

Приложение № 1  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ООО «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР – ПАРТНЕР»**

**Муниципальный контракт №17 от 23.04.2018**

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-  
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПРОСПЕКТ ПОБЕДЫ - УЛ. ГОРЬКОГО -  
УЛ. ВОКЗАЛЬНАЯ - РЕКА РОГАТКА В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:  
ПР. МИРА - УЛ. ХАБАРОВСКАЯ - УЛ. ИМ. П.А.ЛЕОНОВА –  
КОММУНИСТИЧЕСКИЙ ПРОСПЕКТ»**

**1229-09/17-ППТ.ОЧ**

Пояснительная записка

Основная часть проекта планировки

Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение  
об очередности планируемого развития территории

Том №1

Экземпляр № 1

Взам инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Хабаровск 2019 г.

ООО «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР – ПАРТНЕР»

Муниципальный контракт №17 от 23.04.2018

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ЮЖНО-  
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПРОСПЕКТ ПОБЕДЫ - УЛ. ГОРЬКОГО -  
УЛ. ВОКЗАЛЬНАЯ - РЕКА РОГАТКА В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:  
ПР. МИРА - УЛ. ХАБАРОВСКАЯ - УЛ. ИМ. П.А.ЛЕОНОВА –  
КОММУНИСТИЧЕСКИЙ ПРОСПЕКТ»**

**1229-09/17-ППТ.ОЧ**

Пояснительная записка

Основная часть проекта планировки

Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение  
об очередности планируемого развития территории

**Том №1**

**Экземпляр № 1**

Управляющий  
ООО "Кадастровый инженер - Партнер"

В.А. Доровская

Разработчик:

А.И. Пономарева

Заказчик:

Департамент архитектуры и градостроительства  
города Южно-Сахалинск

Хабаровск 2019 г.

Взам инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

<b>Состав основной части проекта планировки территории</b>	
1229-09/17-ППТ.ОЧ-ПЗ	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории.
1229-09/17-ППТ.ОЧ-ГЧ	Чертеж планировки территории

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.....	5
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	5
2.1 Параметры развития транспортной инфраструктуры.....	7
2.2 Инженерная подготовка территории и благоустройство.....	8
2.3 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.....	8
2.4 Озеленение и благоустройство.....	9
2.5 Мероприятия по санитарной очистке территории и охране окружающей среды.....	10
3. Положение об очередности планируемого развития территории.....	10

## **1. Введение**

Проект планировки территории квартала 02:03, утвержденного Постановлением Администрации города Южно-Сахалинска № 745 от 08.05.2013, разработан в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, районов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Основанием для разработки документации по планировке территории является Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 30.01.2018 №227-па «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки с проектом межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: проспект Победы – ул. Горького – ул. Вокзальная – река Рогатка», утверждённый постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 №745-па.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Основными целями подготовки документации по планировке территории являются:

- обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности благоприятных условий жизнедеятельности человека (п. 3 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГК РФ);
- обеспечение устойчивого развития территорий, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (ч. 1. ст. 41 Градостроительного кодекса РФ).

Основные цели внесения изменений в утвержденный проект планировки территории:

- обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- устойчивого развития территорий.

Основные задачи работы:

- формирование среды жизнедеятельности населения с учетом потребностей всех категорий граждан и социальных групп;
- определение рациональной планировочной организации территорий;
- комплексное решение размещения объектов социальной сферы различной типологической принадлежности;
- создание экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения;
- создание электронной версии проекта на основе новейших компьютерных технологий и программного обеспечения.

## **2. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

Границами проекта планировки и межевания территории планировочного элемента 02:03 являются:

- на севере – ул. Хабаровская;
- на юге – пр. Коммунистический;
- на востоке – ул. Леонова;
- на западе – пр. Мира.

