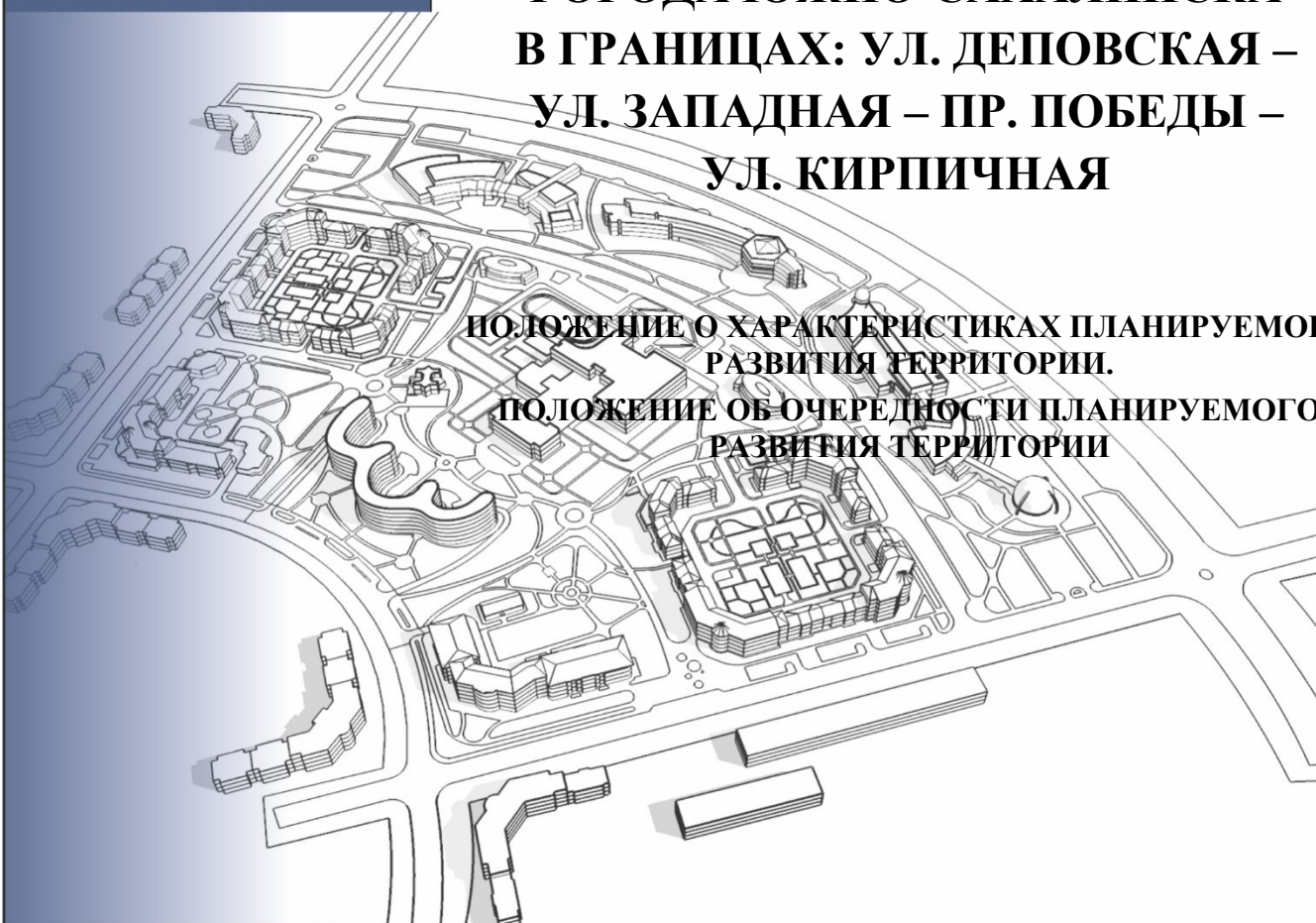


Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНО
Постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 24.12.2020 № 3959-па

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ "ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК"**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА
В ГРАНИЦАХ: УЛ. ДЕПОВСКАЯ –
УЛ. ЗАПАДНАЯ – ПР. ПОБЕДЫ –
УЛ. КИРПИЧНАЯ**

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



GEONIKA
АГЕНТСТВО ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ

ОМСК 2018

Оглавление

1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	3
2 ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	4
2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства.....	4
2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	4
3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	5
3.1 Объекты жилищной сферы.....	8
3.2 Объекты социальной инфраструктуры.....	8
3.3 Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
3.4 Объекты инженерной инфраструктуры.....	10
3.5 Мероприятия по санитарной очистке территории.....	10
4 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	11

1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом № 41 от 10.09.2018 г. на выполнение работ по подготовке проекта «Проект планировки и проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Дёповская – ул. Западная – пр. Победы – ул. Кирпичная, заключенным между Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска и ООО «Агентство по развитию территорий «Геоника» г. Омск.

