



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.06.2024 №2047-па

О внесении изменений в проект планировки территории южного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации 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»

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 16, 46 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», в целях внесения изменений в проект планировки территории южного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 21.06.2013 № 1055-па, на основании муниципального контракта от 14.03.2024 № 14/ГП/24, администрация города Южно-Сахалинска постановляет:

1. Внести изменения в проект планировки территории южного жилого района города Южно-Сахалинска, утвержденный 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 в границах: пр. Победы — пр. Мира — ул. Емельянова А.О. — ул. Пушкина — ул. Пограничная — ул. Амурская 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.

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

Мэр города

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping initial 'С' followed by a smaller 'А' and a vertical stroke.

С.А.Надсадин

Приложение № 1  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением администрации города Южно-Сахалинска  
от « 28 » 06 2024 № 2047-па

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В  
ГРАНИЦАХ: ПР. ПОБЕДЫ — ПР. МИРА — УЛ. ЕМЕЛЬЯНОВА —  
УЛ. ПУШКИНА — УЛ. ПОГРАНИЧНАЯ — УЛ. АМУРСКАЯ**

**ОСНОВНАЯ ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

**Характеристики планируемого развития территории**

Документация разработана на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 22.06.2023 № 1816-па «О подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы — пр. Мира — ул. Емельянова — ул. Пушкина — ул. Пограничная — ул. Амурская».

Территория проекта планировки расположена по адресу: Сахалинская область, южная часть городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Проектируемая территория расположена в кадастровых кварталах с кадастровыми номерами 65:01:0601005 и 65:01:0702003.

Общая площадь территории в границах подготовки проекта планировки: 57,57 га. Ведомость координат границы разработки проекта планировки территории представлена в таблице 1.

**Таблица 1**

№	X	Y
1	684336,16	1301936,97
2	685162,99	1301816,57
3	685158,93	1301784,30
4	685146,97	1301689,27
5	685143,77	1301664,34
6	685127,23	1301545,45
7	685128,03	1301545,33
8	685126,92	1301535,35
9	685113,59	1301433,25
10	685109,33	1301403,78
11	685103,36	1301362,21
12	685103,19	1301359,21
13	685092,25	1301282,21
14	685092,78	1301282,13
15	685090,12	1301265,07
16	685074,09	1301142,07
17	685073,32	1301136,15
18	685038,87	1301141,44
19	684912,42	1301163,45
20	684791,76	1301182,53
21	684557,73	1301213,85

22	684579,80	1301364,93
23	684348,13	1301391,18
24	684301,92	1301373,16
25	684087,36	1301406,02
26	684103,01	1301522,28
27	684110,95	1301552,91
28	684125,31	1301581,36
29	684143,29	1301610,35
30	684155,86	1301625,81
31	684168,71	1301637,49
32	684183,79	1301649,30
33	684264,05	1301711,38
34	684272,74	1301720,70
35	684281,37	1301731,42
36	684289,94	1301743,75
37	684297,17	1301755,60
38	684304,97	1301771,00
39	684309,46	1301781,91
40	684316,48	1301804,58
41	684320,04	1301823,75
1	684336,16	1301936,97

С целью развития территории разрабатывается проект планировки и межевания территории.

Документацией предусмотрено:

– установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

– установление границ элементов планировочной структуры;

– определение характеристик и очередности планируемого развития территории;

– отмена и установление красных линий.

Градостроительное преобразование проектируемой территории заключается в размещении объектов капитального строительства (ОКС) жилого назначения (этажностью до 16 этажей включительно) со встроенными и встроенно-пристроенными объектами без конкретного функционального назначения (БКФН), а также объектов капитального строительства (ОКС) жилого назначения (этажностью до 18 этажей включительно), объектов общественного назначения – два торгово-деловых центра (4 этажа), ледовой арены (5 надземных этажей и 1 подземный этаж), а также реконструкции существующего объекта капитального строительства делового назначения.

Проектом планировки территории предполагается озеленение и благоустройство территорий общего пользования, устройство бульвара по южной стороне пр. Победы.

Также предполагается строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры.

Основные расчетные показатели проекта планировки территории представлены в таблицах 2.

Таблица 2

№ зоны на чертеже планировки	Вид зоны	Площадь зоны, га	Этажность ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м	Максимальная плотность населения, чел/га	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м/га	Общая площадь зданий, кв. м.	Общая площадь нежилого фонда во встроенных и пристроенных помещениях, кв. м.	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальный процент озеленения
1	Зона озелененных территорий общего пользования	1,26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70%
2	Зона торговли и общественного питания	0,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Зона социального и коммунально-бытового обслуживания	0,01	В соответствии с градостроительными регламентами						-	-	-	
4	Зона торговли и общественного питания	0,06	3	-	-	-	-	-	-	0,94	2,82	-
5	Зона среднеэтажной жилой застройки	0,61	5	-	-	-	-	-	-	0,26	1,29	-
6	Зона среднеэтажной жилой застройки	0,77	5	-	-	-	-	-	-	0,26	1,29	-



№ зоны на чертеже планировки	Вид зоны	Площадь зоны, га	Этажность ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м	Максимальная плотность населения, чел/га	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м/га	Общая площадь зданий, кв. м.	Общая площадь нежилого фонда во встроенных и встроено-пристроенных помещениях, кв. м.	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальный процент озеленения
14	Зона учебно-образовательного назначения	0,74	2	-	-	-	-	-	-	0,13	0,26	-
15	Зона среднеэтажной жилой застройки	0,28	5	-	-	-	-	-	-	0,24	1,17	-
16	Зона малоэтажной жилой застройки	0,56	4	-	-	-	-	-	-	0,23	0,76	-
17	Зона многоэтажной жилой застройки	0,25	10	-	-	-	-	-	-	0,29	2,92	-
18	Зона культового назначения	0,11	1	-	-	-	-	-	-	0,37	0,37	-
19	Зона озелененных территорий общего пользования	0,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Зона многоэтажной жилой застройки	0,35	10	-	-	-	-	-	-	0,5	5,04	-
21	Зона среднеэтажной жилой застройки	0,31	5	-	-	-	-	-	-	0,27	1,35	-

№ зоны на чертеже планировки	Вид зоны	Площадь зоны, га	Этажность ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м	Максимальная плотность населения, чел/га	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м/га	Общая площадь зданий, кв. м.	Общая площадь нежилого фонда во встроенных и пристроенных помещениях, кв. м.	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальный процент озеленения
22	Зона общественно-делового назначения	2,81	3	-	-	-	-	-	-	0,23	0,45	-
23	Зона многоэтажной жилой застройки	1,45	10	-	-	-	-	-	-	0,19	1,82	-
24	Зона малоэтажной жилой застройки	0,11	2	-	-	-	-	-	-	0,29	0,59	-
25	Зона малоэтажной жилой застройки	0,28	2	-	-	-	-	-	-	0,17	0,34	-
26	Зона среднеэтажной жилой застройки	0,39	5	-	-	-	-	-	-	0,25	1,25	-
27	Зона многоэтажной жилой застройки	1,49	16	3571	17760	398	11920	31353	1957	0,45	2,1	25%
28	Зона среднеэтажной жилой застройки	0,79	5	-	-	-	-	-	-	0,25	1,22	-
29	Зона здравоохранения	0,33	4	-	-	-	-	-	-	0,32	0,94	-



