



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.06.2023 № 1706-па

Об утверждении проекта планировки территории в границах: ул. 2-я Хабаровская – проектируемая улица местного значения – ул. Резервная

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 18, 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», с учетом заключения о результатах общественных обсуждений от 13.03.2023 администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Утвердить проект планировки территории в границах: ул. 2-я Хабаровская – проектируемая улица местного значения – ул. Резервная в составе:

- 1.1. Основная часть проекта планировки территории (приложение №1);
- 1.2. Чертеж планировки территории (приложение №2).

2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в течение семи дней со дня утверждения документации.

3. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Ю Д.М.).

Исполняющий обязанности мэра города

А.В.Ковальчук

Приложение №1
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 16.06.2023 №1706-па

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:
УЛ. 2-АЯ ХАБАРОВСКАЯ - ПРОЕКТИРУЕМАЯ УЛИЦА
МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ - УЛ. РЕЗЕРВНАЯ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие положения

Основание для разработки документации по планировке территории:

1.Задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания в границах: ул. 2-ая Хабаровская – проектируемая улица местного значения – ул.Резервная.

Цель разработки:

- Выделение элементов планировочной структуры;
- Установление границ территорий общего пользования;
- Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Определение характеристик планируемого развития территории;
- Определение очередности планируемого развития территории.

Площадь территории в границах проектирования составляет 60 6395 кв.м (в границах осей улиц).

Перечень нормативно-правовых документов, в соответствии с которыми выполнена документация по планировке территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Воздушный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;
- Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ;
- СП 42.133330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск» в новой редакции, утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 №1029/48-22-6;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 №2643-па;
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 №2618-па;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской

области утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 30.12.2020 № 3.39-46-п с изм.от 24.12.2021 г.;

– Иные правовые акты, регулирующие данную сферу деятельности.

В графической части объединены следующие чертежи в один:

- чертеж красных линий;
- чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

2.1. Расположение проектируемой территории.

Границами проекта планировки территории являются:

- на севере – перспективная ул. Спортивная;
- на западе – существующая ул. 2-я Хабаровская;
- на юге – существующая ул. Резервная;
- на востоке – перспективная ул. Восточная.

2.2. Характеристики планируемого развития территории.

Таблица №1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	На расчетный год
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории всего, в том числе:	га	64,8526
1.1.1	Площадь элемента планировочной структуры (квартала) с условным номером 1	га	7,0193
	- Зоны жилой застройки, из них:	га	3,0671
	среднеэтажная жилая застройка	га	0,6246
	многоэтажная жилая застройка	га	2,4425
	- Зоны учебно-образовательного назначения	га	3,0208
	- Территории общего пользования	га	0,9314
1.1.2	Площадь элемента планировочной структуры (квартала) с условным номером 2	га	6,7946

	- Зоны жилой застройки, из них:	га	1,2210
	среднеэтажная жилая застройка	га	0,6438
	многоэтажная жилая застройка	га	0,5772
	- Зоны спортивного назначения	га	2,1394
	- Зоны общественно делового назначения	га	1,8527
	- Зоны рекреационного значения	га	0,7684
	- Территории общего пользования	га	0,8131
1.1.3	Площадь элемента планировочной структуры (квартала) с условным номером 3	га	7,6405
	- Зоны жилой застройки, из них:	га	
	среднеэтажная жилая застройка	га	0,8993
	многоэтажная жилая застройка	га	2,9097
	- Зоны учебно-образовательного назначения	га	0,7463
	- Зоны спортивного назначения	га	0,2002
	- Зоны рекреационного значения	га	0,9841
	- Территории общего пользования	га	1,9009
1.1.4	Площадь элемента планировочной структуры (квартала) с условным номером 4	га	8,0898
	- Зоны жилой застройки, из них:	га	3,6489
	малоэтажная жилая застройка	га	0,5295
	среднеэтажная жилая застройка	га	0,7481
	многоэтажная жилая застройка	га	2,3713
	- Зоны учебно-образовательного назначения	га	0,6842
	- Зоны общественно делового назначения	га	0,3351
	- Зоны рекреационного значения	га	1,5932
- Территории общего пользования	га	1,8284	
1.1.5	Площадь элемента планировочной структуры (квартала) с условным номером 5	га	5,3413
	- Зоны жилой застройки, из них:	га	2,7858
	среднеэтажная жилая застройка	га	2,7858
	- Зоны общественно делового назначения	га	0,9410
	- Зоны рекреационного значения	га	0,7030
	- Зоны автомобильного транспорта	га	0,4002
	- Зоны инженерной инфраструктуры	га	0,5113
1.1.6	Площадь элемента планировочной структуры (квартала) с условным номером 6	га	11,2721
	- Зоны жилой застройки, из них:	га	1,5569
	малоэтажная жилая застройка	га	1,5569
	- Зоны общественно делового назначения	га	0,5156
	- Зоны автомобильного транспорта	га	0,7233
	- Зоны инженерной инфраструктуры	га	0,1408
	- Зоны рекреационного значения	га	6,7086
	- Территории общего пользования	га	1,6269
1.2	Улично-дорожная сеть	га	18,6950
1.3	Коэффициент застройки (без учета подземных частей)	-	0,18

