



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.09.2023 № 2896-па

О внесении изменений в проект планировки юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 № 718-па

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16, 46 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 18, 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», на основании заключения о результатах общественных обсуждений от 20.09.2023 администрация города Южно-Сахалинска постановляет:

1. Внести изменения в проект планировки юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 № 718-па, путем утверждения проекта планировки территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина — ул. Юго-восточная — пр. Мира — ул. Бульварная — проектируемый проезд — ул. Дорожная.

2. Утвердить проект планировки территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина — ул. Юго-восточная — пр. Мира — ул. Бульварная — проектируемый проезд — ул. Дорожная в составе:

2.1. Текстовая часть проекта планировки территории (приложение № 1).

2.2. Чертеж планировки территории. Планировочный квартал I (приложение № 2).

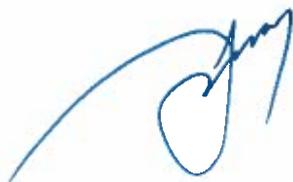
2.3. Чертеж планировки территории. Планировочный квартал II (приложение № 3)

3. 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.

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

Мэр города



С.А.Надсадин

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации города Южно-Сахалинска
от 28.09. 2023 №2896-па

**Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул.
Ленина – ул. Юго-восточная - пр. Мира -
ул. Бульварная – проектируемый проезд – ул. Дорожная**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

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

г. Южно-Сахалинск
2023 г.

Оглавление

1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	4
2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	5
2.1. ВИДЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	5
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	5
3. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	
3.1. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ.....	6
3.2. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	9
3.3. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	9
3.4. ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	10
3.5. ОБЪЕКТЫ ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	12
3.6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНОЙ ОЧИСТКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	12
4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	12

1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки подготовлен в соответствии с постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 04.08.2023 № 2315-па «О подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска, в границах: ул. Ленина - ул. Юго-восточная – пр. Мира – ул. Бульварная – проектируемый проезд – ул. Дорожная».

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.

Целью разработки проекта планировки территории является определение зон планируемого размещения зданий и сооружений с учетом сложившей застройки и трассировкой улично-дорожной сети, определение (установление) видов разрешенного использования земельных участков, определение назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования, обеспечение устойчивого развития территории, учет интересов юридических и физических лиц при определении направлений и параметров пространственного развития исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов, обеспечение принятия органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

2.1 Виды зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и имеют свой уникальный идентификационный номер:

Планировочный квартал I:

- зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры; 1.2 - зона планируемого размещения объектов торгового назначения и общественного питания;
- 1.3 - зона планируемого размещения объектов учебно-образовательного назначения;
- 1.4 - зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки.

Планировочный квартал II:

- 1.1 – зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- 1.2 - зона планируемого размещения объектов торгового назначения и общественного питания;
- 1.3 – зона планируемого размещения объектов улично-дорожной сети;
- 1.4 - зона планируемого размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения.

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

Размещение объектов капитального строительства, федерального, регионального значения не предусмотрено.

Объекты местного значения:

Планировочный квартал II:

Строительство:

- очистные сооружения дождевой канализации.

Объекты иного значения:

Планировочный квартал I:

Строительство:

- детский сад на 140 мест – 1 объект;
- 8-ми этажная многоуровневая стоянка на 500 м/мест – 1 объект;
- 8-ми этажная многоуровневая стоянка на 500 м/мест – 1 объект;
- газовая котельная – 1 объект;
- многоквартирный жилой дом 19 этажей – 4 объекта;
- многоквартирный жилой дом 16 этажей – 3 объекта;
- многоквартирный жилой дом 12 этажей – 3 объекта;
- трансформаторная подстанция – 5 объектов;
- наружные сети инженерно-технического обеспечения.

Планировочный квартал II:

Строительство:

- объект торгового назначения и общественного питания – 1 объект.

3. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Таблица 1

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Максимальная этажность, кол-во надземных этажей	Процент застройки, %
Планировочный квартал I			
Учебно-образовательного назначения	0.53	3	30
Многоэтажной жилой застройки	4.17	19	50
Инженерной инфраструктуры	0.51	1	80
Торгового назначения и общественного питания	1.01	2	60
Планировочный квартал II			
Торгового назначения и общественного питания	0.9	3	60
Инженерной инфраструктуры	7.59	2	80
Производственного и коммунально-складского назначения	13.10	3	60
Улично-дорожной сети	0.31	-	-

3.1 Объекты жилищной сферы

Планировочный квартал I:

В границах зоны планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки, проектом планировки предусмотрено размещение 10 (десять) многоквартирных жилых домов, из них:

- многоквартирный жилой дом 19 этажей – 4 объекта;
- многоквартирный жилой дом 16 этажей – 3 объекта;
- многоквартирный жилой дом 12 этажей – 3 объекта.

