

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
"ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК"**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА  
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА  
В ГРАНИЦАХ: УЛ. САХАЛИНСКАЯ —  
УЛ. ЗАПАДНАЯ — УЛ. ДЕПОВСКАЯ — Р. СУСУЯ**

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

**2023**

## Оглавление

<b>1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....</b>	<b>3</b>
<b>2 ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства.....	4
2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	4
<b>3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>6</b>
3.1 Объекты жилищной сферы.....	10
3.2 Объекты социальной инфраструктуры.....	11
3.3 Объекты транспортной инфраструктуры.....	11
3.4 Объекты инженерной инфраструктуры.....	12
3.5 Мероприятия по санитарной очистке территории.....	13
<b>4 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>14</b>

## 1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Изменения в проект планировки и проект межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская – ул. Западная – ул. Дёповская – р. Сусуя, утвержденный постановлением Администрации города Южно-Сахалинска №3967 от 25.12.2020г., подготовлены в соответствии с муниципальным контрактом № 26ПР/23 от 02.06.2023 г.

Основанием для разработки настоящего проекта межевания территории является Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 14.12.2022 №3140-па «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории западного жилого района города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская – ул. Западная – ул. Дёповская – р. Сусуя».

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.

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

### 2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- индивидуальной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки;
- среднеэтажной жилой застройки;
- учебно-образовательного назначения;
- социального обеспечения;
- спортивного назначения;
- культурно-досугового назначения;
- торгового назначения и общественного питания;
- социального и коммунально-бытового обслуживания;
- административно-делового назначения;
- коммунально-складского назначения;
- автомобильного транспорта;
- водоснабжения;
- водоотведения;
- теплоснабжения;
- электроснабжения;
- акватории;
- озелененных территорий общего пользования.

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

Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения не предусмотрено.

***объекты местного значения:***

- учебно-производственный комплекс Сахалинского строительного техникума – 1 объект (04:35);
- спортивный зал – 1 объект (04:34);
- стадион – 2 объекта (04:28; 04:35);
- спортивная площадка – 3 объекта (04:08; 04:28; 04:37);
- канализационная насосная станция – 1 объект, строительство (04:28);
- локальная котельная – 1 объект, реконструкция (04:35);
- пункт редуцирования газа – 2 объекта, строительство (УДС; 04:17);

- трансформаторная подстанция – 1 объект (04:37);
- очистное сооружение поверхностного стока – 2 объекта (04:28, 04:08).

***объекты иного значения:***

- кафе-кулинария – 1 объект (04:02);
- магазин – 1 объект (04:01).

### 3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства		Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность	Процент застройки, %
04:01					
Индивидуальной застройки	жилой	0,4	0,4	3	20
Малоэтажной застройки	жилой	0,4	0,2	4	40
Среднеэтажной застройки	жилой	0,6	0,8	8	20
Торгового назначения и общественного питания		0,2	0,2	3	15
Спортивного назначения		0,1	0,8	3	42
04:02					
Индивидуальной застройки	жилой	0,2	0,3	3	20
Малоэтажной застройки	жилой	0,2	1,0	4	40
Социального и коммунально-бытового обслуживания		0,1	0,8	3	49
Торгового назначения и общественного питания		0,2	0,5	3	33
04:03					
Индивидуальной застройки	жилой	0,2	0,2	3	20
Торгового назначения и общественного питания		0,3	0,4	3	28
04:04					
Индивидуальной застройки	жилой	0,6	0,2	3	20
04:05					
Индивидуальной застройки	жилой	0,6	0,1	3	20
04:06					
Индивидуальной застройки	жилой	0,5	0,3	3	20
Малоэтажной застройки	жилой	0,1	1,0	4	40
04:07					
Индивидуальной застройки	жилой	1,1	0,1	3	20
04:08					
Индивидуальной застройки	жилой	7,1	0,1	3	20
Культурно-досугового		0,5	0,3	3	20