# Параметры зон размещения объектов капитального строительства

Таблица 1

Наименование зоны	№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код	Площадь зоны	Плотность застройки	Этаж-ность
Административно-делового назначения	1	Общественное управление	3.8	0,47	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,18	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,23	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,27	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,10	3,0	до 7 эт.
	2	Общественное управление	3.8	0,19	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,57	3,0	до 7 эт.
	3	Общественное управление	3.8	0,51	3,0	до 7 эт.
	4	Общественное управление	3.8	0,07	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,22	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,17	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,27	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,81	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,19	3,0	до 7 эт.
		Общественное управление	3.8	0,20	3,0	до 7 эт.
Учебно-образовательного назначения	5	Образование и просвещение	3.5	0,19	3,0	до 7 эт.
Культурно-досугового назначения	6	Культурное развитие	3.6	0,28	3,0	до 7 эт.
Социального и коммунально-бытового назначения	7	Гостиничное обслуживание	4.7	0,18	3,0	до 7 эт.
	8	Гостиничное обслуживание	4.7	0,25	3,0	до 7 эт.
Здравоохранения	9	Здравоохранение	3.4	0,84	3,0	до 7 эт.
Автомобильного транспорта	10	Обслуживание автотранспорта	4.9	0,26	3,0	до 7 эт.
	11	Обслуживание автотранспорта	4.9	0,18	3,0	до 7 эт.
Территории общего пользования	12	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	0,71	3,0	до 7 эт.
	13		12.0	0,32	3,0	до 7 эт.
	14		12.0	0,08	3,0	до 7 эт.
	15		12.0	0,05	3,0	до 7 эт.
	16		12.0	0,06	3,0	до 7 эт.
	17		12.0	0,06	3,0	до 7 эт.
	18		12.0	0,03	3,0	до 7 эт.

Сведения о характеристиках объектов капитального строительства, находящихся в границах проектируемой территории

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Мощность расчетная	Мероприятия (строительство/реконструкция)	Значение объекта	Площадь земельного участка	Необходимое число машиномест на участке для вре-
-------	---	--------------------	---	------------------	----------------------------	--

			ция)		ка, га	менного хранения автомобилей
1	Гостиница	1626 кв. м. общ. пл	строительство	региональный	0,2487	41
2	Многоуровневая автопарковка	на 140 машино-мест	строительство	местный	0,2573	-
3	Многоуровневая автопарковка	на 150 машино-мест	строительство	местный	0,1764	-
4	Здание ГБУЗ КДЦ	10465 кв.м. общ.пл.	строительство	региональный	0,8540	100

## 2.1 Параметры развития транспортной инфраструктуры

Проектом планировки не предусматривается строительство новых или реконструкция существующих магистральных улиц.

Для движения пешеходов в состав магистральных улиц включены тротуары с шириной пешеходной части равной 3,0 – 4,5 м, варьирующейся в зависимости от категории улицы. С целью обеспечения возможности очистки проезжей части улиц от снега в зимний период предусмотрены полосы для складирования снега шириной от 2,25 до 3,0 м. В их качестве возможно использование части газона, которая свободна для механизированной уборки снега. Параметры магистральных улиц следует принимать в соответствии с таблицей 8 РНГП Сахалинской области (Таблица 3).

Предложения по развитию системы транспортного обслуживания

Таблица 3

Наименование участков УДС	Категория	Строительство/ реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуаров, м	Пешеходные переходы, шт
пр. Мира	Магистральные улицы общегородского значения	-	Асфальт	55,0	24,5	4,5	2
пр. Коммунистический	Магистральные улицы районного значения	-	Асфальт	40,0	15,0	4,5	2
ул. Леонова	Улицы и дороги местного значения	-	Асфальт	16,0	6,0	1,5	-
ул. Хабаровская	Улицы и дороги местного значения	-	Асфальт	20,0	9,0	1,5	2
Проектируемый проезд 1-1	Второстепенные (внутриквартальные) проезды	Реконструкция	Асфальт	11,5	6,0	1	-
Проектируемый проезд 2-2	Второстепенные (внутриквартальные) проезды	Реконструкция	Асфальт	10	6,0	1	-
Проектируемый проезд 3-3	Второстепенные (внутриквартальные) проезды	Реконструкция	Асфальт	8,5	6,0	1	-

Транспортное обслуживание внутри кварталов осуществляется по внутриквартальным проездам. На всех улицах предусмотрено устройство дорожных одежд капитального типа с асфальтным покрытием.

Проектом предусмотрено строительство наземных многоуровневых стоянок индивидуального транспорта.

