



Правительство Москвы  
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ  
ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»  
(ГУП «НИ И ПИ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»)

Генеральный проектировщик:  
НПО №-28

Муниципальный контракт № 72  
Договор № 28-16/476-44

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ЗАПАДНОГО РАЙОНА ГОРОДА  
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. 4-Я ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ  
– ПР. МИРА – УЛ. ШОССЕЙНАЯ – ПЕР. 2-Й ЛУГОВОЙ –  
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ МАГИСТРАЛЬ»**

Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории

Этап 2. Разработка проекта «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. 4-я Железнодорожная – пр. Мира – ул. Шоссейная – пер. 2-й Луговой – железнодорожная магистраль»

2.7. Доработка документации согласно замечаниям по итогам согласования

Том № 2

Экземпляр №

**Заказчик:** Управления архитектуры  
и градостроительства аппарата  
администрации города Южно-  
Сахалинска

Москва, 2017

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»  
(ГУП «НИ И ПИ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»)

Генеральный проектировщик:  
НПО №-28

Муниципальный контракт № 72  
Договор № 28-16/476-44

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ЗАПАДНОГО РАЙОНА ГОРОДА  
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. 4-Я ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ  
– ПР. МИРА – УЛ. ШОССЕЙНАЯ – ПЕР. 2-Й ЛУГОВОЙ –  
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ МАГИСТРАЛЬ»**

Положение о размещении объектов капитального строительства федерального,  
регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития  
территории

**Том № 2**

**Экземпляр №**

Первый заместитель директора  
по производственным вопросам

О.Д. Григорьев

Главный инженер

М.Г. Крестмейн

Заместитель директора  
по региональному развитию

Л.В. Акопов

Руководитель НПО №28

М.С. Викулин

Руководитель НПО ТиД №5

И.А. Бахирев

Руководитель ПОИИ №4

А.С. Рябов

Руководитель НПО-ООС №7

Е.В. Лебедева

Начальник ОИМГР №45

С.А. Гужов

Начальник ОПМ ГО и ЧС №39

А.Р. Юдинцов

«Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. 4-я Железнодорожная – пр. Мира – ул. Шоссейная – пер.2-й Луговой – Железнодорожная магистраль»

**Работа выполнена коллективом в составе:**

<b>№ п/п</b>	<b>Занимаемая должность</b>	<b>Подпись</b>	<b>Ф.И.О.</b>
<b>1. Авторы работы в целом</b>			
1.1.	Руководитель НПО №28		М.С. Викулин
1.2.	Зам. руководителя НПО №28		А.И. Ворон
1.3.	Архитектор 1 категории		Е.М. Костюченко
1.4.	Архитектор 1 категории		И.Р. Корбел
1.5.	Главный специалист		Н.Б. Зюкова

«Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-западного района города Южно-Сахалинска в границах: ул. 4-я Железнодорожная – пр. Мира – ул. Шоссейная – пер.2-й Луговой – Железнодорожная магистраль»

#### Состав сдаваемых материалов

№ тома	Наименование материалов	Название чертежей
1	2	3
Том 2	Пояснительная записка: «Материалы утверждаемой части проекта планировки территории», на _____ листах.	1. Чертеж планировки территории, М 1:2000. 1 чертёж на 1 л. (в папке).

## СОДЕРЖАНИЕ

Приложение 1.....	5
1. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения и характеристиках планируемого развития территории .....	5
1.1. Параметры застройки территории .....	8
1.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения .....	14
2. Предложения по развитию системы социального обслуживания .....	16
3. Предложения по развитию системы транспортного обслуживания .....	17
4. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения .....	21
5. Мероприятия по обеспечению требований охраны окружающей среды .....	23
6. Мероприятия по сохранению и развитию природных и озелененных территорий .....	25
7. Сведения об обеспечении территории объектами гражданской обороны и мероприятиями по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	26

**Приложение 1**

к постановлению администрации

города Южно-Сахалинск

от \_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_

**1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Проектируемая территория расположена** в юго-западной части города Южно-Сахалинская и ограничена:

- с севера – 4-ой Железнодорожной улицей;
- с запада - Железнодорожными путями, 2-м Луговым переулком, Шоссейной улицей
- с юга - границей города и городского округа Южно-Сахалинска
- с востока - трассой А -391 Федерального значения (Южно-Сахалинск)

Территория подготовки проекта планировки в настоящее время более развита в северной части и занята преимущественно малоэтажной индивидуальной жилой застройкой. Южная часть территории менее застроена, жилой массив располагается вдоль 2-го Лугового переулка – СНТ «Лиственичное». Центральная часть рассматриваемой территории от 1-го Корсаковского переулка до ул. Оленья горка является территорией специального назначения, на которой расположена база горюче-смазочных материалов.

