

Приложение N 1

Утвержден  
постановлением  
администрации г. Южно-Сахалинска  
от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: ПР. МИРА – УЛ. БОЛЬНИЧНАЯ – УЛ.  
КОМСОМОЛЬСКАЯ – ПРОЕКТИРУЕМАЯ УЛ. АВИАЦИОННАЯ В Г.  
ЮЖНО-САХАЛИНСКЕ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

## **1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки с проектом межевания территории в границах улиц: пр. Мира – ул. Больничная – ул. Комсомольская – проектируемая ул. Авиационная в г.Южно-Сахалинске разработан на основании Постановления администрации города Южно-Сахалинска №761-па от 12.03.2019 г.

Площадь территории в границах подготовки проекта планировки составляет 11,72 га.

На территории проектирования формируется элемент планировочной структуры – квартал, ограниченный красными линиями прилегающей магистральной и местной улично-дорожной сети (соответствует территории подготовки проекта планировки).

### **1.1. Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства**

Проектом планировки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство группы многоквартирных жилых домов переменной этажности (максимальная этажность – 18 этажей) суммарной общей площадью жилищного фонда (квартир) 105,5 тыс. кв. м со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями различного функционального назначения общей площадью 8,8 тыс. кв. м и подземными гаражами-стоянками на 710 машино-мест;

- строительство дошкольного образовательного учреждения на 240 мест (объект местного значения);

- строительство наземного многоуровневого гаража-стоянки на 500 машино-мест для обеспечения нормативной потребности в местах для постоянного хранения легкового автотранспорта жителей проектируемой застройки;

- формирование сети внутриквартальных проездов для обслуживания проектируемой застройки с автостоянками для постоянного хранения и

временного размещения легкового автотранспорта жителей и посетителей жилых домов и общественных объектов;

- строительство локальных инженерных сетей и сооружений, обеспечивающих функционирование проектируемых объектов капитального строительства;

- комплексное благоустройство территории с размещением детских и спортивных площадок, мест для отдыха жителей и пешеходных коммуникаций.

В границах подготовки проекта планировки территории на момент разработки осуществляется строительство объекта федерального значения – поликлиники УФСБ России по Сахалинской области в соответствии с ранее разработанной проектной документацией. Размещение иных объектов федерального значения проектом планировки территории не предусмотрено.

В границах подготовки проекта планировки территории размещение объектов регионального значения не предусмотрено.

Расчетная перспективная численность населения в границах квартала составляет 3,52 тыс. чел., расчетная перспективная численность занятых – 0,76 тыс. чел. (с учетом нового строительства, существующей застройки и объектов, находящихся в стадии строительства на момент подготовки проекта планировки территории).

Плотность застройки существующих, строящихся на момент подготовки проекта планировки территории и проектируемых жилых и нежилых объектов (рассчитанная как отношение суммарной поэтажной площади наземной части всех зданий в габаритах наружных стен к площади территории) в расчете на территорию квартала в целом составляет 16,3 тыс. кв. м/га.

Перспективная плотность населения в расчете на территорию квартала в целом составляет 300 чел./га.

Плотность проектируемого жилищного фонда (исходя из суммарной общей площади квартир) в расчете на территорию квартала в целом составляет 9,0 тыс. кв. м/га.

Плотность проектируемого жилищного фонда (исходя из суммарной общей площади квартир) в расчете на зону планируемого размещения объектов капитального строительства №2 составляет 17,3 тыс. кв. м/га.

Характеристики плотности и параметров застройки в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных в проекте планировки территории представлены в таблице 1.