Сведения по строительству объектов транспортного обслуживания на планируемой территории представлены в таблице 4.

Таблица 4

Наименование сооружений	Ед. изм. мощности	Показатель
Наземные многоуровневые стоянки индивидуального транспорта	Объект/ машино-мест	2/150

## 2.2 Инженерная подготовка территории и благоустройство

Анализ современного состояния планируемой территории показал, что данный тип рельефа благоприятен и удовлетворяет требованиям застройки, прокладки внутриквартальных проездов. По крутизне поверхности данная территория относится ко II категории. Общий уклон направлен в западную часть. Сброс поверхностных вод с территории проектирования осуществляется в существующую ливневую канализацию.

## 2.3 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

### 2.3.1 Водоснабжение

Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусмотрено от существующих сетей водоснабжения. Подключение (технологическое присоединение) объектов нового строительства к централизованной системе водоснабжения будет осуществляться на основании технических условий, который согласовывает общий расход воды из городского водопровода. Предусматриваются мероприятия по демонтажу (перекладке) сетей на территории нового строительства.

### 2.3.2 Канализация хозяйственно-бытовая

Проектом сохраняется существующая сеть хозяйственно-бытовой канализации. Подключение объектов нового строительства будет осуществляться к существующим сетям хозяйственно-бытовой канализации. Подключение (технологическое присоединение) объектов нового строительства к централизованной системе водоотведения осуществляется на основании технических условий. Предусматриваются мероприятия по демонтажу (перекладке) сетей на территории нового строительства.

### 2.3.3 Водоотведение поверхностных (талых) вод

Анализ современного состояния территории показал, что данный тип рельефа благоприятен и удовлетворяет требованиям застройки, прокладки улиц и дорог. По крутизне поверхности данная территория относится ко II категории. Общий уклон направлен в западную часть. Для отвода поверхностных вод в настоящий момент используется ливневая канализация. Однако существующей ливневой канализации недостаточно, в связи с чем проектом предусматривается прокладка дополнительных сетей водоотведения по улице Хабаровская. Проектом предусмотрена прокладка дополнительных сетей водоотведения от тупикового внутриквартального проезда, расположенного западнее театра кукол к пр. Коммунистическому.

Отведение дождевых и талых вод с внутриквартальных проездов будет осуществляться по поверхности этих проездов с выходом на существующие проектируемые сети ливневой канализации.

Также предусматриваются мероприятия по демонтажу (перекладке) сетей на территории нового строительства. Мероприятия предусмотрены в соответствии со СНиП 2.04.01-85\* и ТР 102-38.



#### 2.3.4 Теплоснабжение

Обеспечение теплоснабжения объектов нового строительства будет осуществляться от существующих сетей теплоснабжения. Потребителей тепла рекомендуется присоединять к тепловым сетям через существующие ИТП (индивидуальные тепловые пункты). Предусматриваются мероприятия по демонтажу (перекладке) сетей на территории нового строительства.

#### 2.3.5 Связь и информатизация

Проектом предусмотрено сохранение существующих сетей связи, за исключением территорий нового строительства, где предусматриваются мероприятия по демонтажу (перекладке) сетей. Обеспечение связи объектов нового строительства будет осуществляться от существующих сетей связи.

#### 2.3.6 Электроснабжение:

Проектом сохраняется существующая сеть электроснабжения. Подключение объектов нового строительства будет осуществляться к существующим сетям электроснабжения. Предусматриваются мероприятия по демонтажу (перекладке) сетей на территории нового строительства.

Расчет нагрузки на объекты нового строительства

Таблица 5

Наименование	Единицы измерения	Расчет нагрузки нового строительства
Гостиница		
Водоснабжение	м3/сутки	1,8
Водоотведение	тыс.м3/сутки	1,8
Теплоснабжение	Гкал/час	0,2460
Электроснабжение	кВт	101,4
Новый корпус ГБУЗ КДЦ		
Водоснабжение	м3/сутки	1,8
Водоотведение	тыс.м3/сутки	0,9
Теплоснабжение	Гкал/час	0,2389
Электроснабжение	кВт	376,7

### 2.4 Озеленение и благоустройство

Проектом предусматривается максимальное сохранение системы озеленения территории общего пользования – газонов, цветников и зеленых насаждений. Сохраняется озелененная территория, расположенная на пересечении пр. Мира и пр. Коммунистического. По заявлениям граждан, существующей системы озеленения квартала недостаточно, и территория нуждается в дополнительном благоустройстве, в связи с чем проектом предусматривается размещение озелененной территории общего пользования на территории проектирования, в том числе за счет ликвидируемого жилого дома по адресу ул. Саперная 10.

