



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.09.2024 № 2941-па

О внесении изменений в проект планировки села Дальнее, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 10.06.2014 № 1024-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания села Дальнее, в составе проекта «Внесение изменений в генеральный план и документацию по планировке территории села Дальнее городского округа «Город Южно-Сахалинск»

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании обращения ООО «Лиго Девелопмент» от 23.07.2024 № 4638, заключения о результатах общественных обсуждений от 25.06.2024 администрация города Южно-Сахалинска постановляет:

1. Внести изменения в проект планировки села Дальнее, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 10.06.2014 № 1024-па «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания села Дальнее, в составе проекта «Внесение изменений в генеральный план и документацию по планировке территории села Дальнее городского округа «Город Южно-Сахалинск», путем утверждения проекта планировки села Дальнее городского округа «Город Южно-Сахалинск» в границах: ул. им. Б.П. Полевого - восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:4154 - южная граница земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:4153 - ул. им. Н.Т. Демина.

2. Утвердить проект планировки села Дальнее городского округа «Город Южно-Сахалинск» в границах: ул. им. Б.П. Полевого - восточная граница земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:4154 - южная граница земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000039:4153 - ул. им. Н.Т. Демина в составе:

2.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства, очередности планируемого развития Территории (приложение №1).

2.2 Чертеж планировки территории (приложение №2).

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

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

Мэр города



С.А.Надсадин

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от «04 » 09 2024 № 2941-па

ПОЛОЖЕНИЯ

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1. Характеристика планируемого развития Территории

1.1 Общая площадь Территории в границах подготовки проекта планировки территории составляет – 24,23 га.

1.2. Документацией предусмотрено размещение многоквартирных малоэтажных жилых домов (этажностью до 4 этажей) с комплексом объектов обслуживания, в том числе объектов образования, объектов коммунального обслуживания и объектов спортивного назначения. Предусматривается реконструкция существующей и строительство новой улично-дорожной сети в соответствии с нормативными значениями и формирование благоустроенных пространств на сложившихся территориях.

1.3. В границах разработки проекта планировки выделены следующие элементы планировочной структуры¹, перечень которых приведен в таблице 1.

Таблица 1

**Элементы планировочной структуры
в границах подготовки Документации**

№ п/п	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, га
Планируемые элементы планировочной структуры в границах Территории		
Микрорайон с условным номером 01:08		24,23
1.	Квартал с условным номером 01:08:17:01	1,74

¹ Виды элементов планировочной структуры в границах разработки проекта планировки территории выделены в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр. «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 № 46850).

№ п/п	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, га
2.	Квартал с условным номером 01:08:17:02	1,17
3.	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) с условным номером 01:08:17:03	0,22
4.	Квартал с условным номером 01:08:18:01	1,46
5.	Квартал с условным номером 01:08:18:02	0,92
6.	Квартал с условным номером 01:08:18:03	1,15
7.	Квартал с условным номером 01:08:18:04	0,74
8.	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) с условным номером 01:08:18:05	0,21
9.	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) с условным номером 01:08:18:06	0,29
10.	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) с условным номером 01:08:18:07	0,16
11.	Квартал с условным номером 01:08:19:01	0,88
12.	Квартал с условным номером 01:08:19:02	1,53
13.	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) с условным номером 01:08:19:03	0,15
14.	Квартал с условным номером 01:08:20:01	1,42
15.	Квартал с условным номером 01:08:20:02	2,02
16.	Квартал с условным номером 01:08:20:03	1,08
17.	Квартал с условным номером 01:08:20:04	0,91
18.	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) с условным номером 01:08:20:05	0,22
19.	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) с условным номером 01:08:20:06	0,10
20.	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) с условным номером 01:08:20:07	0,05
21.	Улично-дорожная сеть	7,81

1.4. Документацией по планировке территории определены основные характеристики планируемого развития микрорайона, взятые за основу при установлении целевых показателей. Основные характеристики развития Территории приведены в таблице 2.

