

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕН  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ООО «Дальневосточная архитектурная компания»**

Ассоциация «Саморегулируемая организация  
Архитекторов и проектировщиков Дальнего Востока»  
СРО-П-137-18022010  
Регистрационный номер члена СРО №90  
Дата регистрации 27.05.2013 г.

**О ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА  
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. ИМЕНИ АНТОНА БУЮКЛЫ –  
УЛ.ИМ. Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ИМ. КОСМОНАВТА ПОПВИЧА – УЛ.  
ЧЕХОВА**

**ТОМ 1**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

**Главный инженер проекта**



**А. С. Полоник**

**2023**

### Содержание:

№ п/п	Наименование	Лист
1	Общие положения планировки территории	3
2	Положения о характеристика планируемого развития территории	5
3	Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного или иного значения и их характеристики	8
4	Положение об очередности планируемого развития территории	10

## 1. Общие положения планировки территории

Проект планировки и проект межевания территории в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова на основании:

- постановления администрации города Южно-Сахалинска от 22.09.2021 № 2483-па «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова»;
- технического задания на разработку документации по планировке территории.

Документация подготовлена с учетом следующих ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

- Материалам Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным решением Думы города Южно-Сахалинска №1029/48-22-6 от 28.09.2022;
- Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск» № 2643-па от 20.10.2022 г.;

При разработке учитывались требования следующих нормативов градостроительного проектирования:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области (утвержденные приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 года № 3.39-46-п);
- Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск» № 2643-па от 20.10.2022 г.

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

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190 ФЗ (с изм. от 14.07.2022г.);
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136 ФЗ (с изм. от 14.07.2022г.);
- Водного кодекса Российской Федерации (с изменениями на 1 мая 2022 года), Кодекс РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с изм. № 1, 2, 3, 4) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 N 1034/пр);
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СП 34.13330.2016 «Свод правил. Автомобильные дороги» (актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*);
- СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги»;
- СП 11-107-98 «Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства» в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу Российской Федерации;
- 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» в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу Российской Федерации;

- Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года N 742/пр
- иные законодательные и нормативные правовые акты.

Рассматриваемая Территория целиком расположена в границах городского округа «Города Южно-Сахалинск» Сахалинская Область и, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, относится к категории земель «земли населенных пунктов».

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

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 предусмотреть обеспечение беспрепятственного доступа к данным объектам инвалидов и других маломобильных групп населения в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 2. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Территория проекта планировки расположена в центральном районе городского округа «Город Южно-Сахалинск» в границах ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова. Общая площадь территории в границах подготовки проекта планировки территории по техническому заданию составляет 11,9 га. На территории проектирования были сформированы элементы планировочной структуры. Расположение элементов представлено на схеме 1.

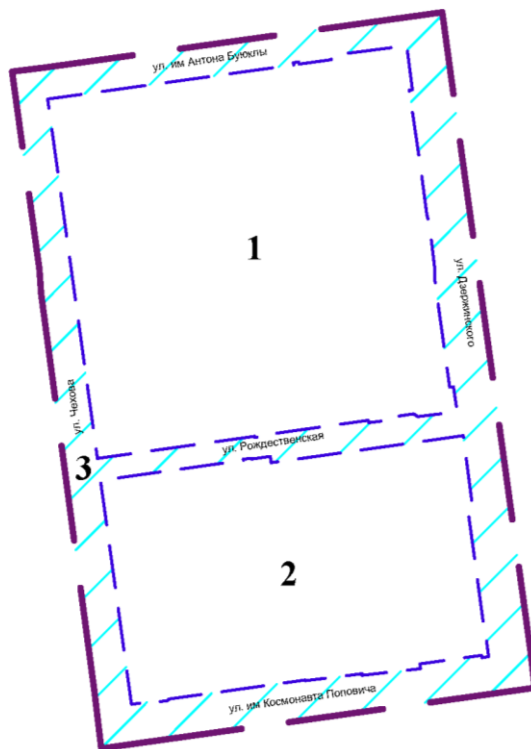


Схема 1. Расположение элементов планировочной структуры

В границах разработки проекта планировки выделены следующие элементы планировочной структуры:

Кварталы общей площадью 8,51 га; \*

1\*- квартал 5,26 га

2\*- квартал 3,25 га

3- улично-дорожная сеть – 3,43 га

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта 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; определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков; установление красных линий.

Расчетная численность постоянного населения после реализации всех мероприятий составит 1534 человек.

Территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-1);
- Зона общественно-жилая (ОЖ-1)

Документацией по планировке территории определены основные показатели планируемых объектов капитального строительства, в том числе их зон планируемого размещения. Основные показатели территории проектирования приведены в таблице 1.

