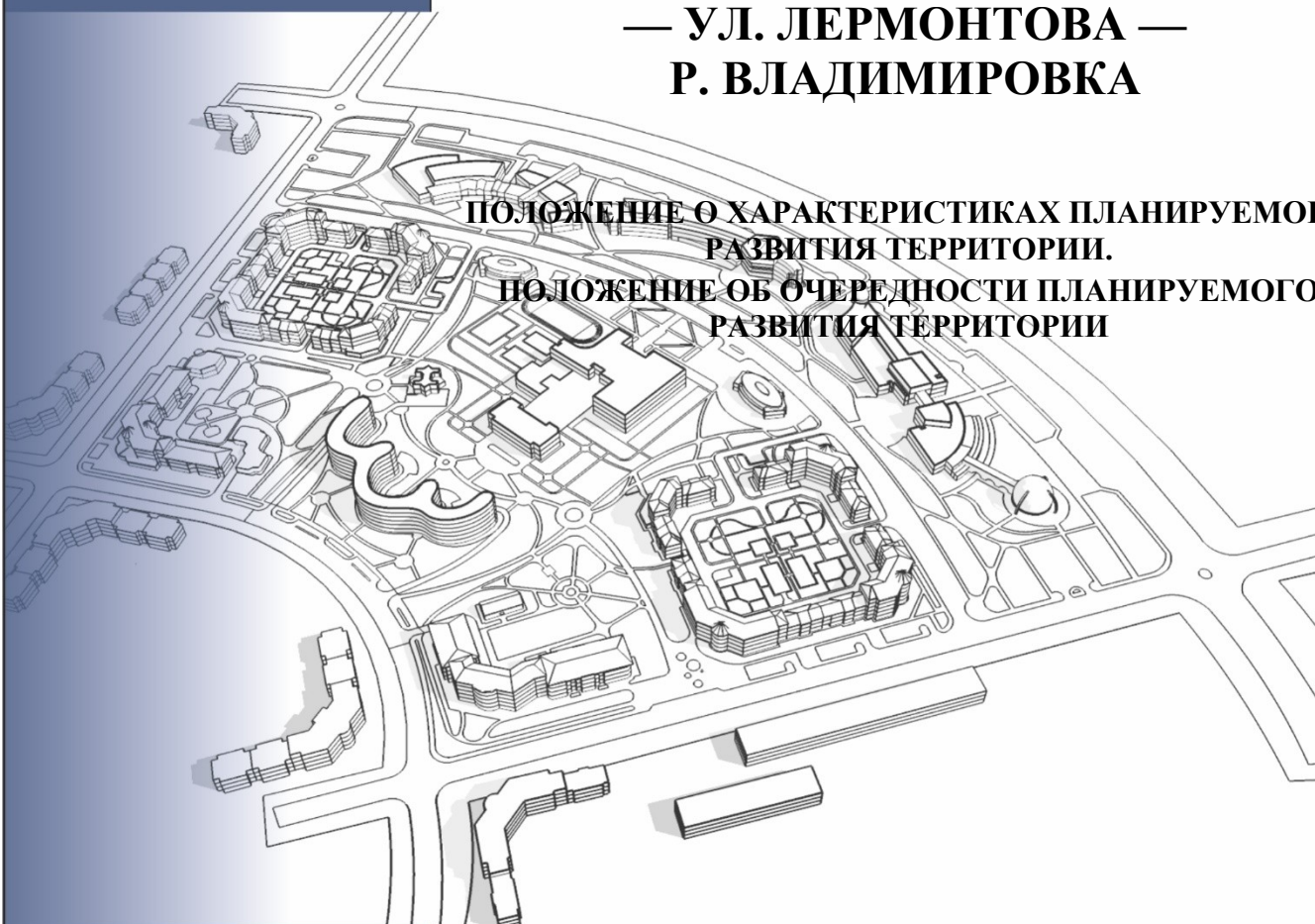


Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНО
Постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 25.12.2020 №3965-па

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА
В ГРАНИЦАХ: УЛ. ПАМЯТНАЯ —
УЛ. ХОЛМСКАЯ — УЛ. САХАЛИНСКАЯ
— УЛ. ЛЕРМОНТОВА —
Р. ВЛАДИМИРОВКА**

**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.....	6
3.1 Объекты жилищной сферы.....	11
3.2 Объекты социальной сферы.....	11
3.3 Объекты транспортной инфраструктуры.....	11
3.4 Объекты инженерной инфраструктуры.....	14
3.5 Мероприятия по санитарной очистке территории.....	15
4 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	16

1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом № 42 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. Деповская – 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;
- спортивного назначения;
- торгового назначения и общественного питания;
- социального и коммунально-бытового обслуживания;
- культурно-досугового назначения;
- культового назначения;
- административно-делового назначения;
- водоснабжения;
- газоснабжения;
- теплоснабжения;
- озелененных территорий общего пользования;
- природного ландшафта;
- акватории.

