

Положение №1  
УТВЕРЖДЕНО  
Постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021

**ООО «Дальневосточная архитектурная компания»**

**Ассоциация «Саморегулируемая организация  
Архитекторов и проектировщиков Дальнего Востока»  
СРО-П-137-18022010  
Регистрационный номер члена СРО №90  
Дата регистрации 27.05.2013 г.**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА  
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: СЕВЕРНАЯ, ВОСТОЧНАЯ ГРАНИЦА  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 65:01:0000000:1358-  
АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА ЮЖНО-САХАЛИНСК - ОХОТСКОЕ - ПР. МИРА**

**ТОМ 1**

**ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.  
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Архитектор  
Главный инженер проекта



М.О. Криворотько  
А. С. Полоник

2021

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА  
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: СЕВЕРНАЯ, ВОСТОЧНАЯ ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 65:01:0000000:1358- АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА ЮЖНО-САХАЛИНСК - ОХОТСКОЕ - ПР. МИРА**

**ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.  
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Документация по планировке территории в части разработки проекта планировки территории с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: северная, восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:1358- автомобильная дорога Южно-Сахалинск - Охотское - пр. Мира**

**ПОЛОЖЕНИЯ**

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, сведения о плотности и параметрах застройки Территории, о фактических показателях обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

**1. Общие положения планировки Территории.**

Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: северная, восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:1358- автомобильная дорога Южно-Сахалинск - Охотское - пр. Мира на основании:

- постановления администрации города Южно-Сахалинска от 26.03.2020 № 933-па «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: северная, восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:1358- автомобильная дорога Южно-Сахалинск - Охотское - пр. Мира».

- технического задания на разработку документации по планировке территории

Документация подготовлена с учетом следующих ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

- Материалов Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным решением Думы города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 №603/38-12-4 (с изменениями от 30.01.2019 на основании решения Городской Думы № 1398/72-19-5).
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденными решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 №744/44-13-4

При разработке учитывались требования следующих нормативов градостроительного проектирования:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области (утвержденные приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 24.06.2019 года № 3.39-21-п)

1.1. Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действующими в период подготовки Документации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области (утвержденные приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 24.06. 2019 года № 3.39-21-п.)
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820);
- СП 34.13330.2016 «Свод правил. Автомобильные дороги» (актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*);
- СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги»;
- СП 11-107-98 «Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства» в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу Российской Федерации;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований» в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу Российской Федерации;
- Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года N 742/пр
- иные законодательные и нормативные правовые акты.

1.2. Рассматриваемая Территория целиком расположена в границах городского округа «Города Южно-Сахалинск» Сахалинская Область и, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, относится к категории земель «земли населенных пунктов».

1.3. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории Сахалинской области (МСК-65).

1.4. При архитектурно-строительном проектировании объектов в зонах застройки различного назначения, зонах рекреации, а также в местах, где расположены транспортные коммуникации, сооружения, устройства, пешеходные переходы, собственникам земельных участков предусмотреть обеспечение беспрепятственного доступа к данным объектам инвалидов и других маломобильных групп населения в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