1.4	Коэффициент плотности застройки	-	0,33
1.5	Плотность жилого фонда на территорию всего микрорайона	кв. м. жилого фонда на 1 га территории микрорайона	332
1.6	Показатель обеспеченности микрорайона озелененными территориями общего пользования	м2 на человека	6
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	5156
2.1.1	Численность населения (прирост)	чел.	4455
2.1.2	Численность населения (существующая)	чел.	701
2.2	Плотность населения	чел./га	112

2.3. Параметры застройки

В пределах территории проектирования объекты федерального и регионального назначения не предусмотрены.

Все объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры относятся к объектам местного значения.

Объекты жилой застройки, административные здания, торговые центр, досуговый центр, физкультурно-оздоровительный комплекс относятся к объектам иного значения.

Таблица №2

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Вид (наименование) зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Процент застройки, не более	Расчетная плотность застройки	Расчетная плотность жилого фонда, м2/жилого фонда на м2 площади зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Максимальная площадь здания, м2/Максимальная общая площадь здания в пределах внутренней поверхности наружных стен без учета подземных сооружений, м2	Предельное количество этажей здания/ Предельная этажность здания	Максимальная общая площадь жилого фонда для зоны ОКС, м2	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроено-пристроенных помещениях	Общая пл. встроено-пристроенных помещений, м2	Территориальная доступность объекта. Пешеходная, м/ транспортная, мин
3	Учебно-образовательного назначения	Общеобразовательная организация на 825 мест	*	*	-	3,0208	*/*	5/4	-	-	-	500/15
4	Многоэтажной жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными	40	1,48	1,11	0,8535	15825/12660	10/8	8440	Магазин 250 м2 торговой площади	300	

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Вид (наименование) зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Процент застройки, не более	Расчетная плотность застройки	Расчетная плотность жилого фонда, м ² жилого фонда на м ² площади зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Максимальная площадь здания, м ² /Максимальная общая площадь здания в пределах внутренней поверхности наружных стен без учета подземных сооружений, м ²	Предельное количество этажей здания/ Предельная этажность здания	Максимальная общая площадь жилого фонда для зоны ОКС, м ²	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроено-пристроенных помещениях	Общая пл. встроено-пристроенных помещений, м ²	Территориальная доступность объекта. Пешеходная, м/ транспортная, мин
5	Многоэтажной жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Трансформаторная подстанция	40	1,62	1,11	0,8076	14500/ 13050	10/9	9000	Магазин 170 м ² торговой площади. Отделение связи	500	
6	Среднеэтажной жилой застройки	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 144 машино-мест. Трансформаторная подстанция	45	1,72	1,06	0,6246	15897/ 10764	8/7	6642	Предприятие бытового обслуживания на 7 мест	588	
7	Многоэтажной жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 224 машино-мест Встроенная (встроено-пристроенная) дошкольная общеобразовательная организация на 110 мест	40	2,25	1,19	0,7815	25459/ 17573	11/ 10	9330	Магазин 250 м ² торговой площади Встроенная (встроено-пристроенная) дошкольная общеобразовательная организация на 110 мест	3402	300/

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Вид (наименование) зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Процент застройки, не более	Расчетная плотность застройки	Расчетная плотность жилого фонда, м2/жилого фонда на м2 площади зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Максимальная площадь здания, м2/Максимальная общая площадь здания в пределах внутренней поверхности наружных стен без учета подземных сооружений, м2	Предельное количество этажей здания/ Предельная этажность здания	Максимальная общая площадь жилого фонда для зоны ОКС, м2	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроено-пристроенных помещениях	Общая пл. встроено-пристроенных помещений, м2	Территориальная доступность объекта. Пешеходная, м/ транспортная, мин
10	Среднеэтажной жилой застройки	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 134 машино-мест Трансформаторная подстанция	45	2,23	1,33	0,6438	20183/ 14353	8/7	8584	Магазин 100 м2 торговой площади Библиотека 100 м2	1123	
11	Многоэтажной жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 132 машино-мест	40	2,11	1,36	0,5772	17489/ 12184	11/ 10	7856	Магазин 250 м2 торговой площади	816	
13	Спортивного назначения	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном Подземная автостоянка вместимостью 75 машино-мест. Трансформаторная подстанция Площадки для занятия физкультурой и отдыха	16	0,29	-	2,1394	10180/ 6150	4/3	-	Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий – 350 м2 Бассейн – 105 м2 зеркала воды. Спортивный зал – 2000 м2	*	
14	Рекреационного	Отдых (рекреация)	-	0	-	0,7684	0/0	0/0	-	-	-	

