

Приложение 1
к решению Городской Думы
города Южно-Сахалинска
от 23.04.2014 № 1056/62-14-4

ООО «ГРАД-Информ»

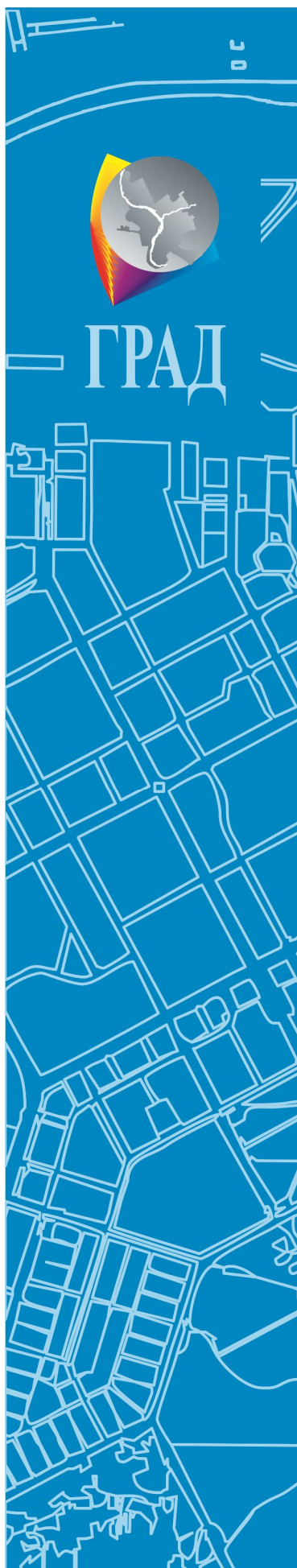
САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ
«город ЮЖНО-САХАЛИНСК»
село ДАЛЬНЕЕ

**ПРОЕКТ Внесения изменений
в генеральный план и
документацию по планировке
территории села Дальнее
городского округа
«Город Южно-Сахалинск»**

Внесение изменений в генеральный план

**Положение о территориальном
планировании**

Омск 2014 г.



САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»
СЕЛО ДАЛЬНИЕ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И
ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ СЕЛА ДАЛЬНЕЕ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Омск 2012

СОДЕРЖАНИЕ:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.	6
1.1 Объекты местного значения, планируемые к размещению	6
1.1.1 Размещение объектов социальной сферы	6
2.1.1 Размещение объектов транспортной инфраструктуры	7
2.1.2 Развитие и размещение объектов инженерной инфраструктуры	8
2.1.3 Размещение объектов специального назначения	10
2 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОФЗ), ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОРЗ), ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОМЗ)	11

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее Положение о территориальном планировании (далее также – Положение) села Дальнее городского округа "Город Южно-Сахалинск" (далее также – село Дальнее, село) подготовлено в соответствии со ст. 23 Градостроительного кодекса РФ в качестве текстовой части материалов в составе внесения изменений в генеральный план села Дальнее городского округа "Город Южно-Сахалинск" (далее также – внесение изменений в генеральный план), содержащей:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Территориальное планирование осуществляется в соответствии с действующим федеральным законодательством и законодательством Сахалинской области, муниципальными правовыми актами городского округа "Город Южно-Сахалинск" и направлено на комплексное решение задач развития городского округа "Город Южно-Сахалинск" и решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Основные задачи внесения изменений в генеральный план:

- выявление проблем градостроительного развития территории села Дальнее, обеспечение их решения;
- определение основных направлений и параметров пространственного развития территории села Дальнее, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории на основе баланса интересов федеральных, региональных и местных органов власти;
- создание электронного генерального плана на основе компьютерных технологий и программного обеспечения, а также требований к формированию ресурсов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Внесение изменений в генеральный план устанавливает:

- функциональное зонирование территории села Дальнее;
- границу населенного пункта;
- перечень объектов местного значения городского округа "Город Южно-Сахалинск", планируемых к размещению на территории села Дальнее.

