

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. КРЫМСКАЯ – УЛ. БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА
– УЛ. 1-АЯ МОСКОВСКАЯ – УЛ. ХОЛМСКАЯ**

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

Заказчик: ООО Специализированный застройщик «ГРОН»

Исполнитель: ИП Владимирцева Ю.А.



СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|---|
| Содержание..... | 2 |
| 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ..... | 4 |
| ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ | 4 |
| 1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 4 |
| 1.2. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ..... | 5 |
| 1.3. 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 ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР | 5 |
| 1.3.1 Объекты капитального строительства жилого назначения | 5 |
| 1.3.2 Объекты капитального строительства производственного назначения | 5 |
| 1.3.3 Объекты капитального строительства общественно-делового назначения..... | 5 |
| 1.3.4 Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры..... | 6 |
| 1.3.5 Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры | 7 |
| 1.4. 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 | 7 |
| 1.4.1. Объекты коммунальной инфраструктуры | 8 |
| 1.4.2. Объекты транспортной инфраструктуры | 8 |
| 1.4.3 Объекты социальной инфраструктуры | 8 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ | 8 |

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕКСТОВЫХ МАТЕРИАЛОВ

| № п/п | Наименование |
|-------|---|
| | Основная часть |
| 1. | Книга 1. Положение о размещении объектов капитального строительства. Положения об очередности планируемого развития территории. |
| 2 | Книга 2. Текстовая часть проекта межевания. |
| | Материалы по обоснованию |
| 3. | Книга 3. Пояснительная записка |

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ В ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ

| № листа | Наименование | Масштаб |
|---------|--|----------|
| | Основная часть | |
| 1 | Чертеж планировки территории | 1:1 000 |
| 2 | Чертеж межевания территории | 1:1 000 |
| | Графические материалы по обоснованию | |
| 3 | Схема расположения элемента планировочной структуры | 1:10 000 |
| 4 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки и проекта межевания (опорный план) | 1:1 000 |
| 5 | Архитектурно-планировочное предложение. | 1:1 000 |
| 6 | Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта | 1:1 000 |
| 7 | Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Схема зон с особыми условиями использования территории. | 1:1 000 |
| 8 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки. | 1:1 000 |
| 9 | Чертеж красных линий. | 1:1 000 |

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки и проект межевания территории города Южно-Сахалинска в границах улиц: ул. Крымская – ул. Большая полянка – ул. 1-ая Московская – ул. Холмская.

Площадь территории в границах проекта планировки – 6,9 га.

Расчетная численность постоянного населения – 1580 человек.

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

| Наименование | Площадь, га |
|----------------------------------|-------------|
| Зоны планируемого размещения ОКС | 6,9 |
| Среднеэтажной жилой застройки | 3,3 |
| Малоэтажной жилой застройки | 2,2 |
| Улично-дорожной сети | 1,4 |

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

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

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

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

- объект торговли;
- водопровод;
- канализация самотечная;
- трансформаторная подстанция;
- линии электропередачи 10 кВ
- линии электропередачи 0,4 кВ;
- теплопровод распределительный (квартальный);
- линии связи;

Очередность планируемого развития территории запланирована в один этап.

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

1.2. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Максимальная этажность | Максимальный коэффициент застройки | Максимальный коэффициент плотности застройки |
|---|------------------------|------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Малоэтажной жилой застройки | 3 | 0,2 | 0,65 |
| Среднеэтажной жилой застройки | 5 | 0,25 | 0,9 |
| Улично-дорожной сети | - | - | - |

1.3. 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 ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

1.3.1 Объекты капитального строительства жилого назначения

| Тип жилой застройки | Количество домов, ед. | Общая площадь жилых домов, тыс. кв. м | Значение | Статус | Очередность |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------|--------|-------------|
| Многоквартирный жилой дом | 9 | 23,2 | ОИЗ | П | 1 этап |

Примечания:

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

1.3.2 Объекты капитального строительства производственного назначения

Объекты производственного назначения к строительству не запланированы.

1.3.3 Объекты капитального строительства общественно-делового назначения

| Наименование объекта | Мощность | | Значение | Статус | Очередность |
|----------------------|---------------------|----------|----------|--------|-------------|
| | Ед. измерения | Значение | | | |
| Объект торговли | Кв. м общей площади | 350 | ОИЗ | П | 1 этап |

Примечания:

Статус: П – планируемый к размещению.

Значение: ОИЗ – объект иного значения

1.3.4 Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть

| Категория улиц и дорог | Число полос движения | Ширина проезжей части, м | Общая протяженность, м | Общая площадь покрытия кв.м | Значение | Статус | Очередность |
|------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|----------|--------|-------------|
| Проезд | 1 | 6,0 | 100 | 1686 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Проезд | 1 | 6,0 | 170 | 2080 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Проезд | 1 | 6,0 | 170 | 2013 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Проезд | 1 | 6,0 | 100 | 1010 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Проезд | 1 | 4,5 | 35 | 157,5 | ОИЗ | П | 1 этап |

Примечание – Статус: П – планируемый к размещению объект.