№ зоны на чертеже планировки	Вид зоны	Площадь зоны, га	Этажность ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м	Максимальная плотность населения, чел/га	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м/га	Общая площадь зданий, кв. м.	Общая площадь нежилого фонда во встроенных и пристроенных помещениях, кв. м.	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальный процент озеленения
30	Зона здравоохранения	1,04	2	-	-	-	-	-	-	0,33	0,22	-
31	Зона среднеэтажной жилой застройки	0,43	5	-	-	-	-	-	-	0,26	1,3	-
32	Зона многоэтажной жилой застройки	0,16	9	-	-	-	-	-	-	0,25	2,22	-
33	Зона среднеэтажной жилой застройки	1,58	5	-	-	-	-	-	-	0,25	1,25	-
34	Зона многоэтажной жилой застройки	0,14	9	-	-	-	-	-	-	0,31	2,75	-
35	Зона озелененных территорий общего пользования	0,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	Зона среднеэтажной жилой застройки	1,57	5	-	-	-	-	-	-	0,23	1,15	-
37	Зона торговли и общественного питания	0,06	1	-	-	-	-	-	-	0,53	0,53	-

№ зоны на чертеже планировки	Вид зоны	Площадь зоны, га	Этажность ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м	Максимальная плотность населения, чел/га	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м/га	Общая площадь зданий, кв. м.	Общая площадь нежилого фонда во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, кв. м.	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальный процент озеленения
38	Зона учебно-образовательного назначения	2,55	5	-	-	-	-	-	-	0,13	0,43	-
39	Зона культового назначения	0,12	2	-	-	-	-	-	-	0,32	0,48	-
40	Зона малоэтажной жилой застройки	0,18	2	-	-	-	-	-	-	0,17	0,34	-
41	Зона торговли и общественного питания	0,19	1	-	-	-	-	-	-	0,47	0,47	-
42	Зона среднеэтажной жилой застройки	0,87	5	-	-	-	-	-	-	0,23	1,14	-
43	Зона многоэтажной жилой застройки	1,16	15	-	-	-	-	-	-	0,25	3,58	-
44	Зона спортивного назначения	4,96	6	19619	-	-	-	40000	-	1	3	10%
45	Зона торговли и общественного питания	0,75	2	-	-	-	-	-	-	1	3	-



№ зоны на чертеже планировки	Вид зоны	Площадь зоны, га	Этажность ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м	Максимальная плотность населения, чел/га	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м/га	Общая площадь зданий, кв. м.	Общая площадь нежилого фонда во встроенных и встроено-пристроенных помещениях, кв. м.	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальный процент озеленения
53	Зона общественно-делового назначения	0,34	5	1180	-	-	-	4800	-	1	3	3%
54	Зона многоэтажной жилой застройки	1,13	18	1267	14000	413	12389	17742	-	0,45	1,6	25%
55	Зона транспортной инфраструктуры	0,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	Зона озелененных территорий общего пользования	0,45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57	Зона транспортной инфраструктуры	0,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	Зона озелененных территорий общего пользования	0,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59	Зона индивидуальной жилой застройки	1,40	3	2399	-	-	-	2399	-	-	-	25%



## 1.2 Красные линии и границы элементов планировочной структуры

Рассматриваемая территории входит в состав проекта планировки южного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: пр. Победы – ул. Горького – ул. Инженерная – ул. Ленина, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 21.06.2013 № 1055-па (с изм. от 28.08.2020 г, с изм. от 09.09.2022 г).

Проектом планировки территории устанавливаются границы элементов планировочной структуры – «Квартал», в границах которых предусмотрено установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границы элемента планировочной структуры – улично-дорожная сеть.

Проектом планировки территории предусмотрена отмена существующих красных линий и установление красных линий улично-дорожной сети, каталог координат отображен в графической части «Чертеж красных линий».

Схема элементов планировочной структуры представлена на рисунке 1.

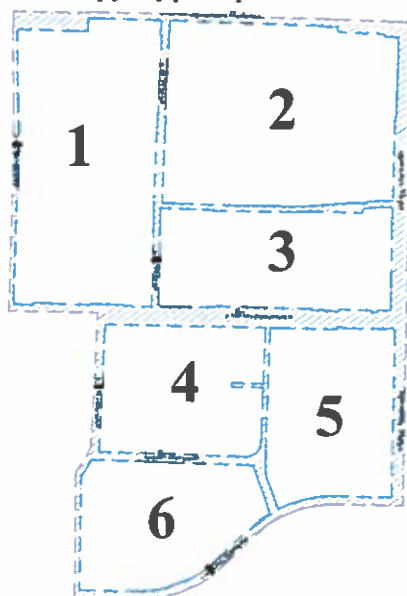


Рисунок 1 – Схема элементов планировочной структуры.

Проектный баланс территории указан в таблице 3.

Таблица 3

ЭП С	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства		
	Наименование	Площадь, га	%
<b>Элементы планировочной структуры</b>			
Ква рта л №1	Зона озелененных территорий общего пользования №1	1,26	2,19
	Зона торговли и общественного питания №2	0,02	0,03
	Зона социального и коммунально-бытового обслуживания №3	0,01	0,02
	Зона торговли и общественного питания №4	0,06	0,10
	Зона среднеэтажной жилой застройки №5	0,61	1,06
	Зона среднеэтажной жилой застройки №6	0,77	1,34
	Зона торговли и общественного питания №7	0,04	0,07
	Зона учебно-образовательного назначения №8	1,02	1,77
	Зона озелененных территорий общего пользования №9	0,30	0,52
	Зона административно-делового назначения №10	0,07	0,12
Зона административно-делового назначения №11	0,24	0,42	

