



Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДА МОСКВЫ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ГОРОДА МОСКВЫ» (ГАУ «ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ»)

Генеральный проектировщик:
АПО ТР

Муниципальный контракт № 026-138

Договор № 28-17/328-44

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ВОСТОЧНОГО РАЙОНА
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ ЖИЛОГО
МИКРОРАЙОНА «ГАРАНТ»»**

Положения о характеристиках планируемого развития территории

Положения об очередности планируемого развития территории

Утверждаемая часть проекта планировки территории

Том № 1

Экземпляр №

Заказчик: Департамент архитектуры
и градостроительства города
Южно-Сахалинска

Москва, 2018

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ГОРОДА МОСКВЫ» (ГАУ «ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»)

Генеральный проектировщик:
АПО ТР

Муниципальный контракт № 026-138
Договор № 28-17/328-44

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ВОСТОЧНОГО РАЙОНА
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ ЖИЛОГО
МИКРОРАЙОНА “ГАРАНТ”»**

Положения о характеристиках планируемого развития территории
Положения об очередности планируемого развития территории
Утверждаемая часть проекта планировки территории

Том № 1	Экземпляр №
Первый заместитель директора по производственным вопросам	О.Д. Григорьев
Главный инженер	М.Г. Крестмейн
Заместитель директора по развитию	Л.В. Акопов
Руководитель АПО ТР	А.А. Котенков
Руководитель НПО ТиД	И.А. Бахирев
Руководитель ПОИИ	А.С. Рябов
Руководитель НПО «Экология»	Е.В. Лебедева
Руководитель НПО ЭГиСР	С.В. Головин
Начальник СПМ ГО и ЧС	А.Р. Юдинцов

«Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах жилого микрорайона «Гарант»»

Работы выполнены коллективом в составе:

№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Ф.И.О.
I. Авторы работы в целом			
АПО Территориального развития			
1.1.	Начальник АПМ № 3		П.Н. Быстров
1.2.	ГАП		И.Р. Корбел
1.3.	Главный специалист		Е.М. Храмцова
II. Авторы разделов			
НПО «Экология»			
Мастерская развития зеленого фонда и ландшафтного проектирования			
2.1.	Начальник МРЗФилП		А.А. Минин
2.2.	Зам. начальника		М.А. Удрас
2.3.	Главный инженер проектов		М.Н. Киреева
2.4.	Главный специалист		И.А. Косарева
2.5.	Ведущий архитектор		Л.В. Хохлова
2.6.	Ведущий инженер		А.С. Стельмах
2.7.	Ведущий инженер		С.А. Жолудев
2.8.	Ведущий инженер		Н.Н. Ракова
НПО «Экология»			
Мастерская охраны окружающей среды			
2.9.	Начальник МООС		Е.И. Львовская
2.10.	Ст. научный сотрудник, к.г.-м.н.		О.Ю. Кузнецова
2.11.	Ст. научный сотрудник, к.б.н.		А.В. Харлашина
2.12.	Начальник сектора		С.И. Сахарова
2.13.	Ведущий инженер		Е.В. Уколова
2.14.	Главный инженер проектов		Т.С. Арефьева
2.15.	Начальник ИЛ, к.т.н.		Н.К. Кирюшина
2.16.	Ст. научный сотрудник ИЛ		И.А. Гончаренко
2.17.	Ведущий инженер		В.В. Каракровский
НПО Экономики градостроительства и стратегических разработок			
2.18.	Начальник сектора ИМиСИ		А.И. Корябкина
2.19.	Начальник сектора ППРОиТО		О.В. Пашенко
НПО Транспорта и дорог			
2.20.	Зам. руководителя НПО ТиД		Т.В. Сигаева
2.21.	Начальник мастерской РГТС и ОДД		С.Э. Канеп
2.22.	Начальник сектора РГТС, к.т.н.		Н.Ю. Кармадонова
2.23.	Начальник сектора ОДД		М.А. Мигалева
2.24.	Главный инженер проекта		А.Л. Дергачев
2.25.	Главный инженер проекта		Ф.В. Костылев
2.26.	Главный специалист		А.Г. Березнева
2.27.	Главный специалист		Л.Я. Гришков
2.28.	Главный специалист		М.Г. Транцева
2.29.	Главный специалист		А.П. Етрухин
2.30.	Ведущий инженер		Н.О. Зимовская
2.31.	Инженер 1 категории		М.В. Савочкина
2.32.	Инженер 1 категории		Е.Е. Семеновых

№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Ф.И.О.
2.33.	Инженер 2 категории		О.В. Стручков
2.34.	Инженер		А.А. Мингазов
ПО Инженерной инфраструктуры			
2.35.	Заместитель руководителя ПОИИ		О.Б. Воронцова
2.36.	Начальник мастерской ВК		И.И. Рябикина
2.37.	Начальник мастерской ТЭК		А.А. Буров
2.38.	Главный инженер проектов		В.М. Веткина
2.39.	Главный специалист		Г.В. Ермакова
2.40.	Главный специалист		О.Н. Пивоварова
2.41.	Главный специалист		И.В. Владимирова
2.42.	Главный специалист		С.Е. Колединский
2.43.	Главный специалист		Н.С. Сладкова
2.44.	Ведущий инженер		А.В. Душенькина
2.45.	Ведущий инженер		М.А. Котков
2.46.	Ведущий инженер		И.М. Магомедова
2.47.	Ведущий инженер		М.А. Рагимова
2.48.	Ведущий инженер		А.С. Мишкин
2.49.	Инженер 2 категории		А.В. Мехнецов
Сектор проектирования мероприятий гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций			
2.50.	ГИП		А.Б. Алексеев
2.51.	ГИП		С.С. Шкерис

«Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах жилого микрорайона “Гарант”»

Состав сдаваемых материалов

№ тома	Наименование материалов	Название чертежей
1	2	3
Том 1	Пояснительная записка: «Утверждаемая часть проекта планировки территории», на _____ листах	1. Чертеж планировки территории, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке)
Том 2	Пояснительная записка: «Материалы по обоснованию проекта планировки территории», на _____ листах	<ol style="list-style-type: none"> 1. Схема расположения элементов планировочной структуры в границах городского округа, М 1:100 000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 2. Схема архитектурно-планировочной организации территории, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 4. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000. 1 чертёж на 1 л. (в папке) 6. Схема размещения инженерных сетей и сооружений (проект), М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 7. Схема комплексной оценки перспективного состояния окружающей среды, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 8. Проектируемые поперечные профили участков улично-дорожной сети, М 1:200, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 9. Схема организации улично-дорожной сети и схема организации движения транспорта и пешеходов (сущ.пол), М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 10. Схема организации улично-дорожной сети и схема организации движения транспорта и пешеходов (проект), М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 11. План красных линий, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке). 12. Схема проектные предложения по установлению границ озелененных территорий общего пользования, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 13. Схема основных природоохранных и благоустроительных мероприятий на озелененных территориях общего пользования, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 14. Схема размещения и состояния основных растительных сообществ и ценных природных объектов на природных и озелененных территориях, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 15. Схема инженерно-технических мероприятий ГО и ЧС, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке)
Том 3	Пояснительная записка: «Утверждаемая часть проекта межевания территории», на _____ листах	<ol style="list-style-type: none"> 1. Чертеж межевания территории. Этап 1, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке) 2. Чертеж межевания территории Этап 2, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке)
Том 4	Пояснительная записка: «Материалы по обоснованию проекта межевания территории», на _____ листах	1. Схема обоснования проектных предложений по межеванию территории, М 1:2000, 1 чертёж на 1 л. (в папке)

Содержание

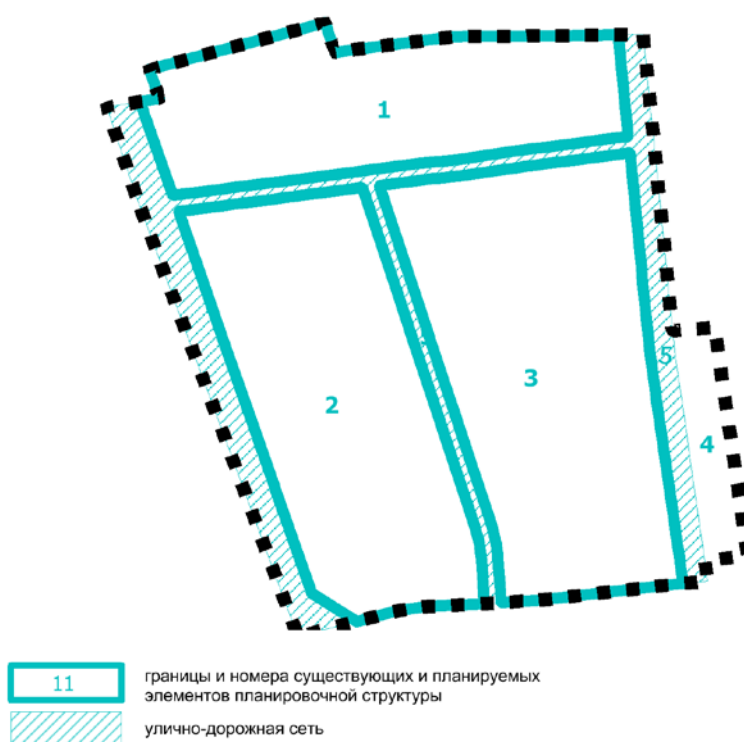
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	6
1.1. Параметры застройки территории	7
1.2. Характеристика объектов капитального строительства	10
2. Предложения по развитию системы социального обслуживания	14
3. Предложения по развитию улично-дорожной сети	15
4. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения	18
5. Мероприятия по обеспечению требований охраны окружающей среды	24
6. Мероприятия по сохранению и развитию природных и озелененных территорий	25
7. Предложение по внесению изменений в части защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	26
8. Положение об очередности планируемого развития территории	27

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Территория проекта планировки расположена в юго-восточной части городского округа Южно-Сахалинск в границах жилого микрорайона “Гарант”.

Площадь рассматриваемой территории в границах разработки проекта планировки составляет 92,46 га. На территории проектирования были сформированы элементы планировочной структуры (кварталы). Расположение элементов представлено на схеме 1.

Схема 1. Расположение элементов планировочной структуры



Проект планировки разработан в целях реконструкции планировочной структуры жилого микрорайона “Гарант”, включающей систему улично-дорожной сети, территории кварталов и размещения объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения и иных объектов капитального строительства. Расчётная численность населения после реализации всех мероприятий проекта планировки составит 2785 чел.

Более подробно параметры развития территории в отношении каждой зоны представлены в таблице 1.1 (нумерация зон представлена в соответствии со схемой «Чертеж планировки территории»).