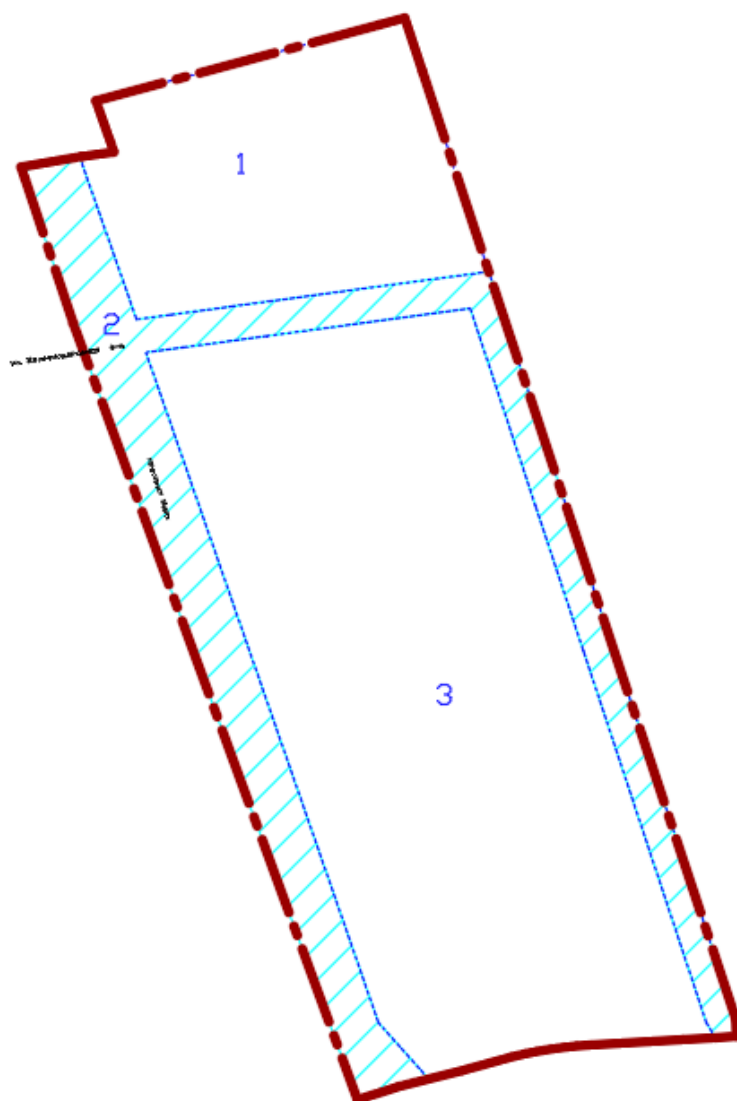
о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, сведения о плотности и параметрах застройки Территории, о фактических показателях обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

### **2. Характеристика планируемого развития Территории в отношении выделения элементов планировочной структуры.**

Территория проекта планировки расположена в Юго-восточном районе городского округа «Город Южно-Сахалинск» в границах пр. Мира, автомобильная дорога Южно-Сахалинск-Охотское море. Общая площадь территории в границах подготовки проекта планировки территории по техническому заданию составляет 43,75 га. На территории проектирования были сформированы элементы планировочной структуры. Расположение элементов представлено на схеме 1.

Схема 1. Расположение элементов планировочной структуры

Схема планируемых элементов планировочной структуры



В границах разработки проекта планировки выделены следующие элементы планировочной структуры:

- Квартал площадью 34,11 га; \*
- улично-дорожная сеть площадью 9,64 га; \*
- 1\*,3\* - квартал
- 2\*- улично-дорожная сеть

Проект планировки разработан в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории; определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков; установление красных линий.

Расчетная численность постоянного населения после реализации всех мероприятий составит 2,876 тыс. человек.

Согласно Правилам землепользования и застройки, Территория расположена в следующих территориальных зонах:

- Зоне малоэтажной жилой застройки (Ж-2)
- Зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-3)
- Зоне общественно-деловой застройки (ОД-9).
- Зоне озелененных территорий общего пользования (Р-2).

Документацией по планировке Территории определены расчетные показатели в области расчетной общей площади жилищного фонда и прогнозной численности населения (далее – расчетные показатели), взятые за основу при установлении целевых показателей. Основные расчетные показатели Территории приведены в таблице

Таблица 1

**Основные расчетные показатели Территории.**

Наименование	Показатель
Территория в границах подготовки проекта планировки, (га)	43,75
Зоны планируемого размещения малоэтажных жилых домов, (га)	21,35
Зоны планируемого размещения индивидуальных жилых домов, (га)	0,23
Зона торгового назначения и общественного питания	0,56
Зона общеобразовательного назначения	2,77
Зона дошкольного образования	1,88
Зона озелененных территорий общего пользования	1,46
Зона объектов коммунального обслуживания (объектов инженерно-технического обеспечения)	0,9
Территории общего пользования (линейных объектов транспортной инфраструктуры)	13,72
Территории общего пользования (спортивных плоскостных сооружений)	0,59
Расчетное количество новых жителей (чел.)	2876
Расчетное количество населения (тыс.чел.)	2,876
Общая площадь застройки планируемых малоэтажных многоквартирных жилых домов, кв. м	45000
Жилищный фонд планируемых малоэтажных многоквартирных жилых домов (кв. м общей площади квартир)	105 550

Расчетная плотность населения на территории (чел/га)	76
Плотность застройки (тыс.кв.м./га)	2,82

Более подробно параметры развития территории в отношении каждой зоны представлены в таблице "Параметры застройки территории"

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и иные зоны на Территории. Плотность и параметры застройки Территории

### **1,2,3. Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки.**

Цель выделения зоны планируемого размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов – обеспечение условий для создания объектов жилого назначения со встроенными объектами бытового, образовательного и иного обслуживания населения, с заданными минимальными и максимальными показателями застройки земельных участков в целях обеспечения эффективности функционирования жилой зоны.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны: многоквартирные жилые дома; объекты розничной торговли; объекты общественного питания; объекты дополнительного образования; стоянки автомобильного транспорта.