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:

- начальная школа и детский сад – 1 объект (01:04);
- детский сад – 2 объекта (01:21; 01:31);
- спортивный комплекс – 1 объект (01:22);
- спортивная площадка – 10 объектов (01:07; 01:21; 01:39; 01:41; 01:42);
- локальная котельная – 3 объекта, строительство (01:04; 01:21; 01:31);
- пункт редуцирования газа – 1 объект, строительство (01:11);
- трансформаторная подстанция – 1 объект (01:04; 01:20; 01:32).

объекты иного значения:

- предприятия общественного питания – 1 объект (01:06);
- торговый комплекс и комплекс бытового обслуживания – 1 объект (01:20);
- магазин – 1 объект (01:12).

3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность	Процент застройки, %
01:01				
Индивидуальной жилой застройки	0,8	0,1	3 эт.	20
Социального и коммунально-бытового обслуживания	0,1	0,1	3 эт.	10
01:02				
Индивидуальной жилой застройки	1,1	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,1	0,1	3 эт.	7
01:03				
Индивидуальной жилой застройки	0,6	0,1	3 эт.	20
01:04				
Индивидуальной жилой застройки	0,4	0,1	3 эт.	20
Учебно- образовательного назначения	1,0	0,4	3 эт.	39
Газоснабжения	0,1	-	-	7
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
01:05				
Индивидуальной жилой застройки	2,8	0,1	3 эт.	20
Озелененных территорий общего пользования	0,05	-	-	-
01:06				
Индивидуальной жилой застройки	2,6	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,2	0,1	3 эт.	9
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
01:07				

Индивидуальной жилой застройки	0,9	0,1	3 эт.	20
Спортивного назначения	0,2	-	-	-
Озелененных территорий общего пользования	0,7	-	-	-
01:08				
Индивидуальной жилой застройки	0,7	0,1	3 эт.	20
Озелененных территорий общего пользования	0,5	-	-	-
01:09				
Водоснабжения	2,9	0,02	-	2
Природного ландшафта	1,3	-	-	-
01:10				
Индивидуальной жилой застройки	1,9	0,1	3 эт.	20
Природного ландшафта	0,8	-	-	-
01:11				
Индивидуальной жилой застройки	1,7	0,1	3 эт.	20
Природного ландшафта	0,6	-	-	-
Газоснабжения	0,08	-	-	-
Акватории	0,09	-	-	-
01:12				
Индивидуальной жилой застройки	3,0	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,2	0,2	3 эт.	16
Административно-делового назначения	0,8	0,03	3 эт.	4
Озелененных территорий общего пользования	1,0	-	-	-
01:13				
Озелененных территорий общего пользования	0,3	-	-	-
01:14				
Индивидуальной жилой застройки	3,5	0,07	3 эт.	20
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-		
01:15				
Индивидуальной жилой застройки	1,2	0,1	3 эт.	20

Озелененных территорий общего пользования	0,05	-	-	-
01:16				
Индивидуальной жилой застройки	0,2	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,2	0,2	3 эт.	29
01:17				
Индивидуальной жилой застройки	0,9	0,1	3 эт.	20
Малоэтажной жилой застройки	0,6	0,6	4 эт.	40
01:18				
Индивидуальной жилой застройки	2,0	0,2	3 эт.	20
01:19				
Индивидуальной жилой застройки	4,3	0,1	3 эт.	20
01:20				
Малоэтажной жилой застройки	0,9	0,6	4 эт.	40
Торгового назначения и общественного питания	0,3	0,4	3 эт.	24
Культурно-досугового назначения	0,6	0,2	3 эт.	11
Теплоснабжения	0,1	Параметры застройки определяются на стадии рабочего проектирования		
01:21				
Индивидуальной жилой застройки	0,8	0,1	3 эт.	20
Культового назначения	0,3	0,2	-	15
Спортивного назначения	0,1	-	-	-
Учебно-образовательного назначения	0,4	0,3	3 эт.	17
Торгового назначения и общественного питания	0,6	0,3	3 эт.	21
01:22				
Индивидуальной жилой застройки	1,1	0,1	3 эт.	20
Спортивного назначения	0,6	0,1	3 эт.	17
Торгового назначения и общественного питания	0,7	0,6	3 эт.	36
01:23				
Индивидуальной жилой застройки	2,4	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и	0,1	0,2	3 эт.	24

