

«Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в  
границах ул. Сахалинской - ул. Крюкова - ул. Хабаровская -  
ул. Ленина - пр. Коммунистический - ул. Вокзальная»

(наименование)

Проект планировки территории  
Основная часть  
Книга 1

«Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в  
границах ул. Сахалинской - ул. Крюкова - ул. Хабаровская -  
ул. Ленина - пр. Коммунистический - ул. Вокзальная»

(наименование)

Проект планировки территории  
Основная часть  
Книга 1

Исполнитель: ООО «Антиква»

Жвалик С.М.

Заказчик: АО «Монерон»

Хабаровск  
2022

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

## СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА

### Книга 1. Основная часть проекта планировки территории

Текстовая часть проекта планировки территории

Графическая часть проекта планировки территории

### Книга 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Текстовая часть материалов обоснования.

Графическая часть проекта планировки территории

### Книга 3. Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть проекта межевания территории.

Графическая часть проекта межевания территории

### Книга 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Текстовая часть проекта межевания территории.

Графическая часть проекта межевания территории

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22163636-0406-ППТ.ТЧ

Лист

1

**Книга 1.**  
**Основная часть проекта планировки территории**



						22163636-0406-ППТ.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## Перечень текстовых материалов

№ п/п	Наименование	Лист
	Общие положения.	6
	Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания территории	9
1.	Характеристика планируемого развития территории в отношении выделения элементов планировочной структуры.	9
1.1	Параметры застройки территории	9
1.2	Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	11
2.	Положения о планируемом размещении объектов капитального строительства федерального, регионального значения и их характеристики.	11
2.1	Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства местного значения и их характеристики	11
2.2	Характеристика объекта капитального строительства, планируемого к размещению	12
2.3	Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства иного значения и их характеристики	13
2.4	Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, а также для обеспечения жизнедеятельности граждан	13
3.	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры	15
4.	Характеристика объектов инженерной (коммунальной инфраструктуры)	16
5.	Технико-экономические показатели проекта планировки территории	19
6.	Характеристика и очередность планируемых для размещения объектов капитального строительства	19

## Перечень графических материалов

№ листа	Наименование	Масштаб
1	Чертеж планировки территории	1:2000

						22163636-0406-ППТ.ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Текстовая часть проекта планировки территории



						22163636-0406-ППТ.ТЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## Общие положения

### Основания для разработки проекта планировки и проекта межевания территории

Документация по планировке территории, подлежащей развитию, в части разработки проекта планировки и проекта межевания территории г. Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская - ул. Крюкова - ул. Хабаровская - ул. Ленина - пр. Коммунистический - ул. Вокзальная (часть элемента планировочной структуры) (далее – Документация) подготовлена на основании:

постановления администрации г. Южно-Сахалинска от 06.07.2022 № 1573-па. развития застроенной территории г. Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинской - ул. Крюкова - ул. Хабаровская - ул. Ленина - пр. Коммунистический - ул. Вокзальная (часть элемента планировочной структуры).

### Нормативные ссылки:

При разработке документации планировки территории учитывались требования следующих нормативов градостроительного проектирования:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области. (с изменениями на 24 декабря 2021 года)
- Генеральный план городского округа "Город Южно-Сахалинск" утвержденного решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па.

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действующими в период подготовки Документации:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления»; (с изм. 11.01.2023)
- Федеральный закон от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

22163636-0406-ППТ.ТЧ

Лист

5

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата





- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения»;
- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»;
- СП 35-102-2001 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам»;
- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;
- Применяются в объеме, необходимом для подготовки Документации:
- СП 11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства»;
- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Часть III «Инженерно-гидрографические работы при инженерных изысканиях для строительства»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утверждённый Решением Решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 22.12.2022 N 1082/52-22-6 (с изменениями на 22 декабря 2022 года);
- Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па.
- иные нормативные правовые акты и нормативные технические документы, устанавливающие требования к составу, содержанию и порядку выполнения работы.
- Топографическая основа в масштабе 1:500 с инженерными коммуникациями и геодезическими отметками;
- прочие исходные материалы;

**Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания территории**

Целями разработки документации по планировке территории являются:

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



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

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Территория проекта планировки расположена в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск» на землях категории «земли населенных пунктов».