2). Плотность и параметры застройки.

2.1). Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка не установлен;
- максимальный процент застройки земельного участка - 40%.
- минимальный процент озеленения земельного участка - 25%.

2.2). Коэффициент плотности застройки – 0,8

- расчетная интенсивность застройки земельных участков:  
7 - 33000 кв. м/га.

2.3). Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- максимальная этажность - 4;

Иные параметры застройки:

- минимальное количество парковочных мест - в соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа «Города Южно-Сахалинска»;
- иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Южно-Сахалинска», региональными нормативами градостроительного проектирования;

### **4. Зона планируемого размещения объекта общеобразовательного назначения.**

Цель выделения зоны планируемого общеобразовательного назначения – обеспечение условий для создания объектов дошкольного образования, общеобразовательного учреждения с заданными минимальными и максимальными показателями застройки земельных участков в целях обеспечения эффективности функционирования зоны учебно-образовательного назначения.

1) Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны: общеобразовательного назначения (общеобразовательные учреждения, школы, гимназии, лицеи, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию, просвещению).

2). Плотность и параметры застройки.

2.1). Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка не установлен;
- максимальный процент застройки земельного участка - 30%;
- минимальный процент озеленения земельного участка - 50%.
- минимальный процент земельного участка под спортивно-игровые площадки – 20%.

2.2). Предельная этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- максимальное (предельное) количество этажей (включая подземный)- 4;
  - максимальная этажность - 3;
- 2.3). Иные параметры застройки:
- минимальный отступ от красной линии – 25 м.
  - территория участка ограждается забором высотой – от 1,2 м.

### **5.6 . Зона планируемого размещения объекта дошкольного образования.**

Цель выделения зоны планируемого размещения объекта дошкольного образования – обеспечение условий для создания объектов дошкольного образования с заданными минимальными и максимальными показателями застройки земельных участков в целях обеспечения эффективности функционирования зоны учебно-образовательного назначения.

1) Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны: для дошкольного и школьного образования (детские сады, детские ясли, общеобразовательные учреждения, школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию, просвящению).

2). Плотность и параметры застройки.

2.1). Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка не установлен;
- максимальный процент застройки земельного участка - 30%;
- минимальный процент озеленения земельного участка - 50%.
- минимальный процент земельного участка под спортивно-игровые площадки – 20%.

2.2). Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- максимальная этажность- 3;

2.3). Иные параметры застройки:

- минимальный отступ от красной линии – 25 м.
- территория участка ограждается забором высотой – от 1,2 м.

### **7,8,9,10,11,12,16 Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания (объектов инженерно-технического обеспечения).**

Цель выделения зоны планируемого размещения объектов коммунального обслуживания – обеспечение условий для создания и реконструкции объектов коммунального(объектов инженерно-технического) обслуживания в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.

1) Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны: насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, зданий и помещений для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг и другие объекты инженерно-технического обеспечения.

2). Плотность и параметры застройки.

2.1). Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка не установлен;
- максимальный процент застройки земельного участка - 90%;

2.2). Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- максимальное (предельное) количество этажей - 2;

2.3) Иные параметры застройки:

- иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Южно-Сахалинска», региональными нормативами градостроительного проектирования;

### **17.Зона планируемого размещения индивидуальной жилой застройки.**



Цель выделения зоны планируемого размещения индивидуальной жилой застройки – обеспечение условий для создания объектов жилого назначения, с заданными минимальными и максимальными показателями застройки земельных участков в целях обеспечения эффективности функционирования жилой зоны.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны: индивидуальные жилые дома

2). Плотность и параметры застройки.

2.1). Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка не установлен;
- максимальный процент застройки земельного участка - 60%.

2.2). Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- максимальное (предельное) количество этажей - 3;
- предельная высота жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли - до 14 м.

