



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12.09.2023 № 2602-па

О внесении изменений в проект планировки территории юго-западного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 11.04.2014 № 624-па

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 21.06.2023 администрация города Южно-Сахалинска постановляет:

1. Внести изменения в проект планировки территории юго-западного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 11.04.2014 № 624-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания юго-западного района города Южно-Сахалинска», путем утверждения проекта планировки территории в границах: ул. Лаперуза — ул. 1-я Октябрьская — ул. Вл. Высоцкого — внутриквартальный проезд.

2. Утвердить проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Лаперуза — ул. 1-я Октябрьская — ул. Вл. Высоцкого — внутриквартальный проезд в составе:

2.1. Текстовая часть проекта планировки территории (приложение № 1).

2.2. Чертеж планировки территории (приложение № 2).

3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Южно-Сахалинск Сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в течение семи дней со дня утверждения документации.

4. 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  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от « 12 » 09 2023 № 2602-па

Проект планировки и проект межевания территории юго-западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Лаперуза – ул. 1-я Октябрьская – ул. Вл. Высоцкого – внутриквартальный проезд

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Том I

Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Положения об очередности планируемого развития территории

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масшт аб
<b>Проект планировки территории</b>			
<i>Основная часть проекта</i>			
	Чертеж планировки территории	ППТ.ОЧП-1	1:1 000
	Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ППТ.МОП-1	1:10 000
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ППТ.МОП-2	1:1 000
	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ.МОП-3	1:1 000
	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	ППТ.МОП-4	1:1 000
	Вариант планировочного решения застройки территории	ППТ.МОП-5	1:1 000
	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	ППТ.МОП-6	1:1 000
	Схема инженерного обеспечения территории	ППТ.МОП-7	1:1 000
	Текстовая часть	Том II	
<b>Проект межевания территории</b>			
<i>Основная часть проекта</i>			
	Текстовая часть	Том III	
	Чертеж межевания территории, 1 этап	ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
	Чертеж межевания территории, 2 этап	ПМТ.ОЧП-2	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
	Чертеж по обоснованию межевания территории	ПМТ.МОП-1	1:1 000
<b>Результаты инженерных изысканий</b>			
	Результаты инженерных изысканий	Том IV	

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
1.1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.....	9
1.2. Информация о характеристиках 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	9
1.2.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	9
1.2.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	14
1.2.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	17
1.2.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	18
1.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	19
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ	

ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	19
2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения .....	19
2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	20

## ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Муниципальный контракт от 12.09.2022г. №36/Д/09-22) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008г. №10995) (ред. от 28.02.2022г.);
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказом Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации от 24.03.2008г. № 34 «Об утверждении перечня типовых программно-технических решений в сфере региональной информатизации»;
- Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат»;
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";

- Приказом Минстроя России от 25.04.2017г. №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановлением 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»;
- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 "Об утверждении санитарных правил и норм 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";
- Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017г. №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 2006г. №20»;
- Распоряжением Правительства РФ от 17.01.2019 N 20-р «Об утверждении плана «Трансформация делового климата» и признании утратившими силу актов Правительства РФ»;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- Законом Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами. При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:
  1. Утвержденная градостроительная документация:
    - Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 24.12.2021 г. № 3.39-47-п (далее – РНГП);

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 г. № 2643-па (далее – НГП)
  - Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 г. № 10/48-22-6 (далее – ГП);
  - Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 г. №2618-па (далее – ПЗЗ).
2. Исходные данные, выданные администрацией города Южно-Сахалинск, в т.ч. техническое задание.
3. Границы соседних земельных владений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Сахалинской обл.
4. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Архивариус» в 2022г. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:
- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-65);
  - 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (выполненные ООО «Архивариус» в 2022 г.).



# 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1.1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Таблица 1

Параметры застройки территории

№ зон ы на черт.	№ эл. план. стр.	Наименование зоны размещения ОКС	Площадь зоны, м <sup>2</sup>	Предельные параметры		
				Этаж- ность	Плотность застройки, м <sup>2</sup> /га	Кэф. застройки
1	1	Индивидуальной жилой застройки	21048	1-2	1302	0,13
2	2	Индивидуальной жилой застройки	14273	1-3	2070	0,14
3	2	Индивидуальной жилой застройки	9182	1-2	2705	0,20
4	2	Спортивного назначения	4546	1	2745	0,31
5	2	Инженерной инфраструктуры	868	1	1098	0,12
6	1	Инженерной инфраструктуры	318	1	189	0,02
7	1	Улично-дорожной сети	1495	-	-	-
8	1	Улично-дорожной сети	154	-	-	-
9	2	Улично-дорожной сети	865	-	-	-
10	2	Улично-дорожной сети	1289	-	-	-
11	2	Улично-дорожной сети	131	-	-	-
12	1019	Улично-дорожной сети	4321	-	-	-
13	2	Спортивного назначения	787	-	-	-

