

Приложение №1
УТВЕРЖДЕНО
Постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
№ _____ от _____ 2021



Заказчик
ООО «САХАГРОСТРОЙ»
Договор
№ 20-03 от 17.02.2020г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА –
УЛ. САХАЛИНСКАЯ – УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

20-03/1-ДПТ-ПП

Заказчик
ООО «САХАГРОСТРОЙ»
Договор
№ 20-03 от 17.02.2020г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: ПР. МИРА –
УЛ. САХАЛИНСКАЯ – УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. НЕВЕЛЬСКАЯ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

20-03/1-ДПТ-ПП

Главный инженер проекта

Щемелева А.К.

Ведущий архитектор проекта

Чинченкова А.А.

Содержание

Состав документации	4
Состав авторского коллектива	6
1. Общие положения.....	7
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
2.1. Параметры застройки территории	7
2.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	8
2.3. Техничко-экономические показатели проекта планировки территории	8
3. Предложения по развитию системы социального обслуживания	9
4. Предложения по развитию системы транспортного обслуживания	9
5. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения	10
6. Положения об очередности планируемого развития территории	12

20-03/1-ДТП-ПП

Состав документации

Номер п/п	Наименование	Примечание
	Основная часть проекта планировки территории	20-03/1-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
	Основная часть проекта межевания территории	20-03/1-ДТП-ПМ
3 книга	Основная часть проекта межевания территории	Приложение № 3 к Постановлению
4 чертеж	Чертеж межевания территории	Приложение № 4 к Постановлению, М 1:1000
5 чертеж	Чертеж межевания территории. 1 этап	Приложение № 5 к Постановлению, М 1:1000
6 чертеж	Чертеж межевания территории. 2 этап	Приложение № 6 к Постановлению, М 1:1000
7 чертеж	Чертеж межевания территории. 3 этап	Приложение № 7 к Постановлению, М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	20-03/1-ДТП-ПП-ОМ
8 книга	Обоснования положений по планировке территории	Книга
9 схема	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
10 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:1000
11 схема	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Электроснабжение. Водоснабжение. Теплоснабжение. Газоснабжение. Канализация. Связь	М 1:1000
12 схема	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного	М 1:1000

20-03/1-ДПТ-ПП

Номер п/п	Наименование	Примечание
	наследия	
13 схема	Схема планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:1000
14 схема	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
15 схема	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. План защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:1000
16 схема	Схема инженерной инфраструктуры. Схема подключения к городским сетям	М 1:1000
17 схема	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
18 схема	Типовые поперечные профили автомобильных дорог, элементы улично-дорожной сети	М 1:1000
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	20-03/1-ДТП-ПМ-ОМ
19 книга	Обоснования положений по межеванию территории	Книга
20 схема	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию	М 1:1000
	Материалы проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в электронном виде	20-03/1-ДТП-ЭВ
21 ЭВ	Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Сахалинская – ул. Дзержинского – ул. Невельская	1 диск

20-03/1-ДПТ-ПП

Состав авторского коллектива

ООО «Градостроительная мастерская «Линия»	
Главный архитектор проекта	В.А. Хотулева
Ведущий архитектор	А.А. Чинченкова
Главный специалист (градостроительное межевание)	И.В. Сенотрусов
Главный специалист (размещение объектов коммунальной инфраструктуры)	П.В. Ковшаров
Главный специалист (вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории)	Р.Е. Елшин
Главный специалист (защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности)	А.К. Щемелева
Архитектор	Ю.Е. Семенов
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

20-03/1-ДПТ-ПП

1. Общие положения

Документация по планировке территории выполнена на основании постановления администрации города Южно-Сахалинска № 377-па от 31.01.2020г «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира – ул. Сахалинская – ул. Дзержинского – ул. Невельская».

Цель разработки проекта: обеспечение устойчивого развития территории, предусматривающего размещение многоэтажной жилой застройки общей площадью 11915 кв.м. (жилая площадь 4800 кв.м), а так же сохранение существующей жилой застройки, общей жилой площадью 8205 кв.м.

Основными задачами при подготовке проекта планировки территории, выполненного с учетом протокола Градостроительного совета городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 10.10.2019 г. (вопрос № 3), протокола Градостроительного совета городского округа «Город Южно-Сахалинск» от 25.12.2019 г. (вопрос № 2), являются:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- установление и изменение красных линий.

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

Площадь территории в границах проектирования составляет 3,31 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.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.1. Параметры застройки территории

Номер зоны на схеме	Наименование зоны ОКС	Площадь зоны ОКС, га	Предельные параметры			
			Плотность тыс. кв. м / га	Этажность	Процент застройки, %	Коэффициент плотности застройки
1	2	3	4	5	6	7
<i>Планируемая застройка</i>						
ЗР-1	Многоэтажная жилая застройка	0,6	11,9	12	21,4	2
<i>Сохраняемая застройка</i>						
ЗР-2	Многоэтажная жилая застройка	0,97	12,7	5	29,6	1,31
ЗР-3	Общественно-деловая застройка	0,11	0,82	2	22,5	0,77

