

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО –
УЛ. ИМ. АНТОНА БУЮКЛЫ – ПРОСПЕКТА МИРА – УЛ.
КОСМОНАВТА ПОПОВИЧА**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	3
1.1.	Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории	3
1.2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	7
1.3	Плотность и параметры застройки общественно-деловой зоны	7
1.4	Положение о характеристиках объектов капитального строительства в границах общественно-деловой зоны	8
1.5	Плотность и параметры застройки общественно-жилых зон	8
1.6	Положение о характеристиках объектов капитального строительства в границах общественно-жилых зон	11
1.7	Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения в границах проектирования объектов обеспечения жизнедеятельности граждан (объектов коммунальной, транспортной)	12
1.8	Положения об очередности планируемого развития территории	15
1.9	Чертеж планировки территории.....	17

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории

Исходными данными для разработки проекта планировки территории являются:

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (с изменениями на 29 декабря 2022 года) пункта 4.а постановление администрации на разработку проекта планировки территории не требуется, исходными данными является:

- техническое задание.

Проект выполнен с соблюдением норм и требований:

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136 ФЗ (с изменениями на 4 августа 2023 года);
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190 ФЗ (с изменениями на 4 августа 2023 года);
- Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями на 4 августа 2023 года);
- Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями на 4 августа 2023 года);
- Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (с изменениями на 30 декабря 2021 года);
- Федерального закона от 14 марта 1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (с изменениями на 10 июля 2023 года);
- Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 24 июля 2023 года);
- Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (с изменениями на 10 июля 2023 года);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13_3, 15, 15_1, 15_2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации

недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости» (с изменениями на 20 июля 2023 года);

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с изм. № 1, 2, 3, 4) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр);

- РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

- Приказа Росземкадастра от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат»;

- Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 года);

- СП 129.13330.2019. Свод правил. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации. Актуализированная редакция СНиП 3.05.04-85*;

- СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*;

- СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 10.10.2023 года № 1-3.39-626/23;

- Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6, с изменениями, внесенными решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 21.12.2022 №1082/52-22-6 «О внесении изменений в решение Городской думы города Южно-Сахалинска от

28.09.2022 № 1029/48-22-6 «Об утверждении генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск».

– Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022, с уточнением от 16.01.2023 №21-па.

– Закона Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-30 «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;

– Постановления Администрации города Южно-Сахалинска от 01.12.2020 № 3625-па «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск».

– СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (с изменениями на 14 февраля 2022 года);

– СанПиН 2.2/1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 года);

– Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями на 1 сентября 2023 года) (редакция, действующая с 1 марта 2023 года);

– Постановления Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» (с изменениями на 19 июня 2019 года);

– Приказа Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр. «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр. «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории» (с изменениями на 19 мая 2021 года);
- СП 47.13330.2016 «СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (с Изменением N 1);
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования» (утв. постановлением Госстроя СССР от 29.12.1990 N 118);
- СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (с Изменением N 1) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 N 1033/пр)»;
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (с Изменением N 1) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16.12.2016 N 964/пр).

1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Основные расчетные показатели проекта планировки территории представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Наименование	Единицы измерения	Значение
Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки	га	7,23
Площадь территории зоны общественно-делового назначения (зона №1)	га	1,23
Площадь территорий зоны многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (зона №2)	га	1,83
Площадь территории зоны улично-дорожной сети (зона №3)	га	0,24
Площадь территорий зоны многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (зона №4)	га	0,82
Население		
Численность населения (планируемая)	чел.	1 653
Плотность населения	чел./га	229
Жилищный фонд		
Максимальная общая площадь квартир	м ²	49 580
Этажность застройки (не более)	эт.	18
Норма жилищной обеспеченности	м ² /чел.	30

1.3 Плотность и параметры застройки общественно-деловой зоны

Зона планируемого размещения объектов общественно-деловой застройки №1

Проектом планировки установлены следующие предельные параметры застройки:

- Параметры предельной этажности: 10 этажей;
- Отступ от красной линии: от 0 до 22 м;
- Минимальные отступы от границ земельного участка: не устанавливаются;
- Максимальный процент застройки: 70 %.