1.2. Информация о характеристиках 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

### 1.2.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Сводн ая ведом ость здани й, строе ний и соору жений № по эсп.	Наиме нован ие	Мероприя тие	Значение	Пл. з.у., м <sup>2</sup>	Этаж ность	Кол-во квартир	Кол-во секций (зданий)	Пл. застройки , м <sup>2</sup>	Общая пл., м <sup>2</sup>	Общая пл. кварт р, м <sup>2</sup>	Населе ние	Мощность	Стр.объем, тыс.м <sup>3</sup>
Жилые здания													

2	Индивидуальный жилой дом	-	-	749	1	1	1	141	116,0	116,0	91	-	0,4
3	Индивидуальный жилой дом	-	-	1034	1	1	1	199	179,1	179,1		-	0,6
4	Индивидуальный жилой дом	-	-	1025	2	1	1	193	178,9	178,9		-	1,2
5	Индивидуальный жилой дом	-	-	1340	1	1	1	258	194,2	194,2		-	0,8
6	Индивидуальный жилой дом	-	-	1221	1	1	1	171	153,9	153,9		-	0,5
7	Индивидуальный жилой дом	-	-	1066	2	1	1	150	195,4	195,4		-	0,9
8	Индивидуальный жилой дом	-	-	959	2	1	1	179	208,3	208,3		-	1,1
9	Индивидуальный жилой дом	-	-	1033	2	1	1	148	154,8	154,8		-	0,9
10	Индивидуальный жилой дом	-	-	1105	2	1	1	160	303,7	303,7		-	1,0
11	Индивидуальный жилой дом	-	-	1000	1	1	1	185	87,2	87,2		-	0,6
12	Индивидуальный жилой дом	-	-	420	1	1	1	101	62,1	62,1		-	0,3
13	Индивидуальный жилой дом	-	-	304	1	2	1	87	67,5	67,5		-	0,3
				294	1	2	1	93	70,7	70,7		-	0,3
14	Индивидуальный жилой дом	-	-	1162	2	1	1	155	181,6	181,6		-	0,9
15	Индивидуальный жилой дом	-	-	1131	1	1	1	197	159,3	159,3		-	0,6
16	Индивидуальный	-	-	773	2	1	1	109	130,6	130,6		-	0,7

	жилой дом												
17	Индивидуальный жилой дом	-	-	685	2	1	1	173	296,8	296,8	-	1,0	
18	Индивидуальный жилой дом	-	-	1049	1	1	1	122	99,8	99,8	-	0,4	
19	Индивидуальный жилой дом	-	-	2381	1	1	1	249	110,5	110,5	-	0,7	
20	Индивидуальный жилой дом	-	-	1005	1	1	1	73	59,9	59,9	-	0,2	
21	Индивидуальный жилой дом	-	-	1282	1	1	1	340	306	306	-	1,0	
22	Индивидуальный жилой дом	-	-	1108	2	1	1	190	342	342	-	1,1	
23	Индивидуальный жилой дом	-	-	1113	2	1	1	171	307,8	307,8	-	1,0	
24	Индивидуальный жилой дом	-	-	587	2	1	1	123	144,3	144,3	-	0,7	
25	Индивидуальный жилой дом	-	-	889	2	1	1	138	120,8	120,8	-	0,8	
26	Индивидуальный жилой дом	-	-	1121	3	1	1	120	324	324	-	1,1	
27	Индивидуальный жилой дом	-	-	597	2	1	1	115	151,4	151,4	-	0,7	
28	Индивидуальный жилой дом	-	-	703	1	1	1	185	166,5	166,5	-	0,6	
29	Индивидуальный жилой дом	-	-	899	2	1	1	116	153,4	153,4	-	0,7	
30	Индивидуальный жилой дом	-	-	1133	2	1	1	128	213,4	213,4	-	0,8	
31	Индив	-	-	1065	2	1	1	132	220,4	220,4	-	0,8	