Иные параметры застройки:

- высота ограждения земельных участков - до 1,8 м.
- минимальный отступ от красной линии – 3 м.
- минимальное количество парковочных мест - в соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа «Города Южно-Сахалинска»;
- иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Южно-Сахалинска», региональными нормативами градостроительного проектирования;

### **13. Зона планируемого размещения объекта торгового назначения и общественного питания.**

Цель выделения зоны планируемого размещения объекта торгового назначения – обеспечение условий для создания объектов торгового назначения в целях эффективности функционирования жилой зоны.

1) Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны: объекта торгового назначения и общественного питания, магазины, общественное питание.

2). Плотность и параметры застройки.

2.1). Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка не установлен;
- максимальный процент застройки земельного участка - 70%;

2.2). Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- максимальная этажность - 3;

2.3) Иные параметры застройки:

- минимальный отступ от красной линии – 3 м.
- иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Южно-Сахалинска», региональными нормативами градостроительного проектирования;

### **14, 15. Зона планируемого размещения территории общего пользования (спортивных плоскостных сооружений).**

Цель выделения зоны планируемого размещения – обеспечение условий для размещения спортивных плоскостных сооружений.

1). Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны:

- территории общего пользования
- объекты спортивного назначения

2). Плотность и параметры застройки.

2.1). Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка- 0;
- максимальный процент застройки земельного участка- 0;
- минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

2.2). Коэффициент плотности застройки:

- максимальная интенсивность застройки земельного участка не подлежит установлению;
- минимальная интенсивность застройки земельного участка не подлежит установлению;

2.3). Иные параметры застройки:

- в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Южно-Сахалинска», региональными нормативами градостроительного проектирования;

### **18;19;20 Зона планируемого размещения территории общего пользования (озелененных территорий общего пользования).**

Цель выделения зоны планируемого размещения – обеспечение условий для размещения озелененных территорий общего пользования, рекреации.

1). Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны:

- территории общего пользования

2). Плотность и параметры застройки.

2.1). Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению;- максимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению;- минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

2.2). Коэффициент плотности застройки:

- максимальная интенсивность застройки земельного участка не подлежит установлению;
- минимальная интенсивность застройки земельного участка не подлежит установлению;

2.3). Иные параметры застройки:

- в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Южно-Сахалинска», региональными нормативами градостроительного проектирования;

### **21,22,23,24,25. Зона планируемого размещения территории общего пользования (линейных объектов транспортной инфраструктуры).**

Цель выделения зоны планируемого размещения – обеспечение условий для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры.

1). Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны:

- территории общего пользования
- территории улично-дорожной сети.

2). Плотность и параметры застройки.

2.1). Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению;- максимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению;- минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

2.2). Коэффициент плотности застройки:

- максимальная интенсивность застройки земельного участка не подлежит установлению;
- минимальная интенсивность застройки земельного участка не подлежит установлению;

2.3). Иные параметры застройки:

- в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Южно-Сахалинска», региональными нормативами градостроительного проектирования;

**Параметры застройки территории.**

**Показатели планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения, включая плотность и параметры застройки Территории**

*Таблица 2*

№ элемента планировочной структуры	№ зоны (участка) на плане	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны, га	Предельные параметры			
				Максимальный процент застройки, %	Предельная этажность	Расчетная интенсивность использования тыс. кв. м/га	Приобъектные стоянки постоянного /временного хранения м/мест, кол-во
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Малоэтажная жилая застройка	6,77	40	4	5,24	693/270
3	2	Малоэтажная жилая застройка	4,96	40	4	7,79	201/60
3	3	Малоэтажная жилая застройка	9,62	40	4	6,15	567/70
3	4	Общеобразовательного назначения (школа)	2,77	30	3	11,9	10
3	5	Дошкольное образование	0,91	30	3	6,32	10
3	6	Дошкольное образование	0,97	30	3	6,25	10
3	7	Коммунальное обслуживание	0,13	80	1	7,69	-
3	8	Коммунальное обслуживание	0,05	80	1	8	-
3	9	Коммунальное обслуживание	0,06	80	1	8	-