20-03/1-ДПТ-ПП

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

Номер зоны на схеме	Наименование объекта капитального строительства	Мероприятия (строительство/реконструкция)	Площадь зоны размещения, га	Необходимое число машино-мест для хранения автомобилей	
				Постоянных, наземные / подземные	Временных, наземные / подземные
1	2	3	4	5	6
<i>Планируемые объекты</i>					
ЗР-1	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными офисными и торговыми помещениями в первых этажах и подземной автостоянкой (12 эт.)	С	0,6	30 / 90 48 / 0	13 / 0 0 / 0
<i>Сохраняемые объекты</i>					
ЗР-2	Многоэтажный жилой дом (5 эт.)	-	0,97	20 / 60	15 / 0
	Многоэтажный жилой дом (5 эт.)	-		13 / 46	11 / 0
	Многоэтажный жилой дом (4 эт.)	-		5 / 43	9 / 0
	Многоэтажный жилой дом (4 эт.)	-		5 / 18	4 / 0
ЗР-3	Административное здание (2 эт.)	-	0,11	11 / 0	0 / 0

2.3. Техничко-экономические показатели проекта планировки территории

Техничко-экономические показатели проекта планировки территории посчитаны исходя из площади двух кварталов предлагаемых к развитию: пр. Мира – ул. Сахалинская – ул. Дзержинского – ул. Невельская и пр. Мира – ул. Невельская – ул. Дзержинского – ул. Хабаровская.

Показатели	Единица измерения	Показатель по проекту
1	2	3
<i>Общие показатели в границах проектирования</i>		
Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории	га	5,225
Общая площадь застройки	тыс. кв. м	79,24
Коэффициент плотности застройки	-	1,52
Процент застройки	%	30
Численность населения	чел.	858
Плотность населения	чел/га	164,21

3. Предложения по развитию системы социального обслуживания

В рамках мероприятий проекта планировки территории, исходя из численности планируемого населения и нормативной потребности жителей, размещение объектов социального обслуживания не предусматривается.

Вся необходимая потребность в объектах соцкультбыта будет покрыта за счет объектов, расположенных на смежных территориях, в кварталах жилой застройки за границами проектирования, находящихся в допустимой территориальной доступности.

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 таблицах 4.1.1 и 4.1.2.

Таблица 4.1.1 - Предложения по развитию системы транспортного обслуживания

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	-	210
	Подземные парковочные места	С	254	-
	Наземные парковочные места	С	94	-
<i>Сохраняемая застройка</i>				
ЗР-2	Проезды, подъездные пути	-	-	230
	Подземные парковочные места	-	-	-
	Наземные парковочные места	-	82	-
ЗР-3	Проезды, подъездные пути	-	-	35
	Подземные парковочные места	-	-	-
	Наземные парковочные места	-	24	-

20-03/1-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:			454	475
Итого ЗР-1			348	210
Итого ЗР-2			82	230
Итого ЗР-3			24	35

Таблица 4.1.2 - Предложения по развитию улично-дорожной сети

Наименование улицы	Категория улицы	Строительство / реконструкция	Ширина в красных линиях, м	Площадь в красных. линиях, тыс. кв. м	Протяженность улицы, м	Количество полос	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуара, м	Остановочные пункты	Пешеходные переходы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
пр-т Мира	магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	-	40,0	5,7	155,3	4	15,0	3,0	1	1
ул. Сахалинская	магистральные улицы районного значения	-	27,5	5,02	213,6	4	18,5	3,0	2	2
ул. Дзержинского	улицы местного значения	-	20,0	2,7	155,3	2	7,0	3,0	-	1
ул. Невельская	улицы местного значения	-	15,0	3,08	199,6	2	6,0	1,5	-	2

20-03/1-ДПТ-ПП

5. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения

Номер зоны на схеме	Наименование объекта	Мероприятия (строительство/реконструкция)	Параметры объект	Протяженность, м
1	2	3	4	5
ЗР-1	Трансформаторная подстанция ТП-1	С	Напряжение – 6-10/0,4 кВ Номинальная мощность – 2х400 кВа	-
	Кабельная линия электропередачи	С	Номинальное напряжение 6-10 кВ	40
	Сеть теплоснабжения распределительная (квартальная)	С	Диаметр сети необходимо определить на дальнейших стадиях проектирования	32
	Сети дождевой канализации	Р	Диаметр сети необходимо определить на дальнейших стадиях проектирования (реконструкция по пр. Мира)	27
	Сети дождевой канализации	С	Диаметр сети необходимо определить на дальнейших стадиях проектирования (строительство по ул. Невельская)	189
	Сети дождевой канализации	С	Диаметр сети необходимо определить на дальнейших стадиях проектирования (строительство по ул. Дзержинского)	241
ЗР-2	Кабельная линия электропередачи	С	Номинальное напряжение 35 кВ ¹	220
-	Кабельная линия электропередачи	С	Номинальное напряжение 0,4 кВ	50

¹ Мероприятия, предложенные в соответствии с генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Примечание:

Характеристики объектов капитального строительства, предложенных к размещению в составе данной документации по планировке территории, установлены с учетом возможного отклонения в большую или меньшую сторону в размере 5%.

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.