



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.09.2023 № 2713-па

Об утверждении проекта планировки территории города Южно-Сахалинска, расположенной северо-восточнее пересечения ул. А.М. Горького и ул. Зимы

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16, 46 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 18, 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», на основании заключения о результатах публичных слушаний от 21.06.2023 администрация города Южно-Сахалинска постановляет:

1. Утвердить проект планировки территории города Южно-Сахалинска, расположенной северо-восточнее пересечения ул. А.М. Горького и ул. Зимы в составе:
 - 1.1. Текстовая часть проекта планировки территории (приложение № 1).
 - 1.2. Чертеж планировки территории (приложение № 2).
2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Южно-Сахалинск Сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в течение семи дней со дня утверждения документации.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Ю Д.М.).

Мэр города

С.А.Надсадин

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от « 15 » 09. 2023 № 2713-па

**Проект планировки территории города Южно-Сахалинска,
расположенной северо-восточнее пересечения
ул. А.М. Горького и ул. Зимы**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I
Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках
объектов капитального строительства
Положения об очередности планируемого развития территории

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
	Чертеж планировки территории	ППТ.ОЧП-1	1:1 000
	Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ППТ.МОП-1	1:10 000
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ППТ.МОП-2	1:1 000
	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ.МОП-3	1:1 000
	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	ППТ.МОП-4	1:1 000
	Вариант планировочного решения застройки территории	ППТ.МОП-5	1:1 000
	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	ППТ.МОП-6	1:1 000
	Схема инженерного обеспечения территории	ППТ.МОП-7	1:1 000
	Текстовая часть	Том II	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
	Текстовая часть	Том III	
	Чертеж межевания территории	ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
	Чертеж по обоснованию межевания территории	ПМТ.МОП-1	1:1 000

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
1.1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.....	9
1.2. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	10
1.2.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	10
1.2.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	12
1.2.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	15
1.2.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	16
1.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	17
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ	

ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	17
2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	17
2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	18

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Муниципальный контракт №19/Д/05-22 от 30.05.2022г.) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008г. №10995) (ред. от 28.02.2022г.);
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказом Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации от 24.03.2008г. № 34 «Об утверждении перечня типовых программно-технических решений в сфере региональной информатизации»;
- Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат»;

- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";

- Приказом Минстроя России от 25.04.2017г. №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13(3), 15, 15.1, 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости»;

- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий";

- Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017г. №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006г. №20»;

- Распоряжением Правительства РФ от 17.01.2019 N 20-р «Об утверждении плана «Трансформация делового климата» и признании утратившими силу актов Правительства РФ»;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

- Законом Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-30 «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 24.12.2021 г. № 3.39-47-п (далее – РНГП);

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 г. № 2643-па (далее – НГП)

- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 г. № 10/48-22-6 (далее – ГП);

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

2. Исходные данные, выданные администрацией города Южно-Сахалинск, в т.ч. техническое задание.

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Сахалинской обл.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-65);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические предоставлены Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска).

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Таблица 1

Параметры застройки территории

№ зоны на чертеж	№ эл. план. стр.	Наименование зоны размещения ОКС	Площадь зоны, м ²	Предельные параметры		
				Этажность	Плотность застройки, м ² /га	Кэф. застройки
1	1	Зеленых насаждений общего пользования	8015	-	-	-
2	1	Транспортной инфраструктуры	9545	1	3929	0,42
3	1	Спортивного назначения	15645	1-2	3132	0,22
4	1	Зеленых насаждений общего пользования	4992	-	-	-
5	1	Инженерной инфраструктуры	480	1	521	0,05
6	1	Малозэтажной жилой застройки	7558	3	11908	0,20
7	1	Индивидуальной жилой застройки	3877	2	16250	0,77
8	1	Малозэтажной жилой застройки	13510	3	1184	0,06
9	1	Зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов)	5775	-	-	-
10	1	Инженерной инфраструктуры	339	1	737	0,07
11	1	Учебно-образовательного назначения	49386	2-4	5710	0,18
12	1	Зеленых насаждений общего пользования	39800	-	-	-
13	1	Инженерной инфраструктуры	233	1	1073	0,11
14	1	Индивидуальной жилой застройки	3805	2	4731	0,24
15	1	Индивидуальной жилой застройки	4897	2	1532	0,15
16	1	Индивидуальной жилой застройки	4305	2	1394	0,14
17	1	Индивидуальной жилой застройки	3974	2	3020	0,15
18	1	Производственного и коммунально-складского назначения	5738	1	2396	0,25
19	1	Улично-дорожная сеть	31038	-	-	-
20	1	Зеленых насаждений общего пользования	394	-	-	-
21	1	Зеленых насаждений общего пользования	671	-	-	-