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

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

2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- индивидуальной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки;
- учебно-образовательного назначения;
- научно-исследовательского назначения;
- спортивного назначения;
- социального и коммунально-бытового обслуживания;
- торгового назначения и общественного питания;
- культового назначения;
- автомобильного транспорта;
- административно-делового назначения;
- теплоснабжения;
- озелененных территорий общего пользования.

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

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения не предусмотрено.

объекты местного значения:

- детский сад – 1 объект (05:07);
- общеобразовательная школа – 1 объект (05:11);
- спортивно-культурного комплекса со спортивным залом и учреждением культурно-клубного типа – 1 объект (05:05);
- спортивная площадка – 6 объектов (05:01; 05:07; 05:11);
- локальная котельная – 2 объекта, строительство (05:11, 05:07);
- пункт редуцирования газа – 1 объект, строительство (05:07);
- трансформаторная подстанция – 4 объекта (05:05; 05:06; 05:11).

объекты иного значения:

- объект торговли – 3 объекта (05:08; 05:14; 05:15);

- кафе – 1 объект (05:10);
- предприятие бытового обслуживания – 1 объект (05:11).

3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность	Процент застройки, %
05:01				
Индивидуальной жилой застройки	0,5	0,02	3 эт.	20
Спортивного назначения	0,3	-	-	-
Административно-делового назначения	2,0	0,1	3 эт.	16
Озелененных территорий общего пользования	1,3	-	-	-
05:02				
Индивидуальной жилой застройки	1,6	0,1	3 эт.	20
05:03				
Индивидуальной жилой застройки	0,5	0,2	3 эт.	20
05:04				
Индивидуальной жилой застройки	4,1	0,1	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	0,4	0,1	4 эт.	40
Научно-исследовательского назначения	2,9	0,02	3 эт.	2
Озелененных территорий общего пользования	0,3	-	-	-
Торгового назначения и общественного питания	0,1	0,3	3 эт.	18
05:05				
Индивидуальной жилой застройки	0,3	0,1	3 эт.	20
Спортивного назначения	0,5	0,4	3 эт.	27
Озелененных территорий общего пользования	1,6	-	-	-
05:06				
Индивидуальной жилой застройки	4,2	0,1	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	0,7	0,5	4 эт.	40
Административно-делового назначения	2,9	0,2	3 эт.	18
Озелененных территорий	0,1	-	-	-

общего пользования				
Культового назначения	0,9	0,06	-	6
Торгового назначения и общественного питания	0,2	0,3	3 эт.	21
05:07				
Индивидуальной жилой застройки	0,7	0,1	3 эт.	20
Научно-исследовательского назначения	2,1	0,3	3 эт.	17
Спортивного назначения	0,4	-	-	-
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
Учебно-образовательного назначения	0,8	0,1	3 эт.	18
Торгового назначения и общественного питания	0,01	0,4	3 эт.	46
Теплоснабжения	0,1	Параметры застройки определяются на стадии рабочего проектирования		
05:08				
Торгового назначения и общественного питания	0,3	0,1	3 эт.	21
Озелененных территорий общего пользования	0,7	-	-	-
05:09				
Индивидуальной жилой застройки	0,6	0,1	3 эт.	20
05:10				
Индивидуальной жилой застройки	0,3	0,1	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	0,2	0,1	4 эт.	40
Административно-делового назначения	0,4	0,5	3 эт.	38
Торгового назначения и общественного питания	0,2	0,1	3 эт.	11
Спортивного назначения	2,1	0,1	3 эт.	8
Озелененных территорий общего пользования	0,5	-	-	-
Автомобильного транспорта	0,8	0,2	3 эт.	15
05:11				
Индивидуальной жилой застройки	2,2	0,1	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	3,0	0,7	4 эт.	40
Автомобильного транспорта	0,7	0,5	3 эт.	23

