

Приложение №1
УТВЕРЖДЕНО
Постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
№ _____ от _____ 2021



Заказчик
ООО «Инвестиция»
Договор
№ 20-21 от 06.07.2020г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА –
УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ – УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ХАБАРОВСКАЯ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

20-21 -ДПТ-ПП

Заказчик
ООО «Инвестиция»
Договор
№ 20-21 от 06.07.2020г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА –
УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ – УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ХАБАРОВСКАЯ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

20-21 -ДПТ-ПП

Главный инженер проекта

Щемелева А.К.

Ведущий архитектор проекта

Чинченкова А.А.

Содержание

Состав документации	4
Состав авторского коллектива	6
1. Общие положения.....	7
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории	8
2.1. Параметры застройки территории	8
2.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	8
2.3. Техничко-экономические показатели проекта планировки территории	9
3. Предложения по развитию системы социального обслуживания	10
4. Предложения по развитию системы транспортного обслуживания	10
5. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения	13
6. Положения об очередности планируемого развития территории	15

20-21-ДТП-ПП

Состав документации

Номер п/п	Наименование	Примечание
	Основная часть проекта планировки территории	20-21-ДТП-ПП
1 книга	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	Приложение № 1 к постановлению администрации города Южно-Сахалинска (далее – Постановление)
2 чертеж	Чертеж планировки территории	Приложение № 2 к Постановлению, М 1:1000
	Основная часть проекта межевания территории	20-21-ДТП-ПМ
3 книга	Основная часть проекта межевания территории	Приложение № 3 к Постановлению
4 чертеж	Чертеж межевания территории	Приложение № 4 к Постановлению, М 1:1000
5 чертеж	Чертеж межевания территории. 1 этап	Приложение № 5 к Постановлению, М 1:1000
6 чертеж	Чертеж межевания территории, 2 этап	Приложение № 6 к Постановлению, М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	20-21-ДТП-ОМ-ПП
7 книга	Обоснования положений по планировке территории	Книга
8 схема	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
9 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:1000
10 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Электроснабжение. Водоснабжение. Теплоснабжение. Газоснабжение. Канализация. Связь	М 1:1000
11 схема	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	М 1:1000
12	Схема планировочных и объемно-пространственных	М 1:1000

20-21-ДПТ-ПП

Номер п/п	Наименование	Примечание
схема	решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	
13 схема	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
14 схема	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. План защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:1000
15 схема	Схема инженерной инфраструктуры	М 1:1000
16 схема	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
17 схема	Типовые поперечные профили автомобильных дорог, элементы улично-дорожной сети	М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	20-21-ДТП-ОМ-ПМ
18 книга	Обоснования положений по межевания территории	Книга
19 схема	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию	М 1:1000
	Материалы проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в электронном виде	20-21-ДТП-ЭВ
20 ЭВ	Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская	1 диск

20-21-ДПТ-ПП

Состав авторского коллектива

ООО «Градостроительная мастерская «Линия»	
Главный архитектор проекта	В.А. Хотулева
Ведущий архитектор	А.А. Чинченкова
Главный инженер проекта (градостроительное межевание)	И.В. Сенотрусов
Архитектор	Ю.Е. Семёнов
Главный специалист (размещение объектов коммунальной инфраструктуры)	П.В. Ковшаров
Главный специалист (вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории)	Р.Е. Елшин
Главный инженер проекта (защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности)	А.К. Щемелева
Нормоконтроль	Р.А. Хотулев
ООО «ПЕРСПЕКТИВА +»	
Разработка планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	
Главный архитектор проекта	И.В. Козак
Архитектор	У.А. Ганжурова

1. Общие положения

Документация по планировке территории выполнена на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска № 1021-па от 06.04.2020г «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская».

Цель разработки проекта: обеспечение устойчивого развития территории, предусматривающего размещение многоэтажной жилой застройки общей площадью 16 514 кв.м. с выделением четырех зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также сохранение существующей жилой застройки, общей жилой площадью 1 370 кв.м.

Основными задачами при подготовке проекта планировки территории, выполненного с учетом протокола Градостроительного совета городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 10.10.2019 г. (вопрос № 3), протокола Градостроительного совета городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 25.12.2019 г. (вопрос № 2), являются:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- установление и изменение красных линий.