В ходе подготовки проекта в генеральный план села Дальнее были внесены следующие изменения:

1) в части параметров развития территории:

- прогнозируемая численность населения на расчетный срок (до 2030 года) увеличилась до 12,5 тыс. чел.;

2) в части функционального зонирования

- зона автомобильного транспорта по ул. Студенческой изменена на зону индивидуальной жилой застройки;
- территория в границах улиц Рассветная – Речная – Парниковая – Советская - Октябрьская – Московская отображена как зона малоэтажной жилой застройки с учетом санитарно-защитной зоны от существующих сохраняемых ОСК-8;
- территория в границах санитарно-защитной зоны от ГУСП "Островная птицефабрика" определена как зона транспортной инфраструктуры и зона производственного и коммунально-складского назначения, прилегающая территория к зоне производственного и коммунально-складского назначения и зоне транспортной инфраструктуры с западной стороны (зона рекреационного назначения) определена как зона малоэтажной жилой застройки;
- зона индивидуальной жилой застройки, расположенная в проектируемой части западнее реки Владимировка по улицам Ключевая, Золотое Кольцо, Серебряное Кольцо, Космическая, Лунная, изменена на зону малоэтажной жилой застройки;
- зоны сельскохозяйственного использования и рекреационного назначения, расположенные восточнее реки Владимировка, предусмотрены под развитие жилой застройки, а именно, 30% территории под малоэтажную жилую застройку, остальную – под индивидуальную жилую застройку с размещением общественно-деловых зон и зон транспортной инфраструктуры;
- зона индивидуальной жилой застройки на пересечении улиц Речная и Шебунина заменена на зону малоэтажной жилой застройки;
- зоны сельскохозяйственного использования и природных территорий западнее улицы Алмазная заменены на зону общественно-делового назначения и зону озелененных территорий общего пользования;
- зона производственного и коммунально-складского назначения по улице Ударная заменена на зону транспортной инфраструктуры;
- изменена трассировка главной улицы Рассветная с учетом земельного участка, предоставленного ООО "Армсахстрой" для комплексного освоения в целях жилищного строительства южнее пересечения улиц Ударная и Рассветная;
- зона индивидуальной жилой застройки на южнее улицы Московская заменена на зону малоэтажной жилой застройки;

3) в части размещения объектов местного значения городского округа "Город Южно-Сахалинск":

- размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур предусмотрено в соответствии с проектом генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск»;
- размещение детского сада (№ 32) предусмотрено с учетом сформированного земельного участка, предназначенного для этих целей, восточнее пересечения улиц Речная и Рассветная;
- на проектируемых территориях в юго-восточной части населенного пункта размещены детский сад, школа, внешкольное учреждение, клуб, библиотека;
- в общественно-деловой зоне севернее улицы Ударная размещен клуб.

1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.

1.1 Объекты местного значения, планируемые к размещению

Генеральным планом установлены объекты местного значения, планируемые к размещению (строительство и реконструкция), относящиеся к следующим областям:

- образование, здравоохранение, культура, физическая культура и массовый спорт;
- автомобильные дороги местного значения;
- электро-, тепло-, газо- и водоснабжение, водоотведение.

1.1.1 Размещение объектов социальной сферы

2 Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию и размещению объектов социальной сферы:

1 очередь:

- четыре детских сада на 790 мест;
- школа на 700 учащихся;
- школа на 450 учащихся – реконструкция;
- внешкольное учреждение на 115 мест;
- дом культуры на 350 мест;
- дом культуры на 800 мест;
- библиотека на 39 тыс. ед. хранения;
- спортивный зал на 160 кв. м площади пола – реконструкция;
- спортивный зал на 460 кв. м площади пола;
- спортивные площадки на 2,22 га;
- три стадиона на 0,86 га.

2 очередь:

- детский сад на 150 мест;
- клуб на 450 мест;
- пожарное депо на 6 автомобилей;
- крытая спортивная арена;
- администрация.

3 очередь:

- детский сад на 160 мест;
- школа на 900 учащихся;
- внешкольное учреждение на 130 мест;
- дом культуры на 680 мест;
- библиотека на 35 тыс. ед. хранения;
- спортивные площадки на 0,95 га.

4 очередь:

- детский сад на 150 мест;

- школа на 400 учащихся;
- бассейн на 160 кв. м зеркала воды;
- спортивный зал на 680 кв. площади пола;
- спортивные площадки на 1,05 га;
- три стадиона на 1,14 га;
- пункт охраны правопорядка.

2.1.1 Размещение объектов транспортной инфраструктуры

2.1.1.1 Городской транспорт и улично-дорожная сеть

Дальнейшее совершенствование улично-дорожной сети населенного пункта предусмотрено путем реализации следующих мероприятий:

- реконструкция улиц и дорог на территории села;
- строительство внутриквартальных транспортных связей в районах новой застройки;
- строительство автодорожных мостов;
- строительство пешеходного моста.