Расчет жилого фонда:

Нормативный показатель в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па:

- плотность населения не более 330 чел/га;
- жилищная обеспеченность – 30 кв.м/чел.

Проектные решения:

Общий жилищный фонд составляет 57 760 кв.м.

Численность населения – 1925 чел.

- плотность жилого фонда: 57760/4.17 га (общая площадь зоны ОКС) = 13 851 кв.м/га;

- плотность населения - 309 чел/га;

- жилищная обеспеченность – 30 кв.м/чел.

Максимальные показатели жилых домов, планируемых к размещению, сведены в таблицу 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	19-ти этажный дом (4 объекта)	16-ти этажный дом (3 объекта)	12-ти этажный дом (3 объекта)	Всего
1	2			3	4
1	Площадь застройки, кв.м	2580	1935	1935	6450
2	Общая площадь жилого фонда, кв.м	27400	17400	12960	57760
3	*Этажность	19	16	12	-
4	Количество подземных этажей	1	1	1	-
5	Население, чел.	913	580	144	1925
6	Количество домов	4	3	3	10

*- указано количество наземных этажей

Нормативные показатели плотности застройки квартала
(по СП.42.13330.2016)

Таблица 2.1

Территориальная зона	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1.0	3.0

Проектные параметры благоустройства в границах зоны ОКС:
Планировочный квартал I:

Таблица 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Уникальный идентификационный номер зоны ОКС	Площадь зоны планируемого размещения ОКС, га	Назначение ОКС	Максимальная общая площадь квартир, кв.м	*Обеспеченность элементов планировочной структуры озеленёнными территориями общего пользования – 0,3 кв.м/чел.	*Зелёные насаждения (включая все территории с естественным покрытием) – 3 м ² /чел.	*Детские игровые площадки (со специализированным искусственным покрытием) 0,9 м ² /чел	*Площадки для отдыха взрослого населения (со специализированным искусственным покрытием) 0,1 м ² /чел	*Открытые площадки для занятий физкультурой взрослого (площадки для занятия воздушно-силовой атлетикой, комплексы «воркаут», уличные тренажеры для функционального тренинга и пр.) - 1 м ² /чел	Предельная максимальная площадь застройки жилых зданий на земельном участке, % (не более 50% от площади ЗУ)	Площадь земельного участка, га
1.4	4.17	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка (группа из 10 домов)	57 760	1500	653 3	2868	221	1950	31	4.17

*- в пределах границ земельного участка.

Планировочный квартал II:

Размещение объектов жилищного строительства не предусмотрено.

3.2 Объекты социальной инфраструктуры**Планировочный квартал I:**

В границах зоны планируемого размещения объектов учебно-образовательного назначения, проектом планировки предусмотрено размещение детского сада на 140 мест. Характеристики объекта сведены в таблицу 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Показатель	Примечание
1	2	3	4
1	Площадь застройки, кв.м	850	уточняется при разработке проектной документации
2	Общая площадь, кв.м	2300	
3	Этажность	2-3	
4	Количество подземных этажей	1	
5	Вместимость, кол. чел	140	

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры в соответствии МНГП от 20.10.2022 № 2643-па:

Вместимость: $71 \times 1925 \text{ чел} / 1000 = 137$ (140 мест).

Земельный участок: $140 \text{ мест} \times 38 \text{ кв.м} / 1 \text{ место} = 5320 \text{ кв.м}$. (принято проектом 5336 кв.м)

Планировочный квартал II:

В границах зоны планируемого размещения объектов коммунального обслуживания, проектом планировки предусмотрено размещение очистных сооружений дождевой канализации.

3.3 Объекты транспортной инфраструктуры**Планировочный квартал I:**

В границах зоны планируемого размещения объектов многоквартирной жилой застройки, проектом планировки предусмотрено размещение 2-х многоуровневых паркинга закрытого типа.

Расчет парковочных мест постоянного и временного хранения автотранспорта:

Нормативный расчет принят в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па:

Требуемое количество парковочных мест:

- постоянного хранения из расчета 60 кв.м общего жилого фонда на 1 м/место;
- временного пребывания из расчета 600 кв.м общего жилого фонда на 1 м/место.

Общий жилищный фонд 57 760 кв.м

Проектные решения:

- постоянного хранения – 963 м/мест;
- временного пребывания – 96 м/место.

Для постоянного хранения автотранспорта предусмотрено размещение 2-х многоуровневых паркинга по 500 м/мест каждый в границах проекта планировки.

