

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕНО  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от \_\_\_\_\_ 2021 № \_\_\_\_\_

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
«ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»**

**ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ С  
ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ: УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ -  
УЛ. ДЕТСКАЯ - УЛ. ВЕНСКАЯ -  
ПЕР. АЛТАЙСКИЙ - КОММУНИСТИЧЕСКИЙ  
ПРОСПЕКТ ПУТЕМ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ  
МЕЖЕВАНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА  
ЮЖНО-САХАЛИНСКА, УТВЕРЖДЕННОГО  
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА  
ЮЖНО-САХАЛИНСКА ОТ 08.05.2013 №745-ПА**

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



**GEONIKA**  
АГЕНТСТВО ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ

ОМСК 2021

## Оглавление

<b>1</b>	<b>ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>4</b>
2.1	ПОЛОЖЕНИЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.....	4
2.2	ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	4
2.1.1	Объекты социальной инфраструктуры.....	5
2.1.2	Объекты транспортной инфраструктуры.....	5
2.1.3	Объекты инженерной инфраструктуры.....	5
2.1.4	Зеленые насаждения общего пользования.....	6
2.1.5	Мероприятия по санитарной очистке территории.....	7
<b>4</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>8</b>

## 1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом № 10 от 22.03.2021 на выполнение работ по разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах: ул. Комсомольская - ул. Детская - ул. Венская — пер. Алтайский - Коммунистический проспект путем внесения изменений в проект планировки с проектом межевания центральной части города Южно-Сахалинска, утвержденного Постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 №745-па, заключенным между Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска и ООО «Агентство по развитию территорий «Геоника» г. Омск.

Проект планировки территории разработан в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе 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 ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1 Положение о плотности и параметрах застройки территории

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность	Процент застройки, %
26				
Малоэтажной жилой застройки	1,22	0,1	2	8
Спортивного назначения	8,93	0,1	4	11
Торговли и общественного питания	0,18	0,5	2	48
Социального и коммунально-бытового обслуживания	0,92	0,9	9	35
Общественно-делового назначения	6,79	0,2	6	9
Административно-делового назначения	0,25	1,0	7	31
Культурно-досугового назначения	2,45	0,09	3	7
Коммунально-складского назначения	0,63	0,07	1	8
Культового назначения	1,02	0,3	4	12
Автомобильного транспорта	0,77	1,0	5	25
Железнодорожного транспорта	2,23	0,06	3	5
Обороны и безопасности	0,61	0,08	2	5
Зеленых насаждений общего пользования	44,74	0,003	1	0,2

Параметры и назначение планируемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

### 2.2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства

Численность населения – 65 человек.

Плотность населения в границах проектируемой территории должна составить 1 чел./га.

Коэффициент застройки – 0,04.

Коэффициент плотности застройки – 0,07.

#### 2.1.1 Объекты социальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение следующих объектов социальной инфраструктуры:

объекты местного значения:

- выставочный павильон;
- открытый бассейн мощностью 1747 кв.м зеркала воды.

объекты иного значения:

- Дом офицеров;
- апартамент-отель на 43 места;
- Центр водных видов спорта мощностью 2050 кв.м зеркала воды;
- объект торговли на 60 кв.м торговой площади;
- объект торговли на 60 кв.м торговой площади;
- объект торговли на 60 кв.м торговой площади;
- объект торговли на 60 кв.м торговой площади;
- объект торговли на 130 кв.м торговой площади;
- объект торговли на 130 кв.м торговой площади;
- объект торговли на 130 кв.м торговой площади;
- объект торговли на 170 кв.м торговой площади.

### 2.1.2 Объекты транспортной инфраструктуры

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

- размещение новых наземных парковок на 161 машиноместо (новое строительство) – объекты капитального строительства иного значения;
- размещение новых подземных парковок на 362 машиноместа (новое строительство) – объекты капитального строительства иного значения;
- ликвидация автомойки (1 объект на 3 поста) – объект капитального строительства иного значения – объект капитального строительства иного значения;
- ликвидация наземных парковок (3 объекта на 64 машиноместа) – объекты капитального строительства иного значения.

В части поверхностного водоотвода проектом предусмотрено устройство сетей ливневой канализации закрытого типа – протяженностью 1,0 км и сетей ливневой канализации открытого типа – протяженностью 1,8 км – объекты капитального строительства местного значения.

### 2.1.3 Объекты инженерной инфраструктуры

К размещению предусмотрены следующие объекты местного значения:

- сети водоснабжения из полимерных труб диаметрами 90-300 мм – 2,2 км, строительство;
- канализационная насосная станция планируемого объекта «Центр водных видов спорта» – 1 объект, строительство;
- самотечные сети водоотведения из полимерных труб диаметрами 110-315 мм – 0,1 км, строительство;
- самотечные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы диаметром 160 мм – 0,03 км, реконструкция;

- распределительные сети теплоснабжения – 0,6 км, строительство;
- кабельная линия связи – 0,1 км, строительство;
- трансформаторная подстанция – 3 объекта, строительство;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ – 2,7 км, строительство;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 1,8 км, строительство.

#### 2.1.4 Зеленые насаждения общего пользования

Проектом предполагается непрерывная система озеленения территории: от озеленения улиц и благоустройства территорий, расположенных вблизи общественно-деловых объектов до территорий общего пользования.

Общие направления озеленения проектируемой территории включают в себя:

- создание живописного пространства парка и территории Научно-образовательного центра за счет применения многообразия растений и их комбинаций в зависимости от ситуации;
- использование зеленых насаждений в качестве защитного барьера от ветра, шума, пыли вдоль улиц;
- использование местных пород растений (деревья, кустарники, травы) максимально приспособленных к сложным климатическим условиям;
- соответствие системы зеленых насаждений требованиям морозостойчивости и ветрозащиты;
- использование преимущественно многолетних растений, не требующих дополнительных затрат по уходу и их замене.
- формирование цветowych акцентов за счет использования ярких декоративных растений и трав летом и вечнозеленых деревьев в зимний период.

Существующие зеленые насаждения, расположенные на проектируемой территории, по возможности сохраняются и включены в общую систему озеленения.

Развитие территории парка предусмотрено на основе эскизного проекта реновации городского парка культуры и отдыха имени Гагарина со строительством открытого бассейна и выставочного павильона по ул. Комсомольской.

В данный момент вход в парк со стороны Коммунистического проспекта осуществляется посетителями по автомобильному проезду. В целях обеспечения безопасного посещения парка, проектом предложено «развести» пешеходные и автомобильные потоки за счет переноса проезда чуть ближе к ул. Комсомольской.

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение территории общественных зданий. Все свободные от покрытий участки улиц рекомендуется благоустраивать зелеными насаждениями общего пользования.

#### 2.1.5 Мероприятия по санитарной очистке территории

Для обеспечения санитарной очистки территории предусмотрено размещение мусорных контейнеров.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории

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

#### **4 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства общественного назначения, проектирование и строительство которых, совместно с необходимыми для функционирования этих объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной и транспортной инфраструктур, предусмотрено последовательно в один этап, что подразумевает взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

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.

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.

Мероприятия по размещению объектов капитального строительства и благоустройству территории, предусмотренные настоящим проектом планировки, позволят обеспечить сохранение и улучшение применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.