Согласно п.8 табл. 13 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Южно-Сахалинск", территория проектирования имеет предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м (для гостиничного управления);
- Максимальная площадь земельного участка – не установлена.

Площадь застройки многофункционального комплекса делового управления 2359 кв.м, площадь участка 6245 кв.м, процент застройки 37,8%.

Площадь застройки гостиницы 2145 кв.м, площадь участка 6092 кв.м, процент застройки 35,2%.

1.4 Положение о характеристиках объектов капитального строительства в границах общественно-деловой зоны

Многофункциональный комплекс делового управления и гостиница – объекты, предполагаемые к реконструкции (Строящее здание (бизнес центр) и существующая гостиница Pacific Plaza Sakhalin).

Наименование, основные характеристики и назначение планируемых к реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Этажность (макс.)*	Площадь застройки, м²	Мощность объекта	Общая площадь*, м²
Многофункциональный комплекс делового управления и гостиницы			
Гостиница			
8	2359	141 номер*	9668,7
Многофункциональный комплекс делового управления			
10	2145	-ресторан 305м ² -фудкорт 630 м ² -апартаменты 36 номеров -офисные помещения 4850 м ²	14407

Примечание: * - значения показателей предварительные и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

В подземных этажах многофункционального комплекса делового управления будет расположено свыше 50 машино-мест для обеспечения бизнес-центра парковочными местами.

1.5 Плотность и параметры застройки общественно-жилых зон

Зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) №2

Проектом планировки установлены следующие предельные параметры застройки:

- Параметры предельной этажности: 18 этажей;
- Отступ от красной линии: от 0 до 17 м;
- Минимальные отступы от границ земельного участка: не устанавливается;
- Коэффициент плотности застройки: 1,2;
- Коэффициент застройки 0,4;
- Максимальный процент застройки: 45 %;
- Минимальный процент озеленения 25%.

Согласно п.8 табл. 11 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Южно-Сахалинск", территория проектирования имеет предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м (для многоэтажной застройки);
- Максимальная площадь земельного участка – не установлена.

Проектом планировки территории устанавливается норматив жилищной обеспеченности в размере 30 м² общей площади жилых помещений на одного человека.

Площадь застройки жилого комплекса (2 очередь строительства) 2248 кв.м, площадь участка 6439 кв.м, процент застройки 34,9%.

Площадь жилого комплекса (3 очередь строительства) 2500 кв.м, площадь участка 7602 кв.м, процент застройки 32,9%.

Плотность жилищного фонда (общей площади квартир) в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не должна превышать 21 тыс. кв.м/га.

Зона 2 площадью 1,83 га, на которой расположены 2 и 3 очереди строительства, общая площадь квартир составляет 38 430 кв.м. Плотность 21000 кв.м/га.

Зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) №4

Проектом планировки установлены следующие предельные параметры застройки:

- Параметры предельной этажности: 9 этажей;
- Отступ от красной линии: 3 м;
- Минимальные отступы от границ земельного участка: не устанавливается;
- Коэффициент плотности застройки: 1,2;
- Коэффициент застройки 0,4;
- Максимальный процент застройки: 45 %;
- Минимальный процент озеленения 25%.

Согласно п.8 табл. 11 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Южно-Сахалинск", территория проектирования имеет предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м (для многоэтажной застройки);
- Максимальная площадь земельного участка – не установлена.

Проектом планировки территории устанавливается норматив жилищной обеспеченности в размере 30 м² общей площади жилых помещений на одного человека.

Площадь застройки жилого комплекса (1 очередь строительства, расположенная на :ЗУ2 первого этапа межевания) 1268,8 кв.м, площадь участков 3212 кв.м, процент застройки 39,5%.

Площадь застройки жилого комплекса (1 очередь строительства, расположенная на :ЗУ2 второго этапа межевания) 1856,3 кв.м, площадь участков 4989 кв.м, процент застройки 37,2%.

Плотность жилищного фонда (общей площади квартир) в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не должна превышать 21 тыс. кв.м/га.

Зона 4 площадью 0,82 га, на которой расположена 1 очередь строительства, общая площадь квартир составляет 11150 кв.м. Плотность 13598 кв. м/га.