**Таблица 1 - Основные планируемые показатели территории проектирования**

Наименование	Показатель
Территория в границах подготовки проекта планировки, (га)	11,92
Зона многоэтажной жилой застройки, (га)	0,40
Зона общественно-делового назначения, (га)	3,99
Расчетное количество новых жителей (чел.)	283
Расчетное количество населения (тыс.чел.)	1,534
Общая площадь застройки многоквартирного жилого дома (площадь основания), кв. м	1400
Общая площадь застройки общественно-деловыми объектами капитального строительства (площадь основания), кв. м	4150
Жилищный фонд планируемый (кв. м общей площади квартир)	8315
Суммарная площадь общественно-деловых помещений (кв. м общей площади)	14380
Расчетная плотность населения на территории (чел/га)	128

#### **Зона многоэтажной жилой застройки**

Цель выделения зоны многоэтажной жилой застройки – обеспечение условий для создания объектов жилого назначения со встроенными объектами бытового, образовательного и иного обслуживания населения, с заданными минимальными и максимальными показателями застройки земельных участков в целях обеспечения эффективности функционирования жилой зоны.

#### **Зона общественно-делового назначения**

Цель выделения зоны общественно-делового назначения – многофункциональное использование территории центральной части городского округа «Города Южно-Сахалинска».

**Таблица 2 - Параметры планируемых зон размещения объектов капитального строительства**

№ элемента планировочной структуры	№ зоны на плане	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны, га	Расчетные параметры				
				Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения %	Предельная этажность	Коэффициент плотности застройки	Приобретенные стоянки хранения автомобильного транспорта м/мест, кол-во
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	1	Зона многоэтажной жилой застройки	0,40	35	25	10	1,56	156 (из них 12 гостевые)
1	2	Зона общественно-делового назначения	3,99	60	25	5	0,58	158

Требуемое количество машино-мест для хранения легковых автомобилей проживающего населения, паркования автомобилей посетителей жилых зон, а также

приобъектные стоянки для обслуживания встроенных и пристроенных нежилых помещений различного функционального назначения предусмотрены из расчета согласно МНГП города Южно-Сахалинск (от 20.10.2022).

Общее расчетное количество машино-мест составит 314 шт. Параметры размещения парковок представлены в материалах обоснования проекта планировки и проекта межевания таблица 11.

Фактически на территории проектирования, в границах земельного участка под размещение гостиницы нет открытых мест хранения автотранспорта. В границах земельного участка под офисное здание, располагается наземная парковка на 12 м-м.

В границах земельного участка под школу искусств расположено 56 наземных парковочных мест, недостающее количество машино-мест предлагается разместить в подземном паркинге (180 м-м.), расположенной на участке под школу искусств.

Общее количество машино-мест для хранения автомобилей жилого дома согласно расчету составляет 156 м-м., проектом предлагается размещение подземной парковки на 56м-м. под жилым домом, открытая стоянка на 12 м-м, нехватка парковок для жилого дома составляет 76 машино-мест будет перекрыта за счет размещения индивидуальных легковых автомобилей на территории подземного паркинга, расположенного на участке под школу искусств.

Офисному зданию предусмотрена парковка вместимостью 12 м/м, остальные места предлагается разместить в подземном паркинге.

**Таблица 3 - Планируемый баланс территории в границах разработки проекта планировки.**

№ п/ п	Наименование зоны планируемого размещения ОКС	№ зоны размещения ОКС на плане	Ед. изм	Площадь зоны размещения ОКС		Мощность объектов
				га	%	
	Общая площадь зон планируемого размещения в границах проекта планировки:		га	4,39	<b>100</b>	
1	Зона многоэтажной жилой застройки	1	га	0,40	8,9	8,3 тыс. кв.м. жилой площади
2	Зона общественно-делового назначения	2	га	3,99	91,1	14,38 тыс кв. м

В таблице 3, представлены только планируемые зоны размещения объектов капитального строительства, в границах разработки проекта планировки территории располагаются существующие объекты ОКС с имеющимися зонами размещения.

### 3. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного или иного значения и их характеристики

Утвержденными на момент подготовки настоящей документации схемами территориального планирования Российской Федерации, Сахалинской области в различных областях на территории не предусмотрено размещение планируемых объектов федерального и регионального значения.

**Таблица 4 - Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства местного значения**

Параметры объектов капитального строительства						
Наименование	Мощность		Кол-во, ед. изм	Этажность (макс)	Значение ОКС	Мероприятия (строит. / реконструкция)
	Ед. изм.	Знач.				
Социальная инфраструктура						
Школа искусств	мест	120	Объект	3	ОМЗ	строит.

Примечание: Значение: ОМЗ – объект местного значения

**Таблица 5 - Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства иного значения**

Параметры ОКС						
Наименование	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Кол-во, ед. изм	Этажность (макс)	Мощность, ед. изм	Протяженность/площадь земельного участка, ед. изм	Значение ОКС
Жилого назначения						
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой	строит.	1 объект	10	8,3 тыс.кв.м жилой площади	0,40 Га	ОИЗ
Общественно-делового назначения						
Гостиница	строит.	1 объект	5	5,1 тыс. кв.м	0,45 Га	ОИЗ
Офисы	строит.	1 объект	5	7,47 тыс. кв.м	0,41 Га	ОИЗ
Подземная парковка	строит.	1 объект	-	180 м-мест	-	ОИЗ

Примечание: Значение: ОИЗ – объект иного значения

#### Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Улично-дорожная сеть – проектируемые второстепенные проезды:

Число полос – 2

Общая протяженность – 0,23 км.