На территории квартала запланированы объекты нового строительства. Проектом предусматривается озеленение территорий, отведенных под новое строительство, по их периметру, а также реализация благоустройства территории согласно проектам на строительство (обустройство сада, согласно проекту благоустройства территории гостиницы).

Проектом предусматривается озеленение и благоустройство территории на пересечении улицы Хабаровская и улицы Леонова, занятой стройкой нового административного здания, после завершения строительства.

Зеленые насаждения, предусматриваемые вдоль проектируемых второстепенных проездов, предназначены для снижения шума, защиты от пыли и выхлопных газов.

## 2.5 Мероприятия по санитарной очистке территории и охране окружающей среды

№ п/п	Тип мероприятий	Мероприятия по обеспечению требований охраны окружающей среды
1	По защите геологической среды	Антисейсмическая защита зданий и сооружений. Крепление бортов строительных котлованов ограждающими конструкциями, либо формирование откосов котлованов с параметрами, обеспечивающими устойчивость их бортов. Водопонижение при строительстве ниже уровня грунтовых вод. Применение специальных методов сейсмоизоляции.
2	По озеленению	Компенсация вырубаемой растительности. Формирование новых озелененных участков общего, ограниченного пользования
3	Водоохранные	Оборудование проектируемой застройки централизованной системой водоснабжения и водоотведения. Сбор и отвод поверхностного стока с соответствующим благоустройством и озеленением территории.
4	По санитарной очистке	Установка необходимого количества мусоросборников для бытовых отходов на специально оборудованных площадках. Внедрение раздельного сбора отходов по видам и классам. Максимальная передача отходов на вторичную переработку и промышленное обезвреживание.
5	По сокращению санитарно-защитных зон	Проведение расчетов рассеивания загрязнения в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия проектируемого многоуровневого паркинга с целью определения достаточности разрыва до объектов нормирования.

## 3. Положение об очередности планируемого развития территории

На первую очередь строительства проектом предусмотрено размещение следующих объектов:

- строительство здания гостиницы;
- строительство нового корпуса ГБУЗ КДЦ;
- демонтаж (перекладка) инженерных сетей на территории нового строительства.

На вторую очередь строительства проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство двух многоуровневых наземных автомобильных стоянок индивидуального транспорта;
- реконструкция второстепенных (внутриквартальных) проездов с увеличением ширины проезжей части;
- организация отвода дождевых и талых вод по проездам с выходом на проектируемые сети ливневой канализации;
- сохранение инженерных сетей с последующей реконструкцией их по мере физического и морального износа.

Строительство всех объектов, предлагаемых решениями проекта планировки, может осуществляться в процессе реализации проекта планировки и выполнения муниципальных программ, предусматривающих строительство и реконструкцию сетей и благоустройства территории, и выполняются независимо друг от друга.

Чертеж планировки территории

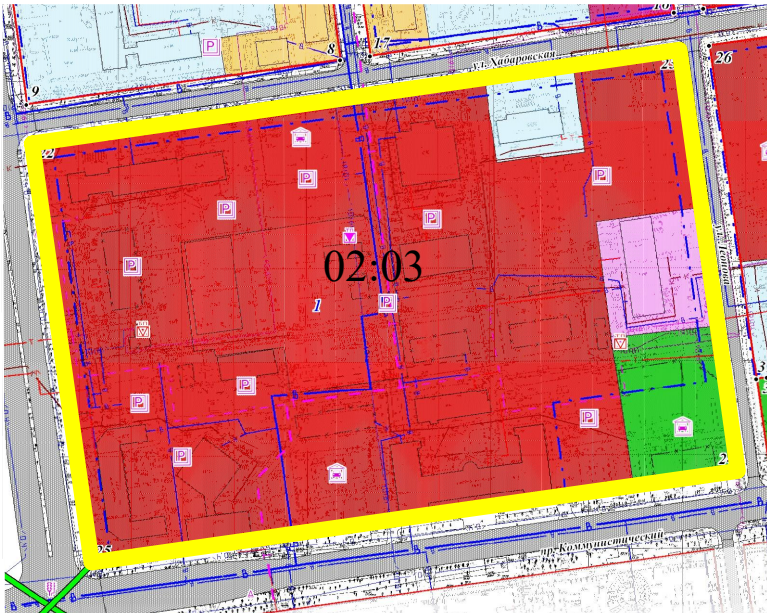
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проектирования
- существующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- устанавливаемые красные линии территорий общего пользования
- отменяемые красные линии
- поворотная точка красной линии
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- номер зоны по экспликации