<b>Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства</b>	<b>Площадь зоны, га</b>	<b>Коэффициент плотности застройки</b>	<b>Максимальная этажность</b>	<b>Процент застройки, %</b>
назначения				
Торгового назначения и общественного питания	2,1	0,4	3	29
Спортивного назначения	0,1	-	-	-
Коммунально-складского назначения	0,2	0,4	1	30
Водоотведения	0,1	-	-	-
Озелененных территорий общего пользования	2,2	-	-	-
04:09				
Индивидуальной жилой застройки	0,8	0,1	3	20
Озелененных территорий общего пользования	0,2	-	-	-
04:10				
Индивидуальной жилой застройки	2,0	0,1	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,6	0,1	4	40
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
04:11				
Индивидуальной жилой застройки	1,2	0,2	3	20
04:12				
Индивидуальной жилой застройки	1,1	0,1	3	20
04:13				
Индивидуальной жилой застройки	1,1	0,2	3	20
04:14				
Индивидуальной жилой застройки	1,0	0,1	3	20
04:15				
Индивидуальной жилой застройки	0,6	0,2	3	20
04:16				
Индивидуальной жилой застройки	0,6	0,2	3	20
04:17				
Индивидуальной жилой застройки	0,2	0,2	3	20
Административно-делового назначения	0,3	0,2	3	27
04:18				
Индивидуальной жилой застройки	0,5	0,2	3	20

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность	Процент застройки, %
04:19				
Индивидуальной жилой застройки	0,8	0,2	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,1	0,5	4	40
04:20				
Индивидуальной жилой застройки	0,1	0,2	3	20
04:21				
Индивидуальной жилой застройки	0,5	0,2	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,3	0,08	4	40
04:22				
Индивидуальной жилой застройки	1,3	0,1	3	20
Торгового назначения и общественного питания	0,05	0,4	3	23
04:23				
Индивидуальной жилой застройки	0,7	0,2	3	20
04:24				
Индивидуальной жилой застройки	1,3	0,1	3	20
Торгового назначения и общественного питания	0,04	0,5	3	29
04:25				
Индивидуальной жилой застройки	1,5	0,2	3	20
Озелененных территорий общего пользования	0,03	-	-	-
04:26				
Индивидуальной жилой застройки	1,8	0,2	3	20
04:27				
Индивидуальной жилой застройки	0,8	0,07	3	20
04:28				
Индивидуальной жилой застройки	3,4	0,1	3	20
Спортивного назначения	1,0	-	-	-
Водоотведения	0,1			
Водоснабжения	0,02	0,05	1	7
Озелененных территорий общего пользования	8,6	-	-	-
04:29				



<b>Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства</b>	<b>Площадь зоны, га</b>	<b>Коэффициент плотности застройки</b>	<b>Максимальная этажность</b>	<b>Процент застройки, %</b>
Озелененных территорий общего пользования	2,1	-	-	-
Индивидуальной жилой застройки	2,0	0,08	3	20
04:30				
Индивидуальной жилой застройки	0,8	0,1	3	20
04:31				
Индивидуальной жилой застройки	1,3	0,1	3	20
04:32				
Индивидуальной жилой застройки	1,7	0,1	3	20
Озелененных территорий общего пользования	0,08	-	-	-
04:33				
Индивидуальной жилой застройки	1,9	0,1	3	20
Озелененных территорий общего пользования	0,1	-	-	-
04:34				
Индивидуальной жилой застройки	2,2	0,1	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,2	0,06	4	40
Спортивного назначения	0,2	0,3	3	22
04:35				
Индивидуальной жилой застройки	2,1	0,1	3	20
Торгового назначения и общественного питания	1,5	0,2	3	6
Учебно-образовательного назначения	5,6	0,2	3	14
Административно-делового назначения	0,3	0,1	3	15
04:36				
Индивидуальной жилой застройки	1,2	0,1	3	20
04:37				
Индивидуальной жилой застройки	0,9	0,2	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,9	0,4	4	40
Автомобильного транспорта	0,2	0,3	3	7
04:38				

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность	Процент застройки, %
Индивидуальной жилой застройки	1,4	0,1	3	20
04:39				
Индивидуальной жилой застройки	0,9	0,1	3	20
04:40				
Малоэтажной жилой застройки	0,5	0,4	4	40
Индивидуальной жилой застройки	0,3	0,1	3	20
04:41				
Индивидуальной жилой застройки	0,7	0,1	3	20
04:42				
Индивидуальной жилой застройки	1,2	0,1	3	20
Малоэтажной жилой застройки	0,06	0,2	4	40
Административно-делового назначения	0,8	0,4	3	30
04:43				
Индивидуальной жилой застройки	1,2	0,1	3	20
04:44				
Индивидуальной жилой застройки	2,0	0,1	3	20
04:45				
Индивидуальной жилой застройки	1,0	0,1	3	20
Социального обеспечения	0,1	0,3	3	19
Озелененных территорий общего пользования	0,06	-	-	-

### 3.1 Объекты жилищной сферы

В зоне индивидуальной жилой застройки предусмотрено размещение 73 индивидуальных жилых дома суммарной общей площадью 7,0 тыс. кв.м (суммарная площадь застройки 8,7 тыс. кв.м).

