

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНА
Постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
№ _____ от _____ 2022

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
СЕВЕРО-ВОСТОЧНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ. УКРАИНСКАЯ И
ПЕР.ЭНЕРГЕТИКОВ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектируемая территория расположена в западной части северного планировочного района городского округа «Город Южно-Сахалинск» севернее долины реки Уюновка в границах городского населенного пункта г. Южно-Сахалинск.

Площадь проектируемой территории составляет 202,26 га.

Проектом планировки территории предусмотрено комплексное жилищное строительство с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры преимущественно в центральной части проектируемой территории. В северной, восточной и юго-восточной частях проектируемой территории сохраняется естественный природный ландшафт с возможностью организации локальных элементов благоустройства.

В границах проектируемой территории выделяются следующие элементы планировочной структуры (в соответствии с перечнем, установленным Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр):

- микрорайон площадью 63,52 га;
- улично-дорожная сеть (в красных линиях) площадью 14,80 га;
- озелененная территория общего пользования (в красных линиях) площадью 4,35 га.

В связи с условиями сложного рельефа и нерегулярной планировочной структурой проектируемого микрорайона, элементы планировочной структуры – кварталы в составе проекта не выделяются.

Общая площадь проектируемого многоквартирного жилищного фонда (квартир) составляет 295,4 тыс. кв. м, общая площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений в составе многоквартирных жилых домов составляет 15,9 тыс. кв. м.

Расчетная перспективная численность населения в границах проектирования составляет 9,85 тыс. чел., расчетная перспективная численность занятых – 0,88 тыс. чел.

Проектный баланс использования территории в разрезе зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС) представлен в таблице 1.

Таблица 1. Проектный баланс использования территории

№ п/п	Вид зон планируемого размещения ОКС	Площадь, га		Доля площади, %	
		в границах проектируемой территории	в границах микрорайона	в границах проектируемой территории	в границах микрорайона
1	Многоэтажной жилой застройки	30,60	30,60	15,1	48,2
2	Учебно- образовательного назначения	8,29	8,29	4,1	13,1
3	Транспортной инфраструктуры	3,97	3,97	2,0	6,3
4	Инженерной инфраструктуры	3,32	0,89	1,6	1,4
5	Рекреационного назначения	140,09	4,36	69,3	6,9
6	Улично-дорожной сети	15,99	15,41	7,9	24,3
Всего		202,26	63,52	100,0	100,0

Плотность застройки применительно к микрорайону в целом составляет 9,0 тыс. кв. м суммарной поэтажной площади в габаритах наружных стен/га, Плотность жилищного фонда применительно к микрорайону в целом – 4,7 тыс. кв. м/га.

Планируемые объекты капитального строительства – объекты социальной инфраструктуры, улично-дорожная сеть, инженерные объекты – являются объектами местного значения. Объекты федерального и регионального значения проектом не предусмотрены.

1.1 Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства

Таблица 2. Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства в границах зон планируемого размещения ОКС

№ зоны на чертеже планировки территории	Вид зоны	Площадь зоны, га	Максимальная этажность объектов капитального строительства	Максимальный процент застройки ¹ , %	Максимальная плотность застройки ² , тыс. кв. м/га	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м/га	Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв. м, в том числе	
								во встроенных нежилых помещениях в составе жилых домов (минимальное значение)	в отдельно стоящих объектах капитального строительства (максимальное значение)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Многоэтажной жилой застройки	2,71	17	11	17,6	29,3	10,8	1,8	-
2	Многоэтажной жилой застройки	4,13	17	14	22,5	60,5	14,7	1,5	-
3	Многоэтажной жилой застройки	1,21	17	10	15,7	11,9	9,8	0,7	-
4	Многоэтажной жилой застройки	1,36	17	11	17,2	15,1	11,1	0,5	-
5	Многоэтажной жилой застройки	1,38	12	16	18,7	16,1	11,7	1,4	-
6	Многоэтажной жилой застройки	1,85	17	15	21,0	24,7	13,4	1,3	-
7	Многоэтажной жилой застройки	1,37	12	16	18,8	16,1	11,8	1,4	-
8	Многоэтажной жилой застройки	4,57	12	19	17,7	53,5	11,7	3,5	-
9	Многоэтажной жилой застройки	12,02	7	12	8,4	68,2	5,7	3,8	-