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

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

### 1.1 Параметры застройки территории

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

							22163636-0406-ППТ.ТЧ	Лист
								9
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

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

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

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

ОЖ2 – общественно-жилая зона пониженной этажности,

ОД5 – зона культурно-досуговая.

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

**Таблица 1. - Основные расчетные показатели территории ОКС**

№ зоны на схеме	Наименование зоны ОКС	Площадь зоны ОКС, га	Плотность тыс. кв.м./га	Этажность	Процент застройки %	Коэффициент плотности застройки
Существующая застройка						
	Площадь в границах проектирования	9,63				
ЗР-1	Среднеэтажной жилой застройки	5,20	1774	5	17,7	0,88
ЗР-2	Торговли и общественного питания	1,62	2561	3	25.6	0.77
ЗР-3	Культурно-досугового назначения	0,70	3784	2-4	37.8	1.13
ЗР-5	Спортивного назначения	0,32	-	-	-	-



## 2.2 Характеристика объекта капитального строительства, планируемого к размещению

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

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

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

**Таблица 2. - Сведения о плотности и параметрах застройки реконструируемого объекта**

Наименование	Ед. Изм.	Кол-во	
		До реконструкции	После реконструкции
Площадь земельного участка под гостиницу «Монерон» ЗУ № 11	га		0.23178
Площадь застройки	м2		1025,8
Процент застройки	%		44,2
Общая площадь здания	м 2	2750,6	2750,6
Полезная площадь здания	м 2	1719,5	1839,8
Количество гостиничных номеров	шт	64	68
Строительный объем в том числе:	м3	11655,5	11655,5
-ниже отм. 0,000	м3	1952,1	1952,1
-выше отм. 0,000	м3	9703,4	9703,4
площадь застройки	м2	1025,8	1025,8
Этажность		3	3

**Таблица 3. -Параметры ОКС планируемого к размещению**

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

Примечание:

Значение: ОИЗ – объект иного значения

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

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

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

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

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

Большинство объектов обслуживания населения находятся в пешеходной доступности.

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

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

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

При архитектурно-строительном проектировании объектов в зонах застройки различного назначения, зонах рекреации, а также в местах, где расположены транспортные коммуникации, сооружения, устройства, пешеходные переходы, собственникам земельных участков необходимо предусмотреть обеспечение беспрепятственного доступа к данным объектам инвалидов и других маломобильных групп населения в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.



### 3. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

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

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

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

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

Расчет количества м/м для хранения легкового автотранспорта:

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

**Таблица 5. Расчет машиномест реконструируемой гостиницы**

Собщ (расч)	Проектное количество машиномест	Нормативное количество машиномест
	Гостиница (м/м)	
200 мест	$200 / 100 * 7 = 14$	$\text{Мест} / 100 * 7 =$ Норм(м/м) - нормируемое количество машиномест
	В границах благоустройства размещено 17 м/мест	

**Таблица 6. -Предложения по развитию системы транспортного обслуживания**

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

#### **4. Характеристика объектов инженерной (коммунальной инфраструктуры)**

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

##### **Водоснабжение**

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

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

##### **Водоотведение**

Проектом предусматривается централизованная система канализации всей застройки.

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

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

### Теплоснабжение

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

### Газоснабжение

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

### Электроснабжение

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

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

### Сети связи

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

### Дождевая канализация

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

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

### Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от противоэрозионные, противооползневые и антисейсмические мероприятия.

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

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

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

### Санитарная очистка

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

Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров с зарезервированными местами для КО:

- для реконструируемого здания предусмотрено 1 площадка;

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

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

**Таблица 7. - Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры**

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

Примечания:

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

Значение: ОИЗ – объект иного значения.

## 5. Техничко-экономические показатели проекта планировки территории

**Таблица 7. Техничко-экономические показатели по территории:**

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

## 6. Характеристика и очередность планируемых для размещения объектов капитального строительства

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

						22163636-0406-ППТ.ТЧ	Лист
							19
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		