	Индивидуальный жилой дом													
32	Индивидуальный жилой дом	-	-	1043	1	1	1	187	134,5	134,5		-	0,6	
33	Индивидуальный жилой дом	-	-	624	1	1	1	170	133,3	133,3		-	0,5	
34	Индивидуальный жилой дом	-	-	427	2	1	1	177	257,7	257,7		-	1,1	
35	Индивидуальный жилой дом	-	-	666	1	1	1	142	127,8	127,8		-	0,4	
36	Индивидуальный жилой дом	-	-	583	1	1	1	115	103,5	103,5		-	0,3	
37	Индивидуальный жилой дом	-	-	654	1	1	1	137	113,5	113,5		-	0,4	
38	Индивидуальный жилой дом	-	-	703	1	1	1	134	113,5	113,5		-	0,4	
	<b>Итого:</b>	-	-	-	-	<b>38</b>	-	<b>5963</b>	<b>6444</b>	<b>6444</b>	<b>91</b>	-	<b>26,4</b>	
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>														
39	Трансформаторная подстанция *	-	-	-	1	-	1	8	7,2	-	-	-	0,04	
40	Газовая котельная для объекта "Детский сад на 200 мест в п/р Хомутово"	-	-	868	1	-	1	55	51,2	-	-	-	0,2	
41	Распределительный пункт	-	-		1	-	1	37	33,3	-	-	-	0,2	
42	Канализационная насосная станция	-	-		1	-	1	12	10,8	-	-	-	0,1	
	<b>Итого</b>	-	-	-	-	-	-	<b>112</b>	<b>102,5</b>	-	-	-	<b>0,54</b>	

о:													
<b>Планируемая застройка</b>													
<i>Жилые здания</i>													
43-56	Индивидуальный жилой дом	Стр-во	ОКС мест. знач.	9142	2	13	13	13x150	13x300	13x270	40	-	13x0,9
	<b>Итого:</b>	-	-	-	-	13	-	1950	3900	3510	40	-	11,7
<i>Общественная застройка</i>													
57	Многофункциональный спортивный зал	Стр-во	ОКС мест. знач.	3419	1	-	1	1150	1008	-	-	-	5,2
58	Административно-бытовой комплекс (АБК)	Стр-во	ОКС мест. знач.		1	-	1	267	240	-	-	-	1,2
	<b>Итого:</b>	-	-	-	-	-	-	1417	1248	-	-	-	6,4
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>													
59	КНС	Стр-во	ОКС мест. знач.	340	1	-	1	6	6	-	-	-	0,03
	<b>Всего:</b>	-	-	-	-	51	-	9448	11701	9954	131	-	45,07

Примечание: технико-экономические показатели и параметры указаны ориентировочно, точные характеристики зданий определяются на этапе разработки проектной документации.

## **1.2.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

### *Водоснабжение*

Существующая система водоснабжения не требует реконструкции.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями.

Согласно письму ООО «РВК» от 12.01.2023г. №И.РВКС-12012023-020 система водоснабжения проектируемой застройки решается прокладкой уличных кольцевых водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям от водопровода Ду160 мм по ул. 1-я Октябрьская. Для обеспечения проектируемой застройки централизованной системой водоснабжения надлежащего качества, необходимо предусмотреть строительство водопроводных сетей из полиэтиленовых труб низкого давления среднего типа, транспортирующих воду питьевого качества d-110 мм и 63 мм.

Окончательный вариант трассировки сетей водоснабжения и выбора точки подключения уточняются на следующих стадиях проектирования.

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые и производственные нужды. Приготовление горячей воды в микрорайоне осуществляется с помощью пластичных теплообменников, установленных в индивидуальных котельных.

Водопотребление проектируемой застройки – 16,12 м<sup>3</sup>/сут.

Протяженность сетей водоснабжения в границах проектирования – 0,58 км.

Протяженность сетей водоснабжения вне границ проектирования – 1,47 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### *Водоотведение*

Проектом предусматривается строительство системы водоотведения.

На 1 очередь для индивидуальной жилой застройки предусматривается децентрализованная схема канализации. Канализование отдельно стоящих жилых домов предусматривается в герметичный выгреб (септик), размещаемый на каждом земельном участке с возможностью организации подъезда к яме спецтехники, выполняющей функцию откачки с последующим вывозом на КОС.