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Вид (наименование) зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Процент застройки, не более	Расчетная плотность застройки	Расчетная плотность жилого фонда на м2 площади зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Максимальная площадь здания, м2/Максимальная общая площадь здания в пределах внутренней поверхности наружных стен без учета подземных сооружений, м2	Предельное количество этажей здания/ Предельная этажность здания	Максимальная общая площадь жилого фонда для зоны ОКС, м2	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроено-пристроенных помещениях	Общая пл.встроено-пристроенных помещений, м2	Территориальная доступность объекта. Пешеходная, м/ транспортная, мин
назначения												
15	Общественно-делового назначения	Офисный центр Торговый центр Досуговый центр Подземная автостоянка на 360 машино-мест	77	2,32	-	1,8527	56779/ 20475 56779/ 15026 56779/ 7470	13/ 12 5/4 7/6	-	Прод. магазин 780 м2 торговой площади Непрод. магазин 1325 м2 торговой площади. Предприятия общественного питания на 126 мест. Предприятия бытового обслуживания на 32 мест. Химчистка производительностью 60 кг вещей в смену	*	
16	Многоэтажной жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Трансформаторная	40	1,1	0,73	0,8099	11500/ 8910	9/7	5940	Магазин 100 м2 торговой площади. Предприятия общественного	500	

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Вид (наименование) зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Процент застройки, не более	Расчетная плотность застройки	Расчетная плотность жилого фонда, м ² /жилого фонда на м ² площади зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Максимальная площадь здания, м ² /Максимальная общая площадь здания в пределах внутренней поверхности наружных стен без учета подземных сооружений, м ²	Предельное количество этажей здания/ Предельная этажность здания	Максимальная общая площадь жилого фонда для зоны ОКС, м ²	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроено-пристроенных помещениях	Общая пл.встроено-пристроенных помещений, м ²	Территориальная доступность объекта. Пешеходная, м/ транспортная, мин
		подстанция								нно питания на 50 мест Предприя тия бытового обслужив ания на 7 мест		
17	Многоэтажн ой жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено- пристроенными помещениями. Подземная автостоянка емкостью 350 машино-мест	40	2,56	1,54	1,3256	43877/ 33993	11/ 10	20412	Магазин 500 м ² торговой площади. Предприя тие обществе нного питания на 80 мест. Отделени е банка на 3 операцио нных места Аптека 80 м ² Магазины кулинари и 31 м ²	2188	
19	Среднеэтажн ой жилой застройки	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроено- пристроенными помещениями. Подземная	45	1,03	0,68	0,8993	14515/ 9304	6/5	6082		-	

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Вид (наименование) зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Процент застройки, не более	Расчетная плотность застройки	Расчетная плотность жилого фонда, м ² жилого фонда на м ² площади зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Максимальная площадь здания, м ² /Максимальная общая площадь здания в пределах внутренней поверхности наружных стен без учета подземных сооружений, м ²	Предельное количество этажей здания/ Предельная этажность здания	Максимальная общая площадь жилого фонда для зоны ОКС, м ²	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроено-пристроенных помещениях	Общая пл. встроено-пристроенных помещений, м ²	Территориальная доступность объекта. Пешеходная, м/ транспортная, мин
		автостоянка вместимостью 81 машино-мест Трансформаторная подстанция										
20	Многоэтажной жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом.	40	1,25	0,84	0,7742	11860/ 9700	11/9	6470	-	-	-
21	Спортивного назначения	Площадки для игровых видов спорта и воркаута	-	0	-	0,2002	0/0	0/0	-	-	-	
23	Рекреационного назначения	Отдых (рекреация)	1	0,01	-	0,9841	25/25	1/1	-	Общественная уборная на 6 приборов	-	
24	Учебно-образовательного назначения	Дошкольная общеобразовательная организация на 180 мест	*	*	-	0,7463	*/*	4/3	-	-	-	300/
25	Многоэтажной жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 169 машино-мест	40	2,37	1,44	0,7555	25032/ 17942	11/ 10	10900	Магазин 200 м ² торговой площади	1106	
26	Многоэтажной жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка	40	2,61	1,50	0,9253	32777/ 24199	11/ 10	13885	Магазин 260 м ² торговой площади	1867	