22	1	Зеленых насаждений общего пользования	2046	-	-	-
23	1	Зеленых насаждений общего пользования	1580	-	-	-

1.2. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.2.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, сооружений и сооружений № по эксп.	Наименование	Мероприятие	Значение	Пл. з.у, м ²	Этажность	Кол-во квартир	Кол-во секций (зданий)	Пл.застройки, м ²	Общая пл., м ²	Общая пл. квартир, м ²	Население	Мощность	Стр.объем, тыс.м ³
Жилые здания													
1	Многоквартирный жилой дом	Стр-во	ОКС мест. знач.	7464	3	27	3	3x500	3x1500	3150	90	-	13,5
2	Многоквартирный жилой дом	Стр-во	ОКС мест. знач.	6046	3	27	3	3x500	3x1500	3150	90	-	13,5
3	Многоквартирный жилой дом	Стр-во	ОКС мест. знач.	7558	3	35	4	4x500	4x1500	4200	120	-	18,0
4	Блокированный	Стр-во	ОКС	1943	2	4	4	4x100	4x200	720	10	-	2,4

	жилой дом на 4 секции		мест. знач.										
5	Блокированный жилой дом на 4 секции	Стр-во	ОКС мест. знач.	1934	2	4	4	4x100	4x200	720	10	-	2,4
6	Блокированный жилой дом на 4 секции	Стр-во	ОКС мест. знач.	1715	2	4	4	4x100	4x200	720	10	-	2,4
7	Блокированный жилой дом на 5 секций	Стр-во	ОКС мест. знач.	2090	2	5	5	5x100	5x200	900	12	-	3,0
8-16	Индивидуальный жилой дом	Стр-во	ОКС мест. знач.	9198	2	9	9	9x150	9x300	2430	22	-	8,1
17, 18	Индивидуальный жилой дом	Стр-во	ОКС мест. знач.	3974	2	2	2	2x300	2x600	1080	5	-	3,6
	Итого:	-	-	-	-	117	-	8650	22300	17070	369	-	66,9
<i>Общественные здания</i>													
19	Детский сад на 240 мест	Стр-во	ОКС мест. знач.	13136	2	-	1	1600	3200	-	-	240 мест	20,0
20	Общеобразовательная школа на 1100 мест	Стр-во	ОКС мест. знач.	36251	2-4	-	1	7400	25000	-	-	1100 мест	110,0
21	Спортивно-оздоровительный комплекс	Стр-во	ОКС мест. знач.	9659	1-2	-	1	1000	2000	-	-	100 мест	8,0
22	Спортивный зал	Стр-во	ОКС мест. знач.	3072	1-2	-	1	1000	1500	-	-	75 мест	15,0
23	Закрытый теннисный корт	Стр-во	ОКС мест. знач.	2914	1	-	1	1500	1400	-	-	70 мест	14,0
	Итого:	-	-	-	-	-	-	12500	33100	-	-	-	167,0
<i>Сооружения транспортной инфраструктуры</i>													
24	Закрытая автомобильная стоянка	Стр-во	ОКС мест. знач.	9545	1	-	1	4000	3750	-	-	114 м/м	20,0
<i>Здания и сооружения коммунального назначения</i>													
25	Отапливаемый склад	Стр-во	ОКС мест. знач.	5738	1	-	-	400	375	-	-	-	1
26	Административно-бытовой комплекс	Стр-во	ОКС мест. знач.		1	-	1	550	500	-	-	40 раб.	2
27	Котельная	Стр-во	ОКС мест. знач.		1	-	-	500	500	-	-	-	2
31	ГРП	Стр-во	ОКС мест. знач.		1	-	-	25	25	-	-	-	0,1
28	РП 6 кВ	Стр-во	ОКС мест. знач.	480	1	-	-	25	25	-	-	-	0,1
29, 30	ТП 6/0,4 кВ	Стр-во	ОКС мест. знач.	572	1	-	-	25	25	-	-	-	0,1
	Итого:	-	-	-	-	-	-	1525	1450	-	-	-	5,3
	Всего:	-	-	-	-	-	-	26675	60600	17070	369	-	259,2

Примечание: технико-экономические показатели и параметры указаны ориентировочно, точные характеристики зданий определяются на этапе разработки проектной документации.

1.2.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Водоснабжение

Проектом предусматривается централизованная система водоснабжения для обеспечения проектных потребителей водой питьевого качества от существующих объектов хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Проектом предусматривается подключение планируемых объектов от существующего водопровода Ду 500 мм на пересечении ул. Больничной и пр. Мира, от существующей камеры, для обеспечения стабильным водоснабжением необходимо предусмотреть строительство подкачивающей ВНС (в створе ул. Комсомольской – ул. Больничной) с прокладкой напорных линий до потребителей. Подключение возможно после ввода в эксплуатацию водозабора «Южный-1».

