

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-  
САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. ИМЕНИ П. А. ЛЕОНОВА -УЛ.  
ХАБАРОВСКАЯ - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ - ПР.  
КОММУНИСТИЧЕСКИЙ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### Содержание:

№ п/п	Наименование	Лист
1.	Общие положения.	3
2.	Положения о размещении планируемого развития территории.	5
2.1.	Зона планируемого размещения общественно-деловой застройки.	6
2.2.	Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки	7
2.3.	Параметры застройки территории.	7
2.4.	Перечень планируемых к размещению объектов капитального значения и их характеристики.	10
3.	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.	12
3.1.	Характеристика и очередность планируемых для размещения объектов капитального строительства	12

## **1. Общие положения.**

Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени П. А. Леонова - ул. Хабаровская - ул. Комсомольская - пр. Коммунистический:

– постановления администрации города Южно-Сахалинска от 06.07.2022 № 1571-па «О подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени П. А. Леонова - ул. Хабаровская - ул. Комсомольская - пр. Коммунистический»;

– технического задания на разработку документации по планировке территории.

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

– Материалов Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 №1029/48-22-6;

– Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022.

При разработке учитывались требования следующих нормативов градостроительного проектирования:

– Региональных нормативов 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 «Города Южно-Сахалинска», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска №2643-па от 20.10.2022.

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

– Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 4 августа 2023 года) (редакция, действующая с 1 сентября 2023 года) Кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;

– Земельный кодекс Российской Федерации с изменениями на 4 августа 2023 года) (редакция, действующая с 1 сентября 2023 года) Кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;

– Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023);

– СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N 1, 2, 3, 4) (действ. с 01.07.2017);

– СП 78.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 3.06.03-85 (с изменениями №1, 2);

– СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги».

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

Утверждаемая часть проекта планировки территории включает в себя:

– положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

– чертеж планировки территории М 1:1000.

## 2. Положения о размещении планируемого развития территории.

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: ул. имени П. А. Леонова - ул. Хабаровская - ул. Комсомольская - пр. Коммунистический. В границах разработки проекта планировки выделены следующие элементы планировочной структуры:

Квартал площадью 3,7 га.