В малоэтажной жилой застройке предусмотрено размещение 3 многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 5,8 тыс. кв.м (3 эт., площадь застройки 2,3 тыс. кв.м).

### 3.2 Объекты социальной инфраструктуры

В зоне малоэтажной жилой застройки предусмотрено размещение спортивной площадки площадью 540 кв.м общей площади.

В зоне учебно-образовательного назначения предусмотрено размещение:

- учебно-производственного комплекса Сахалинского строительного техникума (3 эт., площадь застройки – 2,7 тыс. кв.м);
- стадиона площадью 4000 кв.м.

В зоне спортивного назначения предусмотрено размещение:

- стадиона на 5400 кв.м общей площади;
- спортивной площадки на 1080 кв.м общей площади;
- спортивного зала площадью 260 кв.м площади пола (2 эт., площадь застройки 0,5 тыс. кв.м).

В зоне торгового назначения и общественного питания предусмотрено размещение:

- магазина на 70 кв.м торговой площади (3 эт., площадь застройки 0,1 тыс.кв.м)
- кафе-кулинарии на 30 мест (2 эт., площадь застройки 0,5 тыс. кв.м);
- спортивной площадки на 940 кв.м.

### 3.3 Объекты транспортной инфраструктуры

Основные параметры улиц и проездов, а также размеры красных линий 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.	Улицы и дороги местного значения в жилой застройке	ул.Кирпичная	18-20	0,90	6,0	1,5
		ул.Колодезная	17-20	0,89	6,0	1,5
		ул.Томская	15,0	0,29	6,0	1,5
		ул.Западная	15	1,12	6,0	1,5
		новые улицы местного значения	20	0,45	6,0	1,5
2.	Проезды	пер.Пожарный	10	0,12	3,5	0,75
		пер.Линейный	10	0,50	3,5	0,75
		ул.Почтовая	12	0,56	3,5	0,75
		ул.Рязанская	10-12	0,85	3,5	0,75
		ул.Сибирская	15	0,46	5,5	1,0
		ул.Морская	10	0,29	3,5	0,75
		ул.Январская	9-10	0,29	3,5	0,75
		ул.Киевская	15	0,57	5,5	1,0
			14-15	0,14	3,5	0,75
		ул.Рабочая	12	0,39	3,5	0,75
		ул.Карпатская	15	0,29	5,5	0,75
		ул.Загородная	12	0,13	5,5	0,75
			10-12	0,60	3,5	0,75
		ул.Полевая	9	0,13	5,5	0,75
			10-12	0,25	3,5	0,75
		ул.Степная	12	0,26	5,5	0,75

№ п/п	Категория улично-дорожной сети	Наименование улиц	Ширина улиц в красных линиях, м	Протяженность, км	Ширина проезжей части, м	Минимальная ширина тротуара, м
			10-12	0,73	3,5	0,75
		ул.Кирпичная	10-12	0,23	3,5	0,75
		ул.Клубная	15	0,18	3,5	0,75
		ул.Кузнечная	14-20	0,29	5,5	1,0
		ул.Телеграфная	10	0,18	3,5	0,75
		ул.Колодезная	7	0,32	3,5	0,75
		новые проезды	9-12	1,9	3,5	0,75

Предусмотрено устройство мостового сооружения через р.Сусуя на продолжении ул.Проточная.

В части объектов транспортного обслуживания проектом предусмотрено размещение новых парковок на 576 машиномест.

Вопрос организации поверхностного водоотвода предусматривается решить за счет устройства сети открытых водоотводных сооружений и ливневой канализации. В целом в границах проектирования предусмотрено устройство:

- открытых водоотводных сооружений – проектируемых – 3,2км;
- ливневой канализации – проектируемой – 0,9км;
- закрытых очистных сооружений поверхностного стока – 2 ед.

Для защиты, сохраняемой жилой застройки в зоне возможного затопления необходимо проведение работ по строительству защитного сооружения протяженностью 1,8км.