Социального и коммунально-бытового обслуживания	0,5	0,03	3 эт.	5
Учебно-образовательного назначения	2,8	0,3	3 эт.	7
Административно-делового назначения	0,2	0,4	3 эт.	26
05:12				
Индивидуальной жилой застройки	2,1	0,1	3 эт.	20
05:13				
Индивидуальной жилой застройки	1,7	0,1	3 эт.	20
05:14				
Индивидуальной жилой застройки	1,5	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,3	0,1	3 эт.	10
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
05:15				
Торгового назначения и общественного питания	0,2	0,2	3 эт.	10
Озелененных территорий общего пользования	0,3	-	-	-
05:16				
Индивидуальной жилой застройки	0,6	0,1	3 эт.	20
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
05:17				
Индивидуальной жилой застройки	0,7	0,1	3 эт.	20
05:18				
Индивидуальной жилой застройки	0,6	0,1	3 эт.	20

3.1 Объекты жилищной сферы

В зоне индивидуальной жилой застройки предусмотрено размещение 41 индивидуальных жилых дома суммарной общей площадью 3,9 тыс. кв.м (1 эт., площадь застройки – 4,9 тыс. кв.м).

В зоне малоэтажной жилой застройки предусмотрено размещение 7 многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 17,7 тыс. кв.м (3 эт., площадь застройки – 7,4 тыс. кв.м).

3.2 Объекты социальной инфраструктуры

В зоне учебно-образовательного назначения предусмотрено размещение:

- детский сад на 200 мест (2 эт., площадь застройки 0,9 тыс. кв.м);
- общеобразовательная школа на 550 учащихся (3 эт., площадь застройки – 3,6 тыс. кв.м);
- 2 спортивная площадка площадью 1000 кв.м каждая;
- спортивная площадка площадью 10 тыс. кв.м.

В зоне спортивного назначения предусмотрено размещение:

- спортивно-культурного комплекса со спортивным залом на 200 кв.м площади пола и учреждением культурно-клубного типа (2 эт., площадь застройки 1,2 тыс. кв.м);
- спортивная площадка 1000 кв.м.

В зоне научно-исследовательского назначения предусмотрено размещение двух спортивных площадок по 600 кв.м каждая.

В зоне социально-бытового обслуживания предусмотрено размещение предприятия бытового обслуживания на 10 рабочих мест (1 эт., площадь застройки – 0,3 тыс. кв.м).

В зоне торгового назначения и общественного питания предусмотрено размещение:

- объект торговли на 260 кв.м торговой площади (2 эт., площадь застройки – 0,4 тыс. кв.м);
- объект торговли на 100 кв.м торговой площади (2 эт., площадь застройки – 0,2 тыс. кв.м);
- объект торговли на 150 кв.м торговой площади (2 эт., площадь застройки – 0,2 тыс. кв.м);
- кафе на 70 мест (1 эт., плотность застройки – 0,2 тыс. кв.м).

3.3 Объекты транспортной инфраструктуры

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

Таблица 1 Классификация улично-дорожной сети проекта планировки

№ п/п	Категория улично-дорожной сети	Наименование улиц	Ширина улиц в красных линиях, м	Протяженность, км	Ширина проезжей части, м	Минимальная ширина тротуара, м
1.	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	проспект Победы	40	1,06	15,0	3,0
2.	Магистральные улицы районного значения	ул.Кирпичная	42-46	0,42	8,0	2,25

№ п/п	Категория улично-дорожной сети	Наименование улиц	Ширина улиц в красных линиях, м	Протяженность, км	Ширина проезжей части, м	Минимальная ширина тротуара, м
3.	Улицы и дороги местного значения в жилой застройке	ул.Деповская	15-18	1,0	6,0	1,5
		ул.Западная	15	0,54	6,0	1,5
		ул.Хлебная	15-18	1,01	6,0	1,5
		пер.Береговой	15-25	0,61	6,0	1,5
		пер.Березовый	15-20	1,01	6,0	1,5
		пер.Ягодный	15	0,27	6,0	1,5
		ул.Рязанская	15	0,32	6,0	1,5
		новые улицы местного значения	15-25	0,65	6,0	1,5
4.	Проезды	ул.Колодезная	10	0,2	3,5	0,75
		пер.Кольцевой	8-11	0,28	3,5	0,75
		ул.Рязанская	11	0,26	5,5	1,0
		пер.Цветной	11-12	0,20	3,5	0,75
		ул.Круговая	12	0,27	5,5	1,0
			11	0,17	3,5	0,75
		пер.Пожарный	7-8	0,09	3,5	0,75
		новые проезды	15	0,23	5,5	1,0
		новые проезды	9-11	0,74	3,5	0,75

В части общественного транспорта проектом предусматривается устройство автобусных маршрутов по проспекту Победы с размещением 4 остановок общественного транспорта.

