



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31.10.2023 № 3237-па

О внесении изменений в проект планировки южного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 21.06.2013 №1055-па

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», на основании обращения гр. Чигаевой Любви Николаевны от 02.08.2023 № 4321, администрация города Южно-Сахалинска **постановляет**:

1. Внести изменения в проект планировки южного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 21.06.2013 №1055-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания южного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы – ул. Горького – ул. Инженерная – ул. Ленина», путем утверждения проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы - ул. Комсомольская- проезд Добровольцев - пр. Мира.

2. Утвердить проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы - ул. Комсомольская- проезд Добровольцев - пр. Мира в составе:

2.1. Основная часть проекта планировки территории (приложение №1);

2.2. Чертеж планировки территории (приложение №2).

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

4. Контроль исполнения 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 31.10.2023 № 3237-па

Основная часть проекта планировки территории

1. Общие положения

Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы – ул. Комсомольская – проезд Добровольцев – пр. Мира подготовлен на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 04.05.2023 № 1313-па.

Проект подготовлен с учетом следующих ранее разработанных и утвержденных градостроительных документов: территориального планирования и градостроительного зонирования:

1. Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 №1029/48-22-6;

2. Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022;

- Проект планировки с проектом межевания южного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы – ул. Горького – ул. Инженерная – ул. Ленина, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 1055-па от 21.06.2013.

В работе было использовано техническое задание на разработку документации по планировке территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы – ул. Комсомольская – проезд Добровольцев – пр. Мира.

При разработке учитывались требования следующих нормативов градостроительного проектирования:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190 ФЗ;

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136 ФЗ;

3. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

4. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

5. РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12. 2020 года № 3.39-46-п.;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

7. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр. «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

8. СП 47.13330.2016 «СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;

Топографическая основа в масштабе 1:500, на которой велось проектирование территории была подготовлена МКП «ГОРАРХИТЕКТУРА» городского округа город Южно-

Сахалинск с техническим отчетом о выполненных топографо-геодезических работах по созданию плана масштаба 1:500.

Рассматриваемая территория полностью расположена в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск» и в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, относится к категории земель «земли населенных пунктов». Подготовка проекта планировки территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории Сахалинской области (МСК-65).

Утверждаемая часть проекта планировки территории включает в себя:

- положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- чертеж планировки территории М 1:2000.

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Территория проекта планировки расположена в границах: пр. Победы – ул. Комсомольская – проезд Добровольцев – пр. Мира. Площадь территории в границах проектирования составляет 13 га.

Территория проектирования находится в территориальной зоне Ж1-зоне многоэтажной жилой застройки и в общественно-деловой зоне «ОД-1».

Проектом предлагается реконструкция кафе-бара, расположенного по пр.Победы 35 в г. Южно-Сахалинске с изменением назначения объекта на административное здание со встроенными торговыми помещениями, при установлении предельных параметров застройки.

2.1. Сведения о зонах планируемого размещения объектов капитального строительства.

2.1.1. Зона озелененных территорий общего пользования.

Цель выделения зоны планируемого размещения объектов: размещение сквера в соответствии с действующей документацией по планировке территории.

2.1.2. Зона планируемого размещения объектов культурно-досугового назначения.

Цель выделения зоны планируемого размещения объектов: размещение выставочного центра. Музея мирового океана в соответствии с решениями утвержденной документации по планировке территории.

2.1.3. Зона планируемого размещения объектов среднеэтажной жилой застройки.

Цель выделения зоны планируемого размещения объектов: размещение (сохранение) многоквартирных жилых домов.

2.1.4. Зона планируемого размещения объектов торговли и общественного питания.

Цель выделения зоны планируемого размещения объектов: размещение (сохранение) объектов торговли (аптека, магазины).

2.1.5. Зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки.

Цель выделения зоны планируемого размещения объектов: размещение (сохранение) многоквартирных жилых домов.

2.1.6. Зона планируемого размещения объектов учебно-образовательного назначения.

Цель выделения зоны планируемого размещения объектов: размещение (сохранение) существующего детского сада №54 «Белоснежка» и существующего детского сада № 17 «Огонек».

2.1.7. Зона планируемого размещения объектов спортивного назначения.

Цель выделения зоны планируемого размещения объектов: размещение (сохранение) стадиона.

2.1.8. Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения

Цель выделения зоны планируемого размещения объектов общественно-делового назначения: реконструкция объекта.

2.1.9. Зона улично-дорожной сети.

