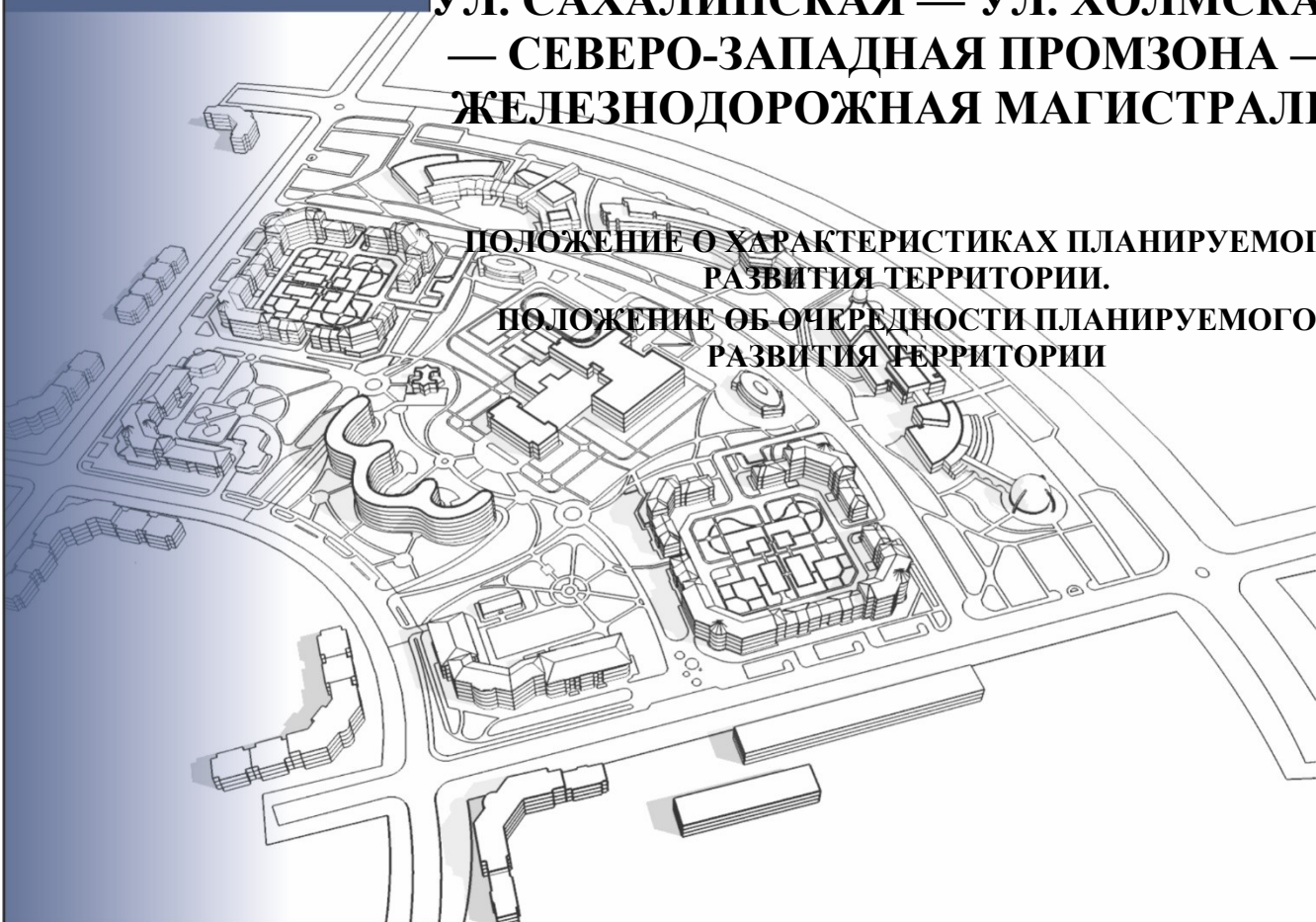


Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНО
Постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
№ _____ от _____ 2020