1.1. Параметры застройки территории

Таблица 1.1

№ элемента планировочной структуры	№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры		
					Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Магазины	4.4	1,68	3,4	2,0	17,0
1	2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,11	4,0	3	20
1	3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,38	4,0	3	20
1	4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,20	4,0	3	20
1	5	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,89	4,0	3	20
1	6	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,00	4,0	3	20
1	7	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,26	4,0	3	20
1	8	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,44	4,0	3	20
1	9	Малоэтажная многоквартирная застройка	2.1.1	1,58	7,9	4,0	21,0
1	10	Малоэтажная многоквартирная застройка	2.1.1	1,50	8,0	4,0	22,0
1	11	Коммунальное обслуживание	3.1	0,35	-	-	-
1	12	Коммунальное обслуживание	3.1	0,60	-	-	-
1	13	Коммунальное обслуживание	3.1	0,50	**	**	**
1	14	Озелененные территории общего пользования	12.0	0,12	-	-	-
1	15	Озелененные территории общего пользования	12.0	1,98	-	-	-
1	16	Озелененные территории общего пользования	12.0	0,21	-	-	-
1	17	Озелененные территории общего пользования	12.0	0,56	-	-	-
1	18	Территории общего пользования	12.0	2,94	-	-	-
2	19	Бытовое обслуживание, Магазины	3.3, 4.4	0,56	1,8	2,0	13,0
2	20	Спорт	5.1	1,38	2,3	2,0	11,0
2	21	Малоэтажная многоквартирная застройка	2.1.1	2,65	8,0	4,0	21,0
2	22	Малоэтажная многоквартирная застройка	2.1.1	0,64	7,7	4,0	21,0
2	23	Малоэтажная многоквартирная	2.1.1	2,83	7,9	4,0	22,0

№ элемента планировочной структуры	№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры		
					Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %
1	2	3	4	5	6	7	8
		застройка					
2	24	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	0,97	5,8	3,0	19,0
2	25	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	2,77	4,1	4,0	15,0
2	26	Коммунальное обслуживание	3.1	0,82	-	-	-
2	27	Коммунальное обслуживание	3.1	0,58	-	-	-
2	28	Коммунальное обслуживание	3.1	0,36	**	**	**
2	29	Коммунальное обслуживание	3.1	0,93	-	-	-
2	30	Коммунальное обслуживание	3.1	0,30	**	**	**
2	31	Коммунальное обслуживание	3.1	0,30	**	**	**
2	32	Объекты гаражного назначения	2.7.1	1,14	11,7	5,0	23,0
2	33	Обслуживания автотранспорта	4.9	0,41	16,2	5,0	32,0
2	34	Обслуживания автотранспорта	4.9	0,36	18,5	5,0	37,0
2	35	Озелененные территории общего пользования	12.0	1,76	-	-	-
2	36	Озелененные территории общего пользования	12.0	0,28	-	-	-
2	37	Озелененные территории общего пользования	12.0	1,69	-	-	-
2	38	Озелененные территории общего пользования	12.0	0,99	-	-	-
2	39	Озелененные территории общего пользования	12.0	0,34	-	-	-
2	40	Территории общего пользования	12.0	4,50	-	-	-
2	41	Территории общего пользования	12.0	2,80	-	-	-
2	42	Территории общего пользования	12.0	0,21	-	-	-
3	43	Бытовое обслуживание	3.3	0,23	3,0	2,0	15,0
3	44	Спорт	5.1	0,42	0,0	0,0	0,0
3	45	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,52	4,0	3	20
3	46	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,43	4,0	3	20
3	47	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,73	4,0	3	20
3	48	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,99	4,0	3	20
3	49	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,82	4,0	3	20
3	50	Для индивидуального жилищного	2.1	0,30	4,0	3	20

№ элемента планировочной структуры	№ зоны на плане	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования*	Площадь зоны, га	Предельные параметры		
					Плотность, тыс.кв.м/га	Этажность	Процент застройки, %
1	2	3	4	5	6	7	8
		строительства					
3	51	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,32	4,0	3	20
3	52	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,55	4,0	3	20
3	53	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,81	4,0	3	20
3	54	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,24	4,0	3	20
3	55	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,30	4,0	3	20
3	56	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,42	4,0	3	20
3	57	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,90	4,0	3	20
3	58	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,07	4,0	3	20
3	59	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,06	4,0	3	20
3	60	Озелененные территории общего пользования	12.0	1,71	-	-	-
3	61	Озелененные территории общего пользования	12.0	2,39	-	-	-
3	62	Территории общего пользования	12.0	0,12	-	-	-
3	63	Территории общего пользования	12.0	5,15	-	-	-
3	64	Территории общего пользования	12.0	0,02	-	-	-
4	65	Обеспечение обороны и безопасности	8.0	3,25	-	-	-
5	66	Территории общего пользования	12.0	10,86	-	-	-
3	67	Территории общего пользования	12.0	0,05	-	-	-

*Здесь и далее вид разрешенного использования указан в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 06.10.2017) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