Таблица 1. Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства в границах зон планируемого размещения

№ зоны на чертеже планировки территории	Наименование зоны	Площадь зоны, га	Максимальная плотность застройки <sup>1</sup> , тыс. кв. м/га	Максимальный процент застройки <sup>2</sup> , %	Максимальная этажность	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м	Общая площадь нежилого фонда (в том числе в составе встроенно-пристроенных помещений), тыс. кв. м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Культового назначения	0,77	Проектом планировки территории размещение новых объектов не предусмотрено. Возможность дальнейшего осуществления строительства новых и реконструкции существующих объектов капитального строительства, строений и сооружений определяется требованиями действующих градостроительных регламентов для соответствующих видов разрешенного использования с учетом положений нормативов градостроительного проектирования, иных нормативных актов в сфере технического регулирования.					Существующая застройка
2	Многоэтажной жилой застройки	6,09	27	24	18	105,5	8,8 <sup>3</sup>	Новое строительство
3	Учебно-образовательного назначения	0,91	3 <sup>4</sup>	10 <sup>4</sup>	3	-	2,3 <sup>4</sup>	Новое строительство (предназначена для размещения объекта местного значения)
4	Здравоохранения	3,38	В составе проекта планировки территории учтена ранее разработанная проектная документация, размещение дополнительных объектов не предусмотрено. Возможность дальнейшего осуществления строительства новых и					В стадии строительства на момент подготовки

№ зоны на чертеже планировки территории	Наименование зоны	Площадь зоны, га	Максимальная плотность застройки <sup>1</sup> , тыс. кв. м/га	Максимальный процент застройки <sup>2</sup> , %	Максимальная этажность	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв. м	Общая площадь нежилого фонда (в том числе в составе встроенно-пристроенных помещений), тыс. кв. м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			реконструкции существующих объектов капитального строительства, строений и сооружений определяется требованиями действующих градостроительных регламентов для соответствующих видов разрешенного использования с учетом положений нормативов градостроительного проектирования нормативных актов в сфере технического регулирования.					проекта планировки территории (предназначена для размещения объекта федерального значения)
5	Автомобильного транспорта	0,58	21 <sup>4</sup>	42 <sup>4</sup>	5	-	10,9 <sup>4</sup>	Новое строительство

Примечания к таблице 1:

1. Плотность застройки рассчитана как отношение суммарной поэтажной площади наземной части зданий в габаритах наружных стен к площади зоны.
2. При расчете процента застройки (коэффициента застройки) территории учитывается только наземная часть зданий.
3. Установленное значение является минимальным. Помещения общего пользования, технические помещения в составе многоквартирных жилых домов не учитываются.
4. Значения приведены расчетно исходя из возможного варианта планировочного решения, допускается их уточнение на последующих стадиях проектирования при соблюдении предусмотренной проектом планировки территории мощности объекта, а также требований действующих градостроительных регламентов и положений нормативных актов в сфере технического регулирования

## 1.2. Характеристика объектов социальной инфраструктуры

Проектом планировки предусмотрено строительство дошкольного образовательного учреждения (объекта местного значения) на 240 мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №3.

Обеспечение жителей проектируемой застройки общественными объектами постоянного и периодического спроса предусмотрено за счет их размещения во встроенно-пристроенных нежилых помещениях в составе многоквартирных жилых домов в границах зоны планируемого размещения №2. Характеристика данных объектов представлена в таблице 2.

Таблица 2. Характеристика общественных объектов постоянного и периодического спроса

№ п/п	Наименование объектов	Единица измерения мощности	Мощность <sup>1</sup>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	Магазины продовольственных товаров	кв. м торговой площади	350
2	Магазины непродовольственных товаров	кв. м торговой площади	632
3	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, закусочные, столовые, предприятия быстрого питания)	посадочных мест	140
4	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	32
5	Спортивные залы	кв. м площади пола зала	1088
6	Помещения свободного назначения (для использования под отделения банков, аптеки, коммунальные службы, учреждения культуры и досуга, офисные помещения и иные объекты, в том числе	кв. м общей площади	5093

№ п/п	Наименование объектов	Единица измерения мощности	Мощность <sup>1</sup>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
	указанные в пп. 1-5 настоящей таблицы)		
Всего		кв. м общей площади	8808

Примечание к таблице 2:

1. Мощность объектов в составе встроенных помещений многоквартирных жилых домов приведена расчетно исходя из минимальной нормативной потребности. Функциональный состав отдельных помещений может уточняться на последующих стадиях реализации проекта. Использование встроенно-пристроенных помещений в составе многоквартирных жилых домов следует осуществлять с учетом действующих градостроительных регламентов, нормативных актов в сфере технического регулирования.