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО
РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
УЛ. САХАЛИНСКАЯ — УЛ. ХОЛМСКАЯ
— СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ ПРОМЗОНА —
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ МАГИСТРАЛЬ**

**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.....	9
3.2 Объекты социальной инфраструктуры.....	10
3.3 Объекты транспортной инфраструктуры.....	11
3.4 Объекты инженерной инфраструктуры.....	14
3.5 Мероприятия по санитарной очистке территории.....	14
4 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	15

1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом № 49 от 24.09.2018г. на выполнение работ по подготовке проекта «Проект планировки и проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская — ул. Холмская — северо-западная промзона — железнодорожная магистраль, 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;
- среднеэтажной жилой застройки;
- многоэтажной жилой застройки;
- здравоохранения;
- учебно-образовательного назначения;
- научно-исследовательского назначения;
- спортивного назначения;
- торгового назначения и общественного питания;
- социального и коммунально-бытового обслуживания;
- культового назначения;
- коммунально-складского назначения;
- административно-делового назначения;
- автомобильного транспорта;
- водоотведения;
- газоснабжения;
- железнодорожного транспорта;
- промышленности;
- акваторий;
- природного ландшафта;
- озелененных территорий общего пользования.

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

Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения не предусмотрено.

объекты местного значения:

- начальная школа на 120 учащихся и детский сад на 240 мест со спортивным ядром для школы – 1 объект (02:05);
- спортивный зал - 1 объект (02:08);
- мини-футбольного поле - 3 объекта (02:01; 02:07; 02:14);
- 5 спортивных площадок (02:06; 02:08; 02:09; 02:10; 02:13);

- спортивно-оздоровительный комплекс с торговым комплексом (02:14);
- канализационная насосная станция – 1 объект, строительство (02:10);
- локальная котельная – 1 объект, строительство (02:05);
- пункт редуцирования газа – 2 объекта, строительство (02:01, 02:12);
- трансформаторная подстанция – 2 объекта (02:05; 02:14);
- очистное сооружение поверхностного стока – 1 объект (02:13).

объекты иного значения:

- 4 объекта торговли (02:01; 02:03; 02:14);
- кафе (02:03);
- административное здание (02:16);
- здание делового управления (02:16);
- офисы (02:16).

3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность, эт.	Процент застройки, %
02:01				
Автомобильного транспорта	0,8	0,2	3	29
Коммунально-складского назначения	2,1	0,2	-	17
Природного ландшафта	2,2	-	-	-
Спортивного назначения	0,2	-	-	-
Акваторий	0,3	-	-	-
Индивидуальной жилой застройки	1,3	0,1	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,6	0,3	4	40
Торгового назначения и общественного питания	1,1	0,1	3	15
02:02				
Индивидуальной жилой застройки	1,0	0,1	3	20
Малоэтажной жилой застройки	1,0	0,3	4	40
02:03				
Индивидуальной жилой застройки	1,4	0,1	3	20
Торгового назначения и общественного питания	0,9	0,2	3	22
Культового назначения	0,3	0,4	-	26
02:04				
Индивидуальной жилой застройки	2,1	0,2	3	20
Культового назначения	0,1	0,2	-	11
Торгового назначения и общественного питания	0,6	0,3	3	22
Здравоохранения	0,1	0,5	3	34
02:05				
Индивидуальной жилой застройки	3,2	0,1	3	20
Учебно-	1,7	0,3	3	12