Основная планировочная ось в границах проекта планировки – улица Дорожная, переходящая в трассу А 391 Южно-Сахалинск – Корсаков, проходит по рассматриваемой территории вдоль всей территории, по восточной границе. Широтные направления – 4-я Железнодорожная улица, 1-й Корсаковский переулок, улица Оленья горка.

В границах проектируемой территории имеются следующие планировочные ограничения:

- зона санитарной охраны источников водоснабжения;
- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса;
- охранные территории природного ландшафта и территорий специального назначения;
- санитарно-защитная зона от Христофоровского кладбища (500 м);

- санитарно-защитная зона – зона вибрационного воздействия (10 метров в каждую сторону от оси);
- зона шумового дискомфорта в зоне взлета и посадки воздушных судов;
- охранные зоны трасс воздушной ЛЭП 35 кВ, 110 кВ, (15 м и 25 м в каждую сторону от оси соответственно)
- расчетные санитарно-защитные зоны от объектов согласно СанПиН 2.21/2.1.1 1200 - 03

В рамках работы по внесению изменений в проект планировки предусмотрено комплексное развитие как застроенных, так и незастроенных территорий, в том числе уплотнение и структуризация участков жилой застройки, обеспечение объектами культурно-бытового обслуживания местного значения, размещение объектов социальной инфраструктуры и выделение территорий общего пользования (природно-рекреационных участков и участков улично-дорожной сети).

Проектом планировки предлагается размещение:

**в зоне 1** – размещение объекта здравоохранения (3.4.1<sup>1</sup>) общей площадью 1406<sup>2</sup> кв.м;

**в зонах 7, 8, 11** - объектов обслуживания жилой застройки, банковской и страховой деятельности, общественного питания и гостиничного обслуживания, обслуживания автотранспорта (2.7, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9) общей площадью 7537 кв.м;

**в зонах 19 – 23, 25 – 27, 29 – 32, 34, 35 – 39, 42, 45, 47 – 49, 51, 52, 55** - индивидуальной жилой застройки (2.1) общей площадью 26291 кв.м;

**в зонах 3, 16 – 18** - объектов дошкольного, начального и среднего образования и культурного развития (3.5.1, 3.6) общей площадью 8522 кв.м;

**в зонах 2, 12 – 15** – спортивно-оздоровительных и рекреационных объектов (5.0, 5.1) общей площадью 14636 кв.м и организация плоскостных спортивных сооружений;

**в зоне 65** – размещение аварийно-спасательного объекта (8.3) общей площадью 10891 кв.м;

В границах существующих и проектируемых линий градостроительного регулирования проектом предусмотрено:

**в зонах 70 – 82** - выделение земельных участков (территорий) площадью 50,20 га под озелененные территории общего пользования (12.0);

<sup>1</sup> Здесь и далее вид разрешенного использования указан в соответствии с приказом Министерства экономического развития №540 от 1.09.2014 г. (предоставлен в приложении №7 данного отчета)

<sup>2</sup> Здесь и далее – суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен

**в зоне 101** - выделение земельных участков (территорий) общего пользования (12.0) площадью 35,65 га под размещение улично-дорожной сети.

Нумерация зон представлена в соответствии со схемой «Чертеж планировки территории».

Сносимый фонд 378 кв.м был сформирован в результате проведения натурного обследования территории и включает в себя капитальные объекты, частично или полностью попадающие в зону линий градостроительного регулирования.

