

А р х и т е к т у р н о е б ю р о
«Арх-Дизайн»

**Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в
границах: ул. Боевой Славы - ул. Зимы -
ул. Грушевая – р. Зима**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

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

Шифр № 65-28.10-2022-ППТ

г. Южно-Сахалинск
2022 г.

Архитектурное бюро «Арх-Дизайн»

ИП ЕЛИСЕЕНКО ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА
693022, г.Южно-Сахалинск, пер.Железнодорожный, д.16-19
тел. +7-914-095-37-32, e-mail: arch-dizain@mail.ru
р/с 40802810108560000322 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г.Москва
ИНН 271304284596 БИК 040813713
Ассоциация проектировщиков «Национальное Проектное Объединение»
СРО-П-200-23052018 от 16.11.2021

Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Боевой Славы - ул. Зимы - ул. Грушевая – р. Зима

Заказчик: ООО «Деловой дом «Зимний»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

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

Шифр № 65-28.10-2022-ППТ

Исполнитель

Елисеенко А.Ю.

г. Южно-Сахалинск
2022 г.

Состав градостроительной документации

(в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, статья 42, п.3, п.4)

| Номер п/п | Наименование | Примечание |
|--|--|------------|
| Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая часть) | | |
| Книга 1 | Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории | - |
| Лист 1 | Чертеж планировки территории | М 1:1000 |
| Материалы по обоснованию проекта планировки территории | | |
| Книга 2 | Пояснительная записка | |
| Лист 1 | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения. | - |
| Книга 3 | Результаты инженерных изысканий | - |
| Лист 2 | Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети. | М 1:1000 |
| Лист 3 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. | М 1:1000 |
| Лист 4 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. | М 1:1000 |
| Лист 5 | Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории. | М 1:1000 |
| Лист 6 | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. | М 1:1000 |
| Иные материалы для обоснования положений по планировке территории | | |
| Лист 7 | Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения | М 1:1000 |
| Лист 8 | Чертеж красных линий | М 1:1000 |

Состав авторского коллектива

| | |
|----------------------------|----------------|
| ИП Елисеенко Е.А. | |
| Нормоконтроль | А.Ю. Елисеенко |
| Главный архитектор проекта | А.Ю. Елисеенко |
| Главный инженер | А.А. Ким |

Оглавление

| | |
|---|-----------|
| 1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ..... | 3 |
| 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ..... | 4 |
| 2.1. ВИДЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА..... | 4 |
| 2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ..... | 4 |
| 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.6 | |
| 3.1. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ..... | 11 |
| 3.2. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ..... | 11 |
| 3.3. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ..... | 12 |
| 3.4. ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ..... | 13 |
| 3.5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНОЙ ОЧИСТКЕ ТЕРРИТОРИИ..... | 14 |
| 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ..... | 15 |

1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки подготовлен в соответствии с постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 16.11.2022 № 2856-па «О подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска, в границах: ул. Боевой Славы – ул. Зимы – ул. Грушевая – р. Зима».

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов 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.

Целью разработки проекта планировки территории является определение зон планируемого размещения зданий и сооружений с учетом сложившей застройки и трассировкой улично-дорожной сети, определение (установление) видов разрешенного использования земельных участков, определение назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования, обеспечение устойчивого развития территории, учет интересов юридических и физических лиц при определении направлений и параметров пространственного развития исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов, обеспечение принятия органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

2.1 Виды зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и имеют свой уникальный идентификационный номер:

- 1.1 - границы зоны планируемого размещения объектов общественно-делового назначения;
- 1.2 – границы зоны планируемого размещения объектов общественно-жилого назначения;
- 1.3 - границы зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- 1.4 - границы зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта;
- 1.5 - границы зоны планируемого размещения объектов малоэтажной жилой застройки;
- 1.6 - границы зоны планируемого размещения улично-дорожной сети.

2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

Местного значения:

Реконструкция:

- ул. Зимы – магистральная улица районного значения;
- ул. Боевой Славы – магистральная улица районного значения;
- ул. Грушевая – улица местного значения;

Строительство:

- ул. Ботаническая – улица местного значения.

Размещение объектов капитального строительства, федерального, регионального значения не предусмотрено.

Объекты иного значения:

Строительство:

- объекта общественно-делового назначения до 6-ти этажей – 1 объект;
- объекта хранения автотранспорта до 2-х этажей – 1 объект;
- объектов гостиничного обслуживания до 6-ти этажей – 2 объекта до 50 номеров каждый объект.

3. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

| Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства | Площадь зоны, га | Коэффициент плотности застройки | Максимальная этажность, кол-во надземных этажей | Процент застройки, % | Вид разрешенного использования |
|---|------------------|---------------------------------|---|----------------------|--------------------------------|
| Общественно-делового назначения | 2.21 | 3.0 | до 6 | 80 | 4.1 |
| Общественно-жилого назначения | 4.37 | 1.2 | до 6 | 70 | 4.2 4.7 2.1.1 |
| Инженерной инфраструктуры | 0.73 | 1.8 | 1 | 50 | 3.1 |
| Автомобильного транспорта | 2.27 | 2.4 | до 2 | 80 | 2.7.1 |
| Малоэтажной жилой застройки | 0.97 | 1.2 | до 3 | 60 | 2.3 12.0.1 |
| Улично-дорожная сеть | 0.49 | - | - | - | 12.0.1 |

3.1 Объекты жилищной сферы

Размещение объектов жилого назначения не предусмотрено.