образовательного назначения				
02:06				
Индивидуальной жилой застройки	2,3	0,1	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,06	1,1	4	40
Спортивного назначения	0,05	-	-	-
Административно-делового назначения	0,1	0,1	3	14
02:07				
Индивидуальной жилой застройки	1,0	0,1	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,3	0,1	4	40
Торгового назначения и общественного питания	0,4	0,6	3	28
02:08				
Индивидуальной жилой застройки	2,3	0,1	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,9	0,1	4	40
Спортивного назначения	0,4	0,2	3	25
02:09				
Индивидуальной жилой застройки	1,6	0,1	3	20
Учебно-образовательного назначения	0,4	0,1	3	12
Спортивного назначения	0,07	-	-	-
02:10				
Индивидуальной жилой застройки	5,7	0,1	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,2	0,1	4	40
Торгового назначения и общественного питания	0,3	0,1	3	7
Водоотведения	0,003	-	-	-
Озелененных территорий общего пользования	0,4	-	-	-
Спортивного назначения	0,4	-	-	-
02:11				
Индивидуальной жилой застройки	1,3	0,1	3	11

02:12				
Индивидуальной жилой застройки	3,1	0,1	3	20
Малозэтажной жилой застройки	0,6	0,9	4	40
Среднеэтажной жилой застройки	5,2	0,8	8	40
Многоэтажной жилой застройки	0,3	1,3	9	40
Автомобильного транспорта	2,4	0,9	5	24
Социального и коммунально-бытового обслуживания	0,2	0,3	3	33
Торгового назначения и общественного питания	0,1	0,4	3	38
Акваторий	1,6	-	-	-
Озелененных территорий общего пользования	3,6	-	-	-
02:13				
Индивидуальной жилой застройки	0,3	0,1	3	20
Многоэтажной жилой застройки	1,4	1,3	9	40
Административно-делового назначения	0,4	0,3	3	29
Торгового назначения и общественного питания	0,1	0,3	3	27
Автомобильного транспорта	0,3	0,1	5	7
Водоотведения	0,1	-	-	-
02:14				
Индивидуальной жилой застройки	0,9	0,1	3	20
Малозэтажной жилой застройки	0,3	0,5	4	40
Среднеэтажной жилой застройки	1,9	0,9	8	40
Многоэтажной жилой застройки	0,2	2,3	9	40
Учебно-образовательного назначения	1,5	0,2	4	22
Спортивного назначения	0,2	-	-	-
Административно-делового назначения	3,0	0,3	5	32

Коммунально-складского назначения	0,1	0,5	1	39
Озелененных территорий общего пользования	0,2	-	-	-
02:15				
Автомобильного транспорта	0,2	0,1	5	11
02:16				
Среднеэтажной жилой застройки	1,0	0,5	8	40
Торгового назначения и общественного питания	1,0	0,3	3	56
Административно-делового назначения	1,3	0,2	9	34
Промышленности	0,5	0,3	5	50
Автомобильного транспорта	0,4	0,4	5	34
Озелененных территорий общего пользования	0,2	-	-	-
02:17				
Железнодорожного транспорта	1,0	-	-	-

3.1 Объекты жилищной сферы

В зоне индивидуальной жилой застройки предусмотрено размещение 16 индивидуальных жилых дома суммарной общей площадью 1,6 тыс. кв.м (1 эт., площадь застройки – 1,8 тыс. кв.м);

В зоне малоэтажной жилой застройки предусмотрено размещение 2 многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 1,5 тыс. кв.м (2 эт., площадь застройки 0,9 тыс. кв.м).

В зоне многоэтажной жилой застройки предусмотрено 2 многоквартирных жилых дома общей площадью 14,4 тыс. кв.м (9 эт., площадь застройки – 2,0 тыс. кв.м).

3.2 Объекты социальной инфраструктуры

В зоне учебно-образовательного назначения предусмотрено размещение:

- начальной школы на 120 учащихся с детским садом на 240 мест (3 эт., площадь застройки 2,0 тыс. кв.м) и спортивным ядром площадью 1008 кв.м;
- центра дополнительного образования детей на 25 мест (1 эт., площадь застройки 0,5 тыс. кв.м, 1 эт.).

