

Приложение № 1  
УТВЕРЖДЕНО  
Постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от 24.12.2020 № 3960-па

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО  
РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-  
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:  
УЛ. САХАЛИНСКАЯ — УЛ.  
ЛЕРМОНТОВА — Р. СУСУЯ — УЛ. 8  
МАРТА — УЛ. ТУРГЕНЕВА**

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



**GEONIKA**  
АГЕНТСТВО ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ

**ОМСК 2018**

## Оглавление

<b>1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....</b>	<b>3</b>
<b>2 ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства.....	4
2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	4
<b>3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>5</b>
3.1 Объекты жилищной сферы.....	8
3.2 Объекты социальной инфраструктуры.....	8
3.3 Объекты транспортной инфраструктуры.....	9
3.4 Объекты инженерной инфраструктуры.....	11
3.5 Мероприятия по санитарной очистке территории.....	11
<b>4 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>12</b>

## 1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом №47 от 21.09.2018г. на выполнение работ по подготовке проекта «Проект планировки и проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская — ул. Лермонтова — р. Сусуя — ул. 8 Марта — ул. Тургенева, 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;
- спортивного назначения;
- административно-делового назначения;
- торгового назначения и общественного питания;
- автомобильного транспорта;
- водоотведения;
- газоснабжения;
- акваторий;
- озелененных территорий общего пользования.

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

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального значения не предусмотрено.

#### ***объекты местного значения:***

- общеобразовательная школа и детский сад – 1 объект (03:08);
- спортивный зал – 1 объект (03:04);
- спортивная площадка – 5 объектов (03:05; 03:08; 03:24);
- кинотеатр с магазином, кафе и отделением сбербанка – 1 объект (03:01);
- спортивная площадка – 2 объекта (03:24);
- спортивный зал (03:24);
- канализационная насосная станция – 2 объекта, строительство (03:04; 03:24);
- локальная котельная – 1 объект, строительство (03:08);
- пункт редуцирования газа – 1 объект, строительство (03:08);
- трансформаторная подстанция – 1 объект (03:08);
- очистное сооружение поверхностного стока – 3 объекта (03:05, 03:23, 03:24).

#### ***объекты иного значения:***

- объекта торговли – 1 объект (03:24);
- кафе с магазином – 1 объект (03:04);
- офис (03:24);

- объект торговли и предприятие бытового обслуживания - 1 объект (03:03)
- кафе – 1 объект (03:03);
- мастерская – 1 объект (03:03);
- учебный центр – 1 объект (03:08)

### 3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность	Процент застройки, %
03:01				
Индивидуальной жилой застройки	0,5	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,5	0,5	3 эт.	22
03:02				
Малоэтажной жилой застройки	0,5	0,5	4 эт.	40
Торгового назначения и общественного питания	1,8	0,4	3 эт.	29
03:03				
Индивидуальной жилой застройки	1,4	0,2	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,8	0,2	3 эт.	20
03:04				
Индивидуальной жилой застройки	2,0	0,2	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	0,2	0,6	4 эт.	40
Торгового назначения и общественного питания	0,1	0,4	3 эт.	25
Спортивного назначения	0,2	0,3	3 эт.	21
Административно-делового назначения	0,2	0,2	3 эт.	19
03:05				
Индивидуальной жилой застройки	0,7	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	3,1	0,7	3 эт.	25
Инженерной инфраструктуры	0,1	-	-	-
Озелененных	2,2	-	-	-

Положение о размещении объектов капитального строительства

территорий общего пользования				
03:06				
Индивидуальной жилой застройки	0,7	0,1	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	0,2	0,6	4 эт.	40
03:07				
Индивидуальной жилой застройки	1,2	0,1	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	0,2	0,5	4 эт.	40
03:08				
Индивидуальной жилой застройки	0,08	0,2	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,3	0,2	3 эт.	12
Учебно-образовательного назначения	2,5	0,3	3 эт.	9
Газоснабжения	0,04	-	-	-
03:09				
Индивидуальной жилой застройки	5,3	0,1	3 эт.	20
03:10				
Индивидуальной жилой застройки	2,5	0,1	3 эт.	20
03:11				
Индивидуальной жилой застройки	1,3	0,1	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	0,2	0,6	4 эт.	40
Торгового назначения и общественного питания	0,1	0,1	3 эт.	12
Озелененных территорий общего пользования	0,3	-	-	-
03:12				
Индивидуальной жилой застройки	1,8	0,2	3 эт.	20
03:13				
Индивидуальной жилой застройки	1,6	0,2	3 эт.	20
03:14				
Индивидуальной жилой застройки	0,9	0,1	3 эт.	20