	Зона среднеэтажной жилой застройки №12	4,97	8,63
	Зона озелененных территорий общего пользования №13	0,20	0,35
	Зона учебно-образовательного назначения №14	0,74	1,29
	Зона среднеэтажной жилой застройки №15	0,28	0,49
	Зона малоэтажной жилой застройки №16	0,56	0,97
	Зона многоэтажной жилой застройки №17	0,25	0,43
	Зона культурного назначения №18	0,11	0,19
	<b>Итого:</b>	<b>11,51</b>	<b>19,99</b>
Ква рта л №2	Зона озелененных территорий общего пользования №19	0,03	0,05
	Зона многоэтажной жилой застройки №20	0,35	0,61
	Зона среднеэтажной жилой застройки №21	0,31	0,54
	Зона общественно-делового назначения №22	2,81	4,88
	Зона многоэтажной жилой застройки №23	1,45	2,52
	Зона малоэтажной жилой застройки №24	0,11	0,19
	Зона малоэтажной жилой застройки №25	0,28	0,49
	Зона среднеэтажной жилой застройки №26	0,39	0,68
	Зона многоэтажной жилой застройки №27	1,49	2,59
	Зона среднеэтажной жилой застройки №28	0,79	1,37
	Зона здравоохранения №29	0,33	0,57
	Зона здравоохранения №30	1,04	1,81
	Зона среднеэтажной жилой застройки №31	0,43	0,75
	Зона многоэтажной жилой застройки №32	0,16	0,28
	Зона среднеэтажной жилой застройки №33	1,58	2,74
	Зона многоэтажной жилой застройки №34	0,14	0,24
	Зона озелененных территорий общего пользования №35	0,36	0,63
	Зона административно-делового назначения №66	0,07	0,12
	<b>Итого:</b>	<b>12,12</b>	<b>21,06</b>
Ква рта л №3	Зона среднеэтажной жилой застройки №36	1,57	2,73
	Зона торговли и общественного питания №37	0,06	0,10
	Зона учебно-образовательного назначения №38	2,55	4,43
	Зона культурного назначения №39	0,12	0,21
	Зона малоэтажной жилой застройки №40	0,18	0,31
	Зона торговли и общественного питания №41	0,19	0,33
	Зона среднеэтажной жилой застройки №42	0,87	1,51
	Зона многоэтажной жилой застройки №43	1,16	2,01
	<b>Итого:</b>	<b>6,70</b>	<b>11,63</b>
Ква рта л №4	Зона спортивного назначения №44	4,96	8,62
	Зона торговли и общественного питания №45	0,75	1,30
	Зона транспортной инфраструктуры №46	0,14	0,24
	Зона административно-делового назначения №47	0,20	0,35
	<b>Итого:</b>	<b>6,05</b>	<b>10,51</b>
Ква рта л №5	Зона административно-делового назначения №48	1,19	2,07
	Зона административно-делового назначения №49	0,07	0,12
	Зона учебно-образовательного назначения №50	0,33	0,57
	Зона общественно-делового назначения №51	0,41	0,71
	Зона обороны и безопасности №52	1,71	2,97
	Зона общественно-делового назначения №53	0,34	0,59
	Зона многоэтажной жилой застройки №54	1,13	1,96
	Зона транспортной инфраструктуры №55	0,49	0,85
	Зона озелененных территорий общего	0,45	0,78

	пользования №56		
	Зона транспортной инфраструктуры №67	0,14	0,24
	<b>Итого:</b>	<b>6,26</b>	<b>10,86</b>
Ква ртал №6	Зона транспортной инфраструктуры №57	0,18	0,31
	Зона озелененных территорий общего пользования №58	0,07	0,12
	Зона индивидуальной жилой застройки №59	1,40	2,43
	Зона производственного и коммунально-складского назначения №60	0,09	0,16
	Зона озелененных территорий общего пользования №61	0,05	0,09
	Зона индивидуальной жилой застройки №62	0,11	0,19
	Зона общественно-делового назначения №63	0,25	0,43
	Зона социального и коммунально-бытового обслуживания №64	0,38	0,66
	Зона общественно-делового назначения №65	3,42	5,94
	<b>Итого:</b>	<b>5,95</b>	<b>10,33</b>
	<b>Итого 1-6 квартал:</b>	<b>48,59</b>	<b>84,38</b>

### 1.3 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Планируемый баланс зон планируемого размещения ОКС представлен в таблице 4.

Схема зон планируемого размещения ОКС отображена на рисунке 2.

**Таблица 4**

№ п/п	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны	
		га	%
		<b>57,57</b>	<b>100</b>
1	Зона многоэтажной жилой застройки	6,13	10,65
2	Зона спортивного назначения	4,96	8,62
3	Зона озелененных территорий общего пользования	2,72	4,72
4	Зона общественно-делового назначения	7,23	12,56
5	Зона индивидуальной жилой застройки	1,51	2,62
6	Зона транспортной инфраструктуры	0,95	1,65
7	Зона среднеэтажной жилой застройки	12,57	21,83
8	Зона производственного и коммунально-складского назначения	0,09	0,16
9	Зона административно-делового назначения	1,84	3,20
10	Зона учебно-образовательного назначения	4,64	8,06
11	Зона обороны и безопасности	1,71	2,97
12	Зона социального и коммунально-бытового обслуживания	0,39	0,68
13	Зона малоэтажной жилой застройки	1,13	1,96
14	Зона культового назначения	0,23	0,40
15	Зона торговли и общественного питания	1,12	1,95
16	Зона здравоохранения	1,37	2,38

Примечание: В виду того, что зоны планируемого размещения улично-дорожной сети не отражены, сумма зон не соответствует площади границы разработки проекта планировки территории

Зона многоэтажной жилой застройки № 27, 54 – зона выделена для обеспечения правовых условий формирования застройки многоквартирными жилыми домами, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания, детских игровых, спортивных, взрослых, хозяйственных площадок, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в



соответствующих среде формам, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Плотность и параметры застройки:

- Коэффициент застройки земельного участка – 0,45;
- Коэффициент плотности застройки земельного участка – 2,1;
- Минимальный процент озеленения земельного участка – 25 %.

Высотность и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Этажность – 18 эт.;
- Высотность – 70 м.

Иные параметры:

- Отступ от красной линии – 0 м;
- Минимальные отступы от граница земельного участка – не установлены.

Зона спортивного назначения №44 – зона предназначена для размещения объекта ледовой арены, которая включает в себя объекты: главную ледовую арену, тренажерный зал, хореографический зал, зал общефизической подготовки, бытовые, административные и складские помещения, пресс-центр с конференц-залом и вспомогательные помещения, зрительскую зону ледовой арены, тренировочную ледовую арену, а также тир с 50-метровой стрелковой галереей.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны:

- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2).

Плотность и параметры застройки:

- Коэффициент застройки земельного участка – 1,0;
- Коэффициент плотности застройки земельного участка – 3,0;
- Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %.

Высотность и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Этажность – 5 эт.;
- Высотность – не подлежит установлению.

Иные параметры:

- Отступ от красной линии – 0 м;
- Минимальные отступы от граница земельного участка – не установлены.

Зона общественно-делового назначения №53, 63 – зона предназначена для размещения объектов торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности постоянного и временного населения.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны:

- Деловое управление (4.1);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- Стоянка транспортных средств (4.9.2).

Плотность и параметры застройки:

- Коэффициент застройки земельного участка – 1,0;
- Коэффициент плотности застройки земельного участка – 3,0;
- Минимальный процент озеленения земельного участка – 3%.

Высотность и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Этажность – 5 эт.;
- Высотность – 30 м.