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Вид (наименование) зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Процент застройки, не более	Расчетная плотность застройки	Расчетная плотность жилого фонда, м ² /жилого фонда на м ² площади зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Максимальная площадь здания, м ² /Максимальная общая площадь здания в пределах внутренней поверхности наружных стен без учета подземных сооружений, м ²	Предельное количество этажей здания/ Предельная этажность здания	Максимальная общая площадь жилого фонда для зоны ОКС, м ²	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроено-пристроенных помещениях	Общая пл. встроено-пристроенных помещений, м ²	Территориальная доступность объекта. Пешеходная, м/ транспортная, мин
		вместимостью 212 машино-мест										
27	Среднеэтажной жилой застройки	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 140 машино-мест Трансформаторная подстанция	45	2,01	1,25	0,7481	22183/ 15067	8/7	9344	Предприятия бытового обслуживания на 7 мест	896	
28	Многоэтажной жилой застройки	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 153 машино-мест Трансформаторная подстанция	40	2,18	1,30	0,6906	21406/ 15058	11/ 10	9000	Магазин 130 м ² торговой площади	1134	
29	Малоэтажной жилой застройки	Блокированная жилая застройка	40	0,88	0,63	0,5295	4647	3/3	3320	-	-	
30	Учебно-образовательного назначения	Дошкольная общеобразовательная организация на 180 мест	*	*	-	0,6842	*/*	4/3	-	-	-	
32	Рекреационного назначения	Отдых (рекреация)	-	0	-	0,5233	0/0	0/0	-	-	-	
33	Рекреационного	Отдых (рекреация) Газораспределитель	2	0,02	-	0,2210	50/50	1/1	-	-	-	

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Вид (наименование) зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Процент застройки, не более	Расчетная плотность застройки	Расчетная плотность жилого фонда, м2/жилого фонда на м2 площади зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Максимальная площадь здания, м2/Максимальная общая площадь здания в пределах внутренней поверхности наружных стен без учета подземных сооружений, м2	Предельное количество этажей здания/ Предельная этажность здания	Максимальная общая площадь жилого фонда для зоны ОКС, м2	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроено-пристроенных помещениях	Общая пл.встроено-пристроенных помещений, м2	Территориальная доступность объекта. Пешеходная, м/ транспортная, мин
	назначения	ый пункт										
34	Общественно-делового назначения	Молодежный центр	70	1,04	-	0,3351	5537/ 3500	5/4	-	*	*	
35	Рекреационного назначения	Отдых (рекреация)	-	0	-	0,1759	0/0	0/0	-	-	-	
38	Рекреационного назначения	Отдых (рекреация)	-	0	-	0,7470	0/0	0/0	-	-	-	
39	Рекреационного назначения	Отдых (рекреация)	-	0	-	0,8489	0/0	0/0	-	-	-	
47	Общественно-делового назначения	Туристическая въездная группа Трансформаторная подстанция	13	1,66	-	0,9410	2933/ 1955	3/2	-	*	*	
48	Транспортной инфраструктуры	Автомобильный транспорт	1	0	-	0,4002	0/0	0/0	-	-	-	
49	Рекреационного назначения	Отдых (рекреация)	-	0	-	0,7030	0/0	0/0	-	-	-	
60	Рекреационного назначения	Отдых (рекреация)	-	0	-	4,3872	0/0	0/0	-	-	-	
61	Рекреационного назначения	Отдых (рекреация)	-	0	-	0,6503	0/0	0/0	-	-	-	
62	Автомобильного транспорта	Автомобильный транспорт	80	1,66	-	0,7233	12000/ 12000	4/4	-	-	-	
63	Рекреационного назначения	Отдых (рекреация)	-	0	-	0,9241	0/0	0/0	-	-	-	
65	Инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание	*	*	-	0,5113	*/*	*	-	-	-	

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Вид (наименование) зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Процент застройки, не более	Расчетная плотность застройки	Расчетная плотность жилого фонда, м ² /жилого фонда на м ² площади зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Максимальная площадь здания, м ² /Максимальная общая площадь здания в пределах внутренней поверхности наружных стен без учета подземных сооружений, м ²	Предельное количество этажей здания/ Предельная этажность здания	Максимальная общая площадь жилого фонда для зоны ОКС, м ²	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроено-пристроенных помещениях	Общая пл. встроено-пристроенных помещений, м ²	Территориальная доступность объекта. Пешеходная, м/ транспортная, мин
	уры											
67	Инженерной инфраструктур уры	Коммунальное обслуживание	*	*	-	0,1408	*/*	*	-	-	-	
68	Улично-дорожной сети	УДС	*	*	-	18,6948	*/*	*	-	-	-	

* - значение показателя не устанавливается

Проектные параметры благоустройства в границах проектируемых зон ОКС (земельных участков)

