



градостроительная мастерская

Заказчик

ООО «Инвестиция»

Договор

№ 22-08 от 23.05.2022г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА –
УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ – УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ХАБАРОВСКАЯ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

22-08-ДПТ-ПП



градостроительная мастерская

Заказчик

ООО «Инвестиция»

Договор

№ 22-08 от 23.05.2022г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА –
УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ – УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ХАБАРОВСКАЯ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

22-08-ДПТ-ПП

Главный инженер проекта

Щемелева А.К.

Ведущий архитектор проекта

Чинченкова А.А.

Содержание

Состав документации	3
Состав авторского коллектива	5
1. Общие положения.....	6
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	7
2.1. Параметры застройки территории	7
2.2. Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации, при строительстве многоквартирного жилищного фонда.....	8
2.3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, общественно- делового и иного назначения.....	9
2.4. Каталог координат поворотных и концевых точек устанавливаемых красных линий ..	10
3. Предложения по развитию системы социального обслуживания.....	11
4. Предложения по развитию системы транспортного обслуживания.....	11
5. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения.....	13
6. Положения об очередности планируемого развития территории	15

Состав документации

Номер п/п	Наименование	Примечание
	Основная часть проекта планировки территории	22-08-ДТП-ПП
1 книга	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	Приложение № 1 к постановлению администрации города Южно-Сахалинска (далее – Постановление)
2 чертеж	Чертеж планировки территории	Приложение № 2 к Постановлению, М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	22-08-ДТП-ОМ-ПП
2 книга	Обоснования положений по планировке территории	Книга
1 схема	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
2 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:1000
3 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Электроснабжение. Водоснабжение. Теплоснабжение. Газоснабжение. Канализация. Связь	М 1:1000
4 схема	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	М 1:1000
5 схема	Схема планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	М 1:1000
6 схема	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
7 схема	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. План защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:1000
8 схема	Схема инженерной инфраструктуры. Электроснабжение	М 1:1000
9 схема	Схема инженерной инфраструктуры. Теплоснабжение	М 1:1000
10 схема	Схема инженерной инфраструктуры. Водоотведение	М 1:1000

22-08-ДПТ-ПП

Номер п/п	Наименование	Примечание
11 схема	Схема инженерной инфраструктуры. Газоснабжение. Водоснабжение. Связь	М 1:1000
12 схема	Типовые поперечные профили автомобильных дорог, элементы улично-дорожной сети	М 1:1000
	Материалы проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в электронном виде	22-08-ДТП-ЭВ
1- ЭВ	Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская	1 диск

Состав авторского коллектива

ООО «Градостроительная мастерская «Линия»	
Главный архитектор проекта	В.А. Хотулева
Ведущий архитектор	А.А. Чинченкова
Главный специалист (размещение объектов коммунальной инфраструктуры)	П.В. Ковшаров
Главный специалист (вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории)	Р.Е. Елшин
Главный инженер проекта (защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности)	А.К. Щемелева
Нормоконтроль	Р.А. Хотулев
ООО «ПЕРСПЕКТИВА +»	
Разработка планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	
Главный архитектор проекта	И.В. Козак
Архитектор	У.А. Ганжурова
ООО «ЮНК архитекторы»	
Главный архитектор проекта	Д. Иконников

1. Общие положения

Документация по планировке территории выполнена на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска № 1323-па от 09.06.2022г «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская».

Цель разработки проекта: обеспечение устойчивого развития территории, предусматривающего на 1 этапе проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства размещение смешанной застройки общей площадью всех надземных этажей зданий и сооружений по внешним размерам не более 62 553 кв. м., общей жилой площадью не более 31 980 кв. м. при коэффициенте плотности смешанной застройки квартала (с учетом интерполяции) не более 1,76 и плотности населения квартала (при средней жилищной обеспеченности 20 кв. м на одного человека) не более 450 чел./га, в том числе:

- в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства ЗР-1 — общей площадью всех надземных этажей зданий и сооружений по внешним размерам не более 30 129 кв. м.

- в границах земельного участка с кадастровым номером 65:01:0701001:4448 - общей жилой площадью не менее 10 000 кв.м.