№ элемента планировочной структуры	№ зоны(участка) на плане	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны, га	Предельные параметры			
				Максимальный процент застройки, %	Предельная этажность	Расчетная интенсивность использования тыс.кв.м/га	Приобъектные стоянки постоянного хранения м/мест, кол-во
1	2	3	4	5	6	7	8
1	10	Коммунальное обслуживание	0,50	80	1	8	-
1	11	Коммунальное обслуживание	0,05	80	1	8	-
1	12	Коммунальное обслуживание	0,08	80	1	8	-
1	13	Объекты торговли и общественного питания	0,56	80	3	23,8	62
3	14	Территории общего пользования (спортивных плоскостных объектов)	0,30	0	-	-	-
3	15	Территории общего пользования (спортивных плоскостных объектов)	0,29	0	-	-	-
3	16	Коммунальное обслуживание	0,03	80	1	8	-
3	17	Индивидуальная жилая застройка	0,23	60	3	18	1
3	18	Территории общего пользования(озелененных территорий общего пользования).	1,01	-	-	-	-

№ элемента планировочной структуры	№ зоны(участка) на плане	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны, га	Предельные параметры			
				Максимальный процент застройки, %	Предельная этажность	Расчетная интенсивность использования тыс.кв.м/га	Приобъектные стоянки постоянного хранения м/мест, кол-во
1	2	3	4	5	6	7	8
3	19	Территории общего пользования(озелененных территорий общего пользования).	0,41	-	-	-	-
3	20	Территории общего пользования(озелененных территорий общего пользования).	0,04	-	-	-	-
3	21	Территории общего пользования (УДС)	3,44	-	-	-	-
2	22	Территории общего пользования (линейных объектов транспортной инфраструктуры)	5,69	-	-	-	-
2	23	Территории общего пользования (линейных объектов транспортной инфраструктуры)	3,65	-	-	-	-
1	24	Территории общего пользования (линейных объектов транспортной инфраструктуры)	0,62	-	-	-	-
1	25	Территории общего пользования (линейных объектов транспортной инфраструктуры)	0,32	-	-	-	-

\*Здесь и далее вид разрешенного использования указан в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

**Планируемые показатели развития территории города Южно-Сахалинска в границах:  
северная, восточная граница земельного участка с кадастровым номером  
65:01:0000000:1358- автомобильная дорога Южно-Сахалинск - Охотское - пр. Мира**

Планируемый баланс Территории в границах разработки Документации приведен в таблице. Значения показателей площади участков планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже планировки Территории.

*Таблица 3*

**Территория в границах проекта представлена зонами жилого, общественно-бытового, рекреационного назначения, зонами инженерной:**

№ п/п	Наименование зоны размещения ОКС	№ зоны размещения ОКС на плане	Единица измерения	Площадь зоны размещения ОКС
	Общая площадь зон планируемого размещения в границах проекта планировки:		га	43,75
1	Зона планируемого размещения малоэтажных жилых домов	1;2;3	га	21,35
2	Зоны планируемого размещения индивидуальных жилых домов	17	га	0,23
3	Зона торгового назначения и общественного питания	13	га	0,56
4	Зона общеобразовательного назначения	4;	га	2,77
5	Зона дошкольного образования	5;6	га	1,88
6	Территории общего пользования (озелененных территорий общего пользования)	18;19;20	га	1,46
7	Территории общего пользования (линейных объектов транспортной инфраструктуры)	21;22;23;24;25	га	13,72
8	Территории общего пользования (спортивных плоскостных объектов)	14;15	га	0,59
9	Зона объектов коммунального обслуживания (объектов инженерно-технического обеспечения)	7;8;9;10;11;12;16	га	0,9

### ПОЛОЖЕНИЯ

Об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, 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 транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

### 3. 1. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального значения и их характеристики

Утвержденными на момент подготовки настоящей Документации схемами территориального планирования Российской Федерации, Сахалинской области в различных областях на Территории не предусмотрено размещение планируемых объектов федерального и регионального значения.