**Параметры целесообразно устанавливать при согласовании проекта инженерного объекта

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

Таблица 1.2. Жилые объекты

Номер элемента планировочной структуры	Номер зоны на плане	Наименование объекта капитального строительства	Мероприятия (строительство / реконструкция)	Общая площадь жилищного фонда, тыс.кв.м	Площадь земельн. участка, га	Необходимое число машиномест для хранения автомобилей	
						Постоянных на участке / в отдельно стоящих гаражах	Временных наземных
1	2	3	4	5	6	8	9
1	2	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,44	1,11	438 – постоянное хранение, – 215 гостевые (в зоне индивидуальной жилой застройки осуществляется непосредственно на жилой участках)*	
	3	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,872	1,38		
	4	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,496	1,20		
	5	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,152	0,89		
	6	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,008	1,00		
	7	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,498	1,26		
	8	Индивидуальная жилая застройка	строит.	0,576	0,44		
3	45	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,584	1,52		
	46	Индивидуальная жилая застройка	строит.	0,72	1,43		
	47	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,0075	0,73		
	48	Индивидуальная жилая застройка	строит.	2,304	1,99		
	49	Индивидуальная жилая застройка	строит.	2,592	1,82		
	50	Индивидуальная жилая застройка	строит.	0,432	0,30		
	51	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,64	1,32		
	52	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,584	1,55		
	53	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,008	0,81		
	54	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,252	1,24		
	55	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,684	1,30		
	56	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,728	1,42		
	57	Индивидуальная жилая застройка	строит.	2,448	1,90		
	58	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,44	1,07		
	59	Индивидуальная жилая застройка	строит.	1,252	1,06		

1	9	Малоэтажная многоквартирная застройка	строит.	8,448975	1,58	38/130	45
	10	Малоэтажная многоквартирная застройка	строит.	8,084475	1,50	21/230	62
2	21	Малоэтажная многоквартирная застройка	строит.	14,28975	2,65	41/230	71
	22	Малоэтажная многоквартирная застройка	строит.	3,28725	0,64	0/100	20
	23	Малоэтажная многоквартирная застройка	строит.	15,165225	2,83	64/230	78

* В соответствии с п. 11.4.19. РНГП Сахалинской области «На территории с застройкой жилыми домами с придомовыми (приквартирными) участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка» и п. 11.4.20. «Для временного хранения легковых автомобилей посетителей территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета: <...> при застройке индивидуальными жилыми домами - не менее 1 машино-места на 1 дом с размещением в пределах придомовых участков» места хранения автомобилей в районах индивидуальной жилой застройки проектом планировки не предусматриваются.

Таблица 1.3. Нежилые объекты

Номер элемента планировочной структуры	Номер зоны на плане	Наименование объекта капитального строительства	Мощность / Ёмкость	Значение объекта	Мероприятия (строительство/реконструкция)	Площадь земель н. участка, га	Необходимое число машиномест на участке для временного хранения автомобилей
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Магазин продовольственных и не продовольственных товаров	2829 кв.м. торговой площади	местный	строит.	1,68	258
	13	Водозаборный узел	По заданию на проектирование	местный	строит.	0,50	6
2	19	Магазин, Ателье, химчистка, прачечная	368 кв.м. торговой площади, 144 кв.м. площади предприятия обслуживания	местный	строит.	0,56	83
	20	Физкультурно-оздоровительный комплекс на 540 мест	540 мест	местный	строит.	1,38	39
	24	Детское дошкольное учреждение 240 мест	240 мест	местный	строит.	0,97	По заданию на проектирование*
	25	Общеобразовательное учреждение 550 мест	550 мест	местный	строит.	2,77	По заданию на проектирование*
	28	Электростанция	По заданию на проектирование	местный	строит.	0,36	4
	30	Очистные сооружения хозяйственно-бытовые	По заданию на проектирование	местный	строит.	0,30	7
	31	Очистные сооружения поверхностного стока (ЛОС)	По заданию на проектирование	местный	строит.	0,30	7
	32	Манежный паркинг 460 м/м	460 м/м	местный	строит.	1,14	6
	33	Манежный паркинг 230 м/м	230 м/м	местный	строит.	0,41	5
	34	Манежный паркинг 230 м/м	230 м/м	местный	строит.	0,36	5
3	43	Банк, аптека, парикмахерская	342 кв.м. площади предприятия обслуживания	местный	строит.	0,23	30

Номер элемента планировочной структуры	Номер зоны на плане	Наименование объекта капитального строительства	Мощность / Ёмкость	Значение объекта	Мероприятия (строительство/ реконструкция)	Площа дь земель н. участк а, га	Необходимое число машиномест на участке для временного хранения автомобилей
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
3	44	Спортивная открытая площадка	-	местный	строит.	0,42	-

* в соответствии с п.10.7.27. и табл. 83 РНГП Сахалинской области

2. Предложения по развитию системы социального обслуживания

Проектом планировки территории предполагается размещение следующих объектов социальной инфраструктуры:

- дошкольное образовательное учреждение на 240 мест
- общеобразовательное учреждение на 550 мест
- физкультурно-оздоровительный комплекс (1 объект)
- площадка для занятия спортом
- объекты торговли, бытового и коммунального обслуживания

Показатели объектов социальной инфраструктуры представлены в таблице № 1.3.