Проект предусматривает размещение следующих объектов образования:

- дошкольных образовательных учреждений мощностью 120 мест (на территории проекта предусмотрено размещение двух объектов данного типа);
- общеобразовательного учреждения мощностью 200 мест (блок начальных классов).

**Общая площадь нового строительства** составит 74175 кв.м, в т.ч. жилая площадь – 26291 кв.м.



### 1.1. Параметры застройки территории

Таблица № 1.1.

№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры			Показатель средней жилищной обеспеченн ости, кв.м/чел
				Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %	
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	0,41	3,4	2	17%	-
2	Спорт	5.1	0,54	3,1	3	16%	-
3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, культурное развитие	3.5.1, 3.6	0,89	2,1	2	17%	-
4	Гостиничное обслуживание	4.7	0,57	2,8	2	14%	-
5	Гостиничное обслуживание	4.7	0,85	0,7	1	7%	-
6	Обслуживание жилой застройки	2.7.1	0,14	0,0	0	0%	-
7	Обслуживание жилой застройки, банковская и страховая деятельность	4.4, 4.5	0,18	2,5	2	12%	-
8	Бытовое обслуживание, магазины	3.3, 4.4	0,38	1,2	1	12%	-
9	Бытовое обслуживание, магазины	3.3, 4.4	0,21	1,0	1	10%	-
10	Магазины	4.4	0,08	1,9	1	19%	-
11	Гостиничное обслуживание	4.7	3,35	2,0	5	8%	-
12	Отдых (рекреация)	5.0	2,62	0,0	0	0%	-
13	Отдых (рекреация)	5.0	7,18	1,8	5	7%	-
14	Спорт	5.1	0,05	0,0	0	0%	-
15	Спорт	5.1	0,09	0,0	0	0%	-
16	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	1,25	2,1	4	6%	-
17	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	0,56	3,6	3	14%	-

№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры			Показатель средней жилищной обеспеченн ости, кв.м/чел
				Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %	
18	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	0,70	2,9	3	11%	-
19	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,40	4,0	3	20%	30
20	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,90	4,0	3	20%	30
21	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2,82	4,0	3	20%	30
22	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,32	4,0	3	20%	30
23	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3,08	4,0	3	20%	30
24	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,28	4,0	3	20%	28
25	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2,72	4,0	3	20%	32
26	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,64	4,0	3	20%	32
27	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3,55	4,0	3	20%	35
28	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,38	4,0	3	20%	28
29	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,22	4,0	3	20%	38
30	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,82	4,0	3	20%	30
31	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,61	4,0	3	20%	32
32	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,29	4,0	3	20%	34
33	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,33	4,0	3	20%	28
34	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,31	4,0	3	20%	34
35	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,67	4,0	3	20%	28
36	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,59	4,0	3	20%	30

№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры			Показатель средней жилищной обеспеченн ости, кв.м/чел
				Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %	
37	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,24	4,0	3	20%	32
38	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,76	4,0	3	20%	34
39	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,33	4,0	3	20%	32
40	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,56	4,0	3	20%	28
41	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,49	4,0	3	20%	28
42	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,86	4,0	3	20%	31
43	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,41	4,0	3	20%	28
44	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,17	4,0	3	20%	28
45	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,70	4,0	3	20%	30
46	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,88	4,0	3	20%	28
47	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,89	4,0	3	20%	30
48	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2,73	4,0	3	20%	34
49	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,24	4,0	3	20%	40
50	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,31	4,0	3	20%	28
51	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2,90	4,0	3	20%	29
52	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6,95	4,0	3	20%	31
53	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,09	4,0	3	20%	28
54	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,17	4,0	3	20%	-
55	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,08	4,0	3	20%	32