Основными задачами при подготовке проекта планировки территории, выполненного с учетом эскиза генерального плана застройки территории зоны планируемого размещения объектов капитального строительства ЗР-1 являются:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ земельных участков;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение параметров застройки территории, характеристик объектов капитального строительства.

Территория проектирования расположена в центральной части города Южно-Сахалинска, в границах 1-ого микрорайона и ограничена: на севере – ул. Невельская, на западе – ул. Дзержинского, на юге – ул. Хабаровская, на востоке – пр. Мира.

Площадь территории в границах проектирования составляет 3,542 га.

Реализация проектных решений планируется в одну очередь строительства. Временные сроки реализации освоения данной территории в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск» 2021 – 2027 год.

22-08-ДПТ-ПП

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.1. Параметры застройки территории

№ зоны на чертеже планировки территории	Вид зоны	Площадь зоны, га	Максимальная этажность объектов капитального строительства	Максимальный процент застройки, %	Максимальная плотность застройки, тыс. кв. м/га	Общая площадь ОКС, тыс. кв. м	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м.	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м/га	Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв.м., в том числе	
									во встроенных нежилых помещениях в составе жилых домов (минимальное значение)	в отдельно стоящих объектах капитального строительства (максимальное значение)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ЗР-1	Многоэтажной жилой застройки	1,48	17	30,6	2,77	41,0	29,87	20,2	4,65	-
ЗР-2	Общественно-деловой застройки	0,4	5	31	1,3	5,2	-	-	-	4,48
ЗР-3	Учебно-образовательного назначения	0,18	2	30	0,6	1,9	-	-	-	1,64
ЗР-4	Зона зеленых насаждений общего пользования	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-
ЗР-5	Объекты торговли и общественного питания	0,04	1	40	0,4	0,013	-	-	-	0,12

22-08-ДПТ-ПП

2.2. Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации, при строительстве многоквартирного жилищного фонда

№ зоны на чертеже планировки территории	Вид зоны	Вид элементов планировочной организации территории	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации территории	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности элементов планировочной организации территории (требования к размещению)	Максимальный показатель уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации территории
1	2	3	4	5	6
ЗР-1	Многоэтажной жилой застройки	Зеленые насаждения (включая все территории с естественным покрытием), м2/чел	3	100% нормативной потребности	2 335
		Детские игровые площадки (со специализированным искусственным покрытием), м2/чел.	0,9		700
		Площадки для отдыха взрослого населения (со специализированным искусственным покрытием), м2/чел.	0,1		78
		Открытые площадки для занятий физкультурой взрослого (площадки для занятия воздушно-силовой атлетикой, комплексы «воркаут», уличные тренажеры для функционального тренинга и пр.), м2/чел	1	Не менее 50% нормативной потребности	389
		Места постоянного хранения легковых автомобилей жителей, м/м	в соответствии с положениями статьи 13 и таблицы 8 настоящих Нормативов	Не менее 40% нормативной потребности	157
		Гостевые стоянки, м/м			40
		Площадки для накопления ТКО, кв.м.	В соответствии с положениями статьи 23 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск»	100 % нормативной потребности	20

22-08-ДПТ-ПП

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

Номер зоны на схеме	Наименование объекта капитального строительства	Мероприятия (строительство/реконструкция)	Общая жилая площадь ОКС тыс. кв. м.	Общая площадь нежилых помещений, тыс. кв. м.	Площадь зоны размещения, га	Необходимое число машиномест для хранения автомобилей	
						Постоянных наземные / подземные	Временных наземных / подземные
1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Планируемые объекты</i>							
ЗР-1	Многоэтажный жилой дом с торговыми помещениями и дошкольными организациями в первых этажах с подземной автостоянкой (17 эт.)	С	10,2	0,32	1,48	19 / 427	40 / 58
	Многоэтажный жилой дом с торговыми помещениями и дошкольными организациями в первых этажах с подземной автостоянкой (9 эт.)	С	3,5	1,5			
	Многоэтажный жилой дом с торговыми помещениями в первых этажах и подземной автостоянкой (17 эт.)	С	9,0	0,5			
	Многоэтажный жилой дом с административными и офисными помещениями в первых этажах с подземной автостоянкой (9 эт.)	С	7,2	2,3			
ЗР-2	Отдельно стоящее здание с административными помещениями (5 эт.)	С	-	4,5	0,4	15 / 80	5 / 0
ЗР-3	Здание учебно-образовательного назначения (2 эт.)	С	-	1,64	0,3	4 / 0	9 / 0