Генеральным планом предусмотрены мероприятия по формированию зон транспортной инфраструктуры внутри населенного пункта с целью повышению качества обслуживания населения. Параметры улично-дорожной сети должны быть доведены до нормативных и отвечать назначенной категории:

- поселковые дороги с шириной проезжей части 7,0 м, протяженностью 0,6 км, площадью покрытия 3960 м², шириной в красных линиях 30,0 м;
- главные улицы с шириной проезжей части 7,0 м, протяженностью 6,1 км, площадью покрытия 42650 м², шириной в красных линиях 20,0-30,0;
- улицы в жилой застройке основные с шириной проезжей части 6,0 м, протяженностью 9,0 км, площадью покрытия 58100 м², шириной в красных линиях 12,0-20,0 м;
- улицы в жилой застройке второстепенные с шириной проезжей части 5,50 - 6,0 м, протяженностью 27,2 км, площадью покрытия 165960 м², шириной в красных линиях 10,0-28,0 м;
- проезды, общей протяженностью 4,4 км. Площадь проездов составляет 29570 м², ширина в красных линиях 15,0-20,0 м.
- строительство трех автодорожных мостов;
- строительство пешеходного моста.

На первую очередь необходимо выполнить следующие мероприятия по реконструкции улично-дорожной сети:

- ул. Ударная – ширина проезжей части 7 м;
- ул. Октябрьская – ширина проезжей части 5,5 м;
- ул. Студенческая – ширина проезжей части 5,5 м;
- ул. Новая – ширина проезжей части 6,0 м;
- пер. Сказочный – ширина проезжей части 6,0 м.

Так же в первую очередь предлагается выполнить строительство ул. Алых Роз, ул. Московская и порядка 10 км улиц в жилой застройке, расположенных в границах территории первоочередного развития.

2.1.1.2 Объекты транспортного обслуживания

Генеральным планом предусмотрено размещение следующих объектов на территории населенного пункта:

- СТО мощностью 5 постов в восточной части села – 2 объекта - санитарно-защитная зона 50 метров;
- СТО мощностью 3 поста в восточной части села – 1 объект - санитарно-защитная зона 50 метров;
- СТО мощностью 5 постов в западной части села – 1 объект - санитарно-защитная зона 50 метров;
- СТО мощностью 10 постов в западной части села – 1 объект- санитарно-защитная зона 100 метров;
- СТО мощностью 5 постов в южной части села – 1 объект- санитарно-защитная зона 50 метров;
- АЗС мощностью 6 колонок в восточной части села – 1 объект- санитарно-защитная зона 100 метров.
- автомойка мощностью 2 поста в комплексе, с размещенными объектами АЗС и СТО- санитарно-защитная зона 50 метров;
- гаражи индивидуального автотранспорта общей вместимостью 350 машино-мест- санитарный разрыв 35,25 метров;
- многоуровневые гаражные комплексы общей вместимостью 2373 машино-места- санитарный разрыв 35,25 метров;
- наземные стоянки индивидуального транспорта общей вместимостью 270 машино-мест- санитарный разрыв 25,15 метров.

На первую очередь необходимо выполнить следующие мероприятия:

- строительство АЗС мощностью 6 топливо-раздаточных колонок- санитарно-защитная зона 100 метров;
- строительство двух СТО общей мощностью 5 постов каждая в западной и южной частях села- санитарно-защитная зона 50 метров;
- строительство гаражей индивидуального транспорта общей вместимостью 350 машино-мест- санитарно-защитная зона 35,25 метров;
- строительство многоуровневых гаражных комплексов, общей вместимостью 1285 машино-мест- санитарно-защитная зона 35,25 метров;
- строительство наземных стоянок индивидуального транспорта общей вместимостью 270 машино-мест- санитарный разрыв 25,15 метров.

2.1.2 Развитие и размещение объектов инженерной инфраструктуры

Основными задачами по развитию инженерной инфраструктуры являются:

- создание новых и модернизация существующих базовых объектов инженерной инфраструктуры;
- развитие систем инженерных коммуникаций в сложившейся и перспективной застройке с учетом перспектив развития.

2.1.2.1 Водоснабжение

Основной целью реконструкции и развития системы водоснабжения является обеспечение жителей качественной питьевой водой в необходимом ее количестве.

Реконструкция и развитие системы водоснабжения - обустройство подземных водозаборных сооружений и строительство кольцевых водоводов, обеспечивающих надежность подачи воды потребителю.

На первую очередь по реконструкции и развитию системы водоснабжения с. Дальнее предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство сетей водоснабжения из полиэтиленовых труб диаметрами 110...280 мм, общей протяженностью 14,9 км;
- строительство водозаборного узла состоящего из куста скважин производительностью не менее 2800 м³/сут - зона санитарной охраны 30 метров;
- строительство блочных водоочистных сооружений производительностью не менее 2750 м³/сут - зона санитарной охраны 30 метров;
- строительство водозаборного узла состоящего из куста скважин производительностью по 625 м³/сут - зона санитарной охраны I пояс- 30 метров, II пояс- 80-80-170 метров, III пояс- 920-540-830 метров;
- строительство блочных водоочистных сооружений производительностью 2500 м³/сут - зона санитарной охраны 30 метров;

На расчетный срок предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство сетей водоснабжения из полиэтиленовых труб диаметрами 110...280 мм, общей протяженностью 9,8 км.