№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры			Показатель средней жилищной обеспеченн ости, кв.м/чел
				Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %	
56	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,34	4,0	3	20%	28
57	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,79	4,0	3	20%	28
58	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,45	0,5	1	5%	24
59	Склады	6.9	3,60	0,5	1	5%	-
60	Склады	6.9	0,94	1,2	1	12%	-
61	Склады	6.9	1,80	0,1	0	1%	-
62	Склады	6.9	1,42	0,1	0	1%	-
63	Производственная деятельность, склады	6.6, 6.9	3,71	1,0	1	10%	-
64	Специальная деятельность	12.2	22,09	0,1	0	1%	-
65	Специальная деятельность	8.3	4,30	2,5	3	13%	-
66	Коммунальное обслуживание	3.1	0,21	6,3	3	21%	-
67	Коммунальное обслуживание	3.1	3,46	0,1	1	1%	-
68	Коммунальное обслуживание	3.1	0,27	7,3	3	24%	-
69	Коммунальное обслуживание	3.1	0,20	6,4	3	21%	-
70	Озеленённые территории общего пользования	12.0	13,60	-	-	-	-
71	Озеленённые территории общего пользования	12.0	1,88	-	-	-	-
72	Озеленённые территории общего пользования	12.0	2,23	-	-	-	-
73	Озеленённые территории общего пользования	12.0	0,11	-	-	-	-
74	Озеленённые территории общего пользования	12.0	3,03	-	-	-	-

№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры			Показатель средней жилищной обеспеченн ости, кв.м/чел
				Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %	
75	Озеленённые территории общего пользования	12.0	0,12	-	-	-	-
76	Озеленённые территории общего пользования	12.0	0,14	-	-	-	-
77	Озеленённые территории общего пользования	12.0	0,13	-	-	-	-
78	Озеленённые территории общего пользования	12.0	0,55	-	-	-	-
79	Озеленённые территории общего пользования	12.0	1,57	-	-	-	-
80	Озеленённые территории общего пользования	12.0	11,63	-	-	-	-
81	Озеленённые территории общего пользования	12.0	15,08	-	-	-	-
82	Озеленённые территории общего пользования	12.0	0,13	-	-	-	-
83	Территории общего пользования	12.0	0,17	-	-	-	-
84	Территории общего пользования	12.0	0,11	-	-	-	-
85	Территории общего пользования	12.0	0,05	-	-	-	-
86	Территории общего пользования	12.0	0,10	-	-	-	-
87	Территории общего пользования	12.0	0,05	-	-	-	-
88	Территории общего пользования	12.0	0,04	-	-	-	-
89	Территории общего пользования	12.0	0,10	-	-	-	-
90	Территории общего пользования	12.0	0,17	-	-	-	-
91	Территории общего пользования	12.0	0,18	-	-	-	-
92	Территории общего пользования	12.0	0,10	-	-	-	-
93	Территории общего пользования	12.0	0,14	-	-	-	-

№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры			Показатель средней жилищной обеспеченн ости, кв.м/чел
				Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %	
94	Территории общего пользования	12.0	0,09	-	-	-	-
95	Территории общего пользования	12.0	0,05	-	-	-	-
96	Территории общего пользования	12.0	0,03	-	-	-	-
97	Территории общего пользования	12.0	0,16	-	-	-	-
98	Территории общего пользования	12.0	0,54	-	-	-	-
99	Территории общего пользования	12.0	0,16	-	-	-	-
100	Железнодорожный транспорт	7.1	4,20	0,01	1	0,1%	-
101	Улично-дорожная сеть	12.0	35,65	-	-	-	-

\*Здесь и далее вид разрешенного использования указан в соответствии с приказом Министерства экономического развития №540 от 1.09.2014 г.

\*\* Параметры целесообразно устанавливать при согласовании проекта инженерного объекта

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

Таблица № 1.2.