Таблица 2

Основные характеристики планируемого развития Территории

№ п/п	Наименование показателя	Измеритель	Планируемый показатель
1.	Территория		
1.1.	Площадь проектируемой Территории всего, в том числе:	га	24,23
1.1.1	Зоны малоэтажной жилой застройки	га	12,65
1.1.2	Зоны объектов учебно-образовательного назначения	га	1,21
1.1.3	Зоны объектов спортивного назначения	га	0,89

№ п/п	Наименование показателя	Измеритель	Планируемый показатель
1.1.4	Зоны объектов инженерной инфраструктуры	га	0,27
1.2.	Зоны объектов рекреационного назначения	га	1,40
1.3.	Улично-дорожная сеть	га	7,81
1.4.	Коэффициент застройки (без учета подземных частей) на Территории	-	0,32
1.5.	Коэффициент плотности застройки на Территории	-	0,89
1.6.	Плотность жилого фонда на Территории	кв. м. жилого фонда на 1 га территории микрорайона	5137
1.7.	Показатель обеспеченности микрорайона озелененными территориями общего пользования	кв. м на чел.	3,71
2.	Население Территории		
2.1.	Существующее население	чел.	0
2.2.	Планируемое население ²	чел.	3745
2.3.	Плотность населения	чел./га	171

Общий показатель проектной численности населения в границах проектируемого микрорайона составляет – 3745 человека.

1.5. Планируемые показатели развития Территории. Планируемый баланс Территории.

Планируемый баланс Территории в границах разработки Документации приведен в таблице 3.

Таблица 3

**Планируемый баланс Территории
в границах разработки проекта планировки**

№ п/п	Наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС)	Проектная площадь участков Территории	
		%	га
Территория всего		100	24,23
1.	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:	94,21	20,47
1.1	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	52,21	12,65
1.2	Зона планируемого размещения объектов учебно-образовательного назначения (индекс INS-1)	4,99	1,21

- 2 Расчет численности населения произведен из расчета общей жилой площади планируемых жилых зданий, в соответствии с стандартными нормами площади жилья на одного человека в соответствии с Таблицей 5.1 СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (30 кв.м на одного человека).

1.3	Зона планируемого размещения объектов спортивного назначения (индекс Sp-1)	3,67	0,89
1.4	Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры (индекс S-1)	1,11	0,27
1.6	Зона планируемого размещения улично-дорожной сети (индекс Т)	32,23	7,81
2.	Иные территории	5,78	1,40
2.1	Зона планируемого размещения объектов рекреационного назначения	5,78	1,40

Значения показателей площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства проекта планировки территории.

2. Плотность и параметры застройки Территории

В границах Территории объекты федерального и регионального значения не предусмотрены.

Все объекты социальной и транспортной инфраструктуры относятся к объектам местного значения.

Объекты жилой застройки, встроенные объекты нежилого назначения, спортивно-игровая площадка относятся к объектам иного значения.

Зоны планируемого размещения, а также устанавливаемые в отношении таких зон плотность и параметры застройки Территории определены исходя из возможности сочетания в границах элементов планировочной структуры на земельных участках различных видов деятельности, а также возможности создания комфортной многофункциональной среды на основании видов разрешенного использования земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск».

На Территории выделены зоны планируемого размещения (далее – ЗПР) объектов капитального строительства.

Характеристики ЗПР, а также плотность и параметры застройки ЗПР описаны в таблицах ниже.

Таблица 4

Плотность и параметры застройки в границах ЗПР Территории

№ ЗПР	Наименование ЗПР	Площадь ЗПР, кв. м	Этажность	Высотность	% застройки	Плотность застройки (кв. м/га)	Плотность жилого фонда (кв. м/га)	% озеленения
1	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	17385	4	20	50	14142	8400	25
2	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	14597	4	20	50	12750	7600	25
3	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки	8875	4	20	50	12369	7400	25

№ ЗПР	Наименование ЗПР	Площадь ЗПР, кв. м	Этажность	Высотность	% застройки	Плотность застройки (кв. м/га)	Плотность жилого фонда (кв. м/га)	% озеленения
	(индекс RM-1)							
4	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	11715	4	20	50	15960	9500	25
5	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	9246	4	20	50	13440	8000	25
6	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	7381	4	20	50	13104	7800	25
7	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	8765	4	20	50	15960	9500	25
8	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	5266	4	20	50	19320	11500	25
9	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	10786	4	20	50	16308	9000	25
10	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	15326	4	20	50	15120	9000	25
11	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	8104	4	20	50	14616	8700	25
12	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки (индекс RM-1)	9079	4	20	50	20160	12000	25
13	Зона планируемого размещения объектов учебно-образовательного назначения (индекс INS-1)	12147	4	*	*	*	*	25
14	Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры (индекс S-1)	2660	*	*	*	*	*	*
15	Зона планируемого размещения объектов спортивного назначения (индекс Sp-1)	8932	*	*	*	*	*	*