На расчетный срок реализации проектных решений и строительства предусматривается оборудование централизованной канализацией жилых и общественных зданий. Согласно письму ООО «РВК-Сахалин» №И.РВКС-15052023-009 от 15.05.2023 г., подключение проектируемых сетей бытовой канализации предусмотрено к существующей канализационной насосной станции (объект №42) в восточной части проектируемой территории с дальнейшим сбросом в городские очистные сооружения ОСК-7. Проектом запроектирована канализационная насосная станция (объект №59) в северной части территории для сбора и транспортировки канализации напорным коллектором от проектируемых объектов к существующей КНС.

Увеличение производительности существующей канализационной насосной станции на проектируемую мощность (водоотведение проектируемой застройки) составит – 16,12 м<sup>3</sup>/сутки (см. раздел 7 А-115.1379-22 ППТ.ТЧ).

Окончательный вариант трассировки сетей водоотведения и выбора точки подключения уточняются на следующих стадиях проектирования.

Водоотведение проектируемой застройки – 16,12 м<sup>3</sup>/сут.

Протяженность сетей напорной канализации в границах проектирования – 0,01 км.

Протяженность сетей напорной канализации вне границ проектирования – 2,45 км.

Протяженность сетей самотечной канализации в границах проектирования – 0,44 км.

Протяженность сетей самотечной канализации вне границ проектирования – 0,87 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Теплоснабжение*

Не предусматривается размещение тепловых сетей в границах проектируемой территории. Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных котельных.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Газоснабжение*

Существующая сеть газоснабжения не требует реконструкции.

Проектом предусматривается размещение сетей газоснабжения в границах проектируемой территории для потребителей проектируемой территории.

Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения возможно существующих сетей газоснабжения.

Проектируемые газопроводы низкого давления от существующей сети до проектируемой застройки предлагается выполнить в подземном исполнении из полиэтиленовых труб, переходы через автомобильные дороги и другие преграды выполнять в футляре. Отводы газопровода низкого давления до участков индивидуального жилищного строительства предусмотрены в подземном исполнении – один ввод на один участок. При прокладке газопроводов по фасадам зданий расстояние между ними по горизонтали устанавливается исходя из условия удобства эксплуатации, но не менее 0,5 диаметра в свету. При этом следует также соблюдать требование об отсутствии сварных соединений внутри футляра на вводе в здание.

Диаметр проектируемых сетей газоснабжения выполняется исходя из гидравлического расчета.

Газ используется для подогрева теплоносителя в индивидуальных встроенно-пристроенных котельных (отопление, горячее водоснабжение и вентиляция) и пищевого приготовления.

Окончательный вариант трассировки сетей газоснабжения и выбора точки подключения могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

Расход газа в границах проектируемой застройки – 59,76 м<sup>3</sup>/час.

Протяженность сетей газоснабжения низкого давления вне границ проектирования – 0,04 км.

Протяженность сетей газоснабжения низкого давления в границах проектирования – 0,31 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Электроснабжение*

Потребителями электроэнергии индивидуальные жилые дома, общественное здание и наружное освещение улиц.

Согласно письму Филиала «Распределительные сети» ПАО «Сахалинэнерго» от 17.01.2023г. №Исх.-162.ФРС/01 необходимо:

1) предусмотреть прохождение и вынос существующих воздушных ЛЭП-0,4/10 с соблюдением охранных зон ВЛ-0,4кВ – 2 метра и ВЛ-10 кВ – 5 метров в обе стороны от крайнего провода.

2) в рамках развития данной территории предусмотреть коридоры для ЛЭП-04/10кВ с учетом охранных зон, необходимых для подключения к электроснабжению проектируемых объектов.

Проектом предусматривается развитие централизованных сетей электроснабжения до проектируемой застройки.

Подключение проектируемой застройки предусмотрено от проектируемой трансформаторной подстанции за границей проектирования, с последующей разводкой ЛЭП 0,4 кВ до потребителей.

Линия электроснабжения предусматривается кабелем в земле. Ответвления от линии КЛ-0,4кВ до вводно-распределительного устройства (далее ВРУ) зданий - кабелем в траншеях.

Проектом предусматривается:

- строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ от ТП-10/0,4кВ до потребителей.

- строительство воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения.

Трассы класса напряжения 0,4 кВ уточняются рабочим проектом электросетей.

Мощность электропотребления проектируемой застройки – 370,96 кВт.

Протяженность сетей электроснабжения:

- проектируемых ЛЭП напряжением 0,4 кВ в границах проектирования – 0,67 км;
- демонтируемых ЛЭП напряжением 0,4 кВ вне границ проектирования – 0,16 км;
- проектируемых ЛЭП напряжением 10 кВ в границах проектирования – 0,19 км;
- демонтируемых ЛЭП напряжением 10 кВ вне границ проектирования – 0,24 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Сети связи*

Проектом предусматривается обеспечить территорию услугами связи – телефонной, Интернет, передача данных от существующих систем связи.