### **1.3. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры**

Строительство новой магистральной и местной улично-дорожной сети в границах разработки проекта планировки территории не предусмотрено. Образуемый элемент планировочной структуры – квартал примыкает к существующей магистральной (пр. Мира и ул. Больничная), планируемой к строительству магистральной (продление ул. Комсомольской) и планируемой к строительству местной (продление ул. Авиационной) улично-дорожной сети в красных линиях.

Транспортное обслуживание существующей, строящейся (на момент подготовки проекта планировки территории) и проектируемой застройки будет осуществляться по внутриквартальным проездам шириной не менее 6 м.

Для хранения легкового автотранспорта жителей проектируемой жилой застройки и временного размещения легковых автомобилей посетителей жилых и нежилых объектов проектом предусмотрено строительство гаражно-стояночных объектов, в том числе:

- наземный многоуровневый гараж-стоянка на 500 м/м в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №5;

- подземные гаражи-стоянки в составе жилых групп проектируемой многоквартирной застройки суммарной емкостью 710 м/м в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №2;

- открытые автостоянки суммарной емкостью 110 м/м в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №2.

Емкость предусмотренных проектом планировки территории гаражно-стояночных объектов каждого вида может быть увеличена на последующих стадиях проектирования при наличии планировочных возможностей, при условии сохранения иных нормируемых элементов благоустройства, а также при соблюдении требований действующих градостроительных регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных нормативных актов в сфере технического регулирования.

Возможность организации парковок для временного размещения легковых автомобилей посетителей жилых и нежилых объектов в границах красных линий примыкающей к формируемому кварталу улично-дорожной сети определяется в соответствии с положениями нормативов градостроительного проектирования и иных нормативных актов в сфере технического регулирования.

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

Проектом планировки предусмотрено обеспечение территории квартала необходимыми объектами инженерной инфраструктуры – внутриквартальными сетями (таблица 3) и сооружениями (БКТП).

Таблица 3. Характеристики проектируемых внутриквартальных сетей

№ п/п	Наименование сети	Протяженность <sup>1</sup> , м	Материал, диаметр (мм) <sup>2</sup>
1	2	3	4
1	Водопровод	850	Трубы ПНД Ду200мм для распределяющей сети, Ду150мм для ввода в здания
2	Дождевая канализация	2640	Трубы ПНД 2-х слойные

№ п/п	Наименование сети	Протяженность <sup>1</sup> , м	Материал, диаметр (мм) <sup>2</sup>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
			Ду200, Ду400-500
3	Хозяйственно-бытовая канализация	1625	Трубы ПНД канализационные выпуски из зданий-Ду200; сеть-Ду300
4	Сеть теплоснабжения	2510	Стальные электросварные трубы 2Ду250мм; 2Ду150мм; 2Ду50
5	Электрические кабели	350	0,4-6кВ; Кабель АПвБПг 3х185-6кВ; АПвПБшп 4х240-1кВ
6	Сети связи	4500	Волоконно-оптический кабель (ВОК) в кабельной канализации ПЭ Ду110мм

Примечания к таблице 3:

1. Протяженность уточняется на последующих стадиях проектирования
2. Материал и диаметр уточняются на последующих стадиях проектирования исходя из требований ТУ РСО.

## **2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Развитие архитектурно-планировочной структуры в границах территории проектирования предусмотрено в два этапа:

На первом этапе предусмотрено:

- строительство многоквартирных жилых домов в южной части зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №2 суммарной общей площадью жилищного фонда (квартир) 61,3 тыс. кв. м со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями различного функционального назначения общей площадью 5,4 тыс. кв. м, подземными гаражами-стоянками суммарной емкостью 426 мест открытыми автостоянками суммарной емкостью 46 мест;

- строительство наземного многоуровневого гаража-стоянки на 500 м/м.

На втором этапе предусмотрено:

- строительство многоквартирных жилых домов в северной части зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №2 суммарной общей площадью жилищного фонда (квартир) 44,2 тыс. кв. м со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями различного функционального назначения общей площадью 3,4 тыс. кв. м, подземными гаражами-стоянками суммарной емкостью 284 мест открытыми автостоянками суммарной емкостью 64 мест;

- строительство дошкольного образовательного учреждения на 240 мест в границах зоны планируемого размещения №3.