Иные параметры:

- Отступ от красной линии – 0 м;
- Минимальные отступы от граница земельного участка – не установлены.

Зона административно-делового назначения №48 – зона предназначена для размещения на земельных участках административных зданий, объектов делового, финансового назначения, торговли и иных, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны:

- Государственное управление (3.8.1);
- Стоянка транспортных средств (4.9.2).

Плотность и параметры застройки:

- Коэффициент застройки земельного участка – 1,0;
- Коэффициент плотности застройки земельного участка – 3,0;
- Минимальный процент озеленения земельного участка – 3%.

Высотность и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Этажность – 5 эт.;
- Высотность – 30 м.

Иные параметры:

- Отступ от красной линии – 0 м;
- Минимальные отступы от граница земельного участка – не установлены.

Зона индивидуальной жилой застройки №59 – зона выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков для отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1).

Плотность и параметры застройки:

- Коэффициент застройки земельного участка – 0,6;
- Коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,4;
- Минимальный процент озеленения земельного участка – 25 % земельного участка.

Высотность и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Этажность – 3 эт.;
- Высотность – 10-14 метров.

Иные параметры:

- Отступ от красной линии – 3 метра;
- Минимальные отступы от граница земельного участка – 3 метра.

Зона озелененных территорий общего пользования №1, 19, 56 и 58 – зона выделена для организации мест отдыха населения и предполагает обустройство мест для пеших прогулок, отдыха, наблюдения за природой и иной деятельности.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны:

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Плотность и параметры застройки:

- Коэффициент застройки земельного участка – не установлен;
- Коэффициент плотности застройки земельного участка – не установлен;
- Минимальный процент озеленения земельного участка – 70 % земельного участка.

Высотность и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Этажность – не установлена;
- Высотность – не установлена.

Иные параметры:

- Отступ от красной линии – не установлен;
- Минимальные отступы от граница земельного участка – не установлены.

#### 1.4. Характеристика объектов капитального строительства жилого иного назначения

Экспликация планируемых объектов капитального строительства жилого назначения представлена в таблице 5.

**Таблица 5**

Этажность	Назначение объекта	квартир* Кол-во	S застройки, кв.м.*	Общая S здания, кв.м.*	Общая S квартир, кв.м.*	S помещений БКФН, кв.м.*
<b>Зона многоэтажной жилой застройки №27</b>						
16	Многоквартирный жилой дом	76	556	8896	4137	-
14	Многоквартирный жилой дом	66	556	7784	3593	524
2	БКФН	-	827	1654	-	1056
6	Многоквартирный жилой дом	28	227	1362	1525	119
8	Многоквартирный жилой дом	37	330	2640	2015	258
9	Многоквартирный жилой дом	42	329	2961	2341	-
9	Многоквартирный жилой дом	42	417	3753	2341	-
7	Многоквартирный жилой дом	33	329	2303	1796	-
<b>Итого</b>		<b>324</b>	<b>3571</b>	<b>31353</b>	<b>17760</b>	<b>1957</b>
<b>Зона многоэтажной жилой застройки №54</b>						
18	Многоквартирный жилой дом	75	423	6768	5100	-
14	Многоквартирный жилой дом	65	423	5922	4750	-
12	Многоквартирный жилой дом	56	421	5052	4150	-
<b>Итого</b>		<b>196</b>	<b>1267</b>	<b>17742</b>	<b>14000</b>	<b>0</b>
<b>Итого 27, 54 зоны</b>		<b>520</b>	<b>4838</b>	<b>49095</b>	<b>31760</b>	<b>1957</b>

Примечание: \* - Требуется уточнения на дальнейших этапах проектирования.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами благоустройства жилого микрорайона представлены в таблице 6.

**Таблица 6**

№ п/п	Вид элементов благоустройства жилого микрорайона	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимая обеспеченность, м <sup>2</sup>	Обеспеченность, предусмотренная проектом, м <sup>2</sup>
		Единица измерения	Величина		
<b>Зона многоэтажной жилой застройки №27</b>					
1.1	Зелёные насаждения (включая все территории с естественным покрытием)	м <sup>2</sup> /чел	3	1776	5300
1.2	Детские игровые площадки (со специализированным искусственным покрытием)	м <sup>2</sup> /чел	0,9	533	558
1.3	Площадки для отдыха взрослого населения (со специализированным искусственным покрытием)	м <sup>2</sup> /чел	0,1	60	78
1.4	Открытые площадки для занятий физкультурой взрослого	м <sup>2</sup> /чел	1	592	604

№ п/п	Вид элементов благоустройства жилого микрорайона	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимая обеспеченность, м <sup>2</sup>	Обеспеченность, предусмотренная проектом, м <sup>2</sup>
		Единица измерения	Величина		
1.5	Площадки для выгула собак	ед.	1 площадка площадью не менее 400 м <sup>2</sup> на микрорайон	400	За границами зоны
1.6	Площадки для накопления ТКО	кв.м/1000 жителей	26	16	30
<b>Зона многоквартирной жилой застройки №54</b>					
2.1	Зелёные насаждения (включая все территории с естественным покрытием)	м <sup>2</sup> /чел	3	1338	3520
2.2	Детские игровые площадки (со специализированным искусственным покрытием)	м <sup>2</sup> /чел	0,9	401	433
2.3	Площадки для отдыха взрослого населения (со специализированным искусственным покрытием)	м <sup>2</sup> /чел	0,1	45	75
2.4	Открытые площадки для занятий физкультурой взрослого	м <sup>2</sup> /чел	1	446	539
2.5	Площадки для выгула собак	ед.	1 площадка площадью не менее 400 м <sup>2</sup> на микрорайон	400	За границами зоны
2.6	Площадки для накопления ТКО	кв.м/1000 жителей	26	12	33

**1.5. Характеристика развития объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, а также обеспечения жизнедеятельности граждан**

Экспликация планируемых объектов капитального строительства нежилого назначения представлена в таблице 7.

**Таблица 7**

№ п/п	Назначение объекта	Этажность	Ед. изм	Кол-во	Примечание
<b>Зона спортивного назначения №44</b>					
1	Ледовая арена, в т.ч.:	5	кв.м.	40000	общая S здания
1.1	- зрительская зона ледовой арены	-	мест	5500	-
<b>Зона общественно-делового назначения №53</b>					
2	Торгово-деловой центр (вдоль проспекта Мира), в т.ч.:	4	кв.м.	4800	общая S здания
2.1	- торговое назначение	-	кв.м.	850*	площадь помещений
<b>Зона общественно-делового назначения №63</b>					
3	Торгово-деловой центр (вдоль пер. Хвойный), в т.ч.:	4	кв.м.	1780	общая S здания
3.1	- торговое назначение	-	кв.м.	650*	площадь помещений
<b>Зона административно-делового назначения №48</b>					
4	Реконструируемое административное здание (ул. Пограничная 45), в т.ч.:	2	кв.м.	5290	общая S здания
4.1	-деловое назначение	-	кв.м.	2513	площадь помещений
4.2	-образовательное назначение	-	кв.м.	434	площадь классов

Примечание: \* Показатели требуют уточнения на последующих стадиях проектирования.