Благоустройство в жилых кварталах предлагается обеспечить размещением детских, спортивных, взрослых площадок. Так же предполагается благоустройство улично-дорожной сети: озеленение, пешеходные связи.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации территории многоэтажной жилой застройки представлены в таблице 1.3.

Таблица 1.3

№ п/п	Вид элементов планировочной организации территории	Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности, м²/чел	Необходимая обеспеченность, м²	Обеспеченность по проекту, м²
1.	Зелёные насаждения (включая все территории с естественным покрытием)	3	4 959	8100
2.	Детские игровые	0,9	1488	1888

	площадки (со специализированным искусственным покрытием)			
3.	Площадки для отдыха взрослого населения (со специализированным искусственным покрытием)	0,1	165,3	225
4.	Открытые площадки для занятий физкультурой взрослого	1	1653	1953

1.6 Положение о характеристиках объектов капитального строительства в границах общественно-жилых зон

Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого назначения представлены в таблице 1.4.

Таблица 1.4

№ дома/ корпуса	Этажность (макс.)*	Площадь застройки, тыс.м ²	Общая площадь квартал*, м ²	Площадь БКФН	Кол-во квартир, шт.	Общая площадь (ГНС)*, м ²
1	18	890	7 787	925	170	13200
2	18	1250	10 220	1095	223	17018
3	18	1250	10 220	1095	223	17018
4	18	890	7 787	925	170	13200
5	9	468	2 415	520	53	9740
6	9	625	3720	355	72	5625
7	9	625	3710	355	71	5625
8	9	625	3720	355	72	5625
Итого	-	6623	49 580	5625	1054	87 051

Примечание: * - значения показателей предварительные и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

В первую очередь строительства входят жилые дома № 6, 7, 8.

Во вторую очередь строительства входят жилые дома № 1, 4, 5.

В третью очередь строительства входят жилые дома № 2, 3.

Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения объектов капитального строительства нежилого назначения представлены в таблице 1.5.

Таблица 1.5

Этажность (макс.)*	Площадь застройки, тыс.м ²	Кол-во машино-мест, шт.	Общая площадь (ГНС)*, м ²
Паркинг-стилобат 1			
2	4000	168	8000
Паркинг-стилобат 2			
2	15150	658	30300

Примечание: * - значения показателей предварительные и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

Согласно приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.11.2022 № 928/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)» назначены номера ОКС.

Таблица 1.6

Группа	Вид объекта строительства	Код
Жилые объекты для постоянного проживания	Многоквартирный жилой дом (11-16 этажей)	01.02.001.005
Жилые объекты для постоянного проживания	Многоквартирный жилой дом (6-10 этажей)	01.02.001.004
Гостиницы, лагеря, дома отдыха, базы отдыха	Здание для временного проживания (гостиница, отель и др.)	03.02.001.005
Объекты делового и финансового управления	Прочие объекты	01.01.003.099

1.7 Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения в границах проектирования объектов обеспечения жизнедеятельности граждан (объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры)

Оценка вариантов развития улично-дорожной сети произведена графическим и расчетным методами, с учетом уровней обслуживания, установленных в соответствии с СП 34.13330.2021 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 09.02.2021 №53/пр). Характеристика развития системы транспортного обслуживания (улично-дорожной сети) представлена в таблице 1.7.

Таблица 1.7

Категория улиц и дорог	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Ширина в красных линиях	Протяженность, м	Общая площадь покрытия, кв.м	Статус
улица Дзержинского (улицы местного значения)	3	10,5	24,0- 28,0	400	-	С
улица Антона Буюклы (улицы местного значения)	3	9,0	20,0	180	-	С
проспект Мира (магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения)	4	14,0	43,0	400	-	С
улица им. Космонавта Поповича (магистральные улицы районного значения)	3	10,5	25,0	180	-	С
улица Рождественская (местного значения)	2	7,0	15	180	1260	П
Внутриквартальные проезды	2	6,0	-	490	3572	П

Примечание: П – проектируемый объект, С – существующие объект.

Проектом планировки территории необходимо предусмотреть обеспечение планируемых объектов системами:

- водоснабжения;
- водоотведения;
- теплоснабжения;
- электроснабжения;
- сетями связи и информатизации.

На проектируемой территории необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории с целью организации внутриплощадочных проездов, автостоянок, а также отвода поверхностных стоков дождевых и талых вод.