22-08-ДПТ-ПП

1	2	3	4	5	6	7	8
ЗР-4	Зона насаждений зеленых общего пользования	С	-	-	0,1	0/0	10/0
ЗР-5	Объекты торговли и общественного питания	С	-	0,013	0,04	4/0	1/0

2.4. Каталог координат поворотных и конечных точек устанавливаемых красных линий

Действующие красные линии в отношении территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории, утверждены постановлением администрации города Южно-Сахалинска №1620-па от 10.06.2021г. «Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская».

Настоящим проектом планировки внесение изменений в действующие красные линии не предлагается.

3. Предложения по развитию системы социального обслуживания

В рамках данного проекта, исходя из численности планируемого населения, нормативной потребности жителей, планируется размещение двух дошкольных образовательных организаций, вместимостью по 50 мест каждый в первых двух этажах многоэтажных блок-секциях, зоне размещения ЗР-1. Проект предусматривает увеличение вместимости здания существующей художественной школы, путем строительства дополнительного здания в два этажа, вместимостью до 100 мест посетителей.

4. Предложения по развитию системы транспортного обслуживания

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

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.

Параметры планируемых объектов транспортной инфраструктуры представлены в таблице 4.1.1.

Номер зоны на схеме	Наименование объекта	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Количество машино-мест, шт.	Протяженность, м
1	2	3	4	5
<i>Планируемая застройка</i>				
ЗР-1	Проезды, подъездные пути	С	-	411
	Наземные парковочные места	С	59	-
	Подземные парковочные места	С	485	-
ЗР-2	Проезды, подъездные пути	С	-	209
	Наземные парковочные места	С	20	-
	Подземные парковочные места	С	80	-
ЗР-4	Проезды, подъездные пути	-	-	104
	Наземные парковочные места	-	10	-
-	Наземные парковочные места	С	71	237

22-08-ДПТ-ПП

Номер зоны на схеме	Наименование объекта	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Количество машино-мест, шт.	Протяженность, м
1	2	3	4	5
Итого всего, из них:			725	961
Итого ЗР-1			544	411
Итого ЗР-2			100	209
Итого ЗР-4			10	104
-			71	237

22-08-ДПТ-ПП

5. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения

Площадь зоны планируемого размещения, кв. м (для линейных объектов – протяженность, м)	Основной вид использования объектов капитального строительства ¹	Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства	Очередь планируемого развития территории ²	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства ³
1	2	3	4	5
ОБЪЕКТЫ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ⁴				
-	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Трансформаторная подстанция ТП- (2х630) Планируемая к размещению Напряжение – 6-10/0,4 кВ.	1	2
-	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Трансформаторная подстанция ТП (2х630) Планируемая к размещению Напряжение – 6-10/0,4 кВ.	1	2
100	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Кабельная линия электропередачи. Номинальное напряжение 6-10 кВ.	1	1
170	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Кабельная линия электропередачи. Номинальное напряжение 6-10 кВ.	1	1
140	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Кабельная линия электропередачи. Номинальное напряжение 6-10 кВ.	1	2
50	Объекты инженерно-технического	Кабельная линия электропередачи. Номинальное напряжение 0,4 кВ	1	1

22-08-ДПТ-ПП

Площадь зоны планируемого размещения, кв. м (для линейных объектов – протяженность, м)	Основной вид использования объектов капитального строительства ¹	Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства	Очередь планируемого развития территории ²	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства ³
1	2	3	4	5
	обеспечения, сооружения и коммуникации			
0,0046	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети водоотведения, d100	1	1
0,037	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети теплоснабжения, 2d50	1	1
0,156	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети дождевой канализации d определится на дальнейших стадиях проектирования (реконструкция по пр. Мира)	1	1
0,189	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети дождевой канализации d определится на дальнейших стадиях проектирования (реконструкция по ул. Невельская)	1	1
0,196	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	Сети дождевой канализации d определится на дальнейших стадиях проектирования (реконструкция по пр. Мира)	1	1

¹ В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 (внес. изм. от 23.06.2022 года).