### 3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

К размещению предусмотрены следующие объекты местного значения:

- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб диаметрами 63-200 мм – 11,2 км, строительство;
- распределительные сети водоснабжения с заменой на полимерные трубы диаметрами 110-200 мм – 2,4 км, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб диаметрами 160, 200 мм – 9,3 км, строительство;
- напорные сети водоотведения из полимерных труб диаметрами 110, 160 мм – 0,2 км, строительство;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб диаметром 900 мм – 1,6 км, строительство;
- канализационная насосная станция ориентировочной производительностью 900 куб.м/сут (в районе проезда Пожарный);
- безнапорные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы - 2,0 км, реконструкция;
- напорные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы – 0,9 км, реконструкция
  - распределительные сети теплоснабжения – 0,2 км, в двухтрубном исполнении, строительство;

- распределительные сети теплоснабжения – 0,1 км, в двухтрубном исполнении, реконструкция;
- локальная котельная – 1 объект, реконструкция;
- пункт редуцирования газа – 2 объекта, строительство;
- газопровод среднего давления – 15,2 км, строительство;
- воздушная линия связи – 2,1 км, строительство;
- трансформаторная подстанция – 1 объект;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ – 0,2 км;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 2,0 км.

### 3.5 Мероприятия по санитарной очистке территории

Для обеспечения санитарной очистки территории предусмотрено размещение мусорных контейнеров для каждой группы домов.

Размещение контейнерных площадок (размер и количество площадок) рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров (но не более 5 шт. на одной площадке).

#### 4 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предложено размещение на территории проектирования следующих объектов:

- учебно-производственного комплекса Сахалинского строительного техникума;
- спортивного зала;
- 2 стадионов;
- 3 спортивных площадок;
- объекта торговли;
- кафе с кулинарией;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- трансформаторная подстанция;
- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб, строительство;
- распределительные сети водоснабжения с заменой на полимерные трубы, реконструкция;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб, строительство;
- напорные сети водоотведения из полимерных труб, строительство;
- безнапорные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы, реконструкция;
- напорные сети водоотведения с заменой на полимерные трубы, реконструкция;
- канализационная насосная станция, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения, строительство;
- распределительные сети теплоснабжения, реконструкция;
- локальная котельная – 1 объект, реконструкция;
- пункты редуцирования газа, строительство;
- газопровод среднего давления, строительство;
- кабельная линия связи, строительство;
- воздушная линия связи, строительство;
- реконструкция ул.Кирпичная;
- строительство ливневого коллектора поверхностных стоков по ул.Кирпичная.

Очередность планируемого развития территории предлагается установить в следующих этапах:

- 1 этап - строительство и реконструкция системы инженерного обеспечения;
- 2 этап - строительство социально значимых объектов;
- 3 этап - строительство объектов жилого назначения;
- 4 этап - строительство объектов общественно-делового назначения.

Строительство объектов, предлагаемых решениями проекта планировки, может осуществляться в процессе реализации проекта планировки и выполнения муниципальных программ, предусматривающих строительство и реконструкцию сетей и благоустройства территории, и выполняться независимо друг от друга. Строительство объектов и сетей водоотведения, предусмотренных проектом, возможно осуществить только после реконструкции ОСК-7 и строительства магистрального канализационного коллектора по ул. Карпатская - ул. Степная - ул. Кирпичная - пер. Береговой - ОСК-7.

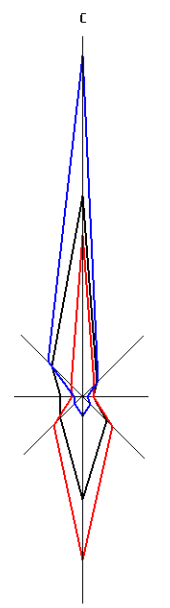
Вне зависимости от очередности при реализации проектных решений необходимо одновременное выполнение всех предусмотренных мероприятий по обеспечению

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.



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. САХАЛИНСКАЯ – УЛ. ЗАПАДНАЯ – УЛ. ДЕПОВСКАЯ – Р. СУСУЯ

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
М 1:2 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