Подключение объектов капитального строительства к сетям связи возможно от ближайших существующих сетей связи с прокладкой линий до потребителей. Прокладка сетей связи рекомендуется по проектируемой кабельной канализации.

Для обеспечения проектируемой застройки услугами связи проектом предусмотрено:

- строительство подземных кабельных волоконно-оптических линий связи от существующего колодца до потребителей.

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Протяженность сетей связи в границах проектирования – 0,19 км.

Протяженность сетей связи вне границ проектирования – 0,17 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.



### *Дождевая канализация*

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением закрытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на планируемых очистных сооружениях в ближайший водоем.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 233,2-262,4 м<sup>3</sup>/сут.

Протяженность закрытой дождевой самотечной канализации вне границ проектирования – 0,57 км.

Протяженность закрытой дождевой самотечной канализации в границах проектирования – 0,47 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### *Инженерная подготовка территории*

Проектом предусматриваются защита от противозерозионные, противооползневые и антисейсмические мероприятия.

Противозерозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

Противооползневые мероприятия предусматривают организацию стока поверхностных вод в зоне оползней и прилегающих к ней территорий, уполаживание откосов и пригрузку их с помощью контрбанкетов.

Антисейсмические мероприятия предусматривают организацию рельефа и ограничение высотности и планировки застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### *Санитарная очистка*

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров с зарезервированными местами для КО:

- для проектируемых жилых зданий предусмотрено 3 площадки;
- для объекта спорта предусмотрена индивидуальная площадка для сбора мусора.

Накопление бытовых отходов от существующих и проектируемых зданий, на расчетный срок составит 399 м<sup>3</sup>/год.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

## **1.2.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

*Магистральные улицы и дороги:*

1. *Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:*

- ул. 1-я Октябрьская.

*Улицы местного значения:*

2. Улицы в жилой застройке:

- ул. Лаперуза, ул. Кунаширская, ул. Высоцкого, ул. Академика А.Д. Сахарова.

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул. Кунаширская – 2,0 м.

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

Существующие остановки общественного транспорта размещены по ул. 1-я Октябрьская – 2 двусторонних остановочных комплекса, по ул. Ленина – 2 двусторонних остановочных комплекса.

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по существующей магистральной сети. По ул. 1-я Октябрьская размещены планируемые остановки общественного транспорта со строительством остановочного комплекса с устройством кармана, территория проектирования находится в радиусе доступности.

Проектом предусмотрено обеспечение наземными стоянками для хранения автомобилей:

а) открытые и закрытые, подземные и наземные стоянки хранения автомобилей на территории индивидуальной жилой застройки в пределах отведенного земельного участка – 51 м/м;

б) открытая наземная стоянка для хранения автомобилей для общественной застройки (многофункциональный спортивный зал) – 12 м/м.

В границах красных линий на улично-дорожной сети по улице 1-я Октябрьская предусмотрены дополнительные машино-места для обслуживания объекта спортивного назначения – 22 м/м.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

#### **1.2.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Перечень проектируемых объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан:

1. Объекты в области физической культуры и массового спорта

- многофункциональный спортивный зал на 120 мест.

- административно-бытовой комплекс.

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры до 2027 года, отсутствуют.

**1.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п.1.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.

**2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Планируемая застройка микрорайона предполагается в один этап. Очередность планируемого развития территории смотреть в таблице 2.

Таблица 2

Ведомость ь этапов № по эксп.	Наименование	Год реализации
<i>Жилая застройка</i>		
43-56	Индивидуальный жилой дом	2032 г
<i>Общественные здания</i>		
57	Многофункциональный спортивный зал	2032 г
58	Административно-бытовой комплекс (АБК)	2032 г
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>		
59	КНС	2032 г