* - значение показателя не устанавливается

Таблица 5

Проектные параметры благоустройства в границах ЗПР Территории

№ ЗПР	Общая площадь жилого фонда, кв. м	Планируемое население	Зелёные насаждения, кв. м	Детские игровые площадки, кв. м	Площадки для отдыха взрослого населения, кв. м	Открытые площадки для занятий физкультурой взрослого, кв. м	Открытые площадки для занятия игровыми видами спорта, кв. м
1.	14634	488	1463	439	49	488	488
2.	11078	369	1108	332	37	369	369
3.	6534	218	653	196	22	218	218
4.	11129	371	1113	334	37	371	371
5.	7397	247	740	222	25	247	247
6.	5757	192	576	173	19	192	192
7.	8327	278	833	250	28	278	278
8.	6056	202	606	182	20	202	202
9.	9707	324	971	291	32	324	324
10.	13793	460	1379	414	46	460	460
11.	7050	235	705	212	24	235	235
12.	10895	363	1089	327	36	363	363
ИТОГО	112358	3745	11236	3371	375	3745	3745

Все вышеперечисленные объекты благоустройства должны быть запроектированы в зонах размещения соответствующих объектов.

Дополнительно проектом планировки предусмотрены:

1) 50 % открытых площадок для занятий физкультурой взрослого (площадки для занятия воздушно-силовой атлетикой, комплексы «воркаут», уличные тренажеры для функционального тренинга и пр.), а именно 1872 кв. м предусмотрено в границе ЗПР с номером 15.

2) 100% открытых площадок для занятия игровыми видами спорта (футбол, мини-футбол, хоккей, баскетбол, волейбол, площадки комбинированного использования), а именно 3745 кв. м предусмотрено в границе ЗПР с номером 15.

3) 100% в границах микрорайона предусматривается размещение одной площадки 400 кв. м для выгула собак в ЗПР с номером 15.

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного³, общественно-делового и иного назначения

Характеристики объектов капитального строительства различного назначения приведены в таблице 6.

³ В границах подготовки Документации не предусматривается размещение объектов капитального строительства производственного назначения.

**Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного⁴,
общественно-делового и иного назначения**

№ ЗПР	Наименование (вид) зоны размещения ОКС	Назначение ОКС	Предельная площадь застройки (пятно застройки), кв. м	Коэффициент плотности застройки зоны ОКС	Предельная плотность застройки, кв. м	Коэффициент плотности застройки жилого фонда	Предельная площадь жилого фонда, кв. м	Предельная этажность	Предельная площадь встроенно-пристроенных помещений кв. м
1	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом	8693	1,41	24585	0,84	14634	4	*
2	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция	7299	1,27	18611	0,76	11078	4	*
3	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом; КНС	4438	1,24	10977	0,74	6534	4	*
4	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция	5858	1,60	18697	0,95	11129	4	*
5	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения	4623	1,34	12427	0,80	7397	4	1005
6	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения	3691	1,31	9672	0,78	5757	4	800

⁴ Размещение объектов производственного назначения в границах Территории не предусмотрено.

№ ЗПР	Наименование (вид) зоны размещения ОКС	Назначение ОКС	Предельная площадь застройки (пятно застройки), кв. м	Коэффициент плотности застройки зоны ОКС	Предельная плотность застройки, кв. м	Коэффициент плотности застройки жилого фонда	Предельная площадь жилого фонда, кв. м	Предельная этажность	Предельная площадь встроенно-пристроенных помещений кв. м
7	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом	4383	1,60	13989	0,95	8327	4	*
8	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом	2633	1,93	10174	1,15	6056	4	*
9	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения	5393	1,51	16308	0,90	9707	4	600
10	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция	7663	1,51	23173	0,90	13793	4	*
11	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом	4052	1,46	11845	0,87	7050	4	*
12	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция	4540	2,02	18303	1,20	10895	4	*
13	Объекты учебно-образовательного назначения	Дошкольная образовательная организация на 300 мест	*	0,40	4859	*	*	4	*
14	Объекты инженерной инфраструктуры	Газовая котельная мощностью 11,78 МВт	*	0,40	1064	*	*	*	*
15	Объекты спортивного назначения	Отдых (рекреация); Игровые, детские и спортивные	*	*	*	*	*	*	*