№ зоны на плане	Наименование объекта капитального строительства (строительство/реконструкция)	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий в габаритах наружных стен, кв.м		Проектная емкость гаражей-стоянок, м/м
				Жилая	Нежилая	
1	Поликлиника, аптека	3.4.1	0,41	0	1406	10
2	Спортивный клуб	5.1	0,54	0	1687	10
3	Библиотека, детская школа искусств	3.5.1, 3.6	0,89	0	1895	20
6	Парковка	2.7.1	0,14	0	0	55
7	Магазин, банк	4.4, 4.5	0,18	0	450	27
8	Универмаг, дом быта	3.3, 4.4	0,38	0	450	20
11	Гостиничный комплекс	4.7	3,35	0	6637	50
13	Культурно-оздоровительный комплекс	5.0	7,18	0	12949	69
16	Блок начальных классов	3.5.1	1,25	0	2600	-
17	Детское дошкольное учреждение	3.5.1	0,56	0	2014	-
18	Детское дошкольное учреждение	3.5.1	0,70	0	2014	-
19	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,40	464	0	267 – постоянное хранение (в зоне индивидуальной жилой застройки осуществляется непосредственно на жилых участках)
20	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,90	451	0	
21	Жилая индивидуальная застройка	2.1	2,82	1152	0	
22	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,32	506	0	
23	Жилая индивидуальная застройка	2.1	3,08	1620	0	
25	Жилая индивидуальная застройка	2.1	2,72	2203	0	
26	Жилая индивидуальная застройка	2.1	0,64	583	0	
27	Жилая индивидуальная застройка	2.1	3,55	3685	0	
29	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,22	2592	0	
30	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,82	632	0	
31	Жилая индивидуальная застройка	2.1	0,61	670	0	
32	Жилая индивидуальная застройка	2.1	0,29	288	0	
34	Жилая индивидуальная застройка	2.1	0,31	288	0	
36	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,59	275	0	
37	Жилая индивидуальная застройка	2.1	0,24	288	0	
38	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,76	2303	0	
39	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,33	576	0	
42	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,86	1440	0	
45	Жилая индивидуальная застройка	2.1	0,70	288	0	
47	Жилая индивидуальная застройка	2.1	0,89	268	0	
48	Жилая индивидуальная застройка	2.1	2,73	2016	0	

№ зоны на плане	Наименование объекта капитального строительства (строительство/реконструкция)	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий в габаритах наружных стен, кв.м		Проектн ая емкость гаражей- стоянок, м/м
				Жилая	Нежилая	
49	Жилая индивидуальная застройка	2.1	0,24	309	0	267 – постоянн ое хранение
51	Жилая индивидуальная застройка	2.1	2,90	367	0	
52	Жилая индивидуальная застройка	2.1	6,95	2139	0	
55	Жилая индивидуальная застройка	2.1	1,08	887	0	
65	Пожарное депо, станция МЧС	8.3	4,30	0	10891	17
66	Очистные сооружения	3.1	0,21	0	1296	4
67	Водозаборный узел	3.1	3,46	0	356	1
68	Очистные сооружения	3.1	0,27	0	1944	5
69	Очистные сооружения	3.1	0,20	0	1296	4
<b>Итого:</b>				<b>26291</b>	<b>47885</b>	<b>292</b>



## 2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Таблица № 2

№ зоны на плане	Наименование объекта	Проектная мощность		Суммарная поэтажная площадь, кв.м
		Единицы измерения	Мощность	
Учебно-образовательные объекты:				6627
	Дошкольные образовательные учреждения:			4027
17	Детское дошкольное учреждение	мест	120	2014
18	Детское дошкольное учреждение	мест	120	2014
	Общеобразовательные учреждения:			
16	Блок начальных классов	мест	200	2600
Объекты культуры:				
3	Библиотека, детская школа искусств	кв.м, мест	200, 90	1895
Объекты здравоохранения:				
1	Поликлиника, аптека	пос./смену	50	1406
Спортивные объекты:				
2	Спортивный клуб	кв.м	1500	1687
Объекты торговли:				900
7	Магазин, банк	кв.м торг. пл	240, 105	450
8	Универмаг, дом быта	кв.м торг. пл	300, 100	450

### 3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Характеристика параметров планируемого развития транспортной инфраструктуры  
Таблица № 3.1

№ п/п	Наименование показателя	Кол-во, шт.	Протяжённость, км	Площадь, тыс. кв.м (в красных линиях)
1	Автомобильная дорога федерального значения		3	48
2	Магистральные улицы районного значения пешеходно- транспортные		2,87	71,2
3	Улицы местного значения в жилой застройке		1,27	8,89
4	Проезды			
	5.1. основные		6,265	43,7
	5.2. второстепенные		1,06	5,83
5	Мосты, в т.ч.:			
5.1	6.1. Мост через реку Христофоровку (ул. Шоссейная)		0,024	0,384
5.2	6.2. Мост через реку Христофоровку (А-391 Южно- Сахалинск – Корсаков)		0,043	0,688
6	Наземные пешеходные переходы	142		
8	Внеуличный пешеходный переход	-	-	-
9	Светофорные объекты	6	-	-
10	Остановочные пункты НГПТ	19	-	-

