



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 – железнодородная 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 ГЕНПЛАН 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:

№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Ф.И.О.
1. Авторы работы в целом			
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 (3.4.1¹) общей площадью 1406² 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);

¹ 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)

² 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 обеспеченности, 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 обеспеченности, 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 обеспеченности, 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 обеспеченности, 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 обеспеченности, 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 обеспеченности, 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		Проектная емкость гаражей-стоянок, м/м
				Жилая	Нежилая	
49	Жилая индивидуальная застройка	2.1	0,24	309	0	267 – постоянное 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
Итого:				26291	47885	292

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

Наименование участка УДС	Категория	Строительство/ Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуаров, м	Останов очные пункты, шт	Пешеход- ные переходы, шт
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	Останов очные пункты, шт	Пешеход- ные 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	Останов очные пункты, шт	Пешеход- ные 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
ИТОГО			52,7

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