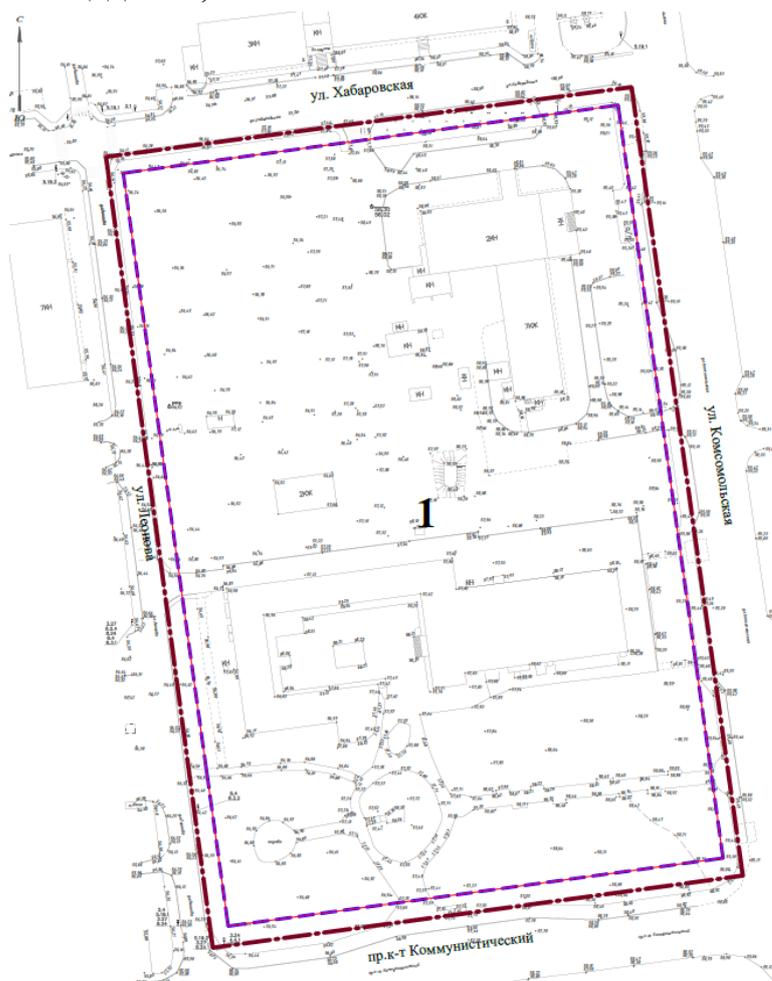


Схема 1. Расположение элементов планировочной структуры

Расчетная численность постоянного населения после реализации всех мероприятий составит 47 человек.

Территория планирования находится преимущественно в зоне ОД1 (Общественно-деловая зона).

Проектом предлагается возведение, малоэтажного жилого дома (4 эт.), при установлении предельных параметров застройки, предлагается установить зону Ж1С (Зона малоэтажной жилой застройки) согласно Правил землепользования и застройки города Южно-Сахалинска, а также внести изменения в Генеральный план города Южно-Сахалинска.

Документацией по планировке территории определены расчетные показатели в области расчетной общей площади жилищного фонда и прогнозной численности населения, взятые за основу при установлении целевых показателей. Основные расчетные показатели территории приведены в таблице 1.

**Таблица 1 – Основные расчетные показатели территории**

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	Территория в границах подготовки проекта планировки	га	3,7
<b>Показатели зоны общественно-деловой застройки</b>			
2	Площадь зоны общественно-деловой застройки	га	0,54
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1888
4	Площадь офисных помещений	м <sup>2</sup>	2812
5	Общая площадь номеров (апартаментов)	м <sup>2</sup>	4942
6	Мощность апартаментов	номеров	108
7	Общая площадь многофункционального комплекса с коммерческими помещениями и апартаментами	м <sup>2</sup>	9042
<b>Показатели зоны малоэтажной жилой застройки</b>			
8	Площадь зоны малоэтажной жилой застройки	га	0,29
9	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	462
10	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	1400
11	Планируемая плотность населения	чел./га	162
12	Норма обеспеченности жильем	м <sup>2</sup> /чел.	30
13	Количество жителей (проектируемое)	чел.	47

В границах элементов планировочной структуры обеспечивается размещение объектов капитального строительства (многоквартирный жилой дом, многофункциональный комплекс с коммерческими помещениями и апартаментами), включая сведения о плотности и параметрах застройки.

### **2.1. Зона планируемого размещения общественно-деловой застройки.**

Цель выделения зоны планируемого размещения общественно-деловой застройки – размещение объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения,

предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны: размещение объектов гостиничного и туристического обслуживания, подземных или многоэтажных гаражей, объектов торговли (торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов)).

Планируемый баланс территории в границах разработки документации приведен в Таблице 2. Значения показателей площади участков планируемого размещения объектов капитального строительства общественно-делового назначения определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже планировки территории.

**Таблица 2 - Планируемый баланс Территории в границах разработки проекта планировки.**

№ п/п	Наименование зоны размещения ОКС	№ зоны размещения ОКС на плане	Единицы измерения	Площадь зоны размещения ОКС		Мощность объектов
				га	%	
	Общая площадь зон планируемого размещения в границах проекта планировки:		га	0,83	100	
<b>Общественно – делового назначения</b>						
1	Зона общественно – делового назначения	1	га	0,54	65,06	9 тыс. кв.м. продаваемой площади

## **2.2. Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки.**

Цель выделения зоны планируемого размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов – 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.

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны: многоквартирные жилые дома; объекты розничной торговли; объекты общественного питания; объекты дополнительного образования; стоянки автомобильного транспорта.

Планируемый баланс территории в границах разработки документации приведен в Таблице 3. Значения показателей площади участков планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже планировки территории.