**Планировочные решения участков улично-дорожной сети**

Таблица № 3.2

<b>Наименование участка УДС</b>	<b>Категория</b>	<b>Строительство/Реконструкция, км</b>	<b>Тип покрытия</b>	<b>Ширина в красных линиях, м</b>	<b>Ширина проезжей части, м</b>	<b>Ширина тротуаров, м</b>	<b>Остановочные пункты, шт</b>	<b>Пешеходные переходы, шт</b>
А-391 Южно-Сахалинск - Корсаков	автомобильная дорога федерального значения	Реконструкция 3,0	Асфальт	40,- 61,	16	3,0	4	6
Шоссейная улица	Магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная	Реконструкция 2,87	Асфальт	30	8	3,0	11	26
1-ый Корсаковский пер.	Магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная	Реконструкция 0,67	Асфальт	30	8	3,0	2	7
4-я Железнодорожная ул.	Магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная	Реконструкция 0,61	Асфальт	25	8	3,0	2	8
пр. пр. Ж №1	Магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная	Реконструкция 0,3	Асфальт	26	8	3,0	-	2
Оленья Горка ул.	Местная улица	Реконструкция 0,75	Асфальт	15	7	2,5	-	2
2-ой Луговой пер.	Местная улица	Реконструкция 0,52	Асфальт	15	7	2,5	-	4

Наименование участка УДС	Категория	Строительство/Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуаров, м	Остановочные пункты, шт	Пешеходные переходы, шт
пр. пр. Ж №2	Основной проезд	Реконструкция 0,41	Асфальт	11,5	7	1,5	-	5
пр. пр. Ж №3	Основной проезд	Реконструкция 0,41	Асфальт	11,5	7	1,5	-	3
3-я Зеленая ул.	Основной проезд	Реконструкция 0,71	Асфальт	11,5	7	1,5	-	5
пр. пр. Ж №4	Основной проезд	Реконструкция 0,17	Асфальт	11,5	7	1,5	-	2
пр. пр. Ж №7	Основной проезд	Реконструкция 0,34	Асфальт	11,5	7	1,5	-	4
пр. пр. Ж №8	Основной проезд	Реконструкция 0,28	Асфальт	11,5	7	1,5	-	6
Охотский пер.	Основной проезд	Реконструкция 0,19	Асфальт	11,5	7	1,5	-	2
ул. имени К.Ф. Сергеева	Основной проезд	Реконструкция 0,89	Асфальт	11,5	7	1,5	-	15
Островная ул.	Основной проезд	Реконструкция 0,88	Асфальт	11,5	7	1,5	-	11

Наименование участка УДС	Категория	Строительство/Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуаров, м	Остановочные пункты, шт	Пешеходные переходы, шт
Цветочный пер.	Основной проезд	Реконструкция 0,61	Асфальт	11,5	7	1,5	-	9
пр. пр. Ж №11	Основной проезд	Реконструкция 0,19	Асфальт	11,5	7	1,5	-	4
Отрадный пер.	Основной проезд	Реконструкция 0,58	Асфальт	11,5	7	1,5	-	6
пр. пр. Ж №6	Основной проезд	Реконструкция 0,155	Асфальт	10,0	6	1,5	-	2
Таежный пер.	Основной проезд	Реконструкция 0,31	Асфальт	11,5	7	1,5	-	7
пр. пр. Ж №9	Второстепенный проезд	Реконструкция 0,95	Асфальт	9,0	5,5	1,5-2,0		2
пр. пр. Ж №10	Основной проезд	Реконструкция 0,14	Асфальт	11,5	7	1,5	-	2
пр. пр. Ж №5	Второстепенный проезд	Реконструкция 0,11	Асфальт	8,5	5,5	1,5	-	2