Таблица №3

№ зоны ОКС	Наименование ОКС	Детские игровые площадки м ²	Площадки для отдыха взрослого населения м ²	Открытые площадки для занятия физкультурой, м ²	Зеленые насаждения м ²
1	2	3	4	5	6
4	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.	253	28	141	844
5	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.	270	30	150	900
6	Многоквартирный среднетажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.	199	22	111	664

7	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	280	31	156	933
10	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	258	29	143	858
11	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	236	26	131	786
16	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	178	20	99	594
17	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	612	68	340	2041
19	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	182	20	101	608
20	Многоквартирный многоэтажный жилой дом.	194	22	108	647
25	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	327	36	182	1090
26	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	417	46	231	1389
27	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	280	31	156	934
28	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными	270	30	150	900

	помещениями.			
--	--------------	--	--	--

Все вышеперечисленные объекты благоустройства запроектированы в зонах размещения соответствующих объектов.

Дополнительно проектом предусмотрены:

- 50% (от 1м² на жителя) открытых площадок для занятия физкультурой или $5156 \cdot 1/2 = 2578$ м²;

- 100% открытых площадок для занятия игровыми видами спорта (1 м² на 1 жителя) или $5156 \cdot 1 = 5156$ м².

Необходимые открытые площадки для занятия игровыми видами спорта предусмотрены:

- в виде существующего поля для минифутбола в зоне 41, площадью 656 м²;

- в составе проектируемого спортивного ядра школы (футбольное поле -2604 м², волейбольная площадка – 360 м², баскетбольная площадка – 264 м², теннисный корт – 648 м²) в зоне 3;

- в виде проектируемой волейбольной площадки – 360 м² и баскетбольной площадки – 264 м² в зоне 21.

Необходимые открытые площадки для занятия физкультурой предусмотрены:

- в составе проектируемого спортивного ядра школы (круговая беговая дорожка площадью 825 м²);

- в составе зоны воркаута и силовых уличных тренажеров с общей площадью 900 м² в зоне 13.

- в составе зоны воркаута и силовых уличных тренажеров с общей площадью 860 м² в зоне 21.

В соответствие с Правилами благоустройства территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» проектом предусматриваются площадки для выгула собак в зонах №23, 39, 49, 63 площадью соответственно 400 м², 400 м², 400 м², 400 м². Площадь территорий для выгула собак определена из расчета 0,3 м² площадки на одного жителя, или $4455 \cdot 0,3 = 1337$ м².

Планируемые территории общего пользования (за исключением УДС)

Таблица №4

№ зоны на плане	Наименование территории общего пользования	Код вида разрешенного использования	Площадь зоны, га
8	Земельные участки (территории) общего пользования (размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, МАФ и благоустройства)	12.0	0,9312
12	Земельные участки (территории) общего пользования (размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, МАФ и благоустройства)	12.0	0,8131

22	Земельные участки (территории) общего пользования (размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, МАФ и благоустройства)	12.0	1,9012
31	Земельные участки (территории) общего пользования (размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, МАФ и благоустройства)	12.0	1,6520
35	Земельные участки (территории) общего пользования (размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, МАФ и благоустройства)	12.0	0,1759
66	Земельные участки (территории) общего пользования (размещение скверов, бульваров, площадей, проездов, МАФ и благоустройства)	12.0	1,6265

2.4. Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания территории.

Таблица №5

№ зоны планируемого размещения ОКС	Объект	Единица измерения	Проектная мощность
3	Объект начального и среднего общего образования	учащихся	825
7	Встроенный объект дошкольного образования	мест	110
24	Объект дошкольного образования	мест	180
30	Объект дошкольного образования	мест	180

2.5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети, бульвары и проезды местного значения, устройство автостоянок в пределах территорий общего пользования и УДС, а также, строительство наземных приобъектных и строительство подземных автостоянок.

Проектом предусматриваются следующие элементы УДС:

- строительство магистральной улицы районного значения (ул. Спортивная) протяженностью 0,96 км с шириной в КЛ - 40 м, 4 полосы движения;
- строительство магистральной улицы районного значения (ул. Восточная) протяженностью 0,42 км с шириной в КЛ – 40 м, 4 полосы движения;
- реконструкция улицы местного значения (ул. Северный городок) протяженностью 1,12 км с шириной в КЛ – 30 м, 2 полосы движения;
- строительство магистральной улицы районного значения (ул. Западная)

протяженностью 0,57 км с шириной в КЛ – 40 м, 4 полосы движения;

- строительство улицы местного значения (ул. Школьная) протяженностью 0,24 км с шириной в КЛ – 25 м, 2 полосы движения;

- строительство улицы местного значения (ул. Молодежная) протяженностью 0,34 км с шириной в КЛ – 25 м, 2 полосы движения.