№ зоны на чертеже планировки территории	Вид зоны	Площадь зоны, га	Максимальная этажность объектов капитального строительства	Максимальный процент застройки ¹ , %	Максимальная плотность застройки ² , тыс. кв. м/га	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м/га	Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв. м, в том числе	
								во встроенных нежилых помещениях в составе жилых домов (минимальное значение)	в отдельно стоящих объектах капитального строительства (максимальное значение)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10	Учебно-образовательного назначения	1,22	3	40	5,5	-	-	-	6,0
11	Учебно-образовательного назначения	1,18	3	40	5,7	-	-	-	6,0
12	Учебно-образовательного назначения	1,10	3	40	6,1	-	-	-	6,0
13	Учебно-образовательного назначения	4,79	3	40	7,2	-	-	-	31,0
14	Автомобильного транспорта	1,06	6	28	16,3	-	-	-	15,6
15	Автомобильного транспорта	0,65	6	45	26,7	-	-	-	15,6
16	Автомобильного транспорта	0,82	5	27	13,3	-	-	-	9,9
17	Автомобильного транспорта	1,44	5	28	13,8	-	-	-	17,9
18	Инженерной инфраструктуры	0,04	1	10	1,0	-	-	-	0,03
19	Инженерной инфраструктуры	0,07	1	4	0,4	-	-	-	0,02

№ зоны на чертеже планировки территории	Вид зоны	Площадь зоны, га	Максимальная этажность объектов капитального строительства	Максимальный процент застройки ¹ , %	Максимальная плотность застройки ² , тыс. кв. м/га	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м/га	Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв. м, в том числе	
								во встроенных нежилых помещениях в составе жилых домов (минимальное значение)	в отдельно стоящих объектах капитального строительства (максимальное значение)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
20	Рекреационного назначения	0,29	-	-	-	-	-	-	-
21	Рекреационного назначения	1,51	-	-	-	-	-	-	-
22	Рекреационного назначения	1,03	-	-	-	-	-	-	-
23	Рекреационного назначения	0,42	-	-	-	-	-	-	-
24	Рекреационного назначения	1,11	-	-	-	-	-	-	-
25	Улично-дорожной сети	6,69	-	-	-	-	-	-	-
26	Улично-дорожной сети	7,13	-	-	-	-	-	-	-
27	Улично-дорожной сети	1,39	-	-	-	-	-	-	-
28	Улично-дорожной сети	0,18	-	-	-	-	-	-	-
29	Улично-дорожной сети	0,24	-	-	-	-	-	-	-
30	Улично-дорожной сети	0,16	-	-	-	-	-	-	-
31	Улично-дорожной сети	0,20	-	-	-	-	-	-	-

№ зоны на чертеже планировки территории	Вид зоны	Площадь зоны, га	Максимальная этажность объектов капитального строительства	Максимальный процент застройки ¹ , %	Максимальная плотность застройки ² , тыс. кв. м/га	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м/га	Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв. м, в том числе	
								во встроенных нежилых помещениях в составе жилых домов (минимальное значение)	в отдельно стоящих объектах капитального строительства (максимальное значение)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
32	Инженерной инфраструктуры	0,64	-	-	-	-	-	-	-
33	Инженерной инфраструктуры	0,28	-	-	-	-	-	-	-
34	Инженерной инфраструктуры	0,10	-	-	-	-	-	-	-
35	Инженерной инфраструктуры	1,31	-	-	-	-	-	-	-
36	Инженерной инфраструктуры	0,84	-	-	-	-	-	-	-
37	Рекреационного назначения	131,38	-	-	-	-	-	-	-
38	Рекреационного назначения	4,13	-	-	-	-	-	-	-
39	Рекреационного назначения	0,22	-	-	-	-	-	-	-
40	Инженерной инфраструктуры	0,04	-	-	-	-	-	-	-

Примечания к таблице 2:

1. Процент застройки территории определяется как отношение площади территории, занятой наземной частью зданий и сооружений, к площади зоны.