Положение о размещении объектов капитального строительства

Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
03:15				
Индивидуальной жилой застройки	0,8	0,1	3 эт.	20
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
03:16				
Индивидуальной жилой застройки	1,2	0,1	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	0,1	0,2	4 эт.	40
03:17				
Индивидуальной жилой застройки	0,9	0,1	3 эт.	20
Озелененных территорий общего пользования	0,06	-	-	-
03:18				
Индивидуальной жилой застройки	0,8	0,8	3 эт.	20
Озелененных территорий общего пользования	0,08	-	-	-
03:19				
Индивидуальной жилой застройки	0,3	0,1	3 эт.	20
03:20				
Индивидуальной жилой застройки	1,5	0,2	3 эт.	20
03:21				
Индивидуальной жилой застройки	2,3	0,1	3 эт.	20
Озелененных территорий общего пользования	0,3	-	-	-
03:22				
Индивидуальной жилой застройки	0,9	0,1	3 эт.	20
03:23				
Индивидуальной жилой застройки	0,2	0,06	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	1,5	0,2	3 эт.	19
03:24				



Индивидуальной жилой застройки	2,0	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,1	0,1	3 эт.	16
Спортивного назначения	0,8	-	-	-
Инженерной инфраструктуры	0,1	-	-	-
Автомобильного транспорта	0,8	0,05		6
Озелененных территорий общего пользования	7,8	-	-	-

### 3.1 Объекты жилищной сферы

В зоне индивидуальной жилой застройки предусмотрено размещение:

- 22 индивидуальных жилых дома суммарной общей площадью 2,1 тыс. кв.м (1 эт., площадь застройки 2,7 тыс. кв.м);

В зоне малоэтажной жилой застройки предусмотрено размещение 6 многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 6,5 тыс. кв.м (4 эт., площадь застройки – 2,0 тыс. кв.м).

### 3.2 Объекты социальной инфраструктуры

В зоне индивидуальной жилой застройки предусмотрено размещение:

- кафе на 20 мест (2 эт., площадь застройки – 0,1 тыс. кв.м);
- мастерской на 2 рабочих места (1 эт, площадь застройки – 0,1 тыс. кв.м)

В зоне учебно-образовательного назначения предусмотрено размещение:

- общеобразовательная школа на 330 учащихся и детский сад на 180 мест (4 эт, площадь застройки – 2,0 тыс. кв.м) со спортивной площадкой (8200 кв.м);
- учебный центр (2 эт., площадь застройки – 250 кв.м)
- спортивная площадка (1000 кв.м).

В зоне спортивного назначения предусмотрено размещение:

- спортивный зал на 162 кв.м площади пола (2 эт., площадь застройки – 0,5 тыс. кв.м);
- спортивная площадка (1000 кв.м);
- спортивная площадка (1000 кв.м).

В зоне торгового назначения и общественного питания предусмотрено размещение:

- кинотеатра на 300 мест, объекта торговли на 200 кв.м торговой площади, кафе на 20 мест, отделения сбербанка (2 эт., площадь застройки – 0,7 тыс. кв.м);
- офисов (2 эт., площадь застройки – 0,4 тыс. кв.м);

- объекта торговли на 100 кв.м торговой площади (1 эт., площадь застройки – 0,2 тыс. кв.м);
- объекта торговли на 100 кв.м торговой площади и кафе на 20 мест (2 эт., площадь застройки – 0,3 тыс. кв.м);
- объект торговли на 100 кв.м торговой площади (1 эт., площадь застройки – 0,2 тыс. кв.м);
- спортивный зал с офисными помещениями (2 эт., площадь застройки – 0,2 тыс. кв.м);
- объект торговли на 80 кв.м торговой площади (1 эт., площадь застройки – 0,1 тыс. кв.м);
- спортивная площадка на 1000 кв.м.

Также предусмотрена реконструкция нежилых помещения с целью размещения объектов торговли суммарной общей мощностью 900 кв.м торговой площади и предприятия бытового обслуживания на 8 рабочих мест.

В зоне административно-делового назначения предусмотрено размещение офисов (2 эт. площадь 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.	Улицы и дороги местного значения в жилой застройке	пер.Дачный	15	0,53	6,0	1,5
		ул.Угловая	15	0,47	6,0	1,5
		ул.Проточная	15-20	0,65	6,0	1,5
		ул.Молодежная	14-15	0,69	6,0	1,5
		ул. им.1905 года	15	0,86	6,0	1,5
		новые улицы местного значения	15	0,12	6,0	1,5
2.	Проезды	пер.Луговой	10-11	0,20	3,5	0,75
		пер.Трубный	9	0,16	3,5	0,75
		пер.Барачный	10	0,81	3,5	0,75
		пер.Мучной	10	0,66	3,5	0,75
		ул.Молодежная	15	0,16	3,5	0,75
		ул.Тургенева	10	0,41	3,5	0,75
		ул. 8 Марта	10	0,43	3,5	0,75
		новые проезды	7,5-15	1,14	3,5	0,75

Из объектов транспортного обслуживания на территории проекта планировки предусмотрено размещение станции технического обслуживания на 3 поста и автомойки на 2 поста с замкнутым циклом по ул. Лермонтова в юго-западной части территории проектирования. Существующие станции технического обслуживания и автозаправочную

станцию проектом предусмотрено ликвидировать, в связи с размещением в санитарно-защитной зоне от данных объектов жилой застройки.