общественного питания				
01:24				
Индивидуальной жилой застройки	1,5	0,1	3 эт.	20
01:25				
Индивидуальной жилой застройки	0,3	0,2	3 эт.	20
01:26				
Индивидуальной жилой застройки	1,0	0,1	3 эт.	20
01:27				
Индивидуальной жилой застройки	0,7	0,1	3 эт.	20
01:28				
Индивидуальной жилой застройки	0,9	0,1	3 эт.	20
01:29				
Индивидуальной жилой застройки	0,7	0,1	3 эт.	20
01:30				
Индивидуальной жилой застройки	1,1	0,2	3 эт.	20
01:31				
Индивидуальной жилой застройки	3,8	0,1	3 эт.	20
Малозэтажной жилой застройки	0,5	0,2	4 эт.	40
Учебно-образовательного назначения	0,6	0,1	3 эт.	13
Культового назначения	0,2	0,2	-	13
01:32				
Индивидуальной жилой застройки	0,2	0,1	3 эт.	20
01:33				
Индивидуальной жилой застройки	0,2	0,1	3 эт.	20
01:34				
Индивидуальной жилой застройки	0,3	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,3	0,3	3 эт.	25
Социального и коммунально-бытового обслуживания	0,2	0,2	3 эт.	24
01:35				
Индивидуальной жилой застройки	1,1	0,1	3 эт.	20

Торгового назначения и общественного питания	0,2	0,1	3 эт.	17
01:36				
Индивидуальной жилой застройки	1,3	0,1	3 эт.	20
Торгового назначения и общественного питания	0,2	0,3	3 эт.	27
01:37				
Индивидуальной жилой застройки	1,6	0,1	3 эт.	20
01:38				
Индивидуальной жилой застройки	1,0	0,1	3 эт.	20
01:39				
Индивидуальной жилой застройки	2,0	0,1	3 эт.	20
Спортивного назначения	0,1	-	-	-
Административно-делового назначения	1,7	0,2	3 эт.	22
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
01:40				
Озелененных территорий общего пользования	3,5	-	-	-
01:41				
Озелененных территорий общего пользования	1,5	-	-	-
Спортивного назначения	0,1	-	-	-
01:42				
Спортивного назначения	0,4	-	-	-
Озелененных территорий общего пользования	7,9	-	-те	-

3.1 Объекты жилищной сферы

В зоне индивидуальной жилой застройки предусмотрено размещение 65 индивидуальных жилых дома суммарной общей площадью 6,2 тыс. кв.м (1 эт., площадь застройки 7798 кв.м, максимальная этажность 3 эт.).

В зоне малоэтажной жилой застройки предусмотрено размещение 5 многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 4,8 тыс. кв.м (площадь застройки – 2279 кв.м).

3.2 Объекты социальной сферы

В зоне учебно-образовательного назначения предусмотрено размещение:

- комплекса начальной школы на 100 учащихся и детского сада на 60 мест (3 этажа, площадь застройки 1,3 тыс. кв.м);
- детского сада на 150 мест (2 эт., площадь застройки 0,8 тыс. кв.м);
- детского сада на 60 мест (2 эт., площадь застройки 0,9 тыс. кв.м).

В зоне культурно-досугового назначения предусмотрено размещение культурно-досугового комплекса мощностью 60 мест (2 эт., площадь застройки 1,0 тыс. кв.м).

В зоне социально и коммунально-бытового обслуживания предусмотрено размещение комплекса бытового обслуживания на 5 рабочих мест (1 этаж, площадь застройки 0,1 тыс. кв.м).

В зоне торгового назначения и общественного питания предусмотрено размещение

- магазина мощностью 200 кв.м торговой площади (1 эт., площадь застройки 0,4 тыс. кв.м);
- магазин мощностью 70 кв.м торговой площади (1 эт., площадь застройки – 0,1 тыс. кв.м);
- предприятие общественного питания на 80 мест (2 эт., площадь застройки 0,4 тыс. кв.м);
- торгового комплекса на 600 кв.м торговой площади и комплекса бытового обслуживания на 5 рабочих мест (2 эт., площадь застройки 1,0 тыс. кв.м).

В зоне спортивного назначения предусмотрено размещение:

- спортивного комплекса на 1008 кв.м площади пола (1 эт., площадь застройки 0,8 тыс. кв.м);
- 10 спортивных площадок по 500 кв.м общей площади.

