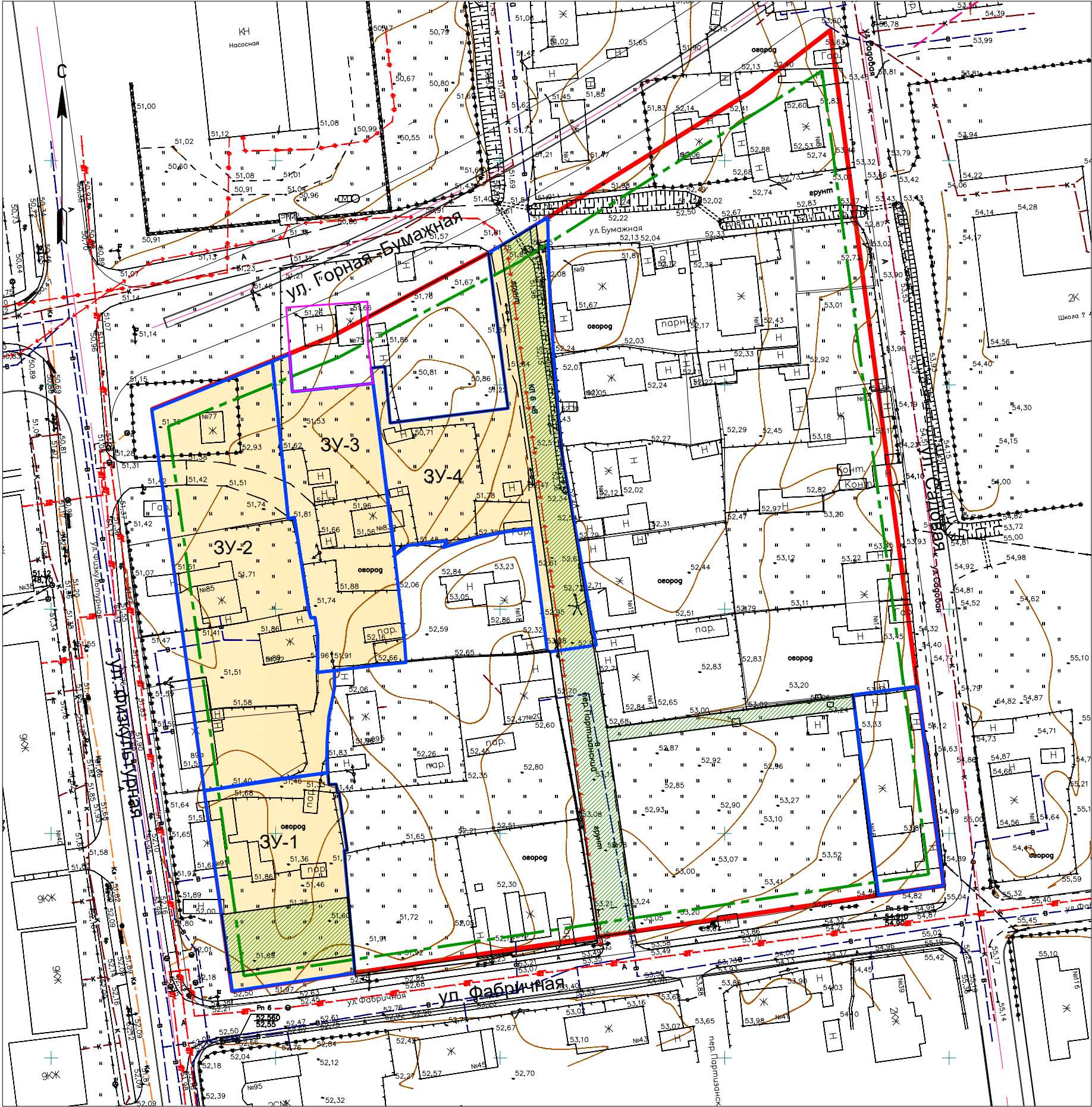
Элемент планировочной структуры
в границах кадастрового квартала 65:01:0316006

- красные линии
- границы изменяемых земельных участков
- линии отступа от красных линий
- ЗУ-1 условный номер земельного участка
- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования



						58-05-2018-ДПи			
						Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории , подлежащей комплексному развитию :Сахалинская область,г. Южно-Сахалинск, XVII-й микрорайон в границах улиц Садовая, Фабричная, Физкультурная,Бумажная, до оси улицы Горная.			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
					2019		ДП	3	6
Исполнитель		Лескова				Чертеж межевания м 1:1000 (1 этап)	АО "Сахалин - Инжиниринг"		
Исполнитель		Ерофеева							

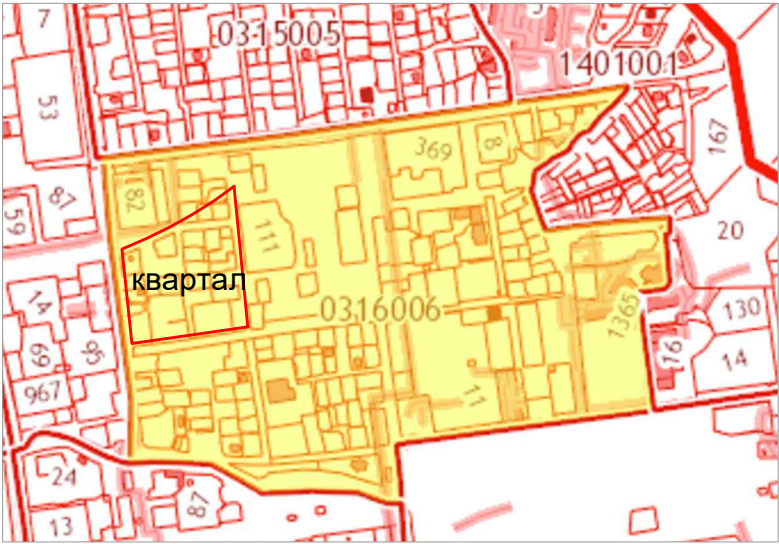
Чертеж межевания (2 этап) М 1:1000



Условные обозначения:

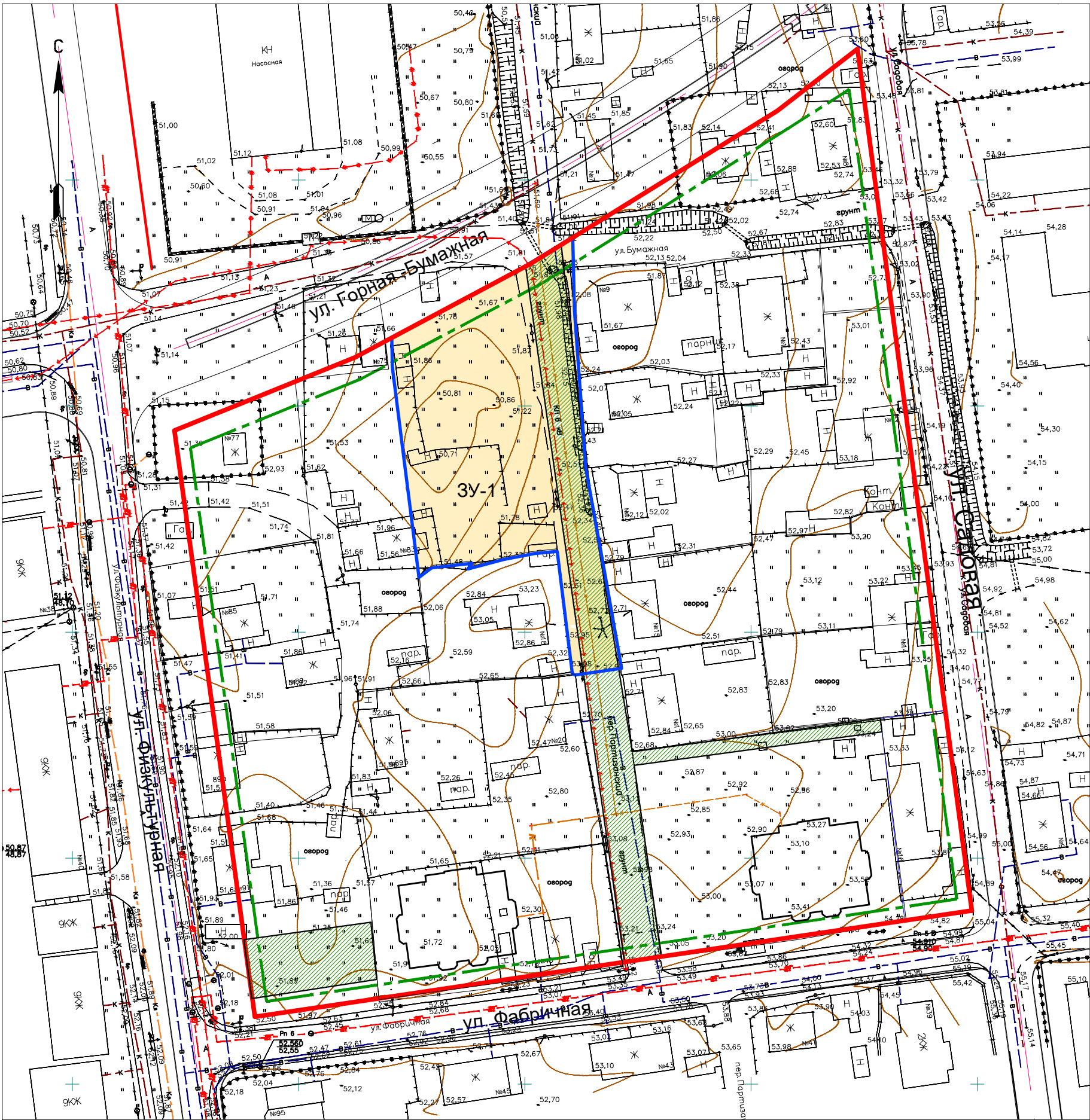
- красные линии
- границы изменяемых земельных участков
- линии отступа от красных линий
- ЗУ-1 условный номер земельного участка
- границы публичных сервитутов для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования

Элемент планировочной структуры в границах кадастрового квартала 65:01:0316006

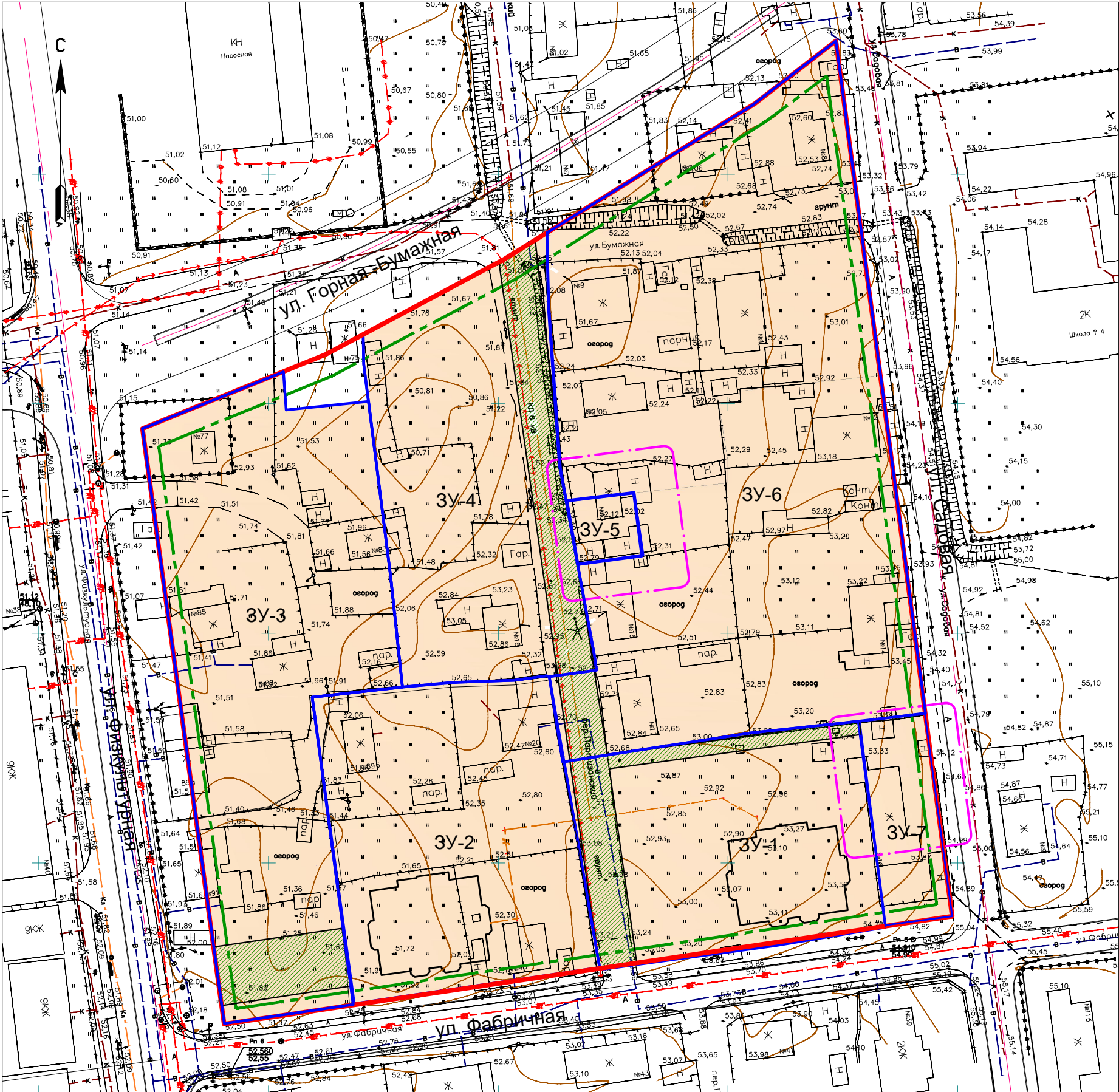


58-05-2018-ДПи						Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории, подлежащей комплексному развитию:Сахалинская область,г. Южно-Сахалинск, XVII-й микрорайон в границах улиц Садовая,Фабричная,Физкультурная,Бумажная, до оси улицы Горная.		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
					2019	ДП	4	6
Исполнитель Лескова Исполнитель Ерофеева						Чертеж межевания м 1:1000 (2 этап) АО "Сахалин - Инжиниринг"		

Чертеж межевания (3 этап) М 1:1000



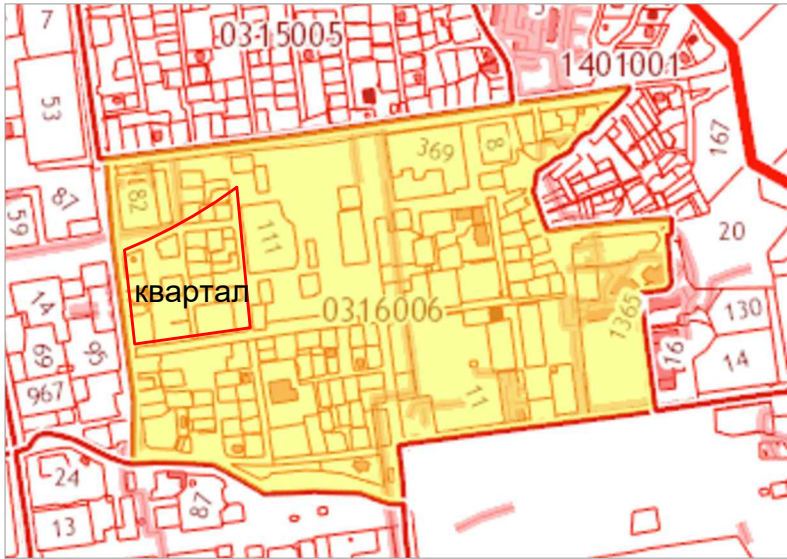
Чертеж межевания М 1:1000



Условные обозначения:

- красные линии
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
- границы изменяемых земельных участков
- линии отступа от красных линий
- 3У-1 условный номер земельного участка
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования
- границы публичных сервитутов для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры

Элемент планировочной структуры в границах кадастрового квартала 65:01:0316006



						58-05-2018-ДПи			
						Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории , подлежащей комплексному развитию :Сахалинская область ,г. Южно-Сахалинск, XVII-й микрорайон в границах улиц Садовая, Фабричная, Физкультурная, Бумажная, до оси улицы Горная.			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
					2019		ДП	6	6
Исполнитель	Лескова					Чертеж межевания м 1:1000	АО "Сахалин - Инжиниринг"		
Исполнитель	Ерофеева								