Проектом планировки территории не предполагается строительства детского сада, школы и поликлиники. Обеспечение проектируемой жилой застройки почтовой связью и отделением банка предполагается за счет существующих объектов обслуживания.

Ближайшая пожарная часть (ПЧ №6) расположена по адресу: ул. Пуркаева, 57. Расчетное время прибытия в среднем 8 минут. Нормативное время прибытия пожарного подразделения составляет до 10 минут, в связи с чем необходимость в строительстве дополнительного объекта пожарной охраны отсутствует.

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов охраны правопорядка не нормируются. Ближайшее отделение полиции: Участковый пункт №8 (проспект Мира, 241).

### 1.6 Характеристика планируемых в границах проекта планировки объектов федерального, регионального и местного значения

На момент подготовки проекта планировки, в границах территории не планируется размещение вновь создаваемых объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения.

### 1.7 Характеристика развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимой для развития территории

Развитие улично-дорожной сети планируемой территории формируется на основе:

- продления ул. Чехова до ул. Пограничной с установлением красных линий улицы Чехова;
- исключения разворотной площадки в красных линиях на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:84;
- устройства бульвара по южной стороне пр. Победы;
- строительства внутриквартальных проездов, обеспечивающих доступ к многоквартирным жилым домам, объектам торгово-делового центра и ледовой арене;
- строительства велосипедной дорожки, в районе ледовой арены по ул. Пушкина;
- реконструкция улицы местного значения – пр. Хвойный.

Существующие остановки общественного транспорта располагаются вдоль проспекта Мира (ост. Пограничная) и проспекта Победы (ост. Пограничное управление, Сквер им. Пушкина, Гимназия №2), улицы Пограничной (ост. Школа №3, ТЦ Березка), улицы Емельянова (ост. Магазин Орбита).

Характеристика развития системы транспортного обслуживания (улично-дорожной сети) представлена в Таблице 8.

**Таблица 8**

Категория улиц и дорог	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Ширина в красных линиях	Протяженность, м	Общая площадь покрытия, кв.м	Статус
проспект Победы (магистральная улица общегородского значения 3-го класса – регулируемого движения)	4	14	40	700	9800	С
проспект Мира (магистральная улица общегородского значения)	4	14	45-60	865	12110	С

регулируемого движения)						
ул. Амурская (улица местного значения)	2	7	15	545	3815	С
улица Пограничная (магистральная улица районного значения)	4	12	30-35	692	8304	С
улица Емельянова (магистральная улица районного значения)	2	7	30	627	4389	С
улица Пушкина (улица местного значения)	2	7	15	502	3514	Р
улица Чехова (улица местного значения)	2	6-7,5	15	530	3180-3975	П
переулок Хвойный (улица местного значения)	2	7	9-15	540	3780	Р
Внутриквартальные проезды	2	6	-	16 143	96 858	С
Внутриквартальные проезды	2	6	-	3 311	19 866	П

Примечание: П – проектируемый объект, Р – реконструируемый, С – существующий;

Общая обеспеченность стоянками для постоянного и временного хранения автомобилей жилого дома в соответствии с РНГП города Южно-Сахалинска предусмотрена из расчёта 1 машино-место на 80 м.кв. общей площади жилищного фонда. В общую обеспеченность местами постоянного хранения включены места временного хранения автотранспорта (гостевые стоянки). Расчетное количество мест временного хранения автотранспорта составляет 20% от общей обеспеченности местами постоянного хранения.

Требуемое количество машино-мест для МКД, расположенном в зоне многоэтажной жилой застройке №27 – 177 постоянного хранения и 45 временного (17760 кв.м жилого фонда).

Требуемое количество машино-мест для МКД, расположенном в зоне многоэтажной жилой застройке №54 – 140 постоянного хранения и 35 временного (14000 кв.м жилого фонда). Потребность в парковочных местах будет обеспечена за счет открытых плоскостных машино-мест в количестве 129 м-м в границах земельного участка, согласно таблицы 2.5.1 местных нормативов градостроительного проектирования города Южно-Сахалинска оставшаяся доля нормативной потребности размещается в пределах максимально допустимого уровня их территориальной доступности в радиусе доступности (46 м-м).

В границе земельного участка для жилого комплекса, расположенного в зоне многоэтажной жилой застройке №27, располагаются БКФН (встроенные в первые этажи и пристроенные помещения без конкретного функционального назначения), в которых будут располагаться объекты бытового обслуживания. Расчет парковочных мест принят согласно РНГП города Южно-Сахалинска.

Таблица 9

Наименование здания	Ед. изм	Кол-во	Норматив	Количество машино-мест, по проекту
Жилые многоквартирные дома, расположенные в зоне №27, в т.ч:	м <sup>2</sup>	17 760	1 м/м на 80 кв.м общей площади жилого фонда	222
-Постоянные м-м для жилья	м <sup>2</sup>	-	80% от общего числа	177
-Временные м-м для жилья	м <sup>2</sup>	-	20% от общего числа	45
-БКФН	м <sup>2</sup>	1957	-	55**
Итого				277
Жилой многоквартирный дом, расположенный в зоне №54, в т.ч:	м <sup>2</sup>	14 000	1 м/м на 80 кв.м общей площади жилого фонда	175*
-Постоянные м-м для жилья	м <sup>2</sup>	-	80% от общего числа	140
-Временные м-м для жилья	м <sup>2</sup>	-	20% от общего числа	35
Торгово-деловой центр (вдоль проспекта Мира), в зоне 53 (Торговое назначение)	м <sup>2</sup>	850	4 на 100 м <sup>2</sup> общей площади помещения	34
Торгово-деловой центр (вдоль пер.	м <sup>2</sup>	650	4 на 100 м <sup>2</sup> общей	26



Наименование здания	Ед. изм	Кол-во	Норматив	Количество машино-мест, по проекту
Хвойный), в зоне 63 (Торговое назначение)			площади помещения	
Ледовая арена (Зрительская зона ледовой арены)	мест	5500	4 на 100 мест на трибунах	223
Административное здание (ул. Пограничная 45), в зоне 48 (Деловое назначение)	м <sup>2</sup>	2513	2 на 100 м <sup>2</sup> общей площади помещения	53

Примечание: \* – Согласно таблицы 2.5.1 местных нормативов градостроительного проектирования города Южно-Сахалинска в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства необходимо разместить не менее 40 % нормативной потребности; оставшаяся доля нормативной потребности размещается в пределах максимально допустимого уровня их территориальной доступности.

