



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 02.02.2024 № 207-па

О внесении изменений в проект планировки территории центральной части города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 08.05.2013 № 745-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 публичных слушаний от 29.11.2023 администрация города Южно-Сахалинска постановляет:

1. Внести изменения в проект планировки центральной части города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации от 08.05.2013 № 745-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания центральной части города Южно-Сахалинска в границах: проспект Победы — ул. Горького — ул. Вокзальная — река Рогатка», путем утверждения проекта в границах: ул. Сахалинская — ул. Крюкова — ул. Хабаровская — ул. Ленина — пр. Коммунистический — ул. Вокзальная в составе:

1.1. Текстовая 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.

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

Мэр города

С.А.Надсадин

Основная текстовая часть проекта планировки территории в границах ул. Сахалинская — ул. Крюкова — ул. Хабаровская — ул. Ленина — пр. Коммунистический — ул. Вокзальная

Общие положения

Основания для разработки проекта планировки и проекта межевания территории

Документация по планировке территории г. Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская — ул. Крюкова — ул. Хабаровская — ул. Ленина — пр. Коммунистический — ул. Вокзальная (часть элемента планировочной структуры) (далее — Документация) подготовлена на основании постановления администрации г. Южно-Сахалинска от 06.07.2022 № 1573-па.

Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания территории

Целями разработки документации по планировке территории являются:

1. Установление, изменение красных линий застроенных территорий;
2. Определение характера использования территории;
3. Выделение элементов планировочной структуры;
4. Установление границ территорий различного функционального назначения и параметров их планируемого развития;
5. Выделение территории общего пользования.

1. Характеристика планируемого развития территории в отношении выделения элементов планировочной структуры.

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 городского округа «Город Южно-Сахалинск» на землях категории «земли населенных пунктов».

Общая площадь территории, расположенной в границах ул. Сахалинская — ул. Крюкова — ул. Хабаровская — ул. Ленина — пр. Коммунистический — ул. Вокзальная г. Южно-Сахалинска, в отношении которой осуществляется подготовка Документации (далее — территория) в соответствии с техническим заданием составляет 9,63 га.

Проектом определено освоение территории как квартальная застройка многоквартирными жилами домами, согласно Генерального плана городского округа "Город Южно-Сахалинск" утвержденного решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6. Параметры земельных участков установлены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па. Установлены линии регулирования застройки (отступ от красных линий — 3 м), с целью определения зоны возможного строительства, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск». Проектируемая территория застроена, многоквартирными жилами домами и общественными. Социальное обслуживание населения предполагается существующими объектами Южно-Сахалинска. Существующая инфраструктура города развита и включает необходимые объекты обслуживания населения: школы, детские сады, дом культуры, больницы, магазины.

1.1 Параметры застройки территории

В границах разработки Документации объекты капитального строительства, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимые для развития территории в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

В границах элемента планировочной структуры территория застроена, где расположены: многоквартирные дома, магазины, торговые центры, гостиница, кафе, наркологический диспансер, объекты инженерно-технического обеспечения.

При анализе наличия/отсутствия прав на земельные участки в границах данной территории выявилось, что 30 земельных участка оформлены в собственность, 16 земельных участков находятся в аренде, на 13 участков права не зарегистрированы.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» территория находится в двух территориальных зонах:

ОЖ2 — общественно-жилая зона пониженной этажности,

ОД5 — зона культурно-досуговая.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, а также устанавливаемые в отношении таких зон плотность и параметры застройки Территории определены исходя из возможности сочетания в границах элементов планировочной структуры (кварталов) на земельных участках различных видов деятельности, равно как и возможности создания комфортной многофункциональной городской среды, на основании видов разрешенного использования земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «город Южно-Сахалинск» утвержденными постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па. (далее — ПЗЗ). Основные расчетные показатели территории ОКС приведены в таблице 1.

Таблица 1. — Основные расчетные показатели территории ОКС

№ зоны на схеме	Наименование зоны ОКС	Площадь зоны ОКС, га	Плотность тыс. кв.м./га	Этажность	Процент застройки %	Коэффициент плотности застройки
Существующая застройка						
	Площадь в границах проектирования	9,63				
ЗР-1	Среднеэтажной жилой застройки	5,20	1774	5	17,7	0,88
ЗР-2	Торговли и общественного питания	1,62	2561	3	25,6	0,77
ЗР-3	Культурно-досугового назначения	0,70	3784	2-4	37,8	1,13
ЗР-5	Спортивного назначения	0,32	-	-	-	-
ЗР-6	Здравоохранения	0,10	5490	1	54,9	0,55
ЗР-8	Учебно-образовательного назначения	0,59	1255	2	12,6	0,25
ЗР-11	Социального и коммунально-бытового обслуживания	1,10	4415	2-3	44,2	1,15

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

В границах элементов планировочной структуры обеспечивается размещение следующих объектов капитального строительства местного значения городского округа Южно-Сахалинска включая сведения о плотности и параметрах застройки:

Социально-культурного назначения — дошкольное образовательное учреждение общего типа на 137 мест МАДОУ № 20 «КРАСНАЯ ШАПОЧКА», в зоне смешанной жилой застройки. Площадь участка $S_{уч} = 5858 \text{ м}^2$, Площадь застройки $S_{застр} = 742 \text{ м}^2$; Коэффициент застройки земельного участка $K_{застр} = 0,13$; Этажность — 2 этажа.