Ведомость координат поворотных точек красной линии  
МСК г. Южно-Сахалинска

№точки	X, м	Y, м	№точки	X, м	Y, м
1	10166,11	11099,42	48	10140,76	10916,07
2	9941,55	11130,39	49	10133,30	10916,80
3	9909,15	10896,05	50	10069,05	10923,67
4	9951,40	10890,70	51	10057,76	10933,32
5	9974,61	10887,90	52	10032,25	10936,63
6	9973,31	10872,89	53	10029,00	10934,46
7	9962,05	10874,23	54	10022,94	10891,14
8	9957,32	10881,55	55	10025,57	10887,40
9	9923,59	10885,94	56	10077,90	10880,70
10	9908,00	10887,76	57	10134,73	10872,39
11	9904,08	10859,42			
12	9900,60	10859,83	58	10150,04	10983,14
13	9898,94	10848,26	59	10149,20	10983,30
14	9902,48	10847,83	60	10097,70	10990,30
15	9893,79	10784,97	61	10045,00	10997,00
16	9970,60	10774,35	62	10012,92	11001,36
17	9970,19	10771,38	63	10009,99	10999,03
18	10010,57	10765,70	64	10003,53	10955,32
19	10011,00	10768,76	65	10005,99	10952,02
20	10023,64	10767,02	66	10038,60	10947,10
21	10023,31	10764,58	67	10062,50	10944,00
22	10078,80	10757,16	68	10073,50	10934,60
23	10079,08	10759,36	69	10122,80	10929,00
24	10114,45	10754,47	70	10125,30	10930,10
25	10118,93	10758,10	71	10126,50	10932,50
26	10132,55	10856,65	72	10127,00	10934,80
27	10069,20	10865,90	73	10136,44	10933,74
28	10018,60	10872,50	74	10142,51	10933,05
29	10015,70	10869,00	75	10143,11	10933,01
30	10012,73	10850,14			
31	10011,32	10838,11			
32	10022,39	10836,57			
33	10020,79	10823,02			
34	10003,77	10825,04			
35	10005,78	10841,05			
36	10006,14	10844,39			
37	10010,75	10887,71			
38	10014,29	10912,14			
39	10017,58	10936,19			
40	10014,79	10939,13			
41	9989,91	10942,61			
42	9989,98	10943,23			
43	9999,56	11008,25			
44	10000,33	11013,29			
45	10105,85	10999,32			
46	10106,20	11001,50			
47	10151,71	10995,24			

Граница элемента планировочной структуры, согласно проекту планировки территории, утвержденному Постановлением Администрации города Южно-Сахалинска № 745-па от 08.05.2013



- существующая граница элемента планировочной структуры

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- административно-делового назначения
- учебно-образовательного назначения
- культурно-досугового назначения
- социально и коммунально-бытового назначения
- здравоохранения
- автомобильного транспорта
- территории общего пользования
- улично-дорожной сети

1229-09/17-ППТ.04-ГЧ					
«Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: проспект Победы – ул. Горького – ул. Вокзальная – река Розатка в границах проектирования: пр. Мира-ул. Хабаровская-ул. им. П.А.Леонова -Коммунистический проспект.					
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Пономарева			
Проверил		Доровская			
Проект планировки территории. Основная часть				Стадия	Лист
					1
Чертеж планировки территории Масштаб 1:1000				000 "Кадастровый инженер - Партнер"	

Изм. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N