№ ЗПР	Наименование (вид) зоны размещения ОКС	Назначение ОКС	Предельная площадь застройки (пятно застройки), кв. м	Коэффициент плотности застройки зоны ОКС	Предельная плотность застройки, кв. м	Коэффициент плотности застройки жилого фонда	Предельная площадь жилого фонда, кв. м	Предельная этажность	Предельная площадь встроенно-пристроенных помещений кв. м
		площадки; Распределительная подстанция; Трансформаторная подстанция							
* - значение показателя не устанавливается									

Примечания:

- Предельные параметры в части максимального коэффициента застройки и предельной интенсивности использования установлены по приложению Б, таблицей Б.1 к СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Расчетные параметры объектов капитального строительства (ОКС) представляют собой укрупненный показатель и используются исключительно для определения максимальных расчетных показателей для территории. Площадь объектов капитального строительства и иные показатели должны уточняться при архитектурно-строительном проектировании отдельного объекта, в соответствии с техническим заданием заказчика (инвестора) на такой объект;
- Параметр «предельная интенсивность использования» соответствует параметру «плотность застройки».

4. Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящих Положений, а также обеспечения жизнедеятельности граждан

Расчет потребности в объектах социального обслуживания населения произведен на основании свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденных Приказом министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области № 1-3.39-626/23 от 10.10.2023.

Объекты социальной инфраструктуры, обслуживающие рассматриваемую Территорию и/или запланированные в границах Территории, приведены в таблице 7.

Таблица 7

Объекты социальной инфраструктуры, обслуживающие рассматриваемую Территорию и/или запланированные в границах Территории

№ ЗПР на плане	Объект	Единица измерения	Проектная мощность	Примечание
Объекты здравоохранения				
вне границ Территории	КГБУЗ «Городская поликлиника № 2» (существующий объект)	посещений в смену / койко-мест	30 посещений в смену ⁵ / -	Объекты регионального значения
Дошкольные образовательные учреждения				
13	Дошкольное образовательное учреждение на 300 мест (ДОУ) (планируемый объект)	мест	300	Объект местного значения
Общеобразовательные учреждения				
Смежная территория	Общеобразовательное учреждение на 990 мест (планируемый объект)	мест	990	Объект местного значения
Спортивные объекты				
в границах Территории	Спортивные и игровые площадки (стадион)	кв. м.	6310	Отдельно стоящий
вне границ Территории	Площадка с тренажерами МАОУ СОШ № 20 г. Южно-Сахалинска	кв. м.	300 (пропускная способность:	На территории школы

5 Проектная мощность приведена в соответствии с исходными данными от Министерства здравоохранения Сахалинской области от 04.06.2021 № 3.13-4287/21.

№ ЗПР на плане	Объект	Единица измерения	Проектная мощность	Примечание
			15 чел.)	
вне границ Территории	Бассейн МАДОУ № 57 «Бусинка» с. Дальнее	кв. м.	54,2 (пропускная способность: 16 чел.)	На территории детского сада
вне границ Территории	Мини-футбольное поле МАОУ СОШ № 20 г. Южно-Сахалинска	кв. м.	1925 (пропускная способность: 28 чел.)	На территории школы
Объекты дополнительного образования				
вне границ Территории	Объект дополнительного образования	мест	128	На смежной территории

При архитектурно-строительном проектировании вместимость объектов социального обеспечения следует уточнять с учетом изменения нормативов, демографии и социальных условий.

5. Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящих Положений, и обеспечения жизнедеятельности граждан

Документацией предусмотрена реконструкция/строительство транспортной инфраструктуры для обеспечения нормативной устойчивой транспортной связи на Территории, а также для обеспечения беспрепятственного выхода на внешние объекты транспортной инфраструктуры.