Параметры ОКС установлены чертежом планировки территории.

Решения в части установления ОКС по большей части территории сохраняются в соответствии с действующим проектом планировки территории.

2. Положения о планируемом размещении объектов капитального строительства федерального, регионального значения и их характеристики.

Утвержденными на момент подготовки настоящей Документации схемами территориального планирования Российской Федерации, городского округа «Город Южно-Сахалинск» на территории не предусмотрено размещение планируемых объектов федерального и регионального значения.

2.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства местного значения и их характеристики

На территории не предусмотрено размещение планируемых объектов местного значения.

2.2 Характеристика объекта капитального строительства, планируемого к размещению

Объект проектирования располагается в территориальной зоне ОЖ2-общественно-жилая зона пониженной этажности, (СП42.13330.2016, п.7.4); минимальные отступы от границ земельного участка - 3м.

Планируемое развитие территории в границах рассматриваемых элементов планировочной структуры содержит следующие этапы:

1. Проектирование объектов капитального строительства;
 - реконструкция гостиничного комплекса (1 этап)
2. Прохождение экспертизы проектной документации (в соответствии с этапами проектирования);

Таблица 2. — Сведения о плотности и параметрах застройки реконструируемого объекта

Наименование	Ед. Изм.	Кол-во	
		До реконструкции	После реконструкции
Площадь земельного участка под гостиницу «Монерон» ЗУ № 11	га		0.23178
Площадь застройки	м2		1025,8
Процент застройки	%		44,2
Общая площадь здания	м 2	2750,6	2750,6
Полезная площадь здания	м 2	1719,5	1839,8
Количество гостиничных	шт	64	68

номеров			
Строительный объем в том числе:	м3	11655,5	11655,5
-ниже отм. 0,000	м3	1952,1	1952,1
-выше отм. 0,000	м3	9703,4	9703,4
площадь застройки	м2	1025,8	1025,8
Этажность		3	3

Таблица 3. — Параметры ОКС планируемого к размещению

Наименование	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Количество, ед. изм	Этажность (макс)	Мощность, ед. изм	Протяженность/площадь земельного участка, ед. изм	Значение ОКС
Общественно-делового назначения						
Гостиница «Монерон»	реконструкция	1 объект	3	2750,6.кв. м	1620	ОИЗ

Примечание:

Значение: ОИЗ — объект иного значения

2.3 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства иного значения и их характеристики

Месторасположение и характеристики линейных объектов транспортной инфраструктуры необходимо уточнять на следующих стадиях архитектурно-строительного проектирования.

2.4 Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, а также для обеспечения жизнедеятельности граждан

Расчет потребности в объектах системы социального обслуживания населения Территории произведен на основании:

Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области. (с изменениями на 24 декабря 2021 года).

Большинство объектов обслуживания населения находятся в пешеходной доступности.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории Сахалинская область (МСК-65).

Таблица 4. -Минимальная потребность в объектах социального обслуживания населения на территории

Наименование объекта	Единица измерения	Минимальная обеспеченность
Учреждения образования		
Дошкольные учреждения	мест на 1000 жителей	100
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	129
Организации дополнительного образования	мест на 1000 жителей	по заданию на проектирование
Профессиональные образовательные организации	мест на 1000 жителей	19
Организации отдыха детей и их оздоровления	мест на 1000 жителей	0,7
Учреждения культуры и искусства		
Библиотеки	1 на 50 тыс. человек	1
Театры	мест на 1 тыс. человек	1
Кинотеатры	мест на 1 тыс. человек	1
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения		
Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	посещений в смену на 1 тыс. человек	по заданию на проектирование
Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях	коек на 1 тыс. человек	13,47
Медицинские организации скорой медицинской помощи	1 автомобиль	0,1 или 1 на учреждение
Спортивные сооружения		
Физкультурно- спортивные залы общего пользования	кв. метров площади пола на 1 тыс. человек	60-80
Плавательные бассейны общего пользования	кв. м зеркала воды на 1 тыс. человек,	20-25
Плоскостные сооружения	кв. м на 1 тыс. человек	1949,4

При архитектурно-строительном проектировании объектов в зонах застройки различного назначения, зонах рекреации, а также в местах, где расположены транспортные коммуникации, сооружения, устройства, пешеходные переходы, собственникам земельных участков необходимо

предусмотреть обеспечение беспрепятственного доступа к данным объектам инвалидов и других маломобильных групп населения в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

В границах территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории, размещение объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, объектов регионального значения не планируется.