Проектом предусмотрено строительство бульваров и проезды местного значения в пределах территории общего пользования, а также сохранение местных проездов в сохраняемой застройке.

Общая площадь территорий общего пользования бульваров и местных проездов составляет 7,7583 га.

Проектные параметры размещения автостоянок приведены в таблице ниже.

Таблица №6

Номер зоны ОКС	Назначение объекта капитального строительства	Размещено
4	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	56 постоянных мест в данной зоне ОКС, 14 гостевых мест в данной зоне ОКС наземно, 3 места приобъектных стоянок в данной зоне ОКС наземно, 20 м/мест на ТОП (зона 8), 65 м/мест в зоне 62
5	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.	60 постоянных мест в данной зоне ОКС наземно, 15 гостевых стоянок в данной зоне ОКС наземно, 5 приобъектных стоянок в данной зоне ОКС наземно, 20 м/мест на ТОП (зона 8), 10 м/м вдоль УДС, 60 м/мест в зоне 62
6	Многоквартирный среднетажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 144 машино-мест.	111 постоянных мест на подземной стоянке в данной зоне ОКС 6 мест приобъектных стоянок на подземной стоянке в данной зоне ОКС, дополнительно 27 м/м в качестве резервных 11 гостевых мест в данной зоне ОКС наземно
7	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 224 машино-мест Встроенная (встроенно-пристроенная) дошкольная общеобразовательная организация на 110 мест	156 постоянных мест на подземной стоянке в данной зоне ОКС 34 мест приобъектных стоянок на подземной стоянке в данной зоне ОКС, дополнительно 34 м/м в качестве резервных 16 гостевых мест в данной зоне ОКС наземно
10	Многоквартирный среднетажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 134 машино-мест Трансформаторная подстанция	134 м/м на подземной автостоянке в данной зоне, 20 м/м на ТОП в зоне 12, 14 гостевых стоянок наземно в данной зоне ОКС
11	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 132 машино-мест	131 постоянных мест на подземной стоянке в данной зоне ОКС, 1 приобъектная стоянка в данной зоне ОКС, 7 приобъектных стоянок на ТОП в зоне 12 и 13 гостевых мест наземно в данной зоне ОКС

13	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном Подземная автостоянка вместимостью 75 машино-мест. Трансформаторная подстанция Площадки для занятия физкультурой и отдыха	75 м/м на подземной автостоянке в данной зоне, 10 м/м на ТОП в зоне 12 и 27 м/м вдоль УДС
14	Отдых (рекреация)	-
15	Офисный центр	360 м/м на подземной автостоянке в данной зоне, 25 м/м вдоль УДС и 52 м/м в зоне 62
	Торговый центр	
	Досуговый центр	
	Подземная автостоянка на 360 машино-мест	
16	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Трансформаторная подстанция	40 постоянных мест в данной зоне ОКС, 15 гостевых и приобъектных мест в данной зоне ОКС назмено, 20 м/мест на ТОП (зона 22), 39 м/мест в зоне 62
17	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 350 машино-мест	340 постоянных мест на подземной автостоянке в данной зоне ОКС, 12 приобъектных стоянок на ТОП в зоне 22, 10 приобъектных мест на подземной автостоянке в данной зоне ОКС 34 гостевых стоянок в данной зоне ОКС назмено
19	Многоквартирный среднетажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 81 машино-мест Трансформаторная подстанция	81 м/м на подземной автостоянке в данной зоне, 20 постоянных мест на ТОП в зоне 22, 10 гостевых мест в данной зоне ОКС назмено
20	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	43 постоянных мест в данной зоне ОКС, 11 гостевых мест в данной зоне ОКС назмено, 40 м/мест на ТОП (зона 22), 25 м/мест в зоне 62
21	Площадки для игровых видов спорта и воркаута	-
23	Отдых (рекреация)	-
24	Дошкольная общеобразовательная организация на 180 мест	2 места на ТОП в зоне 22
25	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 169 машино-мест	169 м/м на подземной автостоянке в данной зоне, 24 постоянных и пробъектных стоянок на ТОП в зоне 31, 18 гостевых мест в данной зоне ОКС назмено
26	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 212 машино-мест	212 постоянных м/м на подземной автостоянке в данной зоне, 10 приобъектных стоянок на ТОП в зоне 31, 28 постоянных и приобъектных стоянок в зоне 62, 23 гостевых мест данной зоне ОКС назмено

