



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 02.09.2024 № 2894-па

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

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16, 46 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 18, 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», на основании обращения гр. Арзуманяна Д.Н. от 20.06.2024 № 3758, заключения о результатах общественных обсуждений от 06.08.2024 администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Внести изменения в проект планировки юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 № 718-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания юго-восточного района города Южно-Сахалинска», путем утверждения проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пер. Посадский — пр. Мира — проезд Вавайский — проезд Еланский.

2. Утвердить проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пер. Посадский — пр. Мира — проезд Вавайский — проезд Еланский в составе:

2.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития 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 исполнения 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 over a smaller, more complex looped structure.

С.А.Надсадин

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от «02» _____ 09 _____ 2024 № 2894-па

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В
ГРАНИЦАХ: ПЕР. ПОСАДСКИЙ – ПР. МИРА – ПРОЕЗД ВАВАЙСКИЙ –
ПРОЕЗД ЕЛАНСКИЙ**

Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

– Характеристики планируемого развития территории

Документация разработана на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска от 17.07.2023 № 2105-па «О подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пер. Посадский – пр. Мира – проезд Вавайский – проезд Еланский».

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

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале с кадастровым номером 65:01:0501004. Общая площадь территории в границах подготовки проекта планировки: 1,71 га. Ведомость координат границы разработки проекта планировки территории представлена в таблице 1.

Таблица 1

№	X	Y
1	680944,698	1302190,99
2	681070,293	1302212,41
3	681197,343	1302237,7
4	681206,883	1302239,47
5	681216,468	1302241,03
6	681328,638	1302257,74
7	681330,723	1302256,03
8	681333,333	1302209,41
9	681333,393	1302208,12
10	681235,923	1302189,22
11	681208,713	1302199,27
12	681155,268	1302191,56
13	681132,333	1302188,26
14	681128,553	1302187,72
15	681086,973	1302181,72
16	681084,633	1302181,39
17	681067,953	1302178,81
18	681060,468	1302174,01
19	681033,108	1302156,67
20	681030,363	1302154,96

21	681007,638	1302151,27
22	680980,983	1302146,95
23	680958,5701	1302143,316
24	680943,108	1302189,34
25	680942,838	1302189,25
26	680942,5259	1302190,618
1	680944,698	1302190,99

С целью развития территории разрабатывается проект планировки территории.

Документацией по планировке территории предусмотрено:

– установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

– определение очередности планируемого развития территории.

Градостроительное преобразование проектируемой территории заключается в размещении объекта капитального строительства (ОКС) торгового назначения.

Основные расчетные показатели проекта планировки территории (для зоны торговли и общественного питания №1) представлены в таблице 2.

Таблица 2

1	Общая площадь магазина по Еланскому проезду, 29 (дополнительное здание)	кв. м	1 441
1.1	Этажность магазина	эт.	не более 3
1.2	Торговая площадь	кв. м	1000

2.2 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Баланс зон планируемого размещения ОКС представлен в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны	
		га	%
		1,71	100
1	Зона торговли и общественного питания №1	0,62	36,2
2	Зона социального и коммунально-бытового обслуживания №2	0,35	20,5
3	Зона индивидуальной жилой застройки №3	0,48	28,1
4	Зона общественно-делового назначения №4	0,14	8,2
5	Зона зеленых насаждений общего пользования №5	0,12	7,0

Зона торговли и общественного питания №1

Плотность и параметры застройки:

– Процент застройки – 70 %;

– Коэффициент плотности застройки – 3,0;

– Минимальный процент озеленения – не установлен.

Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

– Предельное количество этажей – 3 эт.;

– Предельная высотность – 14 м.

Зона социального и коммунально-бытового обслуживания №2

Плотность и параметры застройки:

- Процент застройки – 20 %;
- Коэффициент плотности застройки – 3,0;
- Минимальный процент озеленения – не установлен.

Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Предельное количество этажей – 3 эт.;
- Предельная высотность – 14 м.

Зона индивидуальной жилой застройки №3

Плотность и параметры застройки:

- Процент застройки – 20 %;
- Коэффициент плотности застройки – 0,4;
- Минимальный процент озеленения – не установлено.

Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Предельное количество этажей – 3 эт.;
- Предельная высотность – 14 м.

Зона общественно-делового назначения №4

Плотность и параметры застройки:

- Процент застройки – 22 %;
- Коэффициент плотности застройки – 3,0;
- Минимальный процент озеленения – не установлено.

Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Предельное количество этажей – 2 эт.;
- Предельная высотность – 14 м.

Зона зеленых насаждений общего пользования №5

Плотность и параметры застройки:

- Процент застройки – не установлено;
- Коэффициент плотности застройки – не установлено;
- Минимальный процент озеленения – не установлено.

Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- Предельное количество этажей – не установлено;
- Предельная высотность – не установлено.

2.4. Характеристика объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Экспликация планируемых объектов капитального строительства общественно-делового назначения (для зоны торговли и общественного питания №1) представлена в таблице 4.

Таблица 4

Этажность	Назначение объекта	S застройки, кв.м.*	кв.м.*Общая S	Торговая S, кв.м.*
2	Магазин по Еланскому проезду, 29 (дополнительное здание)	720,5	1441	1000

Примечание: * – Требуется уточнения на дальнейших этапах проектирования.

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

На момент подготовки проекта планировки, в границах территории не планируется размещение вновь создаваемых объектов социальной инфраструктуры.