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

№ п/п	Наименование зоны размещения ОКС	№ зоны размещения ОКС на плане	Единицы измерения	Площадь зоны размещения ОКС		Мощность объектов
				га	%	
	Общая площадь зон планируемого размещения в границах проекта планировки:		га	0,83	100	
<b>Жилого назначения</b>						
1	Зона малоэтажной жилой застройки	2	га	0,29	34,94	1,4 тыс. кв.м. жилой площади

### 2.3. Параметры застройки территории.

Ниже, в таблице 4, представлены основные показатели планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения, включая плотность и параметры застройки.

**Таблица 4 - Планируемый баланс Территории в границах разработки проекта планировки.**

№ п/п	Наименование зоны размещения ОКС	№ зоны размещения ОКС на плане	Единицы измерения	Площадь зоны размещения ОКС		Мощность объектов
				га	%	
	Общая площадь зон планируемого размещения в границах проекта планировки:		га	0,83	100	
<b>Жилого назначения, в т.ч.</b>						
1	Зона малоэтажной жилой застройки	2	га	0,29	34,94	1,4 тыс. кв.м. жилой площади

№ п/п	Наименование зоны размещения ОКС	№ зоны размещения ОКС на плане	Единицы измерения	Площадь зоны размещения ОКС		Мощность объектов
				га	%	
	Общая площадь зон планируемого размещения в границах проекта планировки:		га	0,83	100	
<b>Общественно – делового назначения, в т.ч.</b>						
2	Зона общественно – делового назначения	1	га	0,54	65,06	9 тыс. кв.м. продаваемой площади

Параметры зоны малоэтажной жилой застройки:

- Этажность: до 4 эт.;
- Минимальный отступ от красной линии: 3 м;
- Коэффициент плотности застройки: 0,64;
- Максимальный процент застройки: 50%;
- Минимальные размеры земельных участков: 2000 м<sup>2</sup>;
- Максимальные размеры земельных участков: не устанавливаются;
- Минимальный процент озеленения: 25 %.

Иные параметры застройки:

- минимальное количество парковочных мест - в соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа «Города Южно-Сахалинска»;
- иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Южно-Сахалинска», региональными нормативами.

Параметры зоны общественно-деловой застройки:

- Этажность: до 8 эт.;
- Минимальный отступ от красной линии: 3 м;
- Коэффициент плотности застройки: 3,0;
- Максимальный процент застройки: 70 %;
- Минимальные размеры земельных участков: 1000 м<sup>2</sup>;
- Максимальные размеры земельных участков: не устанавливаются;
- Минимальный процент озеленения: 25 %.

Иные параметры застройки:

- минимальное количество парковочных мест - в соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа «Города Южно-Сахалинска»;

- иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Южно-Сахалинска», региональными нормативами.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации территории малоэтажной жилой застройки представлены в таблице 5.

**Таблица 5 - Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации территории малоэтажной жилой застройки**

№ п/п	Вид элементов планировочной организации территории	Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности, м <sup>2</sup> /чел	Необходимая обеспеченность, м <sup>2</sup>	Обеспеченность, предусмотренная проектом, м <sup>2</sup>
1.	Зелёные насаждения (включая все территории с естественным покрытием)	3	141	310
2.	Детские игровые площадки (со специализированным искусственным покрытием)	0,9	43	123
3.	Площадки для отдыха взрослого населения (со специализированным искусственным покрытием)	0,1	5	84
4.	Открытые площадки для занятий физкультурой взрослого	1	47	130

## 2.4 Перечень планируемых к размещению объектов капитального значения и их характеристики.

**Таблица 6 – Характеристики жилой застройки, планируемой к размещению на территории**

№	Объект (значение)	Всего в границах зон планирования					
		Расчетное количество жителей	Общая площадь квартир, тыс. кв. м	Этажность (макс.)	Площадь зем.уч., ед. изм	Необходимое число машино-мест для хранения автомобилей	
						пост. хранения	времен. хранения
1	Многоквартирный жилой дом (ОИЗ)	47	1,4	4	0,29 Га	24	3

Примечание: Значение: ОИЗ – объект иного значения.