На расчетный срок, в границах проектируемой территории в части объектов транспортного обслуживания, предусмотрены следующие мероприятия:

- размещение парковок на 613 машиномест (новое строительство);
- размещение многоуровневой стоянки на 100 машиномест;
- ликвидация СТО (2 объекта, на 3 и 4 поста).

Для решения вопроса об отведении талых и дождевых вод проектом предусмотрено устройство сети ливневой канализации по проспекту Победы, ул.Деповская и ул.Кирпичная с общей точкой соединения в западной части (за границами проекта планировки). Внутри территории проектирования водоотведение предлагается осуществлять по проезжим частям проездов и улиц с последующим сбросом в проектируемые открытые водоотводные сооружения и далее в проектируемые сети ливневой канализации.

В целом в границах проекта планировки предусмотрено устройство:

- открытые водоотводные сооружения – проектируемых - 6,0км;
- ливневой канализации – проектируемой – 2,53км.

3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

К размещению предусмотрены следующие объекты местного значения:

- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб диаметрами 63-160 мм – 5,8 км, строительство;
- распределительные сети водоснабжения с заменой на полимерные трубы диаметрами 90, 110 мм – 0,1 км, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб диаметрами 160, 200 мм – 4,9 км, строительство;
- безнапорные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы – 0,1 км, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб диаметром 900 мм – 0,6 км, строительство;
- блочно-модульная локальная котельная ориентировочной производительностью 0,93 Гкал/ч – 1 объект, строительство;
- блочно-модульная локальная котельная ориентировочной производительностью 0,21 Гкал/ч – 1 объект, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения – 0,2 км, в двухтрубном исполнении, строительство;
- пункт редуцирования газа – 1 объект, строительство;
- газопровод высокого давления – 0,4 км, строительство;
- газопровод среднего давления – 7,4 км, строительство;
- кабельная линия связи – 2,3 км, строительство;
- трансформаторная подстанция – 4 объекта;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ – 2,9 км;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 2,8 км.

3.5 Мероприятия по санитарной очистке территории

Для обеспечения санитарной очистки территории предусмотрено размещение мусорных контейнеров для каждой группы домов.

Размещение контейнерных площадок (размер и количество площадок) рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров (но не более 5 шт. на одной площадке).

4 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предложено размещение на территории проектирования следующих объектов:

- детского сада;
- общеобразовательной школы;
- спортивно-культурного комплекса со спортивным залом и учреждением культурно-клубного типа;
- 6 спортивных площадок;
- 3 объектов торговли;
- кафе;
- предприятия бытового обслуживания;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- трансформаторные подстанции;
- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб, строительство;
- распределительные сети водоснабжения с заменой на полимерные трубы, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб, строительство;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб, реконструкция;
- распределительные сети теплоснабжения, в двухтрубном исполнении, строительство;
- локальные котельные, строительство;
- пункт редуцирования газа, строительство;
- газопровод высокого давления, строительство;
- газопровод среднего давления, строительство;
- кабельная линия связи, строительство;
- строительство проспекта Победы;
- ликвидация станций технического обслуживания в составе жилых зон;
- строительство ливневого коллектора поверхностных стоков по ул. Деповская;
- размещение парковок (новое строительство);
- размещение многоуровневой стоянки;
- строительство остановок общественного транспорта.

Очередность планируемого развития территории предлагается установить в следующих этапах:

- 1 этап - строительство и реконструкция системы инженерного обеспечения;
- 2 этап - строительство социально значимых объектов;
- 3 этап - строительство объектов жилого назначения;
- 4 этап - строительство объектов общественно-делового назначения.

Строительство 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 выполняться независимо друг от друга. Строительство сетей водоотведения, предусмотренных проектом, возможно осуществить только после реконструкции ОСК-7 и строительства магистрального канализационного коллектора по ул. Карпатская - ул. Степная - ул. Кирпичная - пер. Береговой - ОСК-7.

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