

**Индивидуальный предприниматель
ЕЛИСЕЕНКО ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

**Проект планировки с проектом межевания территории в
границах: ул. Ленина – ул. Бумажная – западная и южная
границы реки Рогатка в городе Южно-Сахалинске**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Шифр № 65-11.02-2022-ППТ

г. Южно-Сахалинск
2022 г.

Проект планировки с проектом межевания территории в границах: ул. Ленина – ул. Бумажная – западная и южная границы реки Рогатка в городе Южно-Сахалинске

Заказчик: ООО «ТОЧ»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Шифр № 65-11.02-2022-ППТ

Исполнитель

Елисеенко А.Ю.

г. Южно-Сахалинск
2022 г.

Оглавление

1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	3
2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	4
2.1. ВИДЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	4
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	4
3. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6
3.1. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ.....	6
3.2. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	6
3.3. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	6
3.4. ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	6
3.5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНОЙ ОЧИСТКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	6
4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6

1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки подготовлен в соответствии с постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 22.09.2020 № 2765-па «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории в границах: ул. Ленина – ул. Бумажная – западная и южная границы реки Рогатка».

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория, дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- торгового назначения и общественного питания;
- социального и коммунально-бытового обслуживания;
- административно-делового назначения;
- производственного и коммунально-складского назначения;
- улично-дорожной сети;
- здравоохранения;
- зеленых насаждений общего пользования.

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

Размещение объектов капитального строительства, федерального и регионального значения не предусмотрено.

Объекты местного значения:

- реконструкция мостового сооружения через р. Рогатка по ул. Бумажная – 1 объект;
- реконструкция ул. Бумажная, в границах: ул. Ленина – мостовое сооружение через р. Рогатка – 1 линейный объект.

Объекты иного значения:

- здание административно-делового назначения – 1 объект;

3. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность, кол-во надземных этажей	Процент застройки, %
Торгового назначения и общественного питания	0.075	1.7	до 2	40
Социального и коммунально-бытового обслуживания	0.34	3.0	до 5	40
Производственного и коммунально-складского назначения	2,84	1.8	до 3	30
Административно-делового назначения	0.33	2	до 4	40
Здравоохранения	0.61	1.5	до 3	25

Улично-дорожной сети	1,04	-	-	-
Зеленых насаждений общего пользования	0.53	-	-	-

3.1 Объекты жилищной сферы

Размещение объектов жилищной сферы не предусмотрено.

3.2 Объекты общественно-деловой инфраструктуры

В зоне административно-делового назначения предусмотрено размещение:

- административно-деловое здание:
 - до 4 наземных этажей;
 - максимальная общая площадь – 2000 кв.м;
 - максимальный процент застройки – 40 %;
 - минимальный процент озеленения – 10 %.

3.3 Объекты транспортной инфраструктуры

- предусмотрена реконструкция мостового сооружения через р. Рогатка по ул. Бумажная – 1 объект;

- предусмотрена реконструкция ул. Бумажная, в границах: ул. Ленина – мостовое сооружение через р. Рогатка – 1 линейный объект.

Основные параметры улиц и проездов, а также размеры красных линий приведены в нижеследующей таблице (Таблица 1).

Таблица 1. Классификация улично-дорожной сети проекта планировки

№ п/п	Категория улично-дорожной сети	Наименование улиц	Ширина улиц в красных линиях, м	Протяженность, км	Ширина проезжей части, м	Минимальная ширина тротуара, м
1	Улицы и дороги местного значения	ул. Бумажная	30	0,235	6	2.0 - 3,0

Вопрос организации поверхностного водоотвода предусматривается решить за счет устройства ливневой канализации. В целом в границах проектирования предусмотрено устройство:

- ливневой канализации – проектируемой – 0,235км.

3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

Размещение объектов инженерной инфраструктуры не предусмотрено.

3.5 Мероприятия по санитарной очистке территории

Для обеспечения санитарной очистки территории предусмотрено размещение мусорных контейнеров в зоне зеленых насаждений общего пользования.

4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предложено размещение на территории проектирования следующих объектов:

- здание административно-делового назначения – 1 объект;
- реконструкция мостового сооружения через р. Рогатка по ул. Бумажная;
- реконструкция ул. Бумажная, в границах: ул. Ленина – мостовое сооружение через р. Рогатка.

Очередность планируемого развития территории предлагается установить в следующих этапах:

- 1 (один) этап:
- строительство здание административно-делового назначения;
- реконструкция мостового сооружения через р. Рогатка по ул. Бумажная;
- реконструкция ул. Бумажная, в границах: ул. Ленина – мостовое сооружение через р. Рогатка.

При реализации проектных решений необходимо одновременное выполнение всех предусмотренных мероприятий по обеспечению требований охраны окружающей среды, требований в части защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований гражданской обороны и требований по обеспечению пожарной безопасности.