3. Предложения по развитию улично-дорожной сети

Наименование участка УДС	Категория	Строительство/ Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуаров, м
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
А-391 «Южно-Сахалинск – Корсаков»	Автомобильная дорога федерального значения	Реконструкция 1,015	Асфальт	60,5- 62,5	16-19,5	3,0
ул. Полянка	Улица в жилой застройке	Строительство 0,91	Асфальт	15	7	2,5
пер. Музыкальный на участке от пр.пр. №138.5 до Ракетной ул.	Улица в жилой застройке	Строительство 0,33	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.12	Основной проезд	Строительство 0,150	Асфальт	11,5	7	1,5
Новосельский бульвар	Магистральная улица районного значения пешеходно- транспортная	Строительство 0,865	Асфальт	30	8	3,0
Отрадная ул. на участке от ул. Полянка до участка с кадастровым номером 65:01:1001005:263	Улица в жилой застройке	Реконструкция 0,365	Асфальт	15	7	2,5
Отрадная ул. на участке от участка с кадастровым номером 65:01:1001005:263 до пр. пр. №138.8	Улица в жилой застройке	Строительство 0,09	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.1	Основной проезд	Строительство 0,06	Асфальт	11,5	7	1,5

Наименование участка УДС	Категория	Строительство/ Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуаров, м
1	2	3	4	5	6	7
пр. пр. №138.2	Улица в жилой застройке	Строительство 0,19	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.3	Улица в жилой застройке	Строительство 0,645	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.4 на участке от ул. Полянка до ул. Отрадная	Улица в жилой застройке	Строительство 0,78	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.4 на участке от ул. Отрадная до Ракетной ул.	Улица в жилой застройке	Реконструкция 0,172	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.5 на участке от ул. Полянка до Новосельского бульвара	Улица в жилой застройке	Строительство 0,18	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.5 на участке от Новосельского бульвара до а/д «Лиственничное –Охотское»	Магистральная улица районного значения пешеходно- транспортная	Строительство 0,8	Асфальт	30	8	3,0
пр. пр. №138.6	Улица в жилой застройке	Строительство 0,24	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.7	Улица в жилой застройке	Строительство 0,075	Асфальт	15	7	2,5
ул. Ракетная на участке от ул. Полянка до Новосельского бульвара	Улица в жилой застройке	Строительство 0,18	Асфальт	15	7	2,5
ул. Ракетная на участке от Новосельского бульвара до участка с кадастровым номером 65:01:1001005:216	Улица в жилой застройке	Реконструкция 0,7	Асфальт	15	7	2,5

Наименование участка УДС	Категория	Строительство/ Реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуаров, м
1	2	3	4	5	6	7
ул. Ракетная на участке от участка с кадастровым номером 65:01:1001005:216 до пр. пр. №138.3	Улица в жилой застройке	Строительство 0,06	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.8	Улица в жилой застройке	Строительство 0,36	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.9	Улица в жилой застройке	Строительство 0,45	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.10	Основной проезд	Строительство 0,175	Асфальт	11,5	7	1,5
пр. пр. №138.11	Улица в жилой застройке	Строительство 0,75	Асфальт	15	7	2,5
пр. пр. №138.13	Основной проезд	Строительство 0,045	Асфальт	11,5	7	1,5
переулок Рубиновый	Улица в жилой застройке	Реконструкция 0,27	Асфальт	15	7	2,5
переулок Янтарный	Улица в жилой застройке	Строительство 0,225	Асфальт	15	7	2,5
Улица Ясная	Улица в жилой застройке	Строительство 0,39	Асфальт	15	7	2,5
Ул. Горького в границах разработки ППТ	Улица общегородского значения регулируемого движения	Строительство 1,0	Асфальт	45	21 (с учетом центральной разделительной полосы)	3,0

4. Предложения по развитию системы инженерно-технического обеспечения

Таблица 4.1. Расчетные инженерные нагрузки нового строительства

№ пп	Наименование	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства	
			Расч.срок	В т.ч.1 оч.
1	Водоснабжение	м3/сутки	823,0*	404,0*
2	Канализация	м3/сутки	789,0**	165,0**
3	Теплоснабжение	Гкал/час	8,25	4,58
4	Электроснабжение	МВт	2,7***	1,5***
5	Газоснабжение	м3/час (млн.м3/год)	722(2,02)	711(2,0)
6	Телефонизация	номеров	1290	940
7	Радиофикация	радиоточек	1280	935

* - объемы водопотребления и водоотведения даны с учетом существующего населения

** - водоотведение определено без учета полива территорий и пожаротушения

*** - электроснабжение приведено на шинах ТП.

Водоснабжение

На территории района предлагается централизованная хозяйственно-питьевая – противопожарная система водоснабжения.

Планировочный район включается в общую систему водоснабжения города.

На 1-ю очередь водоснабжение будет осуществляться от собственного водозаборного узла, размещаемого на рассматриваемой территории. Производительность ВЗУ около 1,3 тыс.м3/сутки.

На перспективу после строительства централизованной системы водоснабжения, источником водоснабжения будет проектируемый водозабор «Южный». Водоснабжение будет осуществляться от водопроводного узла, предлагаемого к размещению в районе Шоссейной ул. на территории ППТ «ул.Железнодорожная- пр.Мира-ул.Шоссейная-пер.2-й Луговой-железнодорожная магистраль».

Водопроводная сеть проектируется кольцевой, что увеличит надежность подачи воды потребителям.

Проектом планировки предусмотрено:

- строительство ВЗУ, производительностью 1,3 тыс.м3/сутки
- строительство новых водопроводных сетей на территории планировочного района из полиэтиленовых труб Ø160-200-250 мм, протяжённостью 12 км, в том числе на 1-ю очередь 5,2 км.

На 1-ю очередь:

- прокладка водопровода $D=2 \times 200$ мм от ВЗУ до планировочного района протяженностью 0,88 км,
- строительство ВЗУ, производительностью 1,3 тыс.м³/сутки

Водоотведение

Рассматриваемая территория под размещение проектируемой застройки ГАРАНТ (МК 138) централизованной системой водоотведения не охвачена. Сетей и сооружений системы канализации в границах планирования нет.