Перечень улиц и дорог, планируемых к реконструкции/строительству на Территории и (или) обслуживающие территорию, приведен в таблице 8.

**Перечень улиц и дорог, планируемых к реконструкции/строительству на Территории
и (или) обслуживающие территорию⁶**

№ участка УДС	Наименование участка УДС	Категория УДС ⁷	Планируемое мероприятие	Протяженность ⁸ , км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (в двух направлениях)	Наименьшая ширина тротуаров, м
1-1	улица Большая Полянка (от пересечения с ул. им. Б. П. Полевого до пересечения с Планируемой улицей 1)	Улицы в зонах жилой застройки	Реконструкция	0,554	асфальт	20	3,0	2	2,0
2-2	Планируемая улица 2 (от пересечения с ул. им. Б. П. Полевого до пересечения с Планируемой улицей 1)	Улицы в зонах жилой застройки	Строительство	0,498	асфальт	20	3,0	2	2,0
3-3	переулок Мореходный (от пересечения с ул. им. Н. Т. Демина до пересечения с Планируемой улицей 3)	Улицы в зонах жилой застройки	Реконструкция	0,467	асфальт	20	3,0	2	2,0
4-4	Планируемая улица 3 (от пересечения с ул. им. Б. П. Полевого до пересечения с Планируемой улицей 1)	Улицы районного значения	Строительство	0,576	асфальт	30	3,25	2	2,25

6 Параметры объектов капитального строительства необходимо уточнить в ходе архитектурно-строительного проектирования.

7 Категория объектов улично-дорожной сети приведена в соответствии с таблицей 4.3.2 Местных нормативов.

8 Протяженность линейных объектов улично-дорожной сети указана в границах подготовки Документации.

№ участка УДС	Наименование участка УДС	Категория УДС	Планируемое мероприятие	Протяженность, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (в двух направлениях)	Наименьшая ширина тротуаров, м
5-5	Планируемая улица 1 (от пересечения с ул. им. Н. Т. Демина до пересечения с Планируемой улицей 3)	Улицы районного значения	Строительство	0,469	асфальт	30	3,25	2	2,25
6-6	улица им. Б. П. Полевого (от пересечения с ул. им. Н. Т. Демина до пересечения с Планируемой улицей 3)	Улицы в зонах жилой застройки	Реконструкция	0,56	асфальт	20	3,0	2	2,0
7-7	ул. им. Н. Т. Демина (от пересечения с ул. им. Б. П. Полевого до пересечения с Планируемой улицей 1)	Улицы в зонах жилой застройки	Строительство	0,613	асфальт	15-20	3,0	2	2,0

Примечания:

- Расчетные параметры улично-дорожной сети установлены в соответствии с таблицей 11.2 к СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Классификация определена исходя из таблицы 11.1 СП 42.13330.2016;
- Проект на выходящие элементы улично-дорожной сети за границы разработки Документации должен быть разработан в виде отдельной документации по планировке территории;
- Планируемые линейные объекты транспортной инфраструктуры, за исключением внутриквартальных проездов, располагаются в границах красных линий (территориях общего пользования).

В границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства должно быть размещено не менее 40% нормативной потребности в парковках (открытые стоянки, подземные, обвалованные гаражи) для объектов. Оставшаяся доля нормативной потребности 60% (отдельно стоящие наземные гаражи-стоянки, открытые автостоянки) обеспечиваются в пределах максимально допустимого уровня их территориальной доступности, на обособленных площадках для парковки и/или на выделенных парковочных местах, являющихся частью автомобильных дорог микрорайона, с обеспечением пешеходной доступности до объекта резидента и/или доступности общественным транспортом.

Стоянки, в том числе временного хранения автомобилей, парковки (парковочные места) и гостевые парковки для объектов капитального строительства могут быть обеспечены в границах улично-дорожной сети и/или на совместных стоянках. В этом случае при размещении парковок (парковочных мест) в границах улично-дорожной сети требуется обеспечить безопасность дорожного движения и нормативную общую потребность в местах стоянки автомобилей.

Расчет потребности в парковочных местах на совместных стоянках должен производиться при архитектурно-строительном проектировании отдельных объектов капитального строительства на территории микрорайона, с предоставлением соответствующего обоснования принятых соотношений размещаемых парковочных мест.