Планируемое размещение объектов системы инженерно-технического обеспечения территории определяется в материалах по обоснованию проекта планировки, уточняется и детализируется на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Согласно ранее выданным техническим условиям ООО «РВК-Сахалин» от 29.12.2022 №И.РВКС-29122022-001, а также письму от 31.05-2023 №И.РВКС-31052023-029, имеется возможность подключения всех объектов

капитального строительства в точках, указанных на Схеме инженерных сетей и сооружений (в составе чертежей ДПТ).

В соответствии с письмом департамента дорожного хозяйства и благоустройства администрации города Южно-Сахалинска №19 от 21.03.2023г. имеется точка подключения к централизованной ливневой системе водоотведения, расположенной с южной стороны пересечения ул. Им. Космонавта Поповича и пр. Мира.

Для осуществления технологического присоединения к электрическим сетям филиалу «Распределительные сети» ПАО «Сахалинэнерго» необходимо выполнить ряд мероприятий, описанных в письме №333.ФРС/01 от 25.01.2023г.:

1. Строительство КТП-6/0,4 кВ с трансформаторами расчетной мощности;
2. Подключение новой КТП методом заход - выход от КЛ-6 кВ ЗЗл-Пв-6, достраиваем КЛ-6 кВ расчетного сечения;
3. Строительство КЛ-6 кВ кабелем расчетного сечения от С2 РУ 6-кВ проектируемой КТП-6/0,4 кВ ДО КТП-552.

АО «Сахалинская Коммунальная Компания» в письме от 07.03.2023 № 12-1365, сообщает, что для осуществления возможности подключения необходимо выполнить перечень системных мероприятий:

1. Строительство и ввод в эксплуатацию газовой котельной «Южная»;
2. Реконструкция участка тепловой сети теплотрассы №8 от узла врезки 8Уз-2 до НС-1, с увеличением диаметра до 2Ду600 мм, протяженностью 1,0 км;
3. Реконструкцию насосной станции на Районной котельной;
4. Реконструкцию участков магистральной тепловой сети «Чеховский коллектор».

Расчетные инженерные нагрузки нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.8.

Таблица 1.8

№	Наименование	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства
1	Водоснабжение	м ³ /сут	1270,04
2	Канализация	м ³ /сут	1270,04
3	Теплоснабжение	Гкал/час	11,815
4	Электроснабжение	кВт	7253,38

Планируемые объекты инженерной инфраструктуры представлены в таблице 1.9.

Таблица 1.9

Наименование	Мощность	Значение	Статус	Очеред
--------------	----------	----------	--------	--------

	Ед. измерения	Значение			ность
Водоснабжение					
Сети водоснабжения	км	0,57	ОМЗ	П	1 этап
Водоотведение					
Сети хозяйственно-бытовой канализации	км	0,39	ОМЗ	П	1 этап
Сети ливневой канализации	км	1,65	ОМЗ	П	1 этап
Теплоснабжение					
Сети теплоснабжения	км	0,64	ОМЗ	П	1 этап
Электроснабжение					
Линии электропередачи ЛЭП 0,4 кВ	км	0,55	ОМЗ	П	1 этап

Примечания:

Статус: П – планируемый к размещению объект.

Значение: ОМЗ – объект местного значения.

1.8 Положения об очередности планируемого развития территории

Реализация мероприятий запланирована в 3 этапа на 2024 - 2028 годы.

1 этап – июнь 2024 – октябрь 2025 (реконструкция гостиницы и многофункционального комплекса делового управления, строительство отдельно стоящих жилых домов и паркинг-стилобата 1)

2 этап – февраль 2025 – январь 2027 (строительство ½ жилого комплекса вблизи ул. Дзержинского и ½ паркинг-стилобата 2, детского образовательного учреждения на 220 мест, расположенного за границей разработки проекта планировки территории)

3 этап – февраль 2026 – январь 2028 (строительство ½ жилого комплекса вблизи проспекта Мира и ½ паркинг-стилобата 2)

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного

обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.9 Чертеж планировки территории

Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Дзержинского - ул. Антона Буюклы
проспект Мира - ул. Космонавта Поповича
Чертеж планировки территории

Схема элементов планировочной структуры