В зоне спортивного назначения предусмотрено размещение:

- спортивного зала на 500 кв.м площади пола (1 эт., площадь застройки 810 кв.м);
- мини-футбольного поля площадью 700 кв.м;

- мини-футбольного поля площадью 700 кв.м;
- мини-футбольного поля площадью 500 кв.м;
- спортивной площадки мощностью 200 кв.м;
- спортивной площадки мощностью 200 кв.м;
- спортивной площадки мощностью 260 кв.м;
- спортивной площадки мощностью 340 кв.м;
- спортивной площадки мощностью 320 кв.м.

В зоне торгового назначения и общественного питания предусмотрено размещение:

- объекта торговли на 100 кв.м торговой площади (1 эт., площадь застройки 0,2 тыс. кв.м);
- объекта торговли на 200 кв.м торговой площади (1 эт., площадь застройки – 0,5 тыс. кв.м);
- объекта торговли на 100 кв.м торговой площади (1 эт., плотность застройки – 0,2 тыс. кв.м);
- кафе на 80 мест (1 эт., площадь застройки 0,5 тыс. кв.м).

В зоне административно-делового назначения предусмотрено размещение:

- спортивно-оздоровительного комплекса на 600 кв.м общей площади с торговым комплексом на 500 кв.м торговой площади (2 эт., площадь застройки – 0,9 тыс. кв.м)
- административного здания (2 эт., площадь застройки 0,3 тыс. кв.м)
- здания делового управления (2 эт., площадь застройки 0,6 тыс. кв.м)
- офисов (3 эт., площадь застройки 0,4 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	ул.Сахалинская	37	1,70	15,0	3,0
2.	Магистральные улицы районного значения	ул.Железнодорожная	35-45	0,47	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.Александра Матросова	14-16	0,59	6,0	1,5
		ул.Проточная	20	0,47	6,0	1,5
		ул.Гоголя	12-13	0,25	6,0	1,5
		ул.Достоевского	15	0,52	6,0	1,5
		пер.Матросский	18-25	0,54	6,0	1,5
		ул.Загородная	20	0,23	6,0	1,5
		пер.Южно-Сахалинский	20	0,07	6,0	1,5
		ул.Песочная	20	0,17	6,0	1,5
4.	Проезды	пер.Оружейный	9	0,12	3,5	0,75
		пер.Ангарский	15-20	0,28	6,0	1,0
		ул.Профсоюзная	7,5	1,00	3,5	0,75
			10-12	0,28	5,5	1,0
		ул.Овражная	8-10	0,30	3,5	0,75
			10-18	0,28	5,5	1,0
		пер.Курский	8-11	0,27	3,5	0,75
		пер.Белорусский	12-13	0,45	3,5	0,75
			12-13	0,23	5,5	1,0
		ул.Гоголя	13	0,27	5,5	1,0
		пер.Ангарский	11-14	0,33	5,5	1,0
		ул.Южно-Сахалинская	12-13	0,20	5,5	1,0

В части искусственных сооружений на улично-дорожной сети предусмотрено реконструировать мост по ул.Сахалинская через р.Сусуя с приведением его параметров до параметров ул.Сахалинская – с 4 полосами движения.

Из объектов транспортного обслуживания на территории проекта планировки предусмотрено размещение станции технического обслуживания на 2 поста в районе транспортной развязки по ул.Железнодорожная, а также сохранение существующей СТО по ул.Угловая (на 2 поста). Остальные существующие станции технического обслуживания и автозаправочную станцию (в районе ул.Холмская) проектом предусмотрено ликвидировать, в связи с размещением в санитарно-защитной зоне от данных объектов жилой застройки. Также предусмотрено реконструировать АЗС по ул.Сахалинская с 6 колонок до 3 в виду размещения в зоне с особыми условиями использования от заправочной станции жилой застройки, а также для соответствия отведенному под данную АЗС земельному участку (в соответствии с информацией Росреестра – данный участок отведен под АЗС на 3 колонки).

Также проектом предлагается ликвидировать гаражи вдоль железной дороги (в северной части проекта планировки) в количестве 64 машиномест.