Общая площадь покрытия – 6100 кв.м

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

**Таблица 6 - Параметры размещения мест хранения автомобильного транспорта.**

Наименование	Кол-во, ед. изм	Мощность		Очередность
		Ед. изм	Значение	
Подземная стоянка автомобилей жилого дома	1 объект	м-мест	56	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта	4 объекта	м-мест	14	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта	1 объект	м-мест	12	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта (временного хранения)	1 объекта	м-мест	12	1 этап
Подземная стоянка автомобилей	1 объект	м-мест	180	1 этап

#### 4. Положение об очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории предполагается осуществить в 1 этап.

Реализация мероприятий запланирована:

1 этап – 2022– 2027 гг.;

**Таблица 7 – Этапность и характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства.**

Наименование	Мощность		Статус	Очередность
	Ед. изм.	Значение		
Объекты капитального строительства жилого назначения				
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой	Тыс.кв.м жил. площади	8,3	П	1 этап
Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры				
Подземная парковка жилого дома	м-мест	56	П	1 этап
Подземная парковка (отдельностоящая)	м-мест	180	П	1 этап
Объекты капитального строительства общественно-делового назначения				
Гостиница	тыс.кв.м площади	5,1	П	1 этап
Офисы	тыс.кв.м площади	7,47	П	1 этап
Школа искусств	тыс.кв.м площади	1,8	П	1 этап

**Таблица 8 - Этапность и характеристика планируемых к размещению объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.**

Наименование	Мощность		Статус	Очередность
	Ед. изм.	Значение		
Водоснабжение				
Хозяйственно-питьевые и противопожарные водопроводы	км	0,3	П	1 этап
Водоотведение				
Безнапорные коллекторы хозяйственно-фекальной канализации	км	0,3	П	1 этап
Канализация дождевая закрытая	км	4,2	П	1 этап
Теплоснабжение				
Тепловые сети	км	0,3	П	1 этап
Электроснабжение				
Линии электропередачи ЛЭП 10 (6) кВ	км	0,3	П	1 этап
Линии электропередачи ЛЭП 0,4 кВ	км	0,3	Л	1 этап
Связь и информатизация				
Линейно-кабельное сооружение электросвязи	км	0,3	П	1 этап
Объекты транспортной инфраструктуры				
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта	м-мест	14	П	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта	м-мест	14	П	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта	м-мест	14	П	1 этап

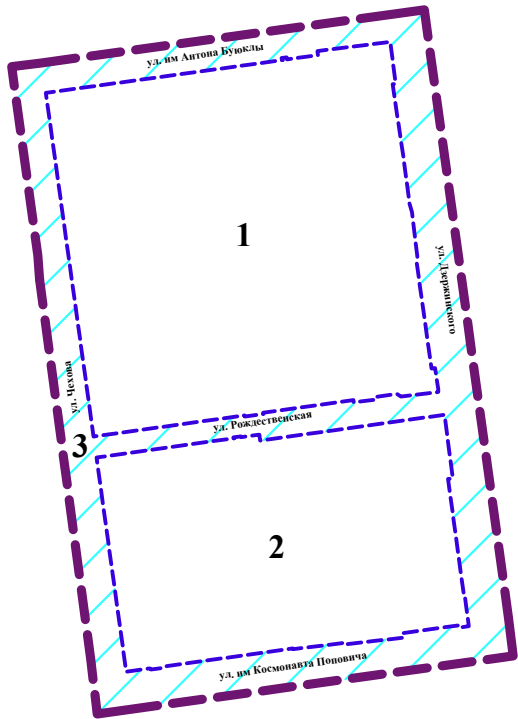
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта	м-мест	14	П	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта (временного хранения)	м-мест	12	П	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта	м-мест	12	П	1 этап

Примечания: Статус: П – планируемый к размещению объект, Л – планируемый к ликвидации объект.

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова


Чертеж планировки территории

Схема элементов планировочной структуры



Условные обозначения

- Границы**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
  - 1,2 границы и номера существующих и планируемых элементов планировочной структуры
  - 3 УДС
  - красные линии
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства**
- зона многоэтажной жилой застройки
  - зона общественно-жилого назначения
- 1 / 0,40 номера участков (зон) планируемого размещения объектов капитального строительства (далее ОКС)  
площадь участков (зон) планируемого размещения ОКС, га

						Проект планировки с проектом межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф. Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Разработал		Шарыкина			06.23	Чертеж планировки территории М 1:2000	ООО "ДАК"		