2. Плотность застройки определяется как отношение суммарной поэтажной площади наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен к площади зоны.

3. Параметры объектов капитального строительства (за исключением максимальной этажности) в границах зон учебно-образовательного назначения, автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры приведены расчетно исходя из возможной конфигурации зданий и сооружений, позволяющей обеспечить проектную мощность соответствующих объектов. Точные параметры (в том числе с превышением указанных максимальных значений) определяются на стадии подготовки проектной документации при соблюдении требований градостроительных регламентов, сводов правил и нормативов градостроительного проектирования.

1.2 Характеристика объектов социальной инфраструктуры

Таблица 3. Перечень объектов социальной инфраструктуры, предлагаемых к размещению на проектируемой территории

№ п/п	№ зон планируемого размещения ОКС на чертеже планировки территории	Наименование и функциональный состав объектов	Мощность	
			ед. изм.	кол-во
Отдельно стоящие объекты				
1	10	Дошкольная образовательная организация	мест	290
2	11	Дошкольная образовательная организация	мест	290
3	12	Дошкольная образовательная организация	мест	290
4	13	Общеобразовательная организация	мест	1800
Объекты в составе встроенных помещений многоквартирных жилых домов ¹				
5	1-9	Магазины продовольственной торговли	кв. м торговой площади	1446
6	1-9	Магазины непродовольственной торговли	кв. м торговой площади	1918
7	1, 3-9	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	83
8	1, 3-9	Предприятия общественного питания	пос. мест	393
9	1,3,5-9	Спортивные залы	кв. м площади пола зала	3110
10	7-9	Помещения свободного назначения	кв. м общей площади	824

Примечания к таблице 3:

1. Суммарная мощность объектов в составе встроенных помещений многоквартирных жилых домов приведена расчетно исходя из нормативной потребности. Функциональный состав отдельных помещений может уточняться на последующих стадиях реализации проекта.

1.3 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Таблица 4. Перечень мероприятий по развитию улично-дорожной сети

№ п/п	Категория УДС	Наименование улиц	Ширина в красных линиях, м	Протяженность, км	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуара, м
1	Магистральная улица районного значения	Проектируемый проезд №1	32,0 – 40,7	1,80	14,5 - 17,0	2,25
2	Улица местного значения	Проектируемый проезд №2	26,0 – 40,0	2,0	7,5	2,0
3	Улица местного значения	Проектируемый проезд №3	22,0 – 25,0	0,56	6,0	2,0
4	Улица местного значения	Проектируемый проезд №4	20,0	0,11	6,0	2,0

Примечания к таблице 4:

1. В соответствии с примечанием 9 СП 42.13330.2016 «При поэтапном достижении расчетных параметров магистральных улиц и дорог, транспортных пересечений с учетом конкретных размеров движения транспорта и пешеходов необходимо резервирование территории и подземного пространства для перспективного строительства».

1.4 Характеристика объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры

1.4.1 Водоснабжение

Водоснабжение новой застройки будет осуществляться от водозабора «Луговое», после его реконструкции.

Для обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения и наружного пожаротушения необходимо проложить 7,2 км водопроводной сети и построить две водопроводные насосные станции.

Для надежной работы системы водоснабжения и поддержания напора в сети, в границах ППТ проектируются резервуары чистой воды, производительностью 1,5 тыс.м³/сутки.

1.4.2 Водоотведение

Проектируемая территория расположена в зоне действия централизованной системы водоотведения ОСК-7.

Для организации схемы водоотведения проектируемой территории необходимо:

- строительство уличных сетей хозяйственно-бытовой канализации Д=200-400 мм в границах ППТ протяженностью 5,7 км.

1.4.3 Дождевая канализация

Проектируемая территория расположена в водосборном бассейне Складского ручья и р. Уюновка.

Для организации водоотвода поверхностного стока необходимо:

- строительство сетей дождевой канализации Д=300-1000 мм общей протяженностью 4,8 км в границах ППТ.