Таблица 9

Планируемые мероприятия по размещению мест для стоянки автомобилей на Территории

№ ЗПР	Наименование объекта капитального строительства	Гаражно-стояночные объекты для хранения автомобилей жителей территорий многоквартирной жилой застройки, м/м	Места для постоянного хранения легковых автомобилей жителей, м/м	Гостевые стоянки, м/м ²	Приобъектные стоянки для обслуживания встроенных и пристроенных нежилых помещений различного функционального назначения, м/м	Размещено
1	Малозэтажный жилой дом	183	146	37	*	95 м/м в границах ЗПР в наземном паркинге 41 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м ¹⁰ (47 м/м)
2	Малозэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция	138	110	28	*	72 м/м в границах ЗПР в наземном паркинге 27 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (39 м/м)
3	Малозэтажный жилой дом; КНС	82	66	16	*	42 м/м в границах ЗПР в наземном паркинге 34 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (6 м/м)

- 9 Гостевые стоянки на территориях многоквартирной жилой застройки (для посетителей жилых зон) – 20% от общей обеспеченности местами постоянного хранения.
- 10 Здесь и далее – отдельно стоящие парковки в радиусе 800 м предусмотрены на смежной территории проекта планировки (в границах проекта планировки с проектом межевания территории северо-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Донская - ул. Черепичная - проектируемая магистральная улица общегородского значения - проектируемая улица местного значения (кол-во м/м – 90 м/м) и проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. 1-ая Московская - ул. им. Н.Т. Демина - северная граница земельного участка СТН «Турист» - ул. Алмазная - ул. Ясенева - ул. Изумрудная - ул. Рассветная» (кол-во м/м – 309 м/м)).

№ ЗПР	Наименование объекта капитального строительства	Гаражно-стояночные объекты для хранения автомобилей жителей территорий многоквартирной жилой застройки, м/м	Места для постоянного хранения легковых автомобилей жителей, м/м	Гостевые стоянки, м/м	Приобъектные стоянки для обслуживания встроенных и пристроенных нежилых помещений различного функционального назначения, м/м	Размещено
4	Малозэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция	139	111	28	*	72 м/м в границах ЗПР в наземном и (или) подземном паркинге 23 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (44 м/м)
5	Малозэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения	92	74	18	10	58 м/м в границах ЗПР в наземном и (или) подземном паркинге 18 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (26 м/м)
6	Малозэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения	72	58	14	8	45 м/м в границах ЗПР в наземном и (или) подземном паркинге 14 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (21 м/м)
7	Малозэтажный жилой дом	104	83	21	*	54 м/м в границах ЗПР в наземном и (или) подземном паркинге 25 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (25 м/м)
8	Малозэтажный жилой дом	76	61	15	*	39 м/м в границах ЗПР в наземном и (или) подземном паркинге 12 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (25 м/м)

№ ЗПР	Наименование объекта капитального строительства	Гаражно-стояночные объекты для хранения автомобилей жителей территорий многоквартирной жилой застройки, м/м	Места для постоянного хранения легковых автомобилей жителей, м/м	Гостевые стоянки, м/м	Приобъектные стоянки для обслуживания встроенных и пристроенных нежилых помещений различного функционального назначения, м/м	Размещено
9	Малозэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения	121	97	24	6	69 м/м в границах ЗПР в наземном и (или) подземном паркинге 15 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (43 м/м)
10	Малозэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция	172	138	34	*	89 м/м в границах ЗПР в наземном и (или) подземном паркинге 32 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (51 м/м)
11	Малозэтажный жилой дом	88	70	18	*	46 м/м в границах ЗПР в наземном и (или) подземном паркинге 13 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (29 м/м)
12	Малозэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция	136	109	27	*	71 м/м в границах ЗПР в наземном и (или) подземном паркинге 37 м/м в пределах УДС и ТОП отдельно стоящий паркинг в радиусе 800 м (28 м/м)
13	Дошкольная образовательная организация на 300 мест	*	*	*	*	5 м/м на ТОП
14	Газовая котельная мощностью 11,78	*	*	*	*	*