К расчетному сроку планируется полный охват всех типов застройки системами организованного водоотведения различной степени централизации. Генеральным планом предусматривается развитие децентрализованной системы водоотведения со строительством новой южной системы с ОСК «Южный». Ориентировочно местоположение ОСК «Южный» планируется в районе «Лиственничное – Христофоровка» (за границей настоящего ППТ). Ориентировочно мощность ОСК «Южный» оценивается генеральным планом на уровне 90-100 тыс. м³/сут.

В ходе разработки ППТ от заказчика поступило предложение рассмотреть вариант создания локальных систем водоснабжения – водоотведения для застройки ООО Гарант ввиду опережения сроков освоения участка ООО «Гарант» относительно реализации предусмотренных Генеральным планом и Схемой ВК мереоприятий по строительству ОСК «Южные» и ВЗ «Южный». Такой вариант рассмотрен и принят за основной на период реализации проекта планировки. Поскольку создание локальных систем водоснабжения и водоотведения в этой зоне противоречит решениям Генерального плана, требуется внесение изменений в ГП. Либо рассматривать вариант как временный на период до строительства централизованных с последующим переключением потребителей на них.

Для принятия этого варианта следует учитывать, что размещение локального ВЗУ возможно только после получения разрешения на спецводопользование; для размещения ЛОС хозяйственно-бытовой канализации необходимо получить разрешение на сброс очищенной воды в органах Роспотребнадзора.

Для обеспечения водоотвода с территории «Гарант» потребуется строительство напорно-самотечной системы в соответствии с вертикальной планировкой участков застройки с передачей сточных вод на проектируемые ЛОС. Для переключения сточных вод на ОСК «Южные» потребуется строительство дополнительной КНС «Гарант» вблизи (или на участке) ЛОС. Возможно консолидированное решение совместно с решениями по МК 75.

Проектом планировки предусмотрено:

- строительство ЛОС «Гарант»;
- строительство местных КНС №№ 138.1, 138.2 (Гарант), «Стадион»;
- Строительство отводящего напорного трубопровода $2D=200\text{мм}$ от КНС «Гарант» до ОСК «Южные» (за границей территории планирования) – 9,0 км;
- строительство уличных напорно-самотечных трубопроводов $D=160-200\text{мм}$ – 3,0 км.

Дождевая канализация

Рассматриваемая территория «Гарант» расположена в водосборном бассейне р.Христофоровки .

Отвод поверхностного стока намечается самотеком.

Для отвода поверхностного стока с рассматриваемой территории от существующих и вновь размещаемых объектов проектом на расчетный срок предусматривается прокладка закрытой сети дождевой канализации $D=400-1200\text{ мм}$ общей протяженностью 8,6 км, в том числе на первую очередь строительства – 7,9 км.

Очистка поверхностного стока с данной территории предусматривается на проектируемом очистном сооружении, местоположение которого намечается в правобережье р.Христофоровки. Ориентировочная площадь участка под размещение сооружения составит 0,3 га. Сброс очищенного стока будет осуществляться в открытое русло р.Христофоровки.

Теплоснабжение

Теплоснабжение жилой застройки осуществляется от индивидуальных тепловых установок. Объекты коммунального назначения обеспечиваются теплом от ведомственных децентрализованных источников тепла. (данные по источникам отсутствуют).

Для обеспечения теплоснабжением размещаемой застройки предлагается строительство 5 АИТ, в том числе на I очередь - 4 единицы и строительство подводящих сетей диаметром $2xDy80-2xDy50\text{мм}$, протяженностью 2,6км.

Конкретное оборудование источников их мощность и количество определяется на следующей стадии проектирования на основании уточненных тепловых нагрузок на стадии рабочего проекта зданий.

Газоснабжение

В соответствии с разработанной АО «Газпром промгаз» «Схемой развития газораспределительной сети г. Южно-Сахалинска на период до 2027года» планируется строительство газопровода высокого давления $Dy700\text{мм}$ $P\leq 1,2\text{МПа}$ от проектируемой

ГРС «Южная» на магистральном газопроводе Ду1100мм $P \leq 8,0$ МПа, проложенном за пределами города, на ТЭЦ-1.

От этого газопровода Ду700мм $P \leq 1,2$ МПа предполагается строительство отвода на проектируемый ПРГ «Федоровка», располагаемый вблизи одноименного населенного пункта, а также строительство газопровода Ду200мм $P \leq 1,2$ МПа до проектируемого ПРГ в районе д. Христофоровка. Газопровод Ду200мм $P \leq 1,2$ МПа предлагается проложить вдоль ул. Ленина и ул. Дорожная в технической зоне инженерных коммуникаций.

От ПРГ «Христофоровка», размещаемого в северной части рассматриваемого участка, логично было бы проложить сеть газопроводов среднего давления Ду200мм $P \leq 0,3$ МПа на проектируемую территорию для газоснабжения шести автономных источников теплоснабжения, предлагаемых к размещению в границах планирования (по данным раздела «Теплоснабжения») и для газификации коттеджной застройки, где газ будет использоваться для приготовления пищи, горячей воды и отопления.

Распределительную сеть газопроводов Ду200мм $P \leq 0,3$ МПа предлагается проложить вдоль проектируемых улиц, в технической зоне инженерных коммуникаций. От этой сети к каждому дому прокладывается газовый ввод Ду50мм. Для газоснабжения проектируемых автономных источников тепла от распределительной сети прокладываются газопроводы Ду150мм $P \leq 0,3$ МПа.