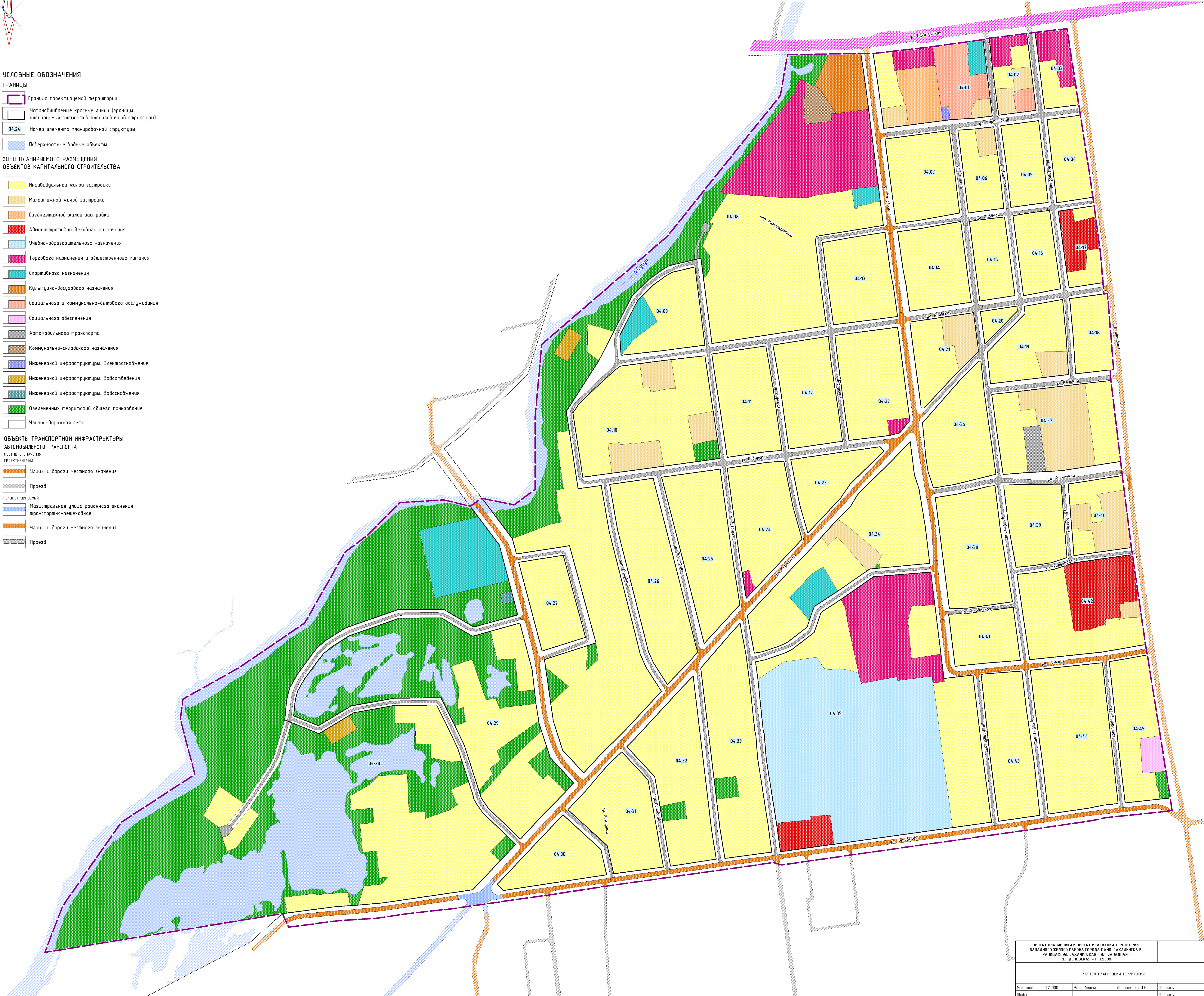
- ГРАНИЦЫ
- Граница проектируемой территории
  - Устанавливаемые красные линии (границы планируемых элементов планировочной структуры)
  - Номер элемента планировочной структуры
  - Поверхностные водные объекты

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ  
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Индивидуальной жилой застройки
- Малозэтажной жилой застройки
- Среднеэтажной жилой застройки
- Административно-делового назначения
- Учебно-образовательного назначения
- Торгового назначения и общественного питания
- Спортивного назначения
- Культурно-досугового назначения
- Социального и коммунально-бытового обслуживания
- Социального обеспечения
- Автомобильного транспорта
- Коммунально-складского назначения
- Инженерной инфраструктуры. Электроснабжения
- Инженерной инфраструктуры. Водоснабжения
- Инженерной инфраструктуры. Водоснабжения
- Озелененных территорий общего пользования
- Улично-дорожная сеть

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
- Местного значения
- Улицы и дороги местного значения
  - Проезд
- РЕКОНСТРУИРУЕМЫЙ
- Магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная
  - Улицы и дороги местного значения
  - Проезд



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. САХАЛИНСКАЯ – УЛ. ЗАПАДНАЯ – УЛ. ДЕПОВСКАЯ – Р. СУСУЯ			
ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ			
Масштаб	1:2 000	Разработчик	Лосыченко П.И.
Шифр		Получатель	Получатель
Дата		Лист	Лист 01