27	Многоквартирный среднетажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 140 машино-мест Трансформаторная подстанция	140 постоянных мест на подземной автостоянке в данной зоне, 25 приобъектных и постоянных мест на ТОП в зоне 31, 16 гостевых мест в текущей зоне ОКС наземно
28	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Подземная автостоянка вместимостью 153 машино-мест Трансформаторная подстанция	150 постоянных мест на подземной автостоянке в данной зоне, 3 приобъектных стоянки на подземной стоянке в данной зоне ОКС, 8 приобъектных стоянки на ТОП в зоне 31, 15 гостевых стоянки в текущей зоне ОКС наземно
29	Малозэтажная жилая застройка (блокированная)	19 в данной зоне ОКС
30	Дошкольная общеобразовательная организация на 180 мест	2 места на ТОП в зоне 31
32	Отдых (рекреация)	-
33	Отдых (рекреация) Газораспределительный пункт	-
34	Молодежный центр	47 м/м в пределах УДС и ТОП в радиусе 800 м
35	Отдых (рекреация)	-
36	Среднетажная жилая застройка Трансформаторная подстанция	25 м/м вдоль УДС, 116 в данной зоне ОКС, 123 м/м в зоне 48, 26 гостевых стоянок вдоль УДС
38	Отдых (рекреация)	-
39	Отдых (рекреация)	-
47	Туристическая въездная группа Трансформаторная подстанция	29 м/м в пределах данной зоне ОКС
48	Автомобильный транспорт Трансформаторная подстанция	-
49	Отдых (рекреация)	-
51	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	3 м/м в пределах УДС и ТОП в радиусе 800 м
52	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	3 м/м в пределах УДС и ТОП в радиусе 800 м
53	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	6 м/м в пределах УДС и ТОП в радиусе 800 м
54	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	10 м/м в пределах УДС и ТОП в радиусе 800 м
55	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2 м/м в пределах УДС и ТОП в радиусе 800 м
57	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2 м/м в пределах УДС и ТОП в радиусе 800 м
59	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2 м/м в пределах УДС и ТОП в радиусе 800 м
60	Отдых (рекреация)	-
61	Отдых (рекреация)	-
62	Автомобильный транспорт	-
63	Отдых (рекреация)	-
64	Предпринимательство	4 м/м вдоль УДС

65	Коммунальное обслуживание	-
67	Коммунальное обслуживание	-

Проектом предусматриваются следующие основные сооружения транспорта:

Таблица №7

№ зоны на плане	Вид транспортного сооружения	Емкость, м/мест
6	Встроенный подземный паркинг	144
7	Встроенный подземный паркинг	224
10	Встроенный подземный паркинг	134
11	Встроенный подземный паркинг	132
13	Встроенный подземный паркинг	75
15	Встроенный подземный паркинг	360
17	Встроенный подземный паркинг	350
19	Встроенный подземный паркинг	81
25	Встроенный подземный паркинг	169
26	Встроенный подземный паркинг	212
27	Встроенный подземный паркинг	140
28	Встроенный подземный паркинг	153
48	Надземная открытая автостоянка	123
62	Надземная открытая автостоянка	94
	Надземный паркинг	340
Общая площадь автостоянок		2731

Дополнительно проектом предусматривается размещение автостоянок в пределах УДС и территорий общего пользования в количестве 550 машино-места.

2.6. Характеристика развития озелененных территорий.

Для квартала №1 (39986 м² без учета участка школы) предусмотрено озеленение площадью не менее 9997 м²:

- на участках ТОП – 2328 м²;
- в зонах ОКС № 4, 5, 6, 7 – 3341 м²;
- 4328 м² на ЗНОП вдоль УДС вокруг квартала.

Для квартала №2 (67946 м²) предусмотрено озеленение площадью не менее 16987 м²:

- на участках ТОП – 1262 м²;
- в зонах ОКС № 10, 11 – 1644 м²;
- в зоне ОКС №14 – 6147 м²;
- в зоне ОКС №13 – 7934 м².

Для квартала №3 (68942 м² без учета участка детского сада) предусмотрено озеленение площадью не менее 17236 м²:

- на участках ТОП – 3802 м²;
- в зонах ОКС № 16, 17, 19, 20 – 3890 м²;
- в зоне ОКС №23 – 7873 м²;

- в зоне ОКС №21 – 200 м²;
- 1471 м² на ЗНОП вдоль УДС вокруг квартала.

Для квартала №4 (74056 м² без учета участка детского сада) предусмотрено озеленение площадью не менее 18514 м²:

- на участках ТОП – 3656 м²;
- в зонах ОКС № 25, 26, 27, 28, 29 – 4313 м²;
- в зонах ОКС № 32, 33, 39 – 10545 м².

Для квартала №5 (53413 м²) предусмотрено озеленение площадью не менее 13353 м²:

- в зоне ОКС № 41 – 7776 м²;
- в зоне ОКС № 49 – 5577 м².

Для квартала №6 (112721 м²) предусмотрено озеленение площадью не менее 28180 м²:

- в зонах ОКС № 38, 60, 61, 63 – 28180 м².