Проектом предлагается устройство 3 многоуровневых стоянок (паркинга) на 50, 250 и 250 машиномест – один в районе пересечения ул.Сахалинская-ул.Железнодорожная – на 50 м/м и два по 250 м/м в районе железной дороги в северной части проекта (на месте ликвидируемых гаражей индивидуального транспорта). Строительство данных паркингов направлено на удовлетворение потребности жителей многоквартирной жилой застройки в районе ул.Сахалинская, ул. Железнодорожная, пер.Ангарский, пер.Матросский.

Для объектов общественно-делового назначения и жителей многоквартирной жилой застройки проектом предусматривается размещение 584 машиноместа на парковках и реконструкция парковки на 37 машиномест.

В части осуществления поверхностного водоотвода проектом предусмотрено устройство открытых водоотводных сооружений – протяженностью 8,2км, сетей ливневой канализации – протяженностью 0,2км, а также одного очистного сооружения закрытого типа.

Для защиты сохраняемой жилой застройки в зоне возможного затопления необходимо проведение работ по строительству защитного сооружения протяженностью 0,8км.

3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

К размещению предусмотрены следующие объекты местного значения:

- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб диаметрами 63-160 мм – 5,3 км, строительство;
- распределительные сети водоснабжения с заменой на полимерные трубы диаметрами 63-200 мм – 2,3 км, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб диаметрами 160-500 мм – 5,3 км, строительство;
- напорные сети водоотведения из полимерных труб диаметрами 110, 160 мм – 0,5 км, строительство;
- безнапорные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы диаметрами 160-315 мм – 0,5 км, реконструкция;
- напорные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы диаметром 300 мм – 1,4 км, реконструкция;
- блочно-модульная канализационная насосная станция ориентировочной производительностью 500 куб.м/сут – 1 объект, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения – 1,3 км, в двухтрубном исполнении, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения – 0,7 км, в двухтрубном исполнении, реконструкция;
- блочно-модульная локальная котельная ориентировочной производительностью 0,52 Гкал/ч – 1 объект, строительство;
- пункт редуцирования газа – 2 объекта, строительство;
- газопровод среднего давления – 3,6 км, строительство;
- газопровод низкого давления 6,4 км, строительство;
- кабельная линия связи – 0,25 км, строительство;
- воздушная линия связи – 0,5 км, строительство;
- трансформаторная подстанция – 2 объекта, строительство;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ – 0,9 км, строительство;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 2,9 км, строительство.

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 на 120 учащихся и детского сада на 240 мест со спортивным ядром для школы площадью 1008 кв.м;
- центра дополнительного образования детей;
- спортивного зала на 500 кв.м площади пола;
- 2 мини-футбольного поля по 700 кв.м общей площади каждое;
- мини-футбольное поле на 500 кв.м;
- спортивных площадок суммарной мощностью 1320 кв.м;
- спортивно-оздоровительного комплекса на 600 кв.м общей площади с торгового комплекса мощностью 500 кв.м торговой площади;
- объекта торговли на 200 кв.м торговой площади;
- объекта торговли на 100 кв.м торговой площади;
- объекта торговли на 100 кв.м торговой площади;
- кафе на 80 мест;
- 2 административных зданий;
- офисов;
- 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;
- безнапорные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы, реконструкция;
- напорные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы, реконструкция;
- канализационная насосная станция, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения в двухтрубном исполнении, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения в двухтрубном исполнении, реконструкция;
- локальная котельная, строительство;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- трансформаторные подстанции;
- пункты редуцирования газа, строительство;
- газопровод среднего давления, строительство;

- газопровод низкого давления, строительство;
- кабельная линия связи, строительство;
- воздушная линия связи, строительство;
- ликвидация станций технического обслуживания в составе жилых зон;
- строительство транспортной развязки по ул. Железнодорожная.

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 объектов и 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.