Дорожные одежды - капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

Объекты транспортной инфраструктуры

| Наименование | Мощность | | Значение | Статус | Очередность |
|---------------------------------------|---------------|----------|----------|--------|-------------|
| | Ед. измерения | Значение | | | |
| Наземная стоянка транспортных средств | машино-мест | 48 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Наземная стоянка транспортных средств | машино-мест | 48 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Наземная стоянка транспортных средств | машино-мест | 30 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Наземная стоянка транспортных средств | машино-мест | 28 | ОИЗ | П | 1 этап |

| | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|----|-----|---|--------|
| Наземная стоянка транспортных средств | машино-мест | 21 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Наземная стоянка транспортных средств | машино-мест | 21 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Наземная стоянка транспортных средств | машино-мест | 7 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Наземная стоянка транспортных средств | машино-мест | 7 | ОИЗ | П | 1 этап |
| Наземная стоянка транспортных средств | машино-мест | 6 | ОИЗ | П | 1 этап |

1.3.5 Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры

| Наименование объекта | Номер на чертеже | Мощность | | Значение | Статус | Очередность |
|--|------------------|---------------|----------|----------|--------|-------------|
| | | Ед. измерения | Значение | | | |
| Водоснабжение | | | | | | |
| Водопровод | 2.6.1 | км | 0,4 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Водопровод | 2.6.2 | км | 0,1 | ОМЗ | Л | 1 этап |
| Водоотведение | | | | | | |
| Канализация самотечная | 2.6.3 | км | 0,8 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Канализация самотечная | 2.6.4 | км | 0,2 | ОМЗ | Л | 1 этап |
| Теплоснабжение | | | | | | |
| Теплопровод распределительный (квартальный) | 2.6.5 | км | 0,5 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Электроснабжение | | | | | | |
| Трансформаторные подстанции | 2.6.6 | кВА | 2x630 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Линии электропередачи 10 кВ | 2.6.7 | км | 0,2 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Линии электропередачи 0,4 кВ | 2.6.8 | км | 1,7 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Связь | | | | | | |
| Линии связи | 2.6.9 | км | 0,4 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Инженерная подготовка территории | | | | | | |
| Дождевая канализация открытого типа | - | км | 1,2 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Примечания Статус: П – планируемый к размещению объект, Л – планируемый к ликвидации объект. Значение: ОМЗ – объект местного значения. | | | | | | |

1.4. 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

1.4.1. Объекты коммунальной инфраструктуры

| № п/п | Наименование планируемого мероприятия | Обеспеченность жилищного фонда, % общей площади объектов капитального строительства жилого назначения | |
|-------|--|---|------------------------------|
| | | До реализации мероприятия | После реализации мероприятия |
| 1 | Строительство и ликвидация водопровода | 100 | 100 |
| 2 | Строительство и ликвидация канализации самотечной | 100 | 100 |
| 3 | Строительство тепловпровода распределительного (квартального) | 0 | 65 |
| 4 | Строительство трансформаторной подстанции и линий электропередачи 0,4 кВ и 10 кВ | 100 | 100 |
| 5 | Строительство линий связи | 100 | 100 |

Примечание. Обеспеченность жилищного фонда после реализации мероприятия указывается с учетом реализации мероприятий в части развития жилищного строительства.

1.4.2. Объекты транспортной инфраструктуры

| № п/п | Наименование планируемого мероприятия | Обеспеченность жилищного фонда, % общей площади объектов капитального строительства жилого назначения | |
|-------|--|---|------------------------------|
| | | До реализации мероприятия | После реализации мероприятия |
| 1 | Сооружения для хранения транспортных средств | – | 100 |

1.4.3 Объекты социальной инфраструктуры

Объекты социальной инфраструктуры (общественно-делового назначения) федерального, регионального и местного значения к строительству не запланированы.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

| Номер точки | X | Y | Дирекционный угол | Длина |
|-------------|----------|---------|-------------------|--------|
| 1 | 12742.33 | 6295.07 | 85° 32' 50" | 108.2 |
| 2 | 12750.73 | 6402.94 | 85° 33' 14" | 238.51 |
| 3 | 12769.22 | 6640.73 | 181° 35' 36" | 164.72 |
| 4 | 12604.56 | 6636.15 | 265° 32' 59" | 167.41 |
| 5 | 12591.57 | 6469.24 | 265° 33' 21" | 163.38 |
| 6 | 12578.91 | 6306.35 | 356° 3' 5" | 163.81 |