2.6 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.

2.7 Характеристика развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимой для развития территории

Характеристика развития системы транспортного обслуживания (улично-дорожной сети) представлена в таблице 5.

Таблица 5

Категория улиц и дорог	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Ширина в красных линиях	Протяженность вдоль границ проекта, м	Общая площадь покрытия, кв.м	Статус
переулок Посадский (улицы и дороги местного значения)	2	12	12	50	600	С
проспект Мира (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения)	4	14	60	400	5600	С
Проезд Еланский (улицы и дороги местного значения)	2	6	14	390	2340	С

Примечание: С – существующий.

Общая обеспеченность парковочными пространствами для магазина по Еланскому проезду, 29 и дополнительному зданию в соответствии с МНГП города Южно-Сахалинска предусмотрена из расчёта 4 машино-место на 100 кв.м общей площади помещений.

Таблица 6

Наименование здания	Ед. изм	Кол-во	Норматив	Необходимое число машино-мест (принято по проекту)
Магазин по Еланскому проезду, 29 (дополнительное здание)	м ²	1 000	4 на 100 м ² общей площади помещения	40 (40)
Магазин по Еланскому проезду, 29	м ²	1200*		48 (48)
Итого	м ²	2200		88 (88)

Примечание: * 1200 кв.м ориентировочная площадь помещений для расчета парковочных пространств, общая площадь здания 1477кв.м (при необходимости требует уточнения на последующих стадиях проектирования).

2.8 Характеристика системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории

Экспликация к существующим объектам инженерной инфраструктуры, в т.ч. предполагаемых к сносу указана в таблице 7.

Таблица 7

№	Наименование	Общая длина сетей, м	Значение	Статус объекта
1	Сеть водоснабжения	87,22	н/у	Сохр.
3	Сеть газоснабжения	134,86	н/у	Сохр.
4	Сеть хозяйственно-бытовой канализации	121,75	н/у	Сохр.
5	Сеть электроснабжения низкого напряжения (воздушная)	199,40	н/у	Сохр.
6	Сеть электроснабжения низкого напряжения (низкого)	93,86	н/у	Сохр.
7	Сеть связи	149,11	н/у	Сохр.

Примечание: сохр. - предлагаются к сохранению в границах ППТ; 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 8.

Таблица 8

№	Наименование	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства
1	Водоснабжение	м ³ /сут	3,0

2	Канализация хозяйственно-бытовая	м ³ /сут	3,0
3	Газоснабжение	м ³ /час	29,25
4	Электроснабжение	кВт	150

Водоснабжение дополнительного здания будет осуществляться от существующего объекта: магазин по Еланскому проезду, 29. Гарантированный объем подачи холодной воды в соответствии с договором холодного водоснабжения и водоотведения ООО «РВК-Сахалин» №1042/1 составляет 99,53 м³/мес.

Наружные сети водоснабжения объекта подключены от водовода Ду 120 мм, колодец ВК-1 с отм. 40.97/40.87/38.64/38.21.

В соответствии с договором холодного водоснабжения и водоотведения ООО «РВК-Сахалин» №1042/1 водоотведение хозяйственно-бытовых стоков будет осуществляться в септик, расположенный на земельном участке.

Водоотведение поверхностного стока будет осуществляться по рельефу в существующую благоустроенную придорожную канаву.

Теплоснабжение проектируемого магазина планируется от существующего газоиспользующего оборудования, расположенного в магазине по Еланскому проезду, 29. Согласно договора поставки газа №89С-4-0337/24 от 20.11.2023 г.

Электроснабжение дополнительного здания будет осуществляться от существующего объекта: магазин по Еланскому проезду, 29. Величина максимальной мощности в соответствии с договором энергоснабжения ПАО «Сахалинэнерго» №113342 от 22.11.2022 г. составляет 150 кВт.

Планируемые объекты инженерной инфраструктуры представлены в таблице 9.

Таблица 9

Наименование	Мощность (напр.)		Значение	Статус
	Ед. изм.	Значение		
Водоотведение				
Сети хозяйственно-бытовой канализации	м	5,0	ППТ	П
Сети ливневой канализации	м	122,5	ППТ	П

Примечания: ППТ – объекты, планируемые проектом планировки территории; П – планируемый к размещению объект.

Раздел 3. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории в рамках проекта планируется в один этап с 2024 по 2025 годы.

В рамках первого этапа предполагается строительство дополнительного здания к магазину по Еланскому проезду, 29. В существующем положении территория под размещение объекта капитального строительства сформирована асфальтовым покрытием, для реализации проектных решений необходимо демонтировать существующее асфальтовое покрытие, других мероприятий по расчистке территории не требуется.

Планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка сетей энергоресурсов.

В рамках этапа планируется строительство плоскостных открытых парковок, обеспечивающих расчетную потребность в машино-местах для хранения транспорта, а также благоустройство территории.

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от « 02 » 09 2024 № 2894-па

Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пер. Посадский - пр. Мира - проезд Вавайский - проезд Еланский

Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- [- - - -] границы существующего элемента планировочной структуры (квартал)

Красные линии

- красные линии

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- зона торговли и общественного питания
- зона социального и коммунально-бытового обслуживания
- зона индивидуальной жилой застройки
- зона общественно-делового назначения
- зона зеленых насаждений общего пользования

1 условные номера планируемых зон
0,35 площадь планируемых зон

2 условные номера существующих зон
0,35 площадь существующих зон