В части объектов хранения транспорта проектом предусмотрено размещение парковок на 716 машиномест.

Вопрос организации поверхностного водоотвода предусматривается решить за счет устройства сети открытых водоотводных сооружений и ливневой канализации. На территории проектирования выделены два основных водотока (по существующим канавам) – первый: от ул.Проточная в сторону ул.Молодежная и далее в р.Сусуя; второй: по пер.Дачный в сторону р.Сусуя. По наиболее крупному водотоку - от ул.Проточная в сторону ул.Молодежная – предусмотрено устройство ливневой канализации. В районе выхода водотоков к р.Сусуя предусмотрено устройство закрытого очистного сооружения поверхностного стока. Второе очистное сооружение предусматривается в восточной части проекта (восточнее ул.Проточная). Третье очистное сооружение предусматривается в западной части проекта планировки (в районе ул.Лермонтова) и предназначается для очистки поверхностных стоков с территории между ул.Лермонтова и р.Владимировка (территория, прилегающая к территории проектирования).

В целом в границах проектирования предусмотрено устройство:

- открытых водоотводных сооружений – проектируемых – 5,3км;
- ливневой канализации – проектируемой – 0,6км;
- закрытых очистных сооружений поверхностного стока – 3 ед.

Для защиты, сохраняемой жилой застройки в зоне возможного затопления необходимо проведение работ по строительству защитного сооружения протяженностью 2,2 км.

### 3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

К размещению предусмотрены следующие объекты местного значения:

- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб диаметрами 63-160 мм – 5,6 км, строительство;
- распределительные сети водоснабжения с заменой на полимерные трубы диаметрами 90-160 мм – 0,7 км, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб диаметрами 160, 200 мм – 6,5 км, строительство;
- напорные сети водоотведения из полимерных труб диаметрами 110, 160 мм – 1,0 км, строительство;
- блочно-модульная канализационная насосная станция ориентировочной производительностью 900 куб.м/сут – 1 объект, строительство;
- блочно-модульная канализационная насосная станция ориентировочной производительностью 300 куб.м/сут – 1 объект, строительство;
- блочно-модульная локальная котельная ориентировочной производительностью 0,65 Гкал/ч – 1 объект, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения – 0,05 км, в двухтрубном исполнении, строительство;
- пункт редуцирования газа – 1 объект, строительство;
- газопровод среднего давления – 9,2 км, строительство;

- воздушная линия связи – 0,7 км, строительство;
- трансформаторная подстанция – 1 объект;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ – 0,2 км;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 2,9 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:

- общеобразовательной школы и детского сада – 1 объект;
- спортивного зала – 1 объект;
- спортивного центра – 1 объект;
- спортивной площадки – 6 объектов;
- кинотеатра с магазином, кафе и сбербанком – 1 объект;
- объекта торговли – 3 объекта;
- мастерской – 1 объект;
- офисов – 1 объект.
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- трансформаторная подстанция;
- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб, строительство;
- распределительные сети водоснабжения с заменой на полимерные трубы, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб, строительство;
- напорные сети водоотведения из полимерных труб, строительство;
- канализационные насосные станции, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения в двухтрубном исполнении, строительство;
- локальная котельная, строительство;
- пункт редуцирования газа, строительство;
- газопровод среднего давления, строительство;
- воздушная линия связи, строительство;
- реконструкция ул. Проточная;
- ликвидация станций технического обслуживания в составе жилых зон.

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.

Очередность строительства сетей водоотведения по этапам реализации:

- 1 этап: реконструкция ОСК-7 с увеличением производительной мощности до 90 тыс.м3/сут;
- 2 этап: строительство магистрального канализационного коллектора по ул. Карпатская - ул. Степная - ул. Кирпичная - пер. Береговой - ОСК-7;
- 3 этап: строительство канализационных сетей, предусмотренных проектом планировки территории с переключением на магистральный канализационный коллектор по ул. Карпатская.

Осуществление 3 этапа реализации по строительству сетей водоотведения возможно выполнить после проведения работ по реализации (строительства) 1-ого и 2-ого этапов.

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.