Для временного пребывания проектом предусмотрены открытые парковочные места на 129 м/мест.

Характеристики объекта автомобильного транспорта (многоуровневый паркинг) сведены в таблицу 5.

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Показатель на 1 объект	Общий показатель	Примечание
1	2		3	4
1	Площадь застройки, кв.м	2 250	4 500	уточняется при разработке проектной документации
2	Общая площадь, кв.м	17 500	35 000	
3	Этажность	8	8	
4	Количество подземных этажей	2	2	при необходимости
5	Максимальная высота здания, м	18	18	
6	Вместимость, м/мест	500	1000	

Планировочный квартал II:

Размещение объектов транспортной инфраструктуры не предусмотрено.

3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

Планировочный квартал I:

В границах зоны планируемого размещения объектов многоквартирной жилой застройки, проектом планировки предусмотрено размещение объектов инженерной инфраструктуры. Характеристики объектов инженерной инфраструктуры сведены в таблицу 6.

Таблица 6

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Мощность
1	2	3	4
1	Газовая котельная (модульная)	1	6 гкал/ч
2	Трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ	1	800 кВт
3	Трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ	1	800 кВт
4	Трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ	1	800 кВт
5	Трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ	1	800 кВт
6	Трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ	1	800 кВт

Строительство наружных сетей инженерно-технического обеспечения:

Планировочный квартал I:

Сети электроснабжения

Строительство сетей ЛЭП - 10 кВ, обеспечивающие связь всех 4 (четырёх) ТП 10/0.4 кВ на проектируемой территории.

Точка подключения: С1 С2 РУ-10 кВ ПС 35/10 кВ.

Протяженность (ориентировочная) ЛЭП 10 кВ – 1056 метров.

Демонтаж сетей ЛЭП-10 кВ протяженностью – 546 метров.

Сети водоснабжения

Строительство сетей водоснабжения (водопровод) из труб ППР диаметром 40-100 мм.

Точка подключения: перспективные сети водозабора «Южный» 2 x 500 мм.

Максимальный расход: 905 м.куб./сут

Протяженность (ориентировочная) – 855 метров.

Сети водоотведения

Строительство сетей водоотведения (хозяйственно-бытовая канализация) из труб ППР диаметром 160 мм.

Точка подключения: канализационный коллектор по пр. Мира.

Максимальная мощность: 543 м.куб./сут.

Протяженность (ориентировочная) – 585 метров.

Сети ливневой канализации

Строительство ливневой канализации из труб ППР диаметром 200 мм с установкой фильтр-патронов (количество уточняется на стадии рабочего проектирования).

Протяженность (ориентировочная) – 750 метров.

Сети теплоснабжения

Строительство сетей теплоснабжения из стальных труб диаметром 75 мм.

Точка подключения: проектируемая модульная газовая котельная.

Протяженность (ориентировочная) – $327 \times 2 = 654$ метра.

Сети связи

Строительство в связи с переносом ЛКСС

Строительство сетей связи.

Точка подключения: проектируемые колодцы у северо-восточной, юго-восточной и северо-западной границ земельного участка.

Протяженность новых сетей (ориентировочная) – 1227 метров.

Протяженность демонтируемых сетей (ориентировочная) – 1194 метра.

Сети газоснабжения

Строительство газопровода высокого давления до проектируемой газовой котельной.

Точка подключения: газопровод высокого давления.

Протяженность (ориентировочная) – 106 метров.

Планировочный квартал II:

В границах зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры, проектом планировки предусмотрено размещение:

- очистные сооружения ливневой канализации.

Сети ливневой канализации

Строительство ливневой канализации из труб ППР диаметром 200 мм.

Протяженность (ориентировочная) – 332 метра.

3.5 Объекты иного назначения

Планировочный квартал I:

В границах проекта планировки размещения объектов иного назначения не предусмотрено.

Планировочный квартал II:

В границах проекта планировки размещения объектов иного назначения не предусмотрено.

3.6 Мероприятия по санитарной очистке территории

Для обеспечения санитарной очистки территории предусмотрено размещение мусорных контейнеров в зоне зеленых насаждений общего пользования.

4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочный квартал I и II:

Проектом предложено размещение на территории проектирования следующих объектов:

Строительство:

- детский сад на 140 мест – 1 объект;
- многоуровневая стоянка на 500 м/мест – 1 объект;
- многоуровневая стоянка на 500 м/мест – 1 объект;
- газовая котельная – 1 объект;
- многоквартирный жилой дом 19 этажей – 4 объекта;
- многоквартирный жилой дом 16 этажей – 3 объекта;
- многоквартирный жилой дом 12 этажей – 3 объекта;
- трансформаторная подстанция – 5 объектов;
- очистные сооружения ливневой канализации;
- наружные сети инженерно-технического обеспечения.