1.4.4 Теплоснабжение

Источник теплоснабжения проектируемой территории - Южно-Сахалинская ТЭЦ-1.

Для обеспечения качественным и надежным теплоснабжением проектируемой застройки потребуется:

- строительство тепловых сетей 2Ду400-2Ду100мм по территории застройки общей протяженностью 3,9 км;

- строительство насосно-перекачивающей станции.

1.4.5 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории предполагается от перспективного питающего центра ПС 110/6 кВ «Восточная» с установленной мощностью трансформаторов 2х10 МВА.

Для организации электроснабжения проектируемой территории необходимо:

- строительство ТП 6/0,4 кВ в количестве 12 шт.;
- строительство РКЛ-6 кВ протяженностью 9,5 км.

1.4.6 Связь

Проектируемая территория расположена в зоне действия ПСЭ АТС 72/11 (пл. Советская, 76 "А").

Для развития системы связи для проектируемой территории необходимо:

- реконструкция с увеличением емкости АТС 72/11;
- строительство 10-8-ми отверстией телефонной канализации для прокладки ВОК протяженностью 4,8км.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки предусматривается поэтапное развитие территории микрорайона с синхронизированным вводом в эксплуатацию групп многоквартирных жилых домов (в границах зон планируемого размещения ОКС) и объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Реализация всех предусмотренных проектом планировки территории мероприятий по строительству объектов и инфраструктуры предполагается в три очереди с учетом рельефа местности (от низких отметок к высоким) и общей планировочной структуры.

В рамках первой очереди предусмотрено формирование юго-западной части микрорайона, примыкающей к застроенной территории городского округа, в границах зон планируемого размещения ОКС с номерами 1, 2, 3, 4, 10, 14, 20, 21, 25, 29, 32. Транспортное обслуживание территории на данной стадии обеспечивается за счет строительства проектируемого проезда № 1. Общая площадь вводимого жилищного фонда на данной стадии составляет 116,8 тыс. кв. м. Предусматривается строительство дошкольного образовательного учреждения на 290 мест, наземного гаража-стоянки на 563 м/м.

В рамках второй очереди предусмотрено строительство объектов инфраструктуры в центральной части микрорайона на средних высотных отметках, примыкающих к части проектируемого проезда № 2 и проектируемому проезду № 3. Освоение территории осуществляется в границах зон планируемого размещения ОКС с номерами 5, 6, 7, 11, 13, 15, 16, 18, 22, 23, 27, 30, 31, 34, 40. Общая площадь вводимого жилищного фонда на данной стадии составляет 56,9 тыс. кв. м. Предусматривается строительство дошкольного образовательного учреждения на 290 мест, общеобразовательной школы на 1800 мест, наземных гаражей-стоянок суммарной емкостью 863 м/м.

В рамках третьей очереди предусматривается строительство объектов инфраструктуры в северо-восточной части микрорайона, примыкающих к части проектируемого проезда № 3 и проектируемому проезду № 2 и № 4 на максимальных высотных отметках осваиваемой территории. Строительство

осуществляется в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства с номерами 8, 9, 12, 17, 19, 24, 26, 28. Общая площадь вводимого жилищного фонда на данной стадии составляет 121,7 тыс. кв. м. Предусматривается строительство дошкольного образовательного учреждения на 290 мест, наземных гаражей-стоянок суммарной емкостью 600 м/м.

Организация элементов благоустройства территории, формирование зеленых насаждений (в том числе в границах озелененных территорий общего пользования), строительство локальных инженерных сетей и сооружений, объектов инженерной защиты территории, необходимых элементов улично-дорожной сети в составе поперечного профиля осуществляется в рамках каждой очереди развития территории микрорайона в увязке с вводом в эксплуатацию жилых домов и нежилых объектов.

Предусмотренная настоящим разделом очередность планируемого развития территории является ориентировочной и определяет общую принципиальную последовательность формирования частей микрорайона. Точные сроки ввода в эксплуатацию объектов и инфраструктуры определяются и корректируются при необходимости на последующих стадиях реализации проекта.