\*\* – Расчет парковок для помещений без конкретного функционального назначения отображён в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

### 1.8 Характеристика системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории

С целью размещения объектов капитального строительства жилого и социального назначения, некоторые из существующих объектов инженерной инфраструктуры предполагаются к сносу (переустройству) или предлагаются к сохранению.

Экспликация к существующим объектам инженерной инфраструктуры, в т.ч. предполагаемых к сносу указана в таблице 10.

Таблица 10

№	Наименование	Общая длина сетей, м	Значение	Статус объекта
1	Сеть водоснабжения	8 221,2	н/у	Сохр.
2	Сеть ливневой канализации	2 747,8	н/у	Сохр.
3	Сеть связи подземная	6 378,0	н/у	Сохр.
4	Сеть хозяйственно-бытовой канализации	10 196,6	н/у	Сохр.
5	Сеть теплоснабжения	7002,7	н/у	Сохр.
6	Сеть электроснабжения низкого напряжения (подземная)	5 824,3	н/у	Сохр.
7	Сеть электроснабжения низкого напряжения (воздушная)	7 331,0	н/у	Сохр.
8	Сеть электроснабжения высокого напряжения (подземная)	6 555,3	н/у	Сохр.
9	Сеть электроснабжения высокого напряжения (воздушная)	265,6	н/у	Сохр.
10	Сеть ливневой канализации	413,6	н/у	Вынос
11	Сеть водоснабжения	311,1	н/у	Вынос
12	Сеть хозяйственно-бытовой канализации	402,5	н/у	Вынос
13	Сеть теплоснабжения	803,3	н/у	Вынос
14	Сеть электроснабжения низкого напряжения (подземная)	115,3	н/у	Вынос
15	Сеть электроснабжения высокого напряжения (подземная)	241,5	н/у	Вынос
16	Сеть электроснабжения низкого напряжения (воздушная)	1023,1	н/у	Вынос
17	Сеть электроснабжения высокого напряжения (воздушная)	1110,7	н/у	Вынос

Примечание: сохр. - предлагаются к сохранению в границах ППТ; вынос – сети предлагаются к переустройству; н/у – значение сетей не установлено, в связи с отсутствием в материалах генерального плана.

Планируемое размещение объектов системы инженерно-технического обеспечения территории определяется в материалах по обоснованию проекта планировки, уточняется и детализируется на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Расчетные инженерные нагрузки нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 11.

Таблица 11

№	Наименование	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства
<b>Зона многоэтажной жилой застройки №27</b>			
1	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	120,68
2	Канализация ливневая	л/с	0,12
3	Канализация хозяйственно-бытовая	м <sup>3</sup> /сут	120,68
4	Теплоснабжение	Гкал/час	2,675
5	Электроснабжение	кВт	1179
6	Связь	абонент	143
<b>Зона многоэтажной жилой застройки №54</b>			
1	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	63,9
2	Канализация ливневая	л/с	0,09
3	Канализация хозяйственно-бытовая	м <sup>3</sup> /сут	63,9
4	Теплоснабжение	Гкал/час	0,9833
5	Электроснабжение	кВт	395
6	Связь	абонент	230
<b>Зона общественно-делового назначения №53</b>			
1	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	40
2	Канализация ливневая	л/с	0,04
3	Канализация хозяйственно-бытовая	м <sup>3</sup> /сут	40
4	Теплоснабжение	Гкал/час	0,24
5	Электроснабжение	кВт	300
6	Связь	абонент	-
<b>Зона общественно-делового назначения №63</b>			
1	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	24
2	Канализация ливневая	л/с	0,02
3	Канализация хозяйственно-бытовая	м <sup>3</sup> /сут	24
4	Теплоснабжение	Гкал/час	0,14
5	Электроснабжение	кВт	180
6	Связь	абонент	-
<b>Зона спортивного назначения №44</b>			
1	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	283,8
2	Канализация ливневая	л/с	480,0
3	Канализация хозяйственно-бытовая	м <sup>3</sup> /сут	165,0
4	Теплоснабжение	Гкал/час	6,3
5	Электроснабжение	кВт	4182
6	Связь	абонент	3
<b>Зона административно-делового назначения №48</b>			
1	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	96
2	Канализация ливневая	л/с	0,09
3	Канализация хозяйственно-бытовая	м <sup>3</sup> /сут	96
4	Теплоснабжение	Гкал/час	0,6
5	Электроснабжение	кВт	710
6	Связь	абонент	-



### ***Водоснабжение***

В соответствии с техническими условиями на подключение к сетям холодного водоснабжения №И.РВКС-27102023-016 от 27.10.2023г., выданными ООО «РВК-Сахалин», существует техническая возможность подключения объекта: жилого комплекса по пр. Победы в г. Южно-Сахалинске, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:177. Максимальная нагрузка, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 120,68 м<sup>3</sup>/сутки.

Источником водоснабжения является существующий водопровод Д355 мм по пр. Победы.

Точки присоединения соответствуют выданным техническим условиям.

В соответствии с техническими условиями на подключение к сетям холодного водоснабжения №И.РВКС-26102023-001 от 26.10.2023г., выданными ООО «РВК-Сахалин», существует техническая возможность подключения объекта: жилого дома по ул. Емельянова в г. Южно-Сахалинске, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:43. Максимальная нагрузка, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 63,90 м<sup>3</sup>/сутки.

Источником водоснабжения является существующий водопровод Ду600 мм по ул. Емельянова.

Точки присоединения соответствуют выданным техническим условиям.

В соответствии с техническими условиями на подключение к сетям холодного водоснабжения № И.РВКС-14072022-008 от 14.07.2022 г., выданными ООО «РВК-Сахалин», существует техническая возможность подключения объекта: ледовая арена, расположенная по ул. Пограничная. Максимальная нагрузка, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 283,8 м<sup>3</sup>/сутки.

Источником водоснабжения является существующий водопровод Ду280 мм по ул. Пограничная.

Точки присоединения соответствуют выданным техническим условиям.

Водоснабжение проектируемого объекта торгово-деловой центр вдоль проспекта Мира планируется осуществлять от существующего водопровода Ду600 мм по ул. Емельянова. Максимальная нагрузка на сети водоснабжения составит – 40 м<sup>3</sup>/сутки.

Водоснабжение проектируемого объекта торгово-деловой центр вдоль пер. Хвойный планируется осуществлять от существующего водопровода по пер. Хвойный. Максимальная нагрузка на сети водоснабжения составит – 24 м<sup>3</sup>/сутки.

### ***Хозяйственно-бытовая канализация***

В соответствии с техническими условиями на подключение к централизованной системе водоотведения №И.РВКС-27102023-016 от 27.10.2023г., выданными ООО «РВК-Сахалин», существует техническая возможность подключения объекта: жилого комплекса по пр. Победы в г. Южно-Сахалинске, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:177. Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 120,68 м<sup>3</sup>/сутки.