2.7.Характеристика планируемого развития системы коммунальной инфраструктуры.

Водоснабжение – 1500,233 м³/сутки, в т.ч. 126,18 м³/сутки для нужд существующей застройки. Водоснабжение района предусматривается от городского водозабора. Общая протяженность сетей водоснабжения составляет 6,41 км, диаметр сетей 250 и 315 мм.

Проектом предусмотрено устройство новых кольцевых сетей водоснабжения на территории. Точка подключения к сетям водоснабжения находится на ул. Спортивная.

Водоотведение хозяйственно-бытовое – 1500,233 м³/сутки, в т.ч. 126,18 м³/сутки для нужд существующей застройки. Водоотведение предусматривается в городской коллектор, проходящий вдоль западной границы участка вдоль ул. Спортивная. Общая протяженность сетей водоотведения составляет 5,54 км, диаметр сетей 285-400 и 630 мм.

Для обеспечения нормативной эксплуатации существующего жилого фонда предусматривается их переключение во вновь строящиеся магистральные сети канализации.

Водоотведение поверхностного стока – 3360 м³ предусматривается системой закрытой самотечной канализации, подключаемой в городской коллектор, проходящий вдоль ул. Спортивная. Общая протяженность сетей ливневой канализации составляет 6,61 км, диаметр сетей 340-450 и 800 мм.

Теплоснабжение – 24,722 Гкал/час, в т.ч. 1,767 Гкал/ч на нужды существующей застройки. Из всей нагрузки предусматривается 7,2 Гкал/час от газовой котельной п/р Ново-Александровск, находящейся за границами проектирования, с учетом реконструкции участка тепловой сети от котельной №15, оставшиеся 20,53 Гкал/час будет обеспечено после реконструкции вышеуказанной газовой котельной п/р Ново-Александровск.

С учетом нового строительства, предусматриваемого проектом, требуется полная замена существующих сетей теплоснабжения и строительство новых магистральных сетей теплоснабжения для обеспечения теплом существующей и проектируемой застройки.

Общая протяженность сетей теплоснабжения составляет 6,56 км в 2 трубы, диаметр сетей 159-426 мм.

Протяженность и диаметр сетей уточняются на следующей стадии проектирования.

Электроснабжение – 2938,4 кВт, в том числе 399 кВт существующая застройка.

Электроснабжение района застройки, а также существующего фонда предусматривается от центра питания ПС 110/35-10кВ посредством устройства новых питающих кабельных линий 10кВ. Обеспечение электроснабжения непосредственно потребителей предусматривается от 11- ти проектируемых трансформаторных подстанции в зонах № 4, 7, 10,13, 16, 19, 27, 28, 36, 47, 65. Проектом предусмотрено вынос существующей трансформаторной подстанции из зоны 4 в зону 36 в целях сохранения электроснабжения существующей застройки.

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Таблица №8

№ зоны ОКС	Наименование ОКС, зоны ТОП	1-я очередь (расчетный год проектирования, строительства сдачи в эксплуатацию) 2023 г	2-я очередь (расчетный год проектирования, строительства сдачи в эксплуатацию) 2025 г	3-я очередь (расчетный год проектирования, строительства сдачи в эксплуатацию) 2027 г
3	Общеобразовательная организация на 825 мест		+	
4	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.	+		
5	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.	+		
6	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.		+	
7	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями и ДОО на 110		+	

	мест.			
10	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.		+	
11	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.		+	
13	Физкультурно- оздоровительный комплекс с бассейном Площадки для занятия физкультурой и отдыха			+
14	Отдых (рекреация)			+
15	Офисный центр Торговый центр Досуговый центр			+
16	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.	+		
17	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.		+	
19	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.		+	
20	Многоквартирный многоэтажный жилой дом.	+		
21	Площадки для игровых видов спорта и воркаута		+	
23	Отдых (рекреация)	+		
24	Дошкольная общеобразовательная организация на 180 мест			+
25	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.		+	
26	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.		+	
27	Многоквартирный		+	

	среднеэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.			
28	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями.		+	
29	Малозэтажная жилая застройка (блокированная)			+
30	Дошкольная общеобразовательная организация на 180 мест			+
32	Отдых (рекреация)			+
33	Отдых (рекреация)			+
34	Молодежный центр		+	
35	Отдых (рекреация)			+
38	Отдых (рекреация)			+
39	Отдых (рекреация)			+
47	Туристическая въездная группа		+	
48	Автомобильный транспорт	+		
49	Отдых (рекреация)			+
60	Отдых (рекреация)			+
61	Отдых (рекреация)	+		
62	Автомобильный транспорт	+		
63	Отдых (рекреация)			+
65	Коммунальное обслуживание	+		
67	Коммунальное обслуживание	+		
68	Улично-дорожной сети			+