#### 4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Таблица № 4.1

№ пп	Наименование мероприятия	Ед.изм.	Показатели	№ Участка на плане	Этапы реализации
1.1.	Строительство/реконструкция инженерных коммуникаций				
1.1.1.	строительство водопроводных сетей из полиэтиленовых труб Д=150-200 мм	км	7,5	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.2	Строительство местных канализационных напорно-самотечных трубопроводов Д=160-300мм	км	13,0	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.3	Строительство магистральных напорно-самотечных канализационных трубопроводов Д=400-500мм	км	1,0	за границей территории планирования	2027
1.1.4	строительство сетей дождевой канализации Д=500-1200мм	км	14	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.5	строительство тепловых сетей диаметром 2хДу80мм	км	0,5	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.6	Строительство газопроводов среднего Р=0,3МПа Ду60-200мм	км	10,0	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.7	строительство РКЛ-10 кВ	км	2,0	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.8	-переустройство ВЛ-10 кВ в воздушном исполнении	км	0,6	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.9	-переустройство ВЛ-10 кВ в кабель	км	0,8	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.1.10	Строительство телефонной канализации с прокладкой ВОК от ближайших колодцев до ОРШ	км	3,3	Вдоль УДС	По мере освоения участков

№ пп	Наименование мероприятия	Ед.изм.	Показатели	№ Участка на плане	Этапы реализации
1.1.11	Перекладка кабелей связи	км	0,3	Вдоль УДС	По мере освоения участков
1.2.	Строительство/реконструкция инженерных сооружений				
1.2.1	строительство водозабора «Хомутово»	тыс.м3/сутки.	20,0	Уч 44	2027
1.2.2	Строительство ОСК «Южные».	тыс.м3/сутки	90,0	За границей территории	2027
	Строительство местных КНС	объект	5		
			№ 1	42	1эт
			№2	43	2 эт
			№ 3	45	2 эт
			№ 4	Уч.53	2эт
			№ 5	Без участка пер. 2-й Железнодорожный	1эт
1.2.3	Строительство очистных сооружений поверхностного стока	объект	3	Уч. 42,45	1эт
				Уч.43	2 эт
			2	Без участков на землях МО	2 эт
1.2.4	Строительство автономного источника тепла (АИТ)	объект	2	Уч.41,7	1эт
1.2.5	Строительство ГРП«Христофоровка»	объект	1	За границей территории	1эт
1.2.6	Строительство ТП на напряжение 10/0,4 кВ	Шт	5	Уч.19, 1, 42, 45	1эт
				Уч. 43	2 эт
1.2.7	Реконструкция ТП		1	Уч.36	1эт

## **5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ТРЕБОВАНИЙ ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

Предварительная оценка планируемых воздействий на окружающую среду позволила сделать вывод о допустимости дополнительных техногенных нагрузок на данную территорию при условии соблюдения нормативных требований, ограничений и разработки природоохранных мероприятий.

При реализации проектных решений природоохранные мероприятия должны быть направлены на обеспечение устойчивости геологической среды и сооружений и нормативных санитарно-экологических условий на нормируемых территориях.

### ***Геологическая среда:***

- антисейсмическая защита зданий и сооружений;
- крепление бортов строительных котлованов;
- водопонижение при строительстве ниже уровня грунтовых вод;
- применение специальных методов фундирования сооружений, возводимых в пределах поймы реки Христофоровка на участке № 47;
- защита территории вдоль реки Христофоровка от наводнений;
- строительство берегоукрепительных сооружений вдоль реки Христофоровка;
- противовибрационные мероприятия для проектируемых объектов, размещаемых вдоль железной дороги (при необходимости).

### ***Зеленые насаждения:***

- компенсация вырубаемой растительности;
- формирование новых озелененных участков общего, ограниченного пользования и специального назначения.

### ***Водные объекты:***

- оборудование проектируемой застройки централизованной системой водоснабжения и водоотведения;
- сбор, отвод и очистка поверхностного стока с соответствующим благоустройством и озеленением территории;
- водоохранное и ландшафтно-рекреационное благоустройство водных объектов и прибрежных территорий.