Территория проектирования расположена в центральной части города Южно-Сахалинска, в границах 1-ого микрорайона и ограничена: на севере – ул. Невельская, на западе – ул. Дзержинского, на юге – ул. Хабаровская, на востоке – пр. Мира.

Площадь территории в границах проектирования составляет 5,75 га.

Реализация проектных решений планируется в одну очередь строительства. Временные сроки реализации освоения данной территории в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск» 2021 – 2027 год.

20-21-ДПТ-ПП

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.1. Параметры застройки территории

Номер зоны на схеме	Наименование зоны ОКС	Площадь зоны ОКС, га	Предельные параметры			
			Плотность тыс. кв. м / га	Этажность	Процент застройки, %	Коэффициент плотности застройки
1	2	3	4	5	6	7
<i>Планируемая застройка</i>						
ЗР-1	Многоэтажной жилой застройки	0,79	21,3	16	24	2,7
ЗР-2	Общественно-деловой застройки	0,4	5,2	5	18	1,3
ЗР-3	Многоэтажной жилой застройки	0,6	10,9	9	36	1,8
ЗР-5	Учебно-образовательного назначения	0,3	1,9	2	19	0,6
<i>Сохраняемая застройка</i>						
ЗР-4	Общественно-деловой застройки	1,4	14,5	5	34	1,0

2.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Номер зоны на схеме	Наименование объекта капитального строительства	Мероприятия (строительство/реконструкция)	Площадь зоны размещения, га	Необходимое число машиномест для хранения автомобилей	
				Постоянных наземные / подземные	Временных наземных / подземные
1	2	3	6	7	8
<i>Планируемые объекты</i>					
ЗР-1	Многоэтажный жилой дом с торговыми помещениями в первых этажах и подземной автостоянкой (16 эт.)	С	0,79	28 / 119	17 / 0
	Многоэтажный жилой дом с административными и офисными помещениями в первых этажах и подземной автостоянкой (12 эт.)	С		27 / 85	11 / 0

20-21-ДПТ-ПП

ЗР-2	Отдельно стоящее здание с административными помещениями (5 эт.)	С	0,4	20 / 55	0 / 0
ЗР-3	Многоэтажный жилой дом с офисными помещениями и дошкольными учреждениями в первых этажах с подземной автостоянкой (9 эт.)	С	0,6	15 / 150	25 / 0
ЗР-5	Здание учебно-образовательного назначения (2 эт.)	-	0,3	28 / 0	0 / 0
<i>Сохраняемые объекты</i>					
ЗР-4	Здание культурно-досугового назначения (3 эт.)	-	1,4	41 / 0	0 / 0
	Административные нежилые здания (4 эт.)	-		17 / 0	0 / 0
	Среднеэтажный жилой дом (5 эт.)	-		19 / 0	4 / 0
	Административные нежилые здания (5 эт.)	-		42 / 25	0 / 0
	Здания общественного питания (1 эт.)	-		11 / 0	0 / 0

2.3. Техничко-экономические показатели проекта планировки территории

Техничко-экономические показатели проекта планировки территории посчитаны исходя из площади двух кварталов предлагаемых к развитию: пр. Мира – ул. Сахалинская – ул. Дзержинского – ул. Невельская и пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская.

Показатели	Единица измерения	Показатель по проекту
1	2	3
<i>Общие показатели в границах проектирования</i>		
Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории	га	5,225
Общая площадь застройки	тыс. кв. м	79,24
Коэффициент плотности застройки	-	1,52
Процент застройки	%	30,0
Численность населения	чел.	858
Плотность населения	чел/га	164,21

3. Предложения по развитию системы социального обслуживания

В рамках данного проекта, исходя из численности планируемого населения, нормативной потребности жителей, планируется размещение двух дошкольных образовательных организаций, вместимостью по 50 мест каждый в первых двух этажах многоэтажных блок-секциях, зоне размещения ЗР-3.

4. Предложения по развитию системы транспортного обслуживания

В границах территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории, размещение объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, объектов регионального значения не планируется.

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается размещение парковочных мест. Уровень обеспеченности парковками в жилом районе соответствует нормативам градостроительного проектирования и требованиям, установленным в региональных нормативах градостроительного проектирования Сахалинской области.

Параметры планируемых объектов транспортной инфраструктуры представлены в таблице 4.1.1 и 4.1.2.