Квартал сформирован, застроен. Существующий элемент планировочной структуры — квартал примыкает к существующей магистральной (ул. Сахалинская), и местных (ул. Ленина, Вокзальная и Коммунистический проспект) улично-дорожной сети в красных линиях. Транспортное обслуживание будет осуществляться по внутриквартальным проездам шириной не менее 6 м.

Устанавливаемые красные линии по ул. Крюкова шириной 16 м приняты на основе элементов, формирующих поперечный профиль улицы: проезжая часть 7 м, тротуар 2,25 м, газон 0,8 м и газон 2,25 м, 2 технические полосы для прокладки инженерных сетей. Также конфигурация планировочной структуры обоснована образуемыми земельными участками жилищного строительства.

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается размещение парковочных мест. Уровень обеспеченности парковками в жилом районе соответствует нормативам градостроительного проектирования и требованиям, установленным в региональных нормативах градостроительного проектирования Сахалинской области.

Расчет количества м/м для хранения легкового автотранспорта:

- Для реконструируемого объекта предусматривается организация гостевых автостоянок на 10 м.м., в т.ч. одно специализированное место (6х3,6 м) для стоянки автотранспорта инвалида на кресле коляске. Из расчета 1 машино-место на 5 номеров, в соответствии с РНГП Сахалинской области, таб. 56.

Таблица 5. Расчет машино-мест реконструируемой гостиницы

S общ (расч)	Проектное количество машино-мест		Нормативное количество машино-мест
	Гостиница (м/м)		
200 мест	200 /100* 7= 14		Мест /100*7= Норм(м/м) - нормируемое количество машино-мест
	м/мест		

Таблица 6. -Предложения по развитию системы транспортного обслуживания

№ зоны на схеме	Наименование объекта	Мероприятия (строительство/реконструкция)	Количество машино-мест шт.	Протяжённость м.
ЗР-11	Проезды, подъездные пути	Р	-	145
	Парковочные места	Р	17	-

4. Характеристика объектов инженерной (коммунальной инфраструктуры)

Месторасположение и характеристики линейных объектов транспортной инфраструктуры необходимо уточнять на следующих стадиях архитектурно-строительного проектирования.

Водоснабжение

Проектом предусматривается централизованная система водоснабжения для обеспечения проектных потребителей водой питьевого качества от существующих объектов хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем

коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Водоотведение

Проектом предусматривается централизованная система канализации всей застройки.

Система канализации полная отдельная, при которой хозяйственно-бытовые стоки отводятся по трубопроводам на очистные сооружения. Поверхностные стоки отводятся по самостоятельной сети закрытыми лотками.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Теплоснабжение

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Газоснабжение

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: многоквартирные жилые дома, общественные здания и наружное освещение улиц.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Сети связи

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на планируемых очистных сооружениях в ближайший водоем.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от противозерозионные, противооползневые и антисейсмические мероприятия.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

Антисейсмические мероприятия предусматривают организацию рельефа и ограничение высотности и планировки застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Санитарная очистка

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров с зарезервированными местами для КО:

- для реконструируемого здания предусмотрено 1 площадка;

На площадках предусмотрено размещение по 2 контейнеров (мусоросборника) с закрывающимися крышками.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Таблица 7. — Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры

Наименование	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. измерения	Значение			
Водоснабжение					
Водопроводные сети	км	0,3		С	
Хозяйственно-питьевые и противопожарные водопроводы	км	0,3	ОИЗ	С	
Водоотведение					
Канализация хозяйственно-бытовая	км	0,2	ОИЗ	С	
Канализация ливневая	км	0,3	ОИЗ	С	
Теплоснабжение					
Тепловые сети	км	0,1	ОИЗ	С	
Электроснабжение					
Линии электропередачи ЛЭП 10 (6) кВ	км	0,0	ОИЗ	С	
Линии электропередачи ЛЭП 0,4 кВ	км	0,2	ОИЗ	С	

Примечания:

Статус: П — планируемый к размещению объект, Л — планируемый к ликвидации объект, С — существующий объект

Значение: ОИЗ — объект иного значения.

5. Технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 7. Технико-экономические показатели по территории:

Показатели	Единица измерения	Показатель по проекту
Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории	га	9,63
Общая площадь застройки	тыс.кв.м	26,08
Коэффициент плотности застройки	-	0,88
Процент застройки	%	26,4
Численность населения	чел.	1125
Плотность населения	чел/га	114

6. Характеристика и очередность планируемых для размещения объектов капитального строительства

Развитие территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории, предусматривается выполнять в одну очередь развития территории (строительства). Временные сроки реализации освоения данной территории в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск 2024 — 2030 гг.

Приложение № 2
 УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации города Южно-Сахалинска
 от 02.02. 2024 № 207-па