Электроснабжение

Территория в южной части города Южно-Сахалинск, в границах территории планируемого размещения застройки ГАРАНТ, находится в зоне действия питающих центров ПС 110/35/10 кВ Хомутово-2 с трансформаторами 2х40 МВА, ПС 35/10 кВ Хомутово с трансформаторами 1х10, 1х6,3, 1х2,5 МВА.

Для обеспечения электроснабжением объектов нового строительства потребуется строительство нового источника питания, строительство и реконструкция питающей и распределительной сетей на напряжении 10 кВ.

Строительство нового питающего центра совместно с развитием питающей и распределительной сетей 10 кВ позволит обеспечить электроснабжением новых потребителей.

Для покрытия электрической нагрузки застройки на рассматриваемой территории в проекте рекомендуется запроектировать и построить 13 ТП-10 кВ с трансформаторами мощностью 2х100 кВА, 2х160, 2х250, 2х400 кВА, в том числе 9 ТП-10 кВ на первую очередь. Проектируемые ТП предлагается запитать от ПС «Хомутово-2», ПС «Христофоровка», после ввода последней в эксплуатацию. ТП с трансформаторами 2х400

кВА предлагается разместить на участок №1, с трансформаторами 2х250 кВА –на участках №34, 39, 61, 10, 23, 21.

Средства связи

Телефонизация

Телефонизацию намеченных к строительству объектов мкр. 138 предусматривается осуществить от действующих АТС, подлежащих модернизации с расширением номерной емкости, за счет установки на улицах антивандальных распределительных шкафов необходимой емкости и в каждом жилом доме среднеэтажной застройки.

Тип и количество ОРШ определяется на последующей стадии проектирования.

Проектом предусмотрено строительство вдоль улиц телефонной канализации с прокладкой оптического кабеля связи в объеме, ориентировочно 8.3 км, в том числе на 1 очередь 3,0 км.

Необходимость докладки ВОК по существующим трассам определяется на последующих стадиях проектирования.

Проектом намечается следующий объем работ:

- перекладка кабелей связи в объеме 0,6км;
- строительство телефонной канализации, с прокладкой волоконно-оптического кабеля (ВОК), в объеме, ориентировочно, 8.3 км, в т.ч. 3,0 км. на 1-ую очередь.

Для общедоступного пользования на территории намечается установить дополнительно 4 телефона-автомата, в том числе на 1 очередь 2.

Радиофикация

Для радиофикации проектируемой застройки с потребным количеством основных радиоточек в 1280 единиц, в т.ч. в т.ч. 935 единиц на 1-ую очередь намечено осуществить по цифровой сети от ближайшей точки присутствия оператора сети проводного вещания. Точка подключения будет определена на дальнейшей стадии проектирования, после получения технических условий эксплуатирующей организации.

Как вариант прием программ радиотрансляционной сети предлагается организовать с помощью установки приемников эфирного вещания, в количестве 1280 единиц, в т.ч. 935 единиц на 1-ую очередь работающих на заданной частоте.

Таблица 4.3. Ориентировочный объем работ по инженерному обеспечению

№ пп	Наименование работ	Ед.изм.	Объем работ	
			Расч.сро к	В т.ч. 1 оч.
1	Строительство ВЗУ	тыс. м3/сутки	1,3	1,3

№ пп	Наименование работ	Ед.изм.	Объем работ	
			Расч.сро к	В т.ч. 1 оч.
2	Строительство водопроводных сетей Д=160-200-250 мм	км	12,0	5,2
	Прокладка водопровода Д=200-250 мм от ВЗУ до планировочного района	км	0,88	0,88
3	Строительство новых ОСК «Южные»	тыс.м3/сут ки	90,0	90,0
4	Строительство ЛОС «Гарант»	Тыс.м3/сут ки	1,0	1,0
5	Строительство местных КНС №№ 138.1, 138.2 (Гарант), «Стадино»	объект	3	3
6	Строительство уличных напорно-самотечных трубопроводов Д=160-200 мм	км	3,0	3,0
7	Строительство отводящего напорного трубопровода 2Д=200мм от КНС «Гарант» до ОСК «Южные» (за границей территории планирования)	км	9,0	9,0
9	Строительство очистного сооружения поверхностного стока	объект	1	1
10	Строительство сетей дождевой канализации Д=400-1200мм	км	8,6	7,9
	Строительство АИТ	объект	5	4
	Строительство подводящих теплосетей диаметром 2Д80-2Д50мм	км	2,6	2,6
11	Прокладка распределительной сети газопроводов среднего давления Ду200 мм Р≤0,3МПа	км	3,6	8,8
12	Прокладка распределительной сети газопроводов среднего давления Ду50мм Р≤0,3МПа	км	-	6,0
13	Прокладка газопроводов среднего давления Ду150мм Р≤0,3МПа (для газоснабжения АИТ)	км	0,4	0,7
	Строительство ПС «Христофоровка» с заходами от ВЛ Хомутово-2-Олимпия	Шт.	1	1
14	Строительство ТП (с трансформаторной мощностью 2х400, 2х160)	Ед.	9	4
15	Строительство РКЛ-10 кВ	км	4,5	2,0
20	Установка телефонов-автоматов	ед.	4	2
21	Перекладка кабелей связи	км	0,6	0,6
22	Строительство телефонной канализации с прокладкой ВОК	км	8,3	3,0