Таблица 4.1.1 - Предложения по развитию системы транспортного обслуживания

Номер зоны на схеме	Наименование объекта	Мероприятие (строительство / реконструкция)	Количество машино-мест, шт.	Протяженность, м
1	2	3	4	5
<i>Планируемая застройка</i>				
ЗР-1	Проезды, подъездные пути	С	-	195
	Наземные парковочные места	С	83	-
	Подземные парковочные места	С	204	-
ЗР-2	Проезды, подъездные пути	С	-	209
	Наземные парковочные места	С	20	-
	Подземные парковочные места	С	80	-
ЗР-3	Проезды, подъездные пути	С	-	216
	Наземные парковочные места	С	72	-
	Подземные парковочные места	С	150	-

20-21-ДПТ-ПП

Номер зоны на схеме	Наименование объекта	Мероприяти я (строительст во / реконструкц ия)	Количество машино-мест, шт.	Протяженность, м
1	2	3	4	5
ЗР-5	Проезды, подъездные пути	-	-	104
	Наземные парковочные места	-	13	-
<i>Сохраняемая застройка</i>				
ЗР-4	Проезды, подъездные пути	-	-	549
	Наземные парковочные места	-	117	-
Итого всего, из них:			739	1273
Итого ЗР-1			287	195
Итого ЗР-2			100	209
Итого ЗР-3			222	216
Итого ЗР-4			117	549
Итого ЗР-5			13	104

20-21-ДПТ-ПП

Таблица 4.1.2 - Предложения по развитию улично-дорожной сети

№ №	Наименование улицы	Категория улицы	Строительство / реконструкция	Ширина в красных линиях, м	Площадь в красных линиях, тыс. кв. м	Протяженность улицы, м	Количество полос	Ширина проезжей части, м	Ширина трогуара, м	Остановочные пункты	Пешеходные переходы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	пр-т Мира	магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	реконструкция	40,0	10,8	269,9	4	15,0	3,0	1	2
2	ул. Дзержинского	улицы местного значения	-	20,0	5,07	269,5	2	7,0	3,0	-	2
3	ул. Невельская	улицы местного значения	-	15,0	3,08	199,6	2	6,0	1,5	-	2
4	ул. Хабаровская	улицы местного значения	-	20,0	3,5	213,2	3	7,0	3,0	-	2

20-21-ДПТ-ПП

5. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения

Площадь зоны планируемого размещения, кв. м (для линейных объектов – протяженность, м)	Основной вид использования объектов капитального строительства ¹	Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства	Очередь планируемого развития территории ²	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства ³
1	2	3	4	5
ОБЪЕКТЫ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ⁴				
-	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Трансформаторная подстанция ТП (2х630) Планируемая к размещению Напряжение – 6-10/0,4 кВ	1	2
-	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Трансформаторная подстанция ТП (2х630) Планируемая к размещению Напряжение – 6-10/0,4 кВ	1	2
100	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Кабельная линия электропередачи. Номинальное напряжение 6-10 кВ.	1	1
170	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Кабельная линия электропередачи. Номинальное напряжение 6-10 кВ.	1	1
140	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Кабельная линия электропередачи. Номинальное напряжение 6-10 кВ.	1	2
50	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Кабельная линия электропередачи. Номинальное напряжение 0,4 кВ	1	1

20-21-ДПТ-ПП

Площадь зоны планируемого размещения, кв. м (для линейных объектов – протяженность, м)	Основной вид использования объектов капитального строительства ¹	Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства	Очередь планируемого развития территории ²	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства ³
1	2	3	4	5
0,0046	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети водоотведения d100	1	1
0,037	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети теплоснабжения 2d50	1	1
0,156	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети дождевой канализации. d определится на дальнейших стадиях проектирования (реконструкция по пр. Мира)	1	1
0,189	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети дождевой канализации. d определится на дальнейших стадиях проектирования (размещение по ул. Невельская)	1	1
0,196	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети дождевой канализации. d определится на дальнейших стадиях проектирования (реконструкция по пр. Мира)	1	1

¹ В соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540.

² Временные сроки реализации освоения данной территории в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск»: 1 очередь развития территории 2021 – 2027 год.

³ Временные этапы реализации освоения территории: 1 этап – 2021-2027 год.

6. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории, предусматривается выполнять в одну очередь развития территории (строительства).

Временные сроки реализации освоения данной территории в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск» 2021 – 2027 год.