² Временные сроки реализации освоения данной территории в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск»: 1 очередь развития территории 2021 – 2027 год.

³ Временные этапы реализации освоения территории: 1 этап – 2021-2023год, 2 этап – 2024-2027 год.

6. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории, предусматривается выполнять в одну очередь развития территории (строительства).

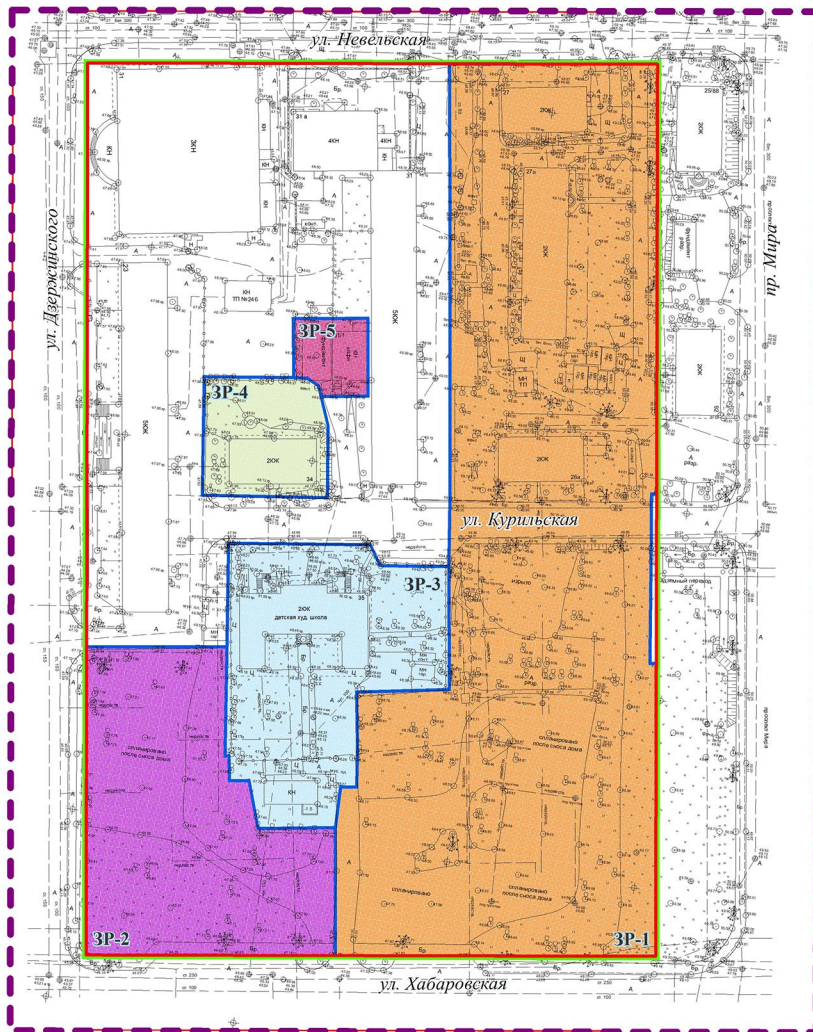
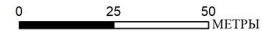
Временные сроки реализации освоения данной территории в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск» 2021 – 2027 год.



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
 ПР. МИРА - УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ - УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО - УЛ. ХАБАРОВСКАЯ

02:02:08

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ПОДГОТОВЛЕН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ *
- ГРАНИЦЫ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ*
- ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВЛИ И ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ
- ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

* УТВЕРЖДЕНЫ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА ОТ 10.06.2021 Г №1620-ПА "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА - УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ - УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО - УЛ. ХАБАРОВСКАЯ"

					22-08-ДПТ-ПП				
					ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА - УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ - УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО - УЛ. ХАБАРОВСКАЯ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Хотулева В.А.						1	1
ГИП		Щемелева А.К.							
Нормоконтроль		Хотулева Р.А.				ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000	ООО "Градостроительная мастерская "Линия"		