Согласно письма № И.РВКС-29052024-007 от 29.05.2024 в технических условиях было ошибочно указано место присоединения - канализационный коллектор 315мм по пр. Мира. Присоединение к канализации предусматривается в канализационный коллектор 315мм по пр. Победы.

В соответствии с техническими условиями на подключение к централизованной системе водоотведения №И.РВКС-26102023-001 от 26.10.2023г., выданными ООО «РВК-Сахалин», существует техническая возможность подключения объекта: жилого дома по ул. Емельянова в

г. Южно-Сахалинске, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:43. Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 63,9 м<sup>3</sup>/сутки.

Точка присоединения к канализационному колодцу (сущ.), соответствует выданным техническим условиям и расположена на канализационной сети диаметром 600 мм по пр. Мира, существующий колодец с отметками 37.16/33.86.

В соответствии с техническими условиями на подключение к централизованной системе водоотведения № И.РВКС-14072022-008 от 14.07.2022 г., выданными ООО «РВК-Сахалин», существует техническая возможность подключения объекта: ледовая арена, расположенная по ул. Пограничная. Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 165,0 м<sup>3</sup>/сутки.

Точка присоединения к канализационному колодцу (сущ.), соответствует выданным техническим условиям и расположена на канализационной сети диаметром 400 мм по ул. Пограничная.

Водоотведение проектируемого объекта торгово-деловой центр вдоль проспекта Мира планируется осуществлять от существующего колодца, расположенного на канализационной сети диаметром 600 мм по пр. Мира. Максимальная нагрузка на сети водоснабжения составит – 40 м<sup>3</sup>/сутки.

Водоотведение проектируемого объекта торгово-деловой центр вдоль пер. Хвойный планируется осуществлять от существующего колодца, расположенного на канализационной сети диаметром 400 мм по ул. Пограничная. Максимальная нагрузка на сети водоснабжения составит – 24 м<sup>3</sup>/сутки.

### ***Ливневая канализация***

В соответствии с техническими условиями на подключение к централизованной ливневой системе водоотведения №17 от 22.03.2022 года, выданным Департаментом дорожного хозяйства и благоустройства администрации города Южно-Сахалинска, существует техническая возможность подключения объекта: ледовая арена, расположенная по ул. Пограничная. Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 480 л/с.

Водоотведение дождевых сточных вод проектом предусматривается поверхностным отводом по проектируемым коллекторам на локальные очистные сооружения со сбросом в р. Пригородный. Рекомендуются строительство закрытых очистных сооружений в районе дома 161 по ул. Пушкина.

В соответствии с техническими условиями на подключение к централизованной ливневой системе водоотведения № 27 от 18.07.2023 года, выданным Департаментом дорожного хозяйства и благоустройства администрации города Южно-Сахалинска, существует техническая возможность подключения объекта: жилого комплекса по пр. Победы в

г. Южно-Сахалинске, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:177. Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, составляет – 0,12 л/с.

Точка подключения отвода скопления ливневых и талых стоков - существующий смотровой колодец, расположенный на пересечении ул. Красная и пр. Победы, с отметками 39.95/38.55.

В соответствии с техническими условиями на подключение к централизованной ливневой системе водоотведения №28 от 18.07.2023 года, выданным Департаментом дорожного хозяйства и благоустройства администрации города Южно-Сахалинска, существует техническая возможность подключения объекта: «Жилой комплекс в г. Южно-

Сахалинске, по ул. Емельянова». Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, составляет – 0,09 л/с.

Точка подключения отвода и скопления ливневых и талых стоков - водный объект руч. Пригородный. Рекомендуется строительство закрытых очистных сооружений.

Предполагаемая точка подключения для организации поверхностного водоотвода от проектируемого объекта торгово-делового назначения, расположенного в зоне планируемого размещения объекта капитального строительства № 53 располагается в существующем колодце сети ливневой канализации.

Максимальная нагрузка на сети ливневой канализации от объекта торгово-делового назначения составит – 0,04 л/с.

В виду того, что объект капитального строительства в зоне планируемого размещения объекта капитального строительства № 48 предполагается к реконструкции, поверхностный сток планируется осуществить за счет существующей сети ливневой канализации, проходящий по территории объекта административного назначения.

Максимальная нагрузка на сети ливневой канализации от объекта торгово-делового назначения составит – 0,09 л/с.

Предполагаемая точка подключения для организации поверхностного водоотвода от проектируемого объекта торгово-делового назначения, расположенного в зоне планируемого размещения объекта капитального строительства № 63 располагается в существующем колодце сети ливневой канализации.

Максимальная нагрузка на сети ливневой канализации от объекта торгово-делового назначения составит – 0,02 л/с.

Согласно документации «Реконструкция улично-дорожной сети в границах: ул. Амурская, ул. Пограничная, пр. Мира, ул. Емельянова», на территории проектирования предполагается строительство ливневой канализации для отвода поверхностных вод с территории улично-дорожной сети. Часть сетей попадет в границу разработки проекта планировки территории и будет обеспечивать отвод ливневых стоков на проектируемой территории.

### ***Теплоснабжение***

В соответствии с техническими условиями на подключение к централизованной системе теплоснабжения №12-4955 от 30.08.2023 г., выданными АО «Сахалинская Коммунальная Компания», существует техническая возможность подключения объекта: жилого комплекса по пр. Победы в г. Южно-Сахалинске, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:177. Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 2,675 Гкал/час.

Индивидуальные мероприятия для подключения объекта «Жилой комплекс по пр. Победы в г. Южно-Сахалинске» на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:177, с подключаемой тепловой нагрузкой 2,675 Гкал/ч:

- реконструкция участка квартальной тепловой сети от 14ТК-19а до ТК8-п с увеличением диаметра до 2Ду 400 мм протяженностью 205 м;
- реконструкция участка квартальной тепловой сети от ТК23-М10 до ТК28-М10 с увеличением диаметра до 2Ду 250 мм протяженностью 140 м;
- реконструкция участка квартальной тепловой сети от ТК28-М10 до УЗ14-М10 с увеличением диаметра до 2Ду 200 мм протяженностью 35 м.

Подключение жилой застройки возможно только после реализации мероприятий, а также строительства и ввода в эксплуатацию котельной «Южная».

В соответствии с техническими условиями на подключение к централизованной системе теплоснабжения №1327-ТУ от 28.08.2023 г., выданными АО «Сахалинская Коммунальная Компания», существует техническая возможность подключения объекта: многоквартирного жилого комплекса в г. Южно-Сахалинске, ул. Емельянова, 28А

(кадастровый номер земельного участка 65:01:0702003:43). Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 0,9833 Гкал/час.

Точка присоединения – камера 21ТК-4 на тепломагистрали №21 (Березовский коллектор) от Южно-Сахалинской ТЭЦ-1, соответствует выданным техническим условиям.