№ ЗПР	Наименование объекта капитального строительства	Гаражно-стояночные объекты для хранения автомобилей жителей территорий многоквартирной жилой застройки, м/м	Места для постоянного хранения легковых автомобилей жителей, м/м	Гостевые стоянки, м/м	Приобъектные стоянки для обслуживания встроенных и пристроенных нежилых помещений различного функционального назначения, м/м	Размещено
	МВт					
15	Отдых (рекреация); Игровые, детские и спортивные площадки; Распределительная подстанция; Трансформаторная подстанция	*	*	*	*	30 м/м в границах ЗПР
ИТОГО						782 м/м в границах ЗПР 296 м/м в пределах УДС и ТОП 384 м/м отдельно стоящие паркинги в радиусе 800 м

Обеспеченность парковочными местами планируемого населения предусматривается за счет размещения автостоянок в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, за счет парковочных мест, размещаемых вдоль улично-дорожной сети и местах территорий общего пользования, а также за счет размещения парковок на смежной территории проекта планировки (в границах проекта планировки с проектом межевания территории северо-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Донская - ул. Черепичная - проектируемая магистральная улица общегородского значения - проектируемая улица местного значения (кол-во м/м – 90 м/м) и проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. 1-ая Московская - ул. им. Н.Т. Демина - северная граница земельного участка СТН «Турист» - ул. Алмазная - ул. Ясенева - ул. Изумрудная - ул. Рассветная» (кол-во м/м – 309 м/м)) с обеспечением пешеходной доступности до объекта резидента и/или доступности общественным транспортом.

При архитектурно-строительном проектировании расстояние пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей следует принимать не более: ¹¹

- 150 м - до входов в пассажирские помещения вокзалов, входов в места крупных учреждений торговли и общественного питания;
- 250 м - до входов в прочие учреждения и предприятия обслуживания населения и административные здания;
- 400 м - до входов в парки, на выставки.

Расстояние пешеходных подходов от стоянок для постоянного хранения легковых автомобилей следует принимать не более 800 м.

6. Характеристика развития озелененных территорий

Для Территории предусмотрено озеленение площадью не менее 50538 кв. м, в том числе:

Таблица 10

Планируемые мероприятия по развитию озелененных территорий

№ п/п	Наименование территории	Площадь, кв. м
1.	Планировочный квартал 01:08:17 включает:	9472
1.1.	<i>Квартал 01</i>	4346
1.2.	<i>Квартал 02</i>	2929
1.3.	<i>ТОП 03</i>	2197
2.	Планировочный квартал 01:08:18 включает:	16629
2.1.	<i>Квартал 01</i>	3649
2.2.	<i>Квартал 02</i>	2312

¹¹ Пункт. 11.36 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

№ п/п	Наименование территории	Площадь, кв. м
2.3.	Квартал 03	2219
2.4.	Квартал 04	1845
2.5.	ТОП 05	2146
2.6.	ТОП 06	2877
2.7.	ТОП 07	1581
3.	Планировочный квартал 01:08:19 включает:	7512
3.1.	Квартал 01	2191
3.2.	Квартал 02	3832
3.3.	ТОП 03	1489
4.	Планировочный квартал 01:08:20 включает:	16925
4.1.	Квартал 01	4496
4.2.	Квартал 02	5063
4.3.	Квартал 03	1879
4.4.	Квартал 04	2270
4.5.	ТОП 05	2174
4.6.	ТОП 06	1043

7. Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящих Положений, и обеспечения жизнедеятельности граждан

Общие положения о характеристиках развития системы инженерно-технического обеспечения Территории

Трассы прохождения инженерных сетей предусмотрены в границах красных линий и в зонах допустимого размещения инженерных сетей. Данные зоны выделены для определения мест допустимого размещения сетей вне полотна автомобильных дорог общего пользования (для сетей, идущих параллельно автомобильным дорогам). При этом перпендикулярное пересечение автомобильных дорог общего пользования допускается в любом месте по кратчайшему пути (длины пути и места пересечения должны быть уточнены в ходе архитектурно-строительного проектирования линейных объектов (инженерных сетей)).

Показатели развития объектов коммунальной инфраструктуры Территории приведены в таблице 11.

Таблица 11

Показатели планируемого развития сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения¹²

¹² Показатели планируемого развития сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения необходимо уточнить в ходе архитектурно-строительного проектирования.