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	ул.Сахалинская	37	0,31	15,0	3,0
		ул.Холмская	37-38	1,07	15,0	3,0
		ул.Лермонтова	40-41	0,82	15,0	3,0
2.	Магистральные улицы районного значения	ул.Памятная	38-40	1,18	8,0	2,25
3.	Улицы и дороги	ул.Добролюбова	15-16	0,84	6,0	1,5
		ул.Некрасова	19-20	1,63	6,0	1,5

№ п/п	Категория улично-дорожной сети	Наименование улиц	Ширина улиц в красных линиях, м	Протяженность, км	Ширина проезжей части, м	Минимальная ширина тротуара, м
	местного значения в жилой застройке					
		ул.Брянская	15	0,06	6,0	1,5
		ул.Лермонтова	15	0,89	6,0	1,5
		ул.Льва Толстого	15	0,53	6,0	1,5
		ул.1905 года	18	0,48	6,0	1,5
		ул.Александра Матросова	14	0,17	6,0	1,5
		новые улицы местного значения	15-20	1,80	6,0	1,5
4.	Проезды	пер.Виктория	9-15	0,55	5,5	1,0
		пер.Бондарный	7	0,13	3,5	0,75
		ул.Грибоедова	9	0,19	3,5	0,75
		ул.Островского	8-15	0,30	3,5	0,75
		ул.Маяковского	11-15	0,47	5,5	1,0
			9-10	0,90	3,5	0,75
		ул.Брянская	12	0,22	5,5	1,0
		ул.Александра Матросова	12	0,12	5,5	1,0
		ул.Крестьянская	9-10	0,28	3,5	0,75
		пер.Крестьянский	7-10	0,29	3,5	0,75
		новые проезды	15-20	2,45	5,5	1,0
		новые проезды	8-10	0,48	3,5	0,75

В части автодорожных мостов по ул.Брянская, ул.1905 года и ул.Лермонтова проектом предусматривается их реконструкция с целью приведения их параметров к нормативным, а также с целью увеличения подмостового габарита для пропуска паводковых вод.

В части общественного транспорта проектом сохраняются существующие автобусные маршруты, предусмотрено дополнительно разместить остановки общественного транспорта по ул.Памятная – 2ед. А также предусмотрено реконструировать существующие остановки по ул.Памятная (2ед.), ул.Холмская (2ед.), ул.Лермонтова (1ед.) с приведением параметров остановок до нормативных значений.

Из объектов транспортной инфраструктуры предусмотрено:

- размещение парковок на 353 машиноместа (новое строительство);
- ликвидация двух СТО (по 3 поста каждая).

Для осуществления поверхностного водоотвода проектом предусмотрено устройство ливневой канализации вдоль ул.А.Некрасова (протяженностью 1,64км) с уклоном в сторону ул.Лермонтова, а также сети открытых водоотводных сооружений (общей протяженностью 11,35км) и размещение одного очистного сооружения закрытого типа в южной части проекта планировки. Также предусмотрено устройство защитной дамбы вдоль р.Владимировка – протяженностью 2,6км.

3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

К размещению предусмотрены следующие объекты местного значения:

- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб диаметрами 63-160 мм – 10,2 км, строительство;
- распределительные сети водоснабжения с заменой на полимерные трубы диаметрами 63-200 мм – 2,2 км, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб диаметрами 160, 200 мм – 9,5 км, строительство;
- блочно-модульная локальная котельная расчетной мощностью 0,22 Гкал/ч – 1 объект, строительство;
- блочно-модульная локальная блочно-модульная котельная расчетной мощностью 0,13 Гкал/ч – 1 объект, строительство;
- блочно-модульная локальная блочно-модульная котельная расчетной мощностью 0,17 Гкал/ч – 1 объект, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения – 0,3 км, в двухтрубном исполнении, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения – 0,2 км, в двухтрубном исполнении, реконструкция;
- пункт редуцирования газа – 1 объект, строительство;
- газопровод высокого давления – 1,3 км, строительство;
- газопровод среднего давления – 2,1 км, строительство;
- газопровод низкого давления 11,8 км, строительство;
- кабельная линия связи – 2,2 км, строительство;
- воздушная линия связи – 2,1 км, строительство;
- трансформаторная подстанция – 3 объекта;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ – 0,4 км;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 4,6 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:

- начальной школы и детского сада;
- детских садов;
- культурно-досугового центра;
- спортивного комплекса;
- спортивных площадок;
- торгового комплекса с комплексом бытового обслуживания;
- магазинов;
- предприятия бытового обслуживания;
- комплекса бытового обслуживания;
- пункт редуцирования газа, строительство;
- газопровод высокого давления, строительство;
- газопровод среднего давления, строительство;
- газопровод низкого давления, строительство;
- кабельная линия связи, строительство;
- воздушная линия связи, строительство;
- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб, строительство;
- распределительные сети водоснабжения с заменой на полимерные трубы, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения, в двухтрубном исполнении, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения, в двухтрубном исполнении, реконструкция;
- локальные котельные, строительство;
- трансформаторные подстанции, строительство;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ, строительство;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ, строительство.
- реконструировать автодорожные мосты по ул. Брянская и ул. 1905 года;
- строительство улиц и дорог местного значения и проездов в районах новой жилой застройки;
- ликвидация существующих станций технического обслуживания в районах индивидуальной жилой застройки;
- размещение парковок (новое строительство);
- строительство остановок общественного транспорта (по ул. Памятная).

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.