Демонтаж:

- сетей ЛЭП-10 кВ;
- сетей связи.

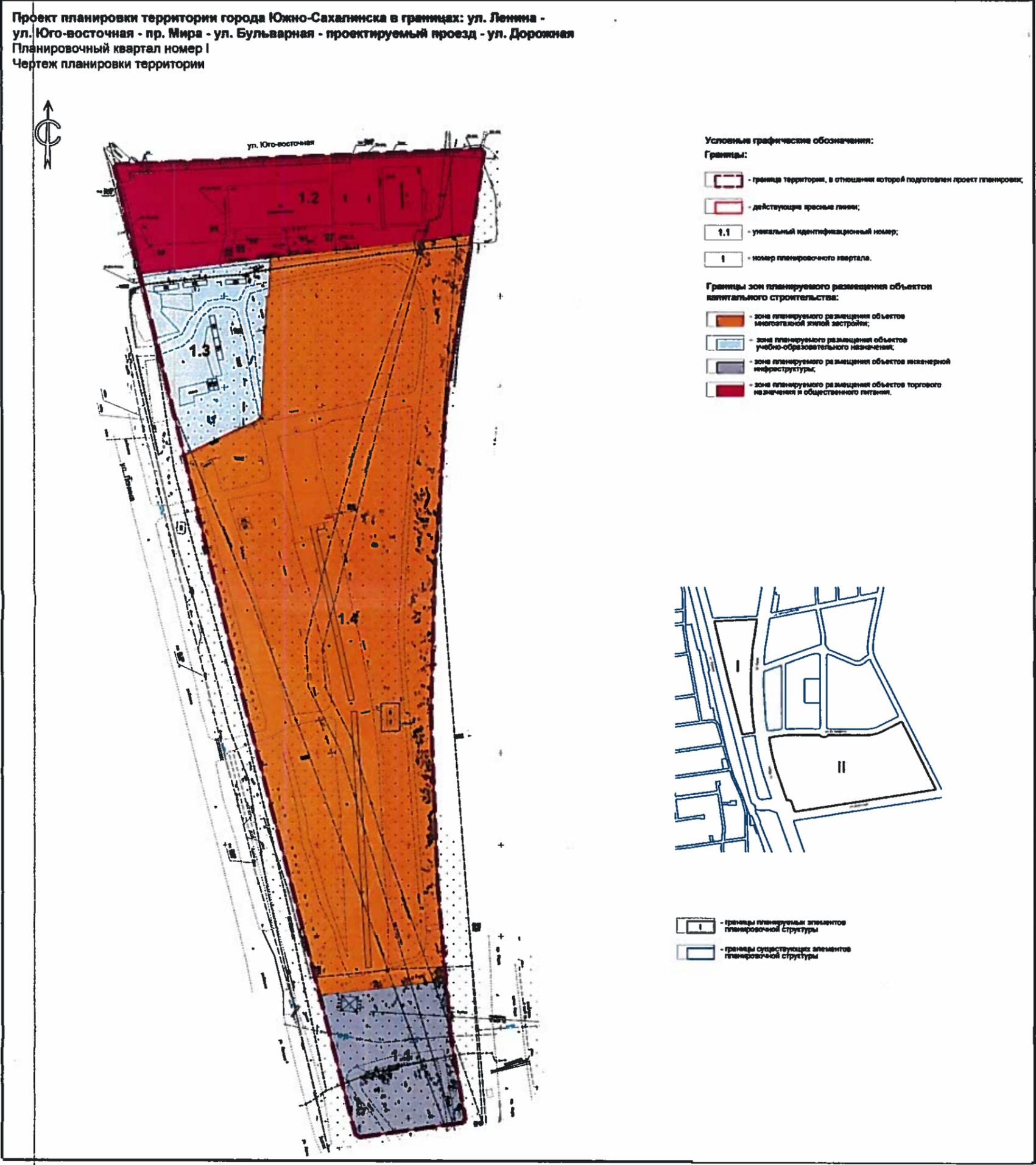
Очередность планируемого развития территории предлагается установить в следующих этапах:

Размещение всех вышеперечисленных объектов капитального строительства и объектов инженерно-технического обеспечения предусмотрено в 1 (один) этап.

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.

Основанием для принятия проектных решений проекта планировки территории отражено в материалах по обоснованию.

Приложение № 2
 УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации города Южно-Сахалинска
 от 28.09. 2023 № 2896-па



Приложение № 3
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации города Южно-Сахалинска
от 28.09. 2023 № 2896-па