### 3. 2. Перечень планируемых к размещению объектов капитального местного значения и их характеристики

Таблица 4

#### Перечень объектов капитального строительства местного значения

Параметры ОКС							
Наименование	Мощность		Количество, ед. изм	Этажность (макс)	Значение ОКС	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Очередность
	Ед. измерения	Значение					
<b>Транспортная инфраструктура</b>							
Улицы районного значения (пешеходно-транспортные)		0,4	км	-	ОМЗ	строит.	1 этап
Улицы районного значения (транспортно-пешеходные)		1,67	км	-	ОМЗ	строит.	1 этап
Основные проезды		0,20	км	-	ОМЗ	строит.	2 этап
Второстепенные проезды		0,90	км	-	ОМЗ	строит.	2 этап
<b>Инженерная инфраструктура</b>							
<b>Водоснабжение</b>							
Водопроводные сети	км	4,1		-	ОМЗ	строит.	1 этап
Хозяйственно-питьевые и противопожарные водопроводы	км	4,1		-	ОМЗ	строит.	1 этап
<b>Водоотведение (канализация)</b>							
Канализационные сети	км	4,45	-	-	ОМЗ	строит.	1 этап
Канализационные сети (напорные)	км	1,50	-	-	ОМЗ	строит.	1 этап
Канализационная насосная станция			Объект	1	ОМЗ	строит.	1 этап
Канализационная насосная станция			Объект	1	ОМЗ	строит.	1 этап
Канализация дождевая закрытая	км	4,2	-	-	ОМЗ	строит.	1 этап
<b>Теплоснабжение</b>							
Тепловые сети	км	2,47	-	-	ОМЗ	строит.	1 этап
<b>Газоснабжение</b>							
Газовая котельная	Гкал	14,5	Объект	1	ОМЗ	строит.	1 этап
<b>Электроснабжение</b>							
Трансформаторная подстанция	кВА	2x1000	Объект	1	ОМЗ	строит.	1 этап

Трансформаторная подстанция	кВА	2x1000	Объект	1	ОМЗ	строит.	1 этап
Трансформаторная подстанция	кВА	2x1000	Объект	1	ОМЗ	строит.	2 этап
Трансформаторная подстанция	кВА	2x630	Объект	1	ОМЗ	строит.	2 этап
Трансформаторная подстанция "Лиственничное" (ТП) 10(6)/0,4 кВТ	кВА	9	Объект	1	ОМЗ	строит.	1 этап
Распределительная трансформаторная подстанция (РТП)35/0,4кВТ	кВА	35/0,4	Объект	1	ОМЗ	строит.	1 этап
Линии электропередачи 6 кВ	км	1,48	-	-	ОМЗ	строит.	1 этап
Линии электропередачи 35 кВ	км	1,4	-	-	ОМЗ	реконст.	1 этап
Линии электропередачи 0,4 кВ	км	4,03	-	-	ОМЗ	строит.	1 этап
<b>Связь и информатизация</b>							
Линейно-кабельное сооружение электросвязи	км	4,2	-	-	ОМЗ	строит.	1 этап
<b>Социальная инфраструктура</b>							
Объект образования (дошкольное учреждение)	мест	240	Объект	2-3	ОМЗ	строит.	3 этап
Объект образования (дошкольное учреждение)	мест	240	Объект	2-3	ОМЗ	строит.	3 этап
Объект образования (общеобразовательное учреждение, школа)	мест	550	Объект	2-4	ОМЗ	строит.	3 этап

Примечания:

1. Параметры ОКС – параметры объекта капитального строительства.
2. Значение ОКС - ОМЗ – объект местного значения.

Таблица 5

**Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства иного значения**

Параметры ОКС						
Наименование	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Количество, ед. изм	Этажность (макс)	Мощность, ед. изм	Протяженность/площадь земельного участка, ед. изм	Значение ОКС
<b>Жилого назначения</b>						
Многоквартирный жилой дом	строит.	38 объектов	4	105,52тыс. кв.м жилой площади	21,025 Га	ОИЗ
<b>Общественно-делового назначения</b>						
Магазин-столовая	строит	1 объект	3	2 тыс. кв.м	0,577	ОИЗ
Двухуровневая плоскостная парковка	строит	2 объекта	2	280, 230 м/мест		ОИЗ



Примечание:

Значение: ОИЗ – объект иного значения, ОМЗ – объект местного значения

Таблица 6

**Характеристика развития системы транспортного обслуживания**

Улично-дорожная сеть

Категория улиц и дорог	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Ширина в красных линиях	Общая протяженность, км	Общая площадь покрытия, кв.м	Статус	Очередность
Улицы районного значения (пешеходно-транспортные)	2	7,0	35,0	0,40	2800	П	1 этап
Улицы районного значения (транспортно-пешеходные)	2	8,0	30,0	0,90	7200	П	1 этап
Основные проезды	2	6,0	10-11,5	0,20	8200	П	1 этап
Второстепенные проезды	2	6,0	10	0,90	6100	П	2 этап
Магистральная улица общегородского значения (транспортно-пешеходная)	4	16,0-19,5	47-61,0	1,02	16320	Р	1 этап

Месторасположение и характеристики линейных объектов транспортной инфраструктуры необходимо уточнять на следующих стадиях архитектурно-строительного проектирования.