№ п/п	Наименование показателя	Итоговый показатель с учетом всех этапов освоения
1.	Электроснабжение	
1.1	Потребление электрической энергии, кВт, в том числе	4481,76
1.2	Демонтаж существующих сетей электроснабжения, км	0,616
1.3	Перекладка существующих сетей электроснабжения, км	0,652
1.4	Новое строительство 6 кВ, км	2,576
1.5	Распределительная трансформаторная подстанция (БКТП с КРУ ВН), шт.	1
1.6	Трансформаторная подстанция (БКТП), шт.	6
2.	Водоснабжение	
2.1	Водопотребление, куб.м/сутки	1500,31
2.2	Демонтаж существующих водопроводных сетей, км	0,867
2.3	Перекладка существующих сетей водоснабжения, км	0,892
2.4	Новое строительство сетей водоснабжения, км	2,418
3.	Канализация бытовая	
3.1	Водоотведение (куб.м/сутки)	1500,31
3.2	-на пожаротушение (л/сек)	25
3.3	Демонтаж существующих сетей канализации	0,193
3.4	Перекладка существующих сетей канализации, км	0,196
3.5	Новое строительство канализационных сетей (магистральных), км.	1,338
4.	Канализация ливневая	
4.1	Водоотведение, м ³ /год	84921,9
4.2	Новое строительство сетей ливневой канализации ¹³ , км	3,41
5.	Объекты газоснабжения	
5.1	Проектная производительность, куб.м/час	715,25
5.2	Демонтаж газораспределительных сетей, км	0,071
5.3	Перекладка газораспределительных сетей, км	0,068
5.4	Новое строительство газораспределительных сетей, км	0,032
5.5	Газовая котельная (ГК), шт.	1
5.6	Мощность газовой котельной, МВт	11,78
6.	Объекты теплоснабжения	
6.1	Установленная мощность, Гкал/ч	5,4195
6.2	Новое строительство сетей теплоснабжения, км	1,891

- 13 Документацией предусмотрено размещение новых сетей ливневой канализации, как для линейных объектов, так и для площадных с общим сбором сточных вод в южной части территории Планируемой улицы № 1 и с дальнейшим подключением к ЛОС в границах земельного участка, предусмотренного в рамках проекта планировки территории, предусматривающего размещение линейного объекта «Улица Транзитная на участке от ул. Холмская до ул. Ясенева с организацией одноуровневой развязки на пересечении ул. Транзитная - ул. Холмская».

8. Характеристика планируемого развития объектов капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития Территории в границах элемента планировочной структуры

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.

ПОЛОЖЕНИЯ

об очередности планируемого развития Территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Развитие архитектурно-планировочной структуры в границах Территории предлагается осуществлять в 7 очередей:

Таблица 12

№ ЗПР	Наименование ОКС	Очередность освоения территории						
		I 2024	II 2025	III 2026	IV 2027	V 2028	VI 2029	VII 2030
1	Малозэтажный жилой дом		+					
2	Малозэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция	+						
3	Малозэтажный жилой дом; КНС	+						
4	Малозэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция			+				
5	Малозэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения			+				
6	Малозэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения				+			
7	Малозэтажный жилой дом					+		
8	Малозэтажный жилой дом						+	
9	Малозэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения							+

№ ЗПР	Наименование ОКС	Очередность освоения территории						
		I 2024	II 2025	III 2026	IV 2027	V 2028	VI 2029	VII 2030
10	Малозэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция					+		
11	Малозэтажный жилой дом						+	
12	Малозэтажный жилой дом; Трансформаторная подстанция							+
13	Дошкольная образовательная организация на 300 мест				+			
14	Газовая котельная мощностью 11,78 МВт	+						
15	Отдых (рекреация); Игровые, детские и спортивные площадки; Распределительная подстанция; Трансформаторная подстанция			+				
1-1	улица Большая Полянка		+					
2-2	Планируемая улица 2		+					
3-3	переулок Мореходный			+				
4-4	Планируемая улица 3			+				
5-5	Планируемая улица 1					+		
6-6	улица им. Б. П. Полевого		+					
7-7	ул. им. Н. Т. Демина			+				

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от « 04 » 09 2024 № 2941-па

