



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 03.04.2023 № 883-па

О внесении изменений в проект планировки центральной части города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 № 745-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания центральной части города Южно-Сахалинска в границах: проспект Победы - ул. Горького – ул. Вокзальная – река Рогатка»

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16, 46 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 18, 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», на основании заключения о результатах публичных слушаний от 04.05.2022 администрация города Южно-Сахалинска постановляет:

1. Внести изменения в проект планировки центральной части города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 № 745-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания центральной части города Южно-Сахалинска в границах: проспект Победы - ул. Горького – ул. Вокзальная – река Рогатка», путем утверждения проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: Коммунистический проспект — ул. Музейная — пр. Мира — ул. им. Антона Буюклы.

2. Утвердить проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: Коммунистический проспект — ул. Музейная — пр. Мира — ул. им. Антона Буюклы в составе:

2.1. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории (приложение № 1).

2.2. Чертеж планировки территории (приложение № 2).

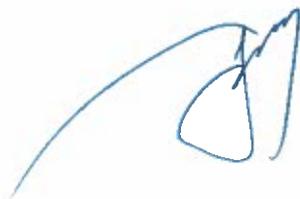
3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального

опубликования.

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в течение семи дней со дня принятия постановления.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Ю Д.М.).

Мэр города



С.А.Надсадин

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕНО  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от 03.04.2023 № 883-па

**Проект планировки территории  
города Южно-Сахалинска в границах:  
Коммунистический проспект - ул. Музейная –пр. Мира  
ул. им. Антона Буюклы**

**Проект планировки территории**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

## СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	6
2.1 Общая характеристика территории.....	6
2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного, иного значения.....	6
2.3. Плотность и параметры застройки территории.....	7
2.4. 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 объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур .....	7
2.4.1 Объекты капитального строительства жилого назначения.....	8
2.4.2 Объекты капитального строительства производственного назначения.....	8
2.4.3 Объекты капитального строительства общественно-делового назначения.....	8
2.4.4 Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры.....	9
2.4.4.1 Улично-дорожная сеть.....	9
2.4.4.2 Объекты транспортной инфраструктуры.....	9
2.4.5 Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры.....	9

**Перечень текстовых материалов:**

№ п/п	Наименование
	<b>Основная часть</b>
1	Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории
	<b>Материалы по обоснованию</b>
2	Пояснительная записка

**Перечень материалов в графической форме:**

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

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки разработан с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачи работы:

- уточнение границ элементов планировочной структуры;
- определение границ существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства, а так же объектов, коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктуры, перспективных инженерных нагрузок по видам инженерного обеспечения территории.

В проекте планировки территории определена очередность планируемого развития территории, содержащая этапы строительства объектов капитального строительства в один этап – до 2028 года.

## 2 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1 Общая характеристика территории

Территория проектирования расположена в центральной части города Южно-Сахалинска и занимает площадь около 7.4 га.

На севере проектируемая территория ограничена – проспектом Коммунистический, на востоке – ул. Музейной, на юге – ул. им. Антона Буюклы и на западе – проспектом Мира.

Расчетная численность постоянного населения – 1118 человек.

Коэффициент застройки в границах планировочного элемента – 0,3.

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

Наименование	Площадь, га
<b>Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в границах проекта планировки</b>	<b>7,4</b>
Многоэтажной жилой застройки;	1,3
Среднеэтажной жилой застройки	1,2
Общественно-делового назначения	1,0
Культурно-досугового назначения	1,3
Учебно-образовательного назначения	2,42
Рекреационного назначения	0,18

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

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

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

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

- водопровод;
- канализация самотечная;
- теплопровод магистральный;
- теплопровод распределительный (квартальный);
- трансформаторная подстанция;

- линии электропередачи 6 кВ;
- линии электропередачи 0,4 кВ;
- линии связи.

### 2.3 Плотность и параметры застройки территории

Наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Номер зоны ОКС	Этажность зоны ОКС	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	2	3	4	5
многоэтажной жилой застройки;	01	13	0.5	4.2
многоэтажной жилой застройки;	02	18	0.4	4.9
среднеэтажной жилой застройки;	03	6	0.4	1.4
Учебно-образовательного назначения;	04	3	0.3	0.6
Культурно-досугового назначения	05	2	0.2	0.4
Общественно-делового	06	5	0.4	0.9

### 2.4. 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 объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Очередность планируемого развития территории запланирована в один этап:  
- до 2028 года.

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

**2.4.1. Объекты капитального строительства жилого назначения**

Тип жилой застройки	Количество домов/секций, ед.	Общая площадь жилых домов, тыс. кв. м	Общая площадь квартир, тыс. кв. м	Значение	Статус	Очередность
Многоквартирный жилой дом	2	28,5	20,1	ОИЗ	П	1 этап

Примечания:

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

**2.4.2 Объекты капитального строительства производственного назначения**

Объекты капитального строительства производственного назначения к строительству, реконструкции и ликвидации не запланированы.

**2.4.3 Объекты капитального строительства общественно-делового назначения**

Отдельно стоящие объекты капитального строительства общественно-делового назначения к строительству, реконструкции и ликвидации не запланированы. Запланировано 1230 кв м нежилых помещений коммерческого назначения (ОИЗ) расположенных на 1 этажах жилого комплекса.

## 2.4.4 Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры

### 2.4.4.1 Улично-дорожная сеть

улиц и дорог Категория	Число полос движения	м	Общая протяженность, м	Общая площадь покрытия, кв.м	Значение	Статус	Очередность
Проезд	1	6	-	298	ОИЗ	П	1 этап

Примечание  
 Статус: П – планируемый к размещению объект,  
 Значение: ОИЗ – объект иного значения.  
 Дорожные одежды - капитального типа с асфальтобетонным покрытием

### 2.4.4.2 Объекты транспортной инфраструктуры

Наименование	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Значение			
Подземная стоянка транспортных средств	машино-мест	319	ОИЗ	П	1 этап

Примечание  
 Статус: П – планируемый к размещению объект;  
 Значение: ОИЗ – объект иного значения.

### 2.4.5 Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры

Наименование объекта	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Значение			
Водопровод	км	0,1	ОМЗ	П	1 этап

Наименование объекта	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Значение			
Канализация самотечная	км	0,2	ОМЗ	П	1 этап
Теплопровод магистральный	км	0,1	ОМЗ	П	1 этап
Теплопровод распределительный (квартальный)	км	0,1	ОМЗ	П	1 этап
Трансформаторная подстанция	кВА	2x2000	ОМЗ	Р	1 этап
Линии электропередачи 6 кВ	км	0,1	ОМЗ	П	1 этап
Линии электропередачи 0,4 кВ	км	0,2	ОМЗ	П	1 этап
Линии связи	км	0,1	ОМЗ	П	1 этап

**Примечание**

Статус: П – планируемый к размещению объект, Р – реконструируемый;

Значение: ОМЗ – объект местного значения.

Приложение №2  
**УТВЕРЖДЕН**  
 постановлением администрации  
 города Южно-Сахалинска  
 от 03.04.2023 № 883-па