**Таблица 7 – Параметры объектов капитального строительства нежилого назначения.**

№	Наименование здания	Ед. изм	Кол-во	Необходимое число машино-мест для хранения автомобилей
1	Офисное здание с магазином и кафе, в т.ч:	м <sup>2</sup>	2800	50
	-Офисные помещения	м <sup>2</sup>	2400	40
	-Магазин	м <sup>2</sup>	250	5
	-Кафе	посетителей	25	5
2	Апартаменты с общественными помещениями, в т.ч:	м <sup>2</sup>	4941	24
	-Жилые апартаменты	номеров	108	22
	-Общественные помещения	м <sup>2</sup>	120	2

Примечание: расчетное количество машино-мест для хранения автомобилей принят по данным РНПП Сахалинской области.

**Таблица 8 – Характеристика развития системы транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть)**

<b>Категория улиц и дорог</b>	<b>Число полос движения</b>	<b>Ширина проезжей части, м</b>	<b>Ширина в красных линиях</b>	<b>Общая протяженность, м</b>	<b>Общая площадь покрытия, кв.м</b>	<b>Очередность</b>
Коммунистический проспект (магистральная улица районного значения)	4	15	40	170	1300	2 этап
Улица Комсомольская (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения)	6	22,5	40	240	5000	2 этап
Улица Леонова (местного значения)	2	6,0	16	240	1800	2 этап
Улица Хабаровская (местного значения)	3	9,0	20	170	2000	2 этап
Проезды общего пользования: основные	2	6	-	305	1990	1 этап

**3. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.**

**3.1. Характеристика и очередность планируемых для размещения объектов.**

Проект планировки территории предполагается осуществить в 2 этапа.

1 этап – 2023– 2025 гг.;

2 этап – 2025– 2027 гг.

**Таблица 9 – Объекты капитального общественно-делового назначения**

№	Наименование	Мощность		Знач.	Статус	Очередность
		Ед. изм.	Знач.			
1	Многофункциональный комплекс с коммерческими помещениями и апартаментами	тыс.кв.м площади	9,0	ОИЗ	П	1 этап

Примечания:

1. Статус: П – планируемый к размещению объект.

2. Значение: ОИЗ – объект иного значения.

**Таблица 10 – Этапность и характеристика планируемых к размещению объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.**

Наименование	Мощность		Значение	Статус	Очередность
	Ед. изм.	Знач.			
<b>Транспортная инфраструктура</b>					
Основные проезды	км	0,30	ОМЗ	П	1 этап
<b>Инженерная инфраструктура</b>					
<b>Водоснабжение</b>					
Водопроводные сети	м	150	ОМЗ	П	1 этап
Хозяйственно-питьевые и противопожарные водопроводы	м	150	ОМЗ	П	1 этап
<b>Водоотведение (канализация)</b>					
Канализационные сети (хоз. бытовая канализация)	м	110	ОМЗ	П	1 этап
Канализационные сети (ливневая канализация)	м	150	ОМЗ	П	1 этап
<b>Электроснабжение</b>					
Сети электроснабжения	м	100	ОМЗ	П	1 этап
ТП	-	-	ОМЗ	П	1 этап
<b>Теплоснабжение</b>					
Сети теплоснабжения	м	220	ОМЗ	П	1 этап

Примечания:

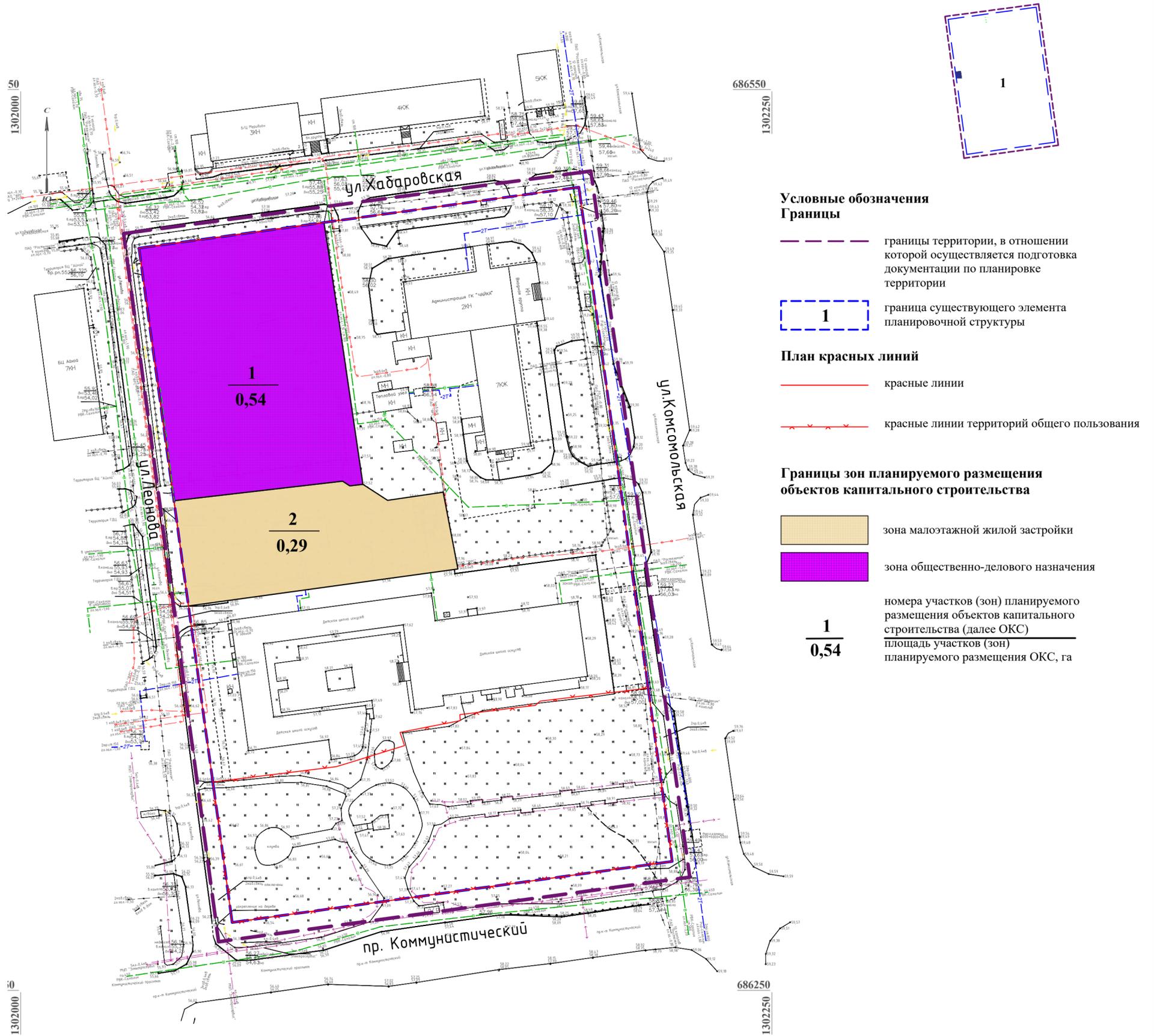
1. Статус: П – планируемый к размещению объект.

2. Значение ОМЗ – объект местного значения.

Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени П. А. Леонова - ул. Хабаровская - ул. Комсомольская - пр. Коммунистический

Чертеж планировки территории

Схема элементов планировочной структуры



- Условные обозначения**
- Границы**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
  - 1 --- граница существующего элемента планировочной структуры
- План красных линий**
- красные линии
  - ×—×— красные линии территорий общего пользования
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства**
- зона малоэтажной жилой застройки
  - зона общественно-делового назначения
- 1 / 0,54  
номера участков (зон) планируемого размещения объектов капитального строительства (далее ОКС)  
площадь участков (зон) планируемого размещения ОКС, га

Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени П. А. Леонова - ул. Хабаровская - ул. Комсомольская - пр. Коммунистический					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории				Стадия	Лист
Разработал Шарыкина				П	1
Чертеж планировки территории М 1:1000				Листов	1
				ООО "ДАК"	