***Акустический режим:***

- применение ограждающих конструкций с повышенным уровнем звукоизоляции от 13 до 29 дБА: 13 жилых дома индивидуального жилищного строительства (номера зоны на плане №№19, 28, 44, 47, 51), детской школы искусств (№ 2), поликлиники (№ 1), гостиничного комплекса (№9);
- применение конструктивных элементов и элементов благоустройства, обеспечивающих снижение уровней шума на территориях от 10 до 20 дБА: поликлиники (№ 1), детских дошкольных учреждений (№№3,4), общеобразовательной школы (№ 12), культурно-оздоровительного комплекса (№11), на площадках отдыха групп жилых домов (номера генерзоны на плане №№19, 20, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 33, 36, 37, 38, 41, 44, 47, 51, всего 66 проектируемых жилых домов).
- применение шумозащитного экрана высотой 4 м, длиной 140 м, обеспечивающего снижение уровней шума на территории культурно-оздоровительного комплекса (№11).

***Санитарно-защитные зоны:***

- подтверждение соблюдения гигиенических нормативов на границе территории с нормируемыми показателями качества среды обитания натурными исследованиями атмосферного воздуха и измерений уровней физического воздействия на атмосферный воздух следующих сохраняемых объектов: ОАО «Втормед» (№2), ООО «Комодите Трейд Транс» (№ 3), военного склада ГСМ (№ 5), производственного комплекса Резницкий К.Е. (№ 6), производственной базы (№№7,8);
- разработка и согласование в установленном порядке обоснования размера санитарно-защитной зоны для существующего Христофоровского кладбища.

***Санитарная очистка:***

- установка необходимого количества мусоросборников для бытовых отходов на специально оборудованных площадках;
- внедрение раздельного сбора отходов по видам и классам опасности;
- максимальная передача отходов на вторичную переработку и промышленное обезвреживание.

## 6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОХРАНЕНИЮ И РАЗВИТИЮ ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В границах разработки проекта планировки образованы:

1. Озелененные территории общего пользования (природные и озелененные объекты) общей площадью 52,7 га (таблица):

Таблица №5

<i>Озелененные территории общего пользования</i>			
<i>№пп</i>	<i>Индекс</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площадь</i>
1	12.0	Бульвар по проспекту Мира	1,88
2	12.0	Озелененная территория по Шоссейной ул.	0,11
3	12.0	Озелененная территория по 3-й Зеленой ул.	0,12
4	5.0	Прогулочная зона в долине реки Христофоровка	2,62
5	12.0	Сквер по ул. Оленья Горка	0,55
6	12.0	Озелененная территория общего пользования вдоль железнодорожного полотна	2,23
7	12.0	Сквер по 2-му Луговому пер.	0,27
8	12.0	Долина реки Христофоровка	16,63
9	12.0	Лесной массив с долиной реки Сучанка	28,28
<b>ИТОГО</b>			<b>52,7</b>

2. Проектная обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит:

- с учетом природных ландшафтов –  $52,7 \cdot 10000 / 2232 = 236$  кв.м./чел.
- без учета природных ландшафтов –  $7,78 \cdot 10000 / 2232 = 34,8$  кв.м./чел.

## 7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И МЕРОПРИЯТИЯМИ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

### Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

1. Для защиты населения рассматриваемой территории необходимо предусмотреть строительство в новой застройке укрытий ГО общей вместимостью 1840 мест в проектируемом здании:

- участок 15, (школа) вместимость укрытия 1840 мест.

2. Для оповещения рассматриваемой территории о надвигающейся угрозе мирного времени, или в особый период на кровле проектируемого здания участок № 15 (блок начальных классов) необходимо установить одну электросирену звукового оповещения.

### Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Опасная ситуация для населения может сложиться при авариях на транспортных магистралях во время транспортировки АХОВ железнодорожным транспортом.

Данных о наличии на рассматриваемой и ближайшей сопредельной территории радиационно-опасные (РОО), биологически опасные объекты (БОО) нет.

Таблица №6

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатель	Стоимость, млн.руб.	№ участка на плане, адресный ориентир
1.2.6	объекты ГО и ЧС				
1.2.6.1	Защитные сооружения ГО (укрытие):	места	1840	9,2	15
1.2.6.2	Установка электросирены оповещения	Штуки	1	0,6	15