Система водоснабжения проектируемой застройки решается прокладкой кольцевых водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям водоснабжения. Для обеспечения проектируемой производственной застройки централизованной системой водоснабжения надлежащего качества, необходимо предусмотреть строительство водопроводных сетей из полиэтиленовых труб низкого давления среднего типа, транспортирующих воду питьевого качества d-110 мм и 63 мм.

Водопотребление на расчетный срок – 141,2 м³/сут.

Протяженность сетей водоснабжения – 2,02 км.

Протяженность сетей водоснабжения вне границ проектирования – 0,036 км;

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Водоотведение

Проектом предусматривается централизованная система канализации всей проектируемой застройки.

Проектом предусматривается подключение планируемых объектов от проектируемого канализационного коллектора «Южный», вновь запроектированного колодца гасителя КГ-1 в районе пересечения пр. Мира и ул. Авиационной, с прокладкой линий до потребителей. Подключение возможно после ввода в эксплуатацию канализационного коллектора «Южный».

Система канализации принята полная раздельная, при которой хозяйственно-бытовые стоки отводятся по трубопроводам на очистные сооружения. Поверхностные стоки отводятся по самостоятельной сети закрытыми лотками.

Водоотведение на расчетный срок – 141,2 м³/сут.

Протяженность сетей канализации – 2,11 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Теплоснабжение

Проектом предусматривается строительство отдельностоящей котельной мощностью 3,968 Гкал/час, работающей на газовом и мазутном топливе (последнее - как резервное топливо) и развитие централизованных тепловых сетей до проектируемой застройки. с Подключение планируемой застройки осуществляется от проектируемых внутриквартальных тепловых сетей.

Расход тепла на расчетный срок – 4,310 МВт (3,707 Гкал/час).

Протяженность сетей теплоснабжения – 1,76 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Газоснабжение

Проектом предусматривается размещение сетей газоснабжения в границах проектируемой территории для потребителей проектируемой территории со строительством ГРП.

Развитие системы газоснабжения предусматривается в части строительства подземного стального газопровода высокого давления РН-0,6 Мпа с подключением от строящегося газопровода «Восточный» с восточной стороны от проектируемой территории.

Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения возможно от строящегося газопровода высокого давления Р=0,6 Мпа «Восточный» с восточной стороны от проектируемой территории. Сеть газоснабжения предполагается высокого давления со строительством ГРП на территории с подключением к проектируемой котельной.

Газ используется для подогрева теплоносителя в проектируемой котельной (отопление, горячее водоснабжение и вентиляция) и пищевого приготовления.

Расход газа на отопление, горячее водоснабжение и вентиляцию на расчетный срок – 528,14 м³/час.

Протяженность сетей газоснабжения:

- высокого давления – 1,10 км;
- низкого давления – 0,012 км.

Протяженность сетей газоснабжения вне границ проектирования:

- высокого давления – 0,42 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: многоквартирные, блокированные и индивидуальные жилые дома, общественные здания и наружное освещение улиц.

Проектом предусматривается развитие централизованных сетей электроснабжения до проектируемой застройки. Предусматривается строительство РП 6 кВ и двух ТП 6/0,4 кВ.

Подключение предусмотрено к существующей ПС «Зима» кабельной линией электропередачи КЛ-6кВ до РП-6кВ с последующим строительством ТП-10/0,4 кВ и разводкой ЛЭП 0,4 кВ до потребителей.

Линия электроснабжения предусматривается кабелем в земле. Ответвления от линии КЛ-0,4кВ до вводно-распределительного устройства (далее ВРУ) зданий - кабелем в траншеях.

Проектом предусматривается:

- строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 6 кВ от ВЛ-6 кВ до ТП-6/0,4кВ.

- строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ от ТП-6/0,4кВ до потребителей.

- строительство воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения.

Трассы класса напряжения 0,4 кВ уточняются рабочим проектом электросетей.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 793,09 кВт.

Протяженность сетей электроснабжения:

- кабельных линий электропередачи напряжением 6 кВ – 0,75 км;

- кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ – 1,61 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Сети связи

Проектом предусматривается обеспечить территорию услугами связи – телефонной, Интернет, передача данных от существующих систем связи.

Подключение объектов капитального строительства к сетям связи возможно от ближайших существующих сетей связи ВОЛС 1 каб ООО «СКТ» с прокладкой линий до потребителей. Прокладка сетей связи рекомендуется по проектируемой кабельной канализации.