Подключение возможно только после строительства и ввода в эксплуатацию котельной «Южная», а также требуется произвести вынос существующего участка тепловой сети попадающего в зону застройки за границы земельного участка с соблюдением охранной зоны тепловых сетей и сохранением теплопотребления ранее подключенных абонентов.

В соответствии с техническими условиями на подключение к централизованной системе теплоснабжения №1054-ТУ от 30.07.2021 г., выданными АО «Сахалинская Коммунальная Компания», существует техническая возможность подключения объекта: ледовая арена, расположенная по ул. Пограничная. Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 6,3 Гкал/час.

Точка присоединения к существующим тепловым сетям - узел врезки 21Уз-2 на тепломагистрали №21 (Березовский коллектор) от ТЭЦ-1.

Подключение объекта «Ледовая арена», на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:6126, с тепловой нагрузкой 6,3 Гкал/ч, возможно при выполнении индивидуальных мероприятий:

- реконструкция участка тепловой сети от 16ТК-40 до 16ТК-42 с увеличением диаметра с 2 Ду350 мм до 2 Ду400 мм протяженностью 200 метров;
- реконструкция участка тепловой сети от 21 ТК-5 до точки подключения с 2 Ду 500 мм на 2 Ду 600 мм протяженностью 400 метров.

Существенным условием подключения является строительство и вводу в эксплуатацию газовой котельной «Южная», а также выполнение мероприятий, описанных в технических условиях.

Теплопотребление от проектируемого объекта торгово-деловой центр вдоль проспекта Мира предполагается подключить к существующим сетям. Максимальная нагрузка на сети теплоснабжения составит – 0,24 Гкал/час.

Точка подключения – тепловая камера существующих сетей теплоснабжения.

Подключение объекта «Торгово-деловой центра вдоль проспекта Мира с подключаемой тепловой нагрузкой 0,24 Гкал/ч, ранее данный объект не предполагался к подключению.

Теплопотребление от проектируемого объекта торгово-деловой центр вдоль пер. Хвойный предполагается подключить к существующим сетям. Максимальная нагрузка на сети теплоснабжения составит – 0,24 Гкал/час.

Точка подключения – тепловая камера существующих сетей теплоснабжения.

Подключение объекта «Торгово-деловой центра вдоль переулка Хвойного с подключаемой тепловой нагрузкой 0,24 Гкал/ч, ранее данный объект не предполагался к подключению.

### **Электроснабжение**

В соответствии с техническими условиями для технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Сахалинэнерго» №Исх.-2245.ПЯ от 25.10.23 г. существует технологическая возможность подключения объекта: жилой комплекс по пр. Победы в г. Южно-Сахалинске, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:177. Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 1179кВт.

Источником электроснабжения объектов проектируемой застройки является РУ-0,4 кВ проектируемой ТП-6/0,4 кВ. Точка присоединения – соответствует выданным техническим условиям.

В соответствии с техническими условиями для технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Сахалинэнерго» №3-10/2594-Б от 25.07.23 г. существует

технологическая возможность подключения объекта: жилой комплекс ул. Емельянова 28А в г. Южно-Сахалинске, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0702003:43. Максимальная нагрузка в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения объекта – 395 кВт.

Источником электроснабжения объектов проектируемой застройки является С1 С2 РУ-0,4 кВ ТП-6/0,4 кВ. Точка присоединения – соответствует выданным техническим условиям.

Проектом планировки предлагаются для реализации объекта ледовая арена следующие мероприятия в части электроснабжения:

- демонтаж и перекладка сетей электроснабжения и трансформаторных подстанций, попадающих под планируемую застройку;
- демонтаж сетей 35 кВ с последующей перекладкой в землю;
- прокладка сетей электроснабжения к планируемым объектам;
- строительство трансформаторных подстанций в количестве 2 штук.

Ориентировочная мощность трансформаторных подстанций 2\*2500 кВА.

Электроснабжение проектируемого объекта торгово-деловой центр вдоль проспекта Мира предполагается подключить к существующей ТП. Максимальная нагрузка на сети теплоснабжения составит – 300кВт.

Точка подключения – существующая ТП.

Электроснабжение проектируемого объекта торгово-деловой центр вдоль пер. Хвойный предполагается подключить к опоре ЛЭП. Максимальная нагрузка на сети теплоснабжения составит – 180 кВт.

Точка подключения – ближайшая опора ЛЭП.

Планируемые объекты инженерной инфраструктуры представлены в таблице 12.

**Таблица 12**

Наименование	Мощность (напр.)		Значение	Статус
	Ед. измерения	Протяженность		
<b>Водоснабжение</b>				
Сети водоснабжения	км	0,35	н/у	П
<b>Водоотведение</b>				
Сети хозяйственно-бытовой канализации	км	0,32	н/у	П
Сети ливневой канализации	км	2,41	н/у	П
<b>Теплоснабжение</b>				
Сети теплоснабжения	км	0,49	н/у	П
<b>Электроснабжение</b>				
Линии электропередачи ЛЭП 6 кВ (подземная)	км	0,39	н/у	П
Трансформаторная подстанция (2 шт)	-	-	н/у	П
<b>Связь</b>				
Сети связи	км	0,39	н/у	П

Примечания: П – планируемый к размещению объект.



## **Раздел 2. Положения об очередности планируемого развития территории**

Очередность развития территории направлена на обеспечение безопасности и компактности работ по возведению проектируемой застройки, создание комфортного проживания жителей по мере ввода в эксплуатацию проектируемых объектов капитального строительства.

Развитие территории в рамках проекта планируется поэтапно (2 этапа).

Территория проектирования имеет сложившуюся существующую застройку. В рамках освоения территории часть объектов капитального строительства предполагается к сносу. Снос объектов отобран в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

Реализация мероприятий запланирована в два этапа:

Первый: 2024 г. – 2025 г.;

Второй: 2025 г. – 2028 г.

В рамках первого этапа (2024 г. – 2025 г.) предполагается провести комплекс работ, направленных на очистку территории проектирования для дальнейшей организации строительства капитальных объектов, а именно: ликвидация зданий и сооружений на территории строительства, демонтаж инженерных сетей, попадающих под планируемую застройку, ликвидация части улично-дорожной сети.

Вторым этапом (2025 г. – 2028 г.) планируется строительство объектов капитального строительства жилого назначения, совместно с благоустройством прилегающих территорий, строительство объектов общественно-делового назначения: ледовой арены, торгово-деловых центров. Реконструкция существующего административного здания. В рамках второго этапа предлагается продление улично-дорожной сети (ул. Чехова до ул. Пограничной).

Транспортно-пешеходная связанность жилых объектов и общественно-деловой инфраструктуры будет осуществлена посредством строительства внутриквартальных проездов. В рамках этапа будет произведено обустройство озелененных территорий общего пользования и пешеходных связей как элемента поперечного профиля пр. Победы.

При возведении застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка инженерных сетей, строительство объектов инженерной инфраструктуры, развитие улично-дорожной сети.