5. Мероприятия по обеспечению требований охраны окружающей среды

№п/п	Тип мероприятий	Мероприятия по обеспечению требований охраны окружающей среды
1	<i>По защите геологической среды</i>	Антисейсмическая защита зданий и сооружений Крепление бортов строительных котлованов ограждающими конструкциями либо формирование откосов котлованов с параметрами, обеспечивающими устойчивость их бортов
2	<i>По озеленению</i>	Компенсация вырубаемой растительности Формирование новых озелененных участков общего, ограниченного пользования и специального назначения
3	<i>Водоохранные</i>	Оборудование проектируемой застройки централизованной системой водоснабжения и водоотведения Сбор, отвод и очистка поверхностного стока с соответствующим благоустройством и озеленением территории
4	<i>Шумозащитные</i>	Применение шумозащитных мероприятий - установка шумозащитных окон, оборудованных клапанами-воздуховодами со звукоизоляцией в режиме проветривания до 15 дБА для четырёх жилых домов (№ зоны на плане 23). Применение конструктивных элементов и элементов благоустройства, обеспечивающих снижение уровней шума на площадках отдыха детского сада до 3 дБА (№ зоны на плане 24), жилых домов до 7 дБА (№№ зон на плане 21, 22, 23), школы до 11 дБА (№ зоны на плане 25), физкультурно-оздоровительного комплекса до 17 дБА (№ зоны на плане 20).
5	<i>По санитарной очистке</i>	Установка необходимого количества мусоросборников для бытовых отходов на специально оборудованных площадках Внедрение раздельного сбора отходов по видам и классам Максимальная передача отходов на вторичную переработку и промышленное обезвреживание.
6	<i>По сокращению санитарно-защитных зон</i>	С целью определения достаточности размера разрыва до объектов нормирования, необходимо проведение расчетов рассеивания загрязнения в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия проектируемых многоярусных манежных гаражей (№ 3, 4, 11, 12). Порядок установления, изменения и прекращения существования СЗЗ объектов №№ 1, 14, 13, 15, 16, а так же условия использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ должны проводиться в соответствии с «Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (ПП РФ № 222 от 03.03.2018).

6. Мероприятия по сохранению и развитию природных и озелененных территорий

В рамках разработки проектных предложений выделены новые объекты, в количестве 7 штук, общей площадью в границах проектирования 12,02 га.

Таблица 6.1. Существующие и образуемые территориям общего пользования

Озелененные территории общего пользования			
Номер	Индекс	Наименование	Площадь (га)
1	2	3	4
1	12.0	Бульвар по улице Горького	3,71
2	12.0	Бульвар вдоль водоохраной зоны реки Христофоровка	2,06
3	12.0	Сквер на пересечении двух проектируемых проездов, напротив ВЛЭП	1,69
4	12.0	Озелененная территория по Дорожной улице	0,28
5	12.0	Сквер на пересечении Новосельского бульвара с Дорожной улицей	1,76
6	12.0	Сквер по улице Полянка (2 участка)	2,18
7	12.0	Сквер напротив водоохраной зоны реки Христофоровка	0,34
ИТОГО:			12,02

Таблица 6.2. Мероприятия по благоустройству и озеленению:

№пп	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Проектные предложения
1	Новое озеленение (№№1-7)	га	12,02

7. Предложение по внесению изменений в части защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Сведения об обеспечении рассматриваемой 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 2280 мест в проектируемых зданиях:

-№ 32/2.7.1 (манежный паркинг), вместимость укрытия на 760 мест;

-№ 32/2.7.1 (манежный паркинг), вместимость укрытия на 760 мест;

-№ 34/4.9 (манежный паркинг), вместимость укрытия на 760 мест;

2. Для оповещения рассматриваемой территории о надвигающейся угрозе мирного времени, или в особый период на кровле проектируемых зданий участок 25/3.5.1 (школа), необходимо установить одну электросирену звукового оповещения.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

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

На рассматриваемой и ближайшей сопредельной территории радиационно-опасные (РОО), биологически опасные объекты (БОО) отсутствуют.

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатели	Стоимость, млн.руб	№ на плане, адресный ориентир
1.2.6	объекты ГО и ЧС				
1.2.6.1	Защитные сооружения ГО (укрытие):	Места	760	3,8	32/2.7.1
			760	3,8	32/2.7.1
			760	3,8	34/4.9
1.2.6.2	Установка электросирены оповещения	Штуки	1	0,6	25/3.5.1

*Показатели и стоимость уточняется на последующих стадиях проектирования

8. Положение об очередности планируемого развития территории

Проект планировки территории предполагается осуществить в 2 этапа.

Первый этап реализации проекта предусматривает выполнение следующих мероприятий:

- строительство и реконструкцию улично-дорожной сети;
- строительство и реконструкцию местных инженерных сетей;
- организацию территорий общего пользования под озеленение;
- размещение объектов капитального строительства в зонах , №№
1,9,10,13,19,21,22,23,24,25,28,30,31,32, 33,34

Второй этап работ предусматривает размещение объектов капитального строительства в зонах №№
2,3,4,5,6,7,8,20,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59.

Более подробно параметры каждого объекта представлены в таблице 1.2, 1.3 (нумерация зон представлена в соответствии со схемой «Чертеж планировки территории»).

Ввод в эксплуатацию отдельно стоящих гаражей, обеспечивающих потребность в местах для постоянного хранения автотранспорта, осуществляется не позже ввода в эксплуатацию жилищного фонда соответствующего объема.

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

Нормоконтролёр:

А.В. Кондратьев