**4. Характеристика и очередность планируемых для размещения объектов капитального строительства**

Проект планировки территории предполагается осуществить в 3 этапа.

Реализация мероприятий запланирована:

1 этап – 2021– 2022 гг.;

2 этап – 2022– 2023 гг.;

3 этап – 2023– 2025 гг.;

Таблица 7

**Объекты капитального строительства жилого назначения**

Наименование	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Значение			
Многоквартирные жилые дома	Тыс.кв.м жилой площади	58,2	ОИЗ	П	1 этап
Многоквартирные жилые дома	Тыс.кв.м жилой площади	47,5	ОИЗ	П	2 этап

Примечания:

1. Статус: П – планируемый к размещению объект.

2. Значение: ОИЗ – объект иного значения.

Таблица 8

**Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры**

Наименование	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Значение			
<b>Образовательные организации</b>					
Объект образования (дошкольное учреждение)	мест	240	ОМЗ	П	3 этап
Объект образования (общеобразовательное учреждение, школа)	мест	550	ОМЗ	П	3 этап
Объект образования (дошкольное учреждение)	мест	240	ОМЗ	П	3 этап
<b>Общественно-делового назначения</b>					
Магазин-столовая	тыс. кв. м площади	2	ОИЗ	П	3 этап
Двухуровневая плоскостная парковка	м/мест	280	ОИЗ	П	3 этап
Двухуровневая плоскостная парковка	м/мест	230	ОИЗ	П	3 этап

Примечания:

1. Статус: П – планируемый к размещению объект, Р- реконструкция
2. Значение: ОИЗ – объект иного значения, ОМЗ- объект местного значения

Таблица 9

**Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры**

Наименование	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Значение			
<b>Водоснабжение</b>					
Хозяйственно-питьевые и противопожарные водопроводы	км	4,1	ОМЗ	П	1 этап
<b>Водоотведение</b>					
Безнапорные коллекторы хозяйственно-фекальной канализации	км	4,45	ОМЗ	П	1 этап
Напорные коллекторы хозяйственно-фекальной канализации	км	1,4	ОМЗ	П	1 этап
КНС			ОМЗ	П	1 этап
Канализация дождевая закрытая	км	4,2	ОМЗ	П	1 этап
<b>Теплоснабжение</b>					
Тепловые сети	км	2,47	ОМЗ	П	1 этап
<b>Газоснабжение</b>					
Газовая котельная	Гкал	14,5	ОМЗ	П	1 этап
<b>Электроснабжение</b>					
Трансформаторная подстанция	кВА	2x1000	ОМЗ	П	1 этап
Трансформаторная подстанция "Лиственничное" (ТП) 10(6)/0,4 кВТ	МВА	9	ОМЗ	П	1 этап
Распределительная трансформаторная подстанция 35КВ	кВА	35/0,4	ОМЗ	П	1 этап
Трансформаторная подстанция	кВА	2x1000	ОМЗ	П	1 этап
Трансформаторная подстанция	кВА	2x1000	ОМЗ	П	2 этап
Трансформаторная подстанция	кВА	2x630	ОМЗ	П	2 этап

Линии электропередачи ЛЭП 10 (6) кВ	км	1,48	ОМЗ	П	1 этап
Линии электропередачи ЛЭП 0,4 кВ	км	4,03	ОМЗ	П	1 этап
Линии электропередачи ЛЭП 0,4 кВ	км	1,44	ОМЗ	Л	1 этап
Линии электропередачи ЛЭП 35 кВ	км	1,1	ОМЗ	Л	1 этап
Линии электропередачи ЛЭП 35 кВ	км	1,4	ОМЗ	П	1 этап
<b>Связь и информатизация</b>					
Линейно-кабельное сооружение электросвязи	км	4,2	ОМЗ	П	1 этап

Примечания:

1. Статус: П – планируемый к размещению объект, Л – планируемый к ликвидации объект, 2.
- Значение: ОМЗ – объект местного значения.