



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 03.07.2024 № 2110-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 статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 16, 46 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 18, ст. 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.12.2018 № 3567-па «Об утверждении административного регламента администрации города Южно-Сахалинска предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории на основании заявлений физических и юридических лиц», в целях внесения изменений в проект планировки территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 № 718-па, на основании заявления ООО «Арт Эль» от 15.04.2024 № 2015, администрация города Южно-Сахалинска и на основании заключения о результатах общественных обсуждений от 13.06.2024 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 юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина — ул. Юго-восточная — пр. Мира.

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

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

2.2. Чертеж планировки территории (приложение № 2).

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping arch followed by a smaller loop and a vertical stroke.

С.А.Надсадин

1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки подготовлен в соответствии с постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 12.04.2024 № 1046-па «О подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска, в границах: ул. Ленина - ул. Юго-восточная – пр. Мира».

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 сложившейся 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:

- 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 учебно-образовательного назначения;
- 1.4 - зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки.

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

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

Объекты иного значения:

Строительство:

- детский сад на 140 мест – 1 объект;
- 8-ми этажная многоуровневая стоянка на 513 м/мест – 1 объект;
- 8-ми этажная многоуровневая стоянка на 513 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.

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

3.1 Объекты жилищной сферы

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 61 590 кв.м.

Численность населения – 2053 чел.

- плотность жилого фонда: 61 590 / 6,22 га (общая площадь планировочного квартала) = 9 902 кв.м/га;

- плотность населения - 330 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	29260	18480	13850	61590
3	*Этажность	19	16	12	-
4	Количество подземных этажей	1	1	1	-
5	Население, чел.	975	616	462	2053
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:

Таблица 3

Уникальный идентификационный номер зоны	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) – 3.2 м ² /чел.	* Детские игровые площадки (со специализированным искусственным покрытием) 1.4 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	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.4	4.17	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка (группа из 10 домов)	61 590	616	6533	2868	221	3081	31	4.17

*- в пределах границ земельного участка.

3.2 Объекты социальной инфраструктуры

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: $71 \times 2053 \text{ чел} / 1000 = 146$

Согласно типовым решениям проектной документации, детский сад принят на 140 мест.

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

3.3 Объекты транспортной инфраструктуры

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 61 590 кв.м

Проектные решения:

- постоянного хранения – 1026 м/мест;
- временного пребывания – 103 м/место.

Коммерческие помещения – 1510 кв.м

Проектные решения:

- временного пребывания – 25-30 м/мест.

Для постоянного хранения автотранспорта предусмотрено размещение 2-х многоуровневых паркинга по 513 м/мест каждый в границах проекта планировки.

Для временного пребывания проектом предусмотрены открытые парковочные места на 129 м/мест, в том числе для временного пребывания к объектам коммерческого назначения.

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	28	28	
6	Вместимость, м/мест	513	1026	

3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

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	1000 кВА
3	Трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ	1	1000 кВА
4	Трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ	1	1000 кВА
5	Трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ	1	1000 кВА
6	Трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ	1	1000 кВА

Строительство наружных сетей инженерно-технического обеспечения:

Сети электроснабжения

Строительство сетей ЛЭП - 10 кВ, обеспечивающие связь всех 4 (четырех) 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.

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.

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.

3.5 Объекты иного назначения

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

Проектом предложено размещение на территории проектирования следующих объектов:

Строительство:

- детский сад на 140 мест – 1 объект;
- многоуровневая стоянка на 513 м/мест – 1 объект;
- многоуровневая стоянка на 513 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.

Демонтаж:

- сетей ЛЭП-10 кВ;
- сетей связи.