2.2. Параметры застройки территории.

Ниже представлены основные показатели планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения, включая плотность и параметры застройки.

Таблица 1

Баланс территории в границах разработки проекта планировки.

№ п/п	Наименование зоны планируемого размещения ОКС	№ зоны размещения ОКС на плане	Единицы измерения	Площадь зоны размещения ОКС
1.	Озелененных территорий общего пользования	1-0	га	1,56
2.	Объектов культурно-досугового назначения	2-0	га	0,78
3.	Объектов среднеэтажной жилой застройки	3-0	га	0,54
4.	Объектов торговли и	6-0	га	0,11

	общественного питания			
5.	Объектов торговли и общественного питания	6-1	га	0,37
6.	Объектов торговли и общественного питания	6-2	га	0,06
7.	Объектов торговли и общественного питания	6-3	га	0,05
8.	Объектов среднеэтажной жилой застройки	3-1	га	3,14
9.	Объектов учебно-образовательного назначения	4-0	га	1,18
10.	Объектов спортивного назначения	5-0	га	0,79
11.	Объектов учебно-образовательного назначения	4-1	га	1,54
12.	Объектов среднеэтажной жилой застройки	3-2	га	0,83
13.	Объектов общественно-делового назначения	7-0	га	0,08
14.	Объектов многоэтажной жилой застройки	9-0	га	0,5
15.	Улично-дорожная сеть	8-0	га	0,38
16.	Улично-дорожная сеть	8-1	га	1,07

Таблица 2
Плотность и параметры застройки.

№ п/п	Наименование зоны планируемого размещения ОКС	№ зоны размещения ОКС на плане	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки	Этажность
1.	Озелененных территорий общего пользования	1-0	-	-	-
2.	Объектов культурно-досугового назначения	2-0	0,38	1,13	3
3.	Объектов среднеэтажной	3-0	0,21	1,03	5

	жилой застройки				
4.	Объектов торговли и общественного питания	6-0	0,3	0,03	1
5.	Объектов торговли и общественного питания	6-1	0,29	0,02	2
6.	Объектов торговли и общественного питания	6-3			
7.	Объектов среднеэтажной жилой застройки	3-1	0,17	0,9	5
8.	Объектов учебно-образовательного назначения	4-0	-	-	2
9.	Объектов спортивного назначения	5-0	-	-	-
10.	Объектов учебно-образовательного назначения	4-1	-	-	2
11.	Объектов среднеэтажной жилой застройки	3-2	0,24	1,21	5
12.	Объектов общественно-делового назначения	7-0	0,3	1,0	3
13.	Объектов многоэтажной жилой застройки	9-0	0,16	1,43	9

2.3. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства и их характеристики.

Таблица 3
Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства и их характеристики

№ зоны на	Наименование объекта капитального	Мощность объекта\ емкость	Значение объекта	Мероприятие (строительство\ реконструкция)	Количество маш\ мест
-----------	-----------------------------------	---------------------------	------------------	--	----------------------

плане	строительства				
2-0	Выставочный центр. Музей мирового океана	8778 м2 общей площади	иного	строительство	24
7-0	Административное здание со встроенными торговыми помещениями	492 м2\125 м2 торговой площади	иного	реконструкция	12

3. Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Объекты социального назначения:

Проектом предусматривается строительство выставочного центра, музея мирового океана.

Объекты инженерной инфраструктуры:

Проектом предусмотрено:

- реконструкция в РУ-0,4 кВ в ТП-249;
- строительство ВЛ-0,4кВ от РУ -0.4кВ ТП- 249 до границ земельного участка, на котором предусматривается строительство административного здания со встроенными торговыми помещениями;
- строительство ЛЭП -0,38 кВ от ВЛ-0.4кВ ТП- 249 до границ земельного участка, на котором предусматривается строительство административного здания со встроенными торговыми помещениями;
- строительство сетей теплоснабжения 2Х300 мм для подключения к системе теплоснабжения объекта «Выставочный центр. Музей мирового океана».

Объекты транспортного инфраструктуры.

Строительство внутриквартального проезда в целях обеспечения доступа к проектируемому объекту «Выставочный центр. Музей мирового океана» ориентировочной протяженностью 150 м.

4. Характеристика и очередность планируемых для размещения объектов

Проект планировки территории предполагается осуществить в 1 этап.

1 этап – 2023.

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.

Приложение №2
 УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Южно-Сахалинска
 ОТ 31.10.2023 № 3237-па