3.2 Объекты общественно-деловой инфраструктуры

3.2.1. Предусмотрено размещение объектов гостиничного обслуживания (апартаменты).

Планируется размещение 2-х объектов гостиничного обслуживания (апартаменты) с параметрами:

- этажность до 6-ти наземных этажей;
- ориентировочная общая площадь - 10 500 кв.м.;
- максимальный процент застройки – 70%;
- минимальный процент озеленения – 10%.

3.2.2. В границах зоны планируемого размещения объектов ОКС общественно-делового назначения предусмотрено размещение административно-делового здания с параметрами:

- до 6-ти наземных этажей;
- максимальная общая площадь – 20 000 кв.м;
- максимальный процент застройки – 80 %;
- минимальный процент озеленения – 10 %.

3.3 Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом планировки предусмотрено строительство и реконструкция улиц местного значения, таких как:

- строительство ул. Ботаническая;
- реконструкция ул. Зимы, ул. Боевой Славы и ул. Грушевая.

Основные параметры улицы приведены в нижеследующей таблице (Таблица 1).

Таблица 1. Классификация улично-дорожной сети проекта планировки

| № п/п | Категория улично-дорожной сети | Наименование улиц | Ширина улиц в красных линиях, м | Протяженность, км | Ширина проезжей части, м | Минимальная ширина тротуара, м |
|-------|--|-------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 1 | Магистральная улица районного значения | ул. Зимы | 27.39 | 1,040 | 6.5 | 2.25 |
| 2 | Магистральная улица районного значения | ул. Боевой Славы | 25 | 0,344 | 6.5 | 2.25 |
| 3 | Улицы местного значения | ул. Грушевая | 15 | 0,479 | 6 | 2.0 |
| 4 | Улицы местного значения | ул. Ботаническая | 15 | 0,334 | 6 | 2.0 |

Вопрос организации поверхностного водоотвода вдоль улично-дорожной сети предусматривается решить за счет устройства ливневой канализации в границах красных линий (при получении необходимых технических условий), который будет учтен при разработке проектной документации.

3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

В границах проекта планировки предусмотрено устройство сетей инженерно-технического обеспечения:

Водоснабжение:

Строительство сетей водоснабжения (водопровод) из труб ППР диаметром 40-60 мм.

Точка подключения: к существующим сетям водоснабжения.

Протяженность (ориентировочная) – 225.0 метров.

Водоотведения и ливневая канализация:

Строительство сетей водоотведения (хозяйственно-бытовая канализация) из труб ППР диаметром 150 мм.

Точка подключения: к существующим сетям водоотведения.

Протяженность (ориентировочная) – 104.0 метров.

Строительство ливневой канализации из труб ППР диаметром 200 мм.

Протяженность (ориентировочная) – 67.0 метров.

Сети теплоснабжения:

Строительство сетей теплоснабжения из стальных труб диаметром 75 мм.

Точка подключения: к существующим сетям теплоснабжения.

Протяженность (ориентировочная) – 112.0 метров.

Объектов инженерной инфраструктуры не предусмотрено.

3.5 Мероприятия по санитарной очистке территории

Для обеспечения санитарной очистки территории предусмотрено размещение мусорных контейнеров в зоне зеленых насаждений общего пользования.

4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предложено размещение на территории проектирования следующих объектов:

- объекта общественно-делового назначения до 6-ти этажей – 1 объект;
- объекта хранения автотранспорта до 2-х этажей – 1 объект;
- объектов гостиничного обслуживания (апартаменты) до 6-ти этажей – 2 объекта;
- строительство ул. Ботаническая (линейный объект);
- реконструкция ул. Зимы (линейный объект);
- реконструкция ул. Боевой Славы (линейный объект);
- реконструкция ул. Грушевая (линейный объект).

Очередность планируемого развития территории предлагается установить в следующих этапах:

1 (один) этап:

- строительство объектов общественно-делового назначения до 6-ти этажей – 1 объект (объект капитального строительства);
- строительство объектов хранения автотранспорта до 2-х этажей – 1 объект (объект капитального строительства);
- строительство объектов гостиничного обслуживания (апартаменты) до 6-ти этажей – 2 объекта (объект капитального строительства);
- строительство ул. Ботаническая – линейный объект;
- реконструкция ул. Зимы – линейный объект;
- реконструкция ул. Боевой Славы – линейный объект;
- реконструкция ул. Грушевая – линейный объект.

При реализации проектных решений необходимо одновременное выполнение всех предусмотренных мероприятий по обеспечению требований охраны окружающей среды, требований в части защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований гражданской обороны и требований по обеспечению пожарной безопасности.

Основанием для принятия проектных решений проекта планировки территории смотри материалы по обоснованию.