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

**2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

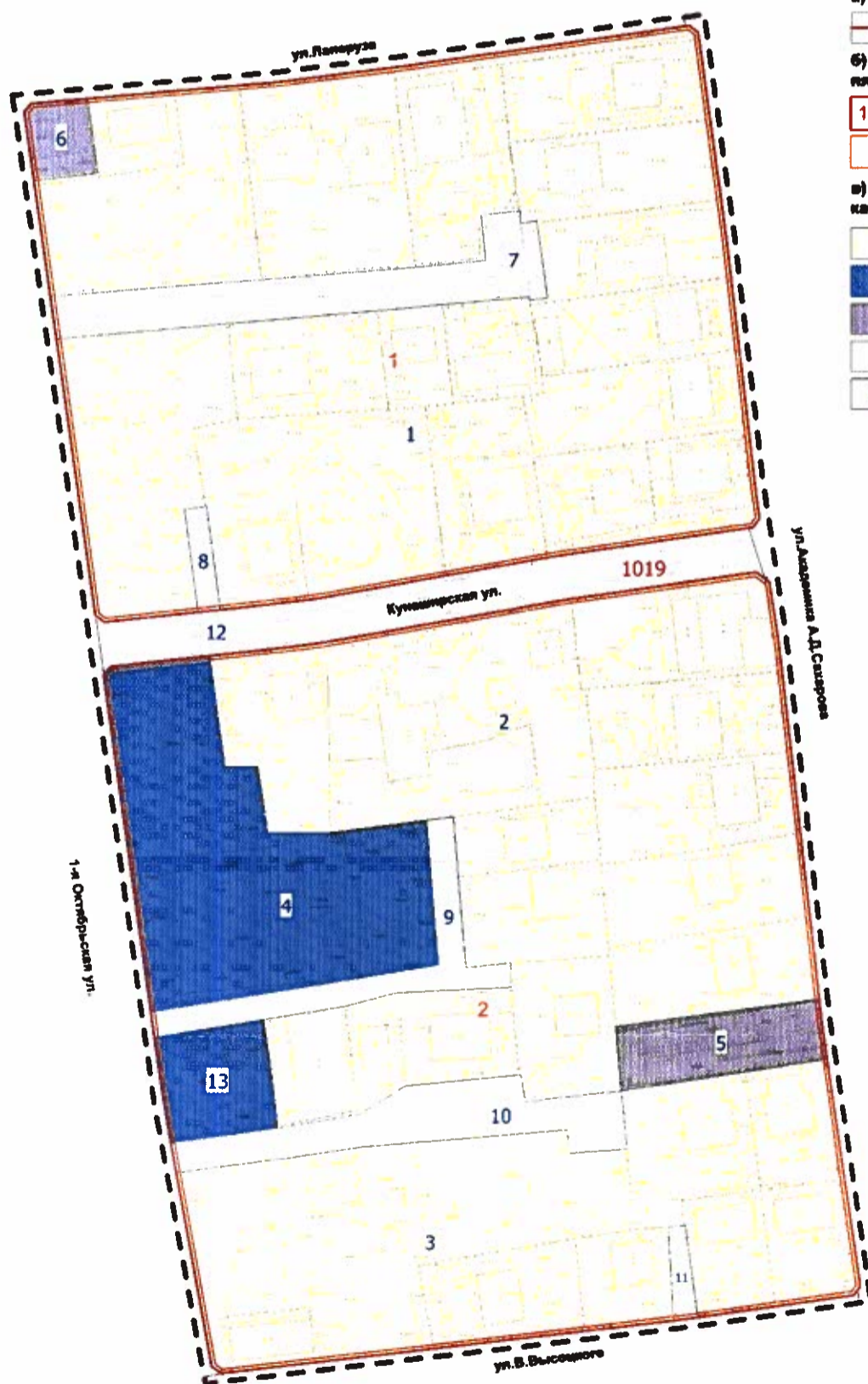
Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур приведены в п.2.1.

Мероприятия и инвестиционные проекты, включенные в программы комплексного развития, отсутствуют.

Приложение № 2  
УТВЕРЖДЕН  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от « 12 » 09 2023 № 2602-па



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ЮГО-ЗАПАДНОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:  
УЛ. ЛАПЕРУЗА — УЛ. 1-Я ОКТЯБРЬСКАЯ — УЛ. ВЛ. ВЫСОЦКОГО — ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД**  
Чертеж планировки территории



- Условные обозначения:**
- Границы:**  
 - - - - - граница проектирования
- а) Красные линии:**  
 - - - - - действующие красные линии
- б) Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры:**  
 1019 — граница существующего планировочного района и его номер  
 1 — граница планируемого элемента планировочной структуры и его номер
- в) Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:**  
 - - - - - индивидуальной жилой застройки  
 - - - - - спортивного назначения  
 - - - - - инженерной инфраструктуры  
 - - - - - улично-дорожной сети  
 10 — номер зоны