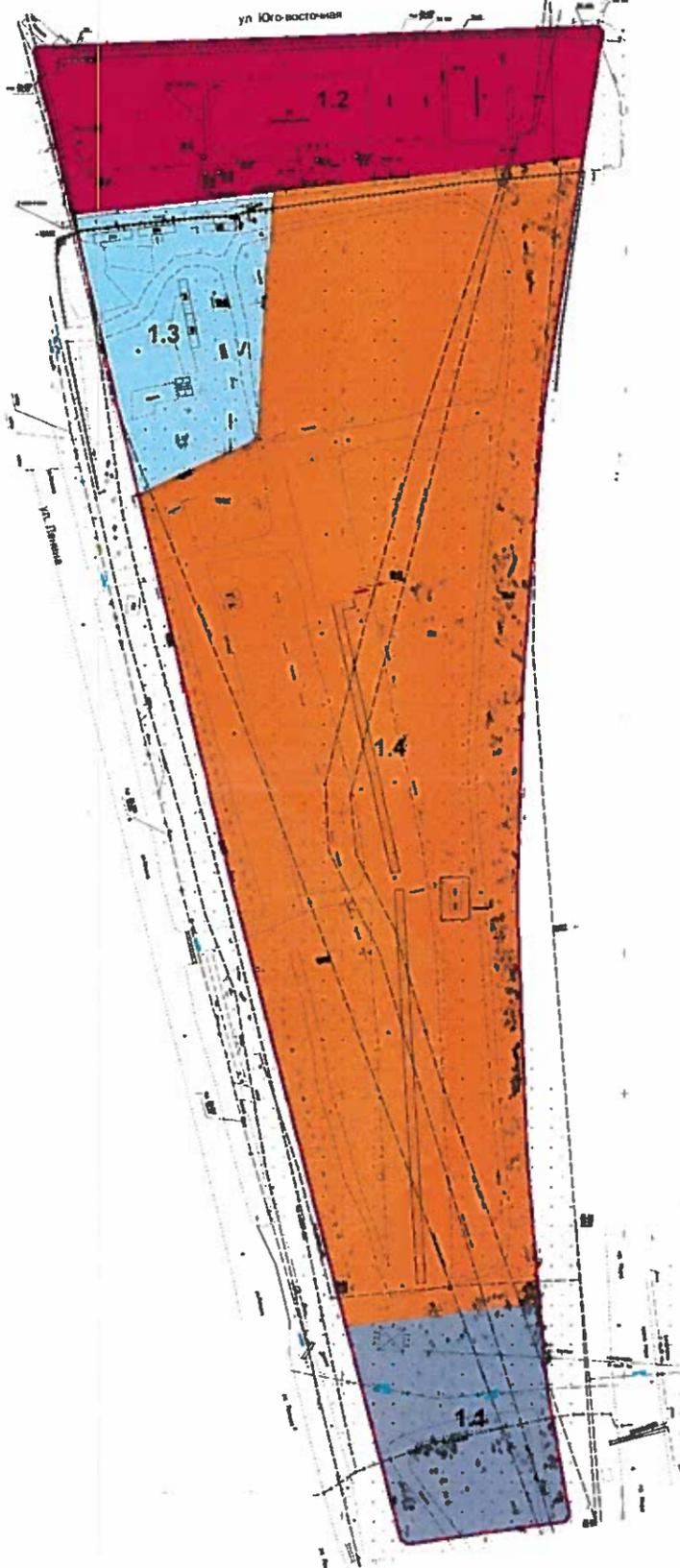
Очередность планируемого развития территории предлагается установить в следующих этапах:

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.

Внесение изменений в проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина - ул. Юго-восточная - пр. Мира
 Чертеж планировки территории



Условные графические обозначения:

Границы:

- граница территории, в отношении которой подготовлен проект планировки
- красная линия
- 1.1 - уникальный идентификационный номер

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки
- зона планируемого размещения объектов учебно-образовательного назначения
- зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры
- зона планируемого размещения объектов торгового назначения и общественного питания

Схема элемента планировочной структуры



- границы планируемых элементов планировочной структуры
- границы существующих элементов планировочной структуры

Лист	№	2110-па
Кол-во листов	№	1

65 03/15-2024-П/ПТ											
Целевое назначение в границах планируемой территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Ленина - ул. Юго-восточная - пр. Мира											
Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Дата	Статус			Лист	
Иванов	Иван	Петров	Петр	Сидоров	Сидор	2024	ИП	И	Т	1	
Разработчик	Иванов И.И.	2024	Чертеж планировки территории							ИПТ Е.А.	Южно-Сахалинск
Исполнитель	Иванов И.И.	2024									

М 1:1000

Формат: А3