Для обеспечения проектируемой застройки услугами связи проектом предусмотрено:

- строительство подземных кабельных волоконно-оптических линий связи от существующего колодца до потребителей.

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Протяженность сетей связи – 2,03 км;

Протяженность сетей связи вне границ проектирования – 0,075 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на планируемых очистных сооружениях в ближайший водоем.

Проектом предусмотрено подключение к планируемой ливневой канализации на участке от земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:2802 до р. Зима с устройством планируемых локальных очистных сооружений.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 759,5-868 м³/сут.

Протяженность закрытой дождевой самотечной канализации – 2,76 км.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от противоэрозионные, противооползневые и антисейсмические мероприятия.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

Противооползневые мероприятия предусматривают организацию стока поверхностных вод в зоне оползней и прилегающих к ней территорий, уполаживание откосов и пригрузку их с помощью контрбанкетов.

Антисейсмические мероприятия предусматривают организацию рельефа и ограничение высотности и планировки застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Санитарная очистка

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров с зарезервированными местами для КО:

- для проектируемых жилых зданий предусмотрено 3 площадки по 4 контейнера;
- для объектов спорта предусмотрены индивидуальные площадки для сбора мусора.

На территории проектируемых образовательных учреждений предусмотрены площадки для сбора отходов. На площадках предусмотрено размещение по 2 контейнеров (мусоросборника) с закрывающимися крышками.

Накопление бытовых отходов от существующих и проектируемых жилых зданий, на расчетный срок составит 1844 м³/год.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

1.2.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

1. Улицы и дороги местного значения:

1.1. Проезды (внутриквартальные):

- Проезды №№1-3:

Ширина проезжей части – 6,0 м.

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- Проезды №№1-3 – 1,5 м.

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

Маршрут автобусного транспорта предусмотрен по ул. А.М. Горького, с размещением ранее запроектированного двухстороннего остановочного комплекса.

Проектом предусмотрено обеспечение наземными стоянками для хранения автомобилей:

а) открытые наземные стоянки для хранения автомобилей для жилой застройки, расположенные вдоль проездов – 90 м/м;

б) открытые и закрытые, подземные и наземные стоянки хранения автомобилей на территории индивидуальной и блокированной жилой застройки в пределах отведенного земельного участка – 28 м/м;

в) открытые наземные стоянки для хранения автомобилей для общественной застройки, расположенные вдоль проездов – 20 м/м;

г) закрытая наземная автомобильная стоянка – 114 м/м.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

1.2.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Перечень проектируемых объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан:

1. Объекты в области образования:

- детский сад на 240 мест;

- общеобразовательная школа на 1100 мест.

2. Объекты в области физической культуры и массового спорта

- спортивно-оздоровительный комплекс на 100 мест;

- спортивный зал на 10 мест;

- закрытый теннисный корт на 70 мест.

3. Объекты в области жилищно-коммунального хозяйства:

- административно-бытовой комплекс

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры до 2027 года, отсутствуют.

1.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п.2.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Планируемая застройка микрорайона предполагается в несколько очередей. Очередность планируемого развития территории смотреть в таблице 2.

Таблица 2

Ведомость Б этапов.№ по эксп.	Наименование	Год реализации
I очередь строительства		
<i>Здания и сооружения коммунального назначения</i>		
25	Отапливаемый склад	2032 г
26	Административно-бытовой комплекс	2032 г
27	Котельная	2032 г
28	РП 6 кВ	2032 г
31	ГРП	2032 г
II очередь строительства		
<i>Общественные здания</i>		
19	Детский сад на 240 мест	2042 г

20	Общеобразовательная школа на 1100 мест	2042 г
III очередь строительства		
<i>Жилые здания</i>		
1-3	Многоквартирный жилой дом	2032 г
4-6	Блокированный жилой дом на 4 секции	2032 г
7	Блокированный жилой дом на 5 секций	2032 г
8-16	Индивидуальный жилой дом	2032 г
17, 18	Индивидуальный жилой дом	2032 г
<i>Здания и сооружения коммунального назначения</i>		
29, 30	ТП 6/0,4 кВ	2032 г
IV очередь строительства		
<i>Общественные здания</i>		
21	Спортивно-оздоровительный комплекс	2042 г
22	Спортивный зал	2042 г
23	Закрытый теннисный корт	2042 г
<i>Сооружения транспортной инфраструктуры</i>		
24	Закрытая автомобильная стоянка	2032 г

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур приведены в п.3.1.

Мероприятия и инвестиционные проекты, включенные в программы комплексного развития, отсутствуют.

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от « 15 » 09 2023 № 2713-па