2.1.2.2 Водоотведение

На первую очередь по реконструкции, развитию системы водоотведения и улучшения экологической обстановки с. Дальнее предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство основных магистральных коллекторов из полиэтиленовых труб диаметрами 200-355 мм, общей протяженностью 5,3 км;
- выполнить реконструкцию существующих очистных сооружений ОСК №8 и существующей КНС №11, расположенной на территории очистных сооружений с доведением производительности до 550 м³/сут и сбросом очищенных сточных вод в р. Владимировка- санитарно-защитная зона 150 и 20 метров;
- ввести в эксплуатацию канализационные очистные сооружения юго-восточнее села - КОС "Юго-Восточные", расчётной производительностью 3000 м³/сут и сбросом очищенных сточных вод в р. Владимировка - санитарно-защитная зона 150 метров.

На расчетный срок предусмотрены следующие мероприятия:

- достроить основные магистральные коллекторы из полиэтиленовых труб диаметрами 110-315 мм, общей протяженностью 5,6 км;
- ввести в эксплуатацию КНС №1 производительностью 60 м³/сут- санитарно-защитная зона 15 метров;
- ввести в эксплуатацию канализационные очистные сооружения в юго-западной части села - КОС "Западные" в состав которых входит КНС «Западная», расчётной производительностью 1900 м³/сут и сбросом очищенных сточных вод в р. Владимировка- санитарно-защитная зона 150 и 20 метров.

2.1.2.3 Теплоснабжение

Генеральным планом на первую очередь по реконструкции и развитию системы теплоснабжения с. Дальнее предусмотрено размещение следующих объектов на территории населенного пункта:

- проектная восточная котельная мощностью 3,0 Гкал/час;
- проектные магистральные тепловые сети диаметром 108 мм, протяженностью в двухтрубном исполнении 0,45 км;

На расчетный срок предусмотрены:

- проектная западная котельная мощностью 15,0 Гкал/час;
- проектные магистральные тепловые сети диаметром 76-325 мм, протяженностью в двухтрубном исполнении 2,13 км;

2.1.2.4 Электроснабжение

Для обеспечения электроснабжением новых потребителей и повышения надежности системы электроснабжения с. Дальнее на 1 очередь предусмотрена реконструируемая существующая понизительная подстанция 35/10 кВ «Дальняя».

2.1.2.5 Газоснабжение

Генеральным планом на первую очередь по развитию системы газоснабжения села Дальнее предусмотрено размещение следующих объектов на территории населенного пункта:

- проектный газорегуляторный пункт производительностью 6500 м³/час- охранная зона 10 метров;
- проектный газопровод высокого давления из полиэтиленовых труб диаметром 159 мм, протяженностью 1 км- охранная зона 7 метров.

2.1.2.6 Связь и информатизация

Генеральным планом на первую очередь по развитию системы связи в с. Дальнее предусмотрено размещение следующих объектов на территории населенного пункта:

- проектная автоматическая телефонная станция на 6520 номеров;
- проектные волоконно-оптической линии связи – 5,9 км.

2.1.3 Размещение объектов специального назначения

Генеральным планом размещение объектов специального назначения не предусмотрено.

2 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОФЗ), ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОРЗ), ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОМЗ)

№	Наименование функциональной зоны	Площадь, га	Максимальная этажность застройки зоны	Максимально допустимая плотность застройки кв.м\га	Плотность населения
1	Зона жилого назначения, в том числе:	218,1	-	-	-
1.1	<i>многоэтажной жилой застройки</i>	-	-	-	-
1.3	<i>малоэтажной жилой застройки</i>	112,3	3	3000	150
	объекты местного значения				
	Спортивные площадки на 3,06 га				
1.4	<i>индивидуальной жилой застройкой</i>	105,8	3	1600	15
	Спортивная площадка на 0,17 га				
2	Зона общественно-делового назначения	51,4	4	3500	-
	объекты местного значения				
	Автоматическая телефонная станция 6520 номеров – один объект				
	Дошкольные образовательные учреждения на 1250 мест – 7 объектов				
	Общеобразовательные учреждения на 2000 учащихся – 3 объекта				
	Школа №19 на 450 учащихся - реконструкция				
	Внешкольные учреждения на 245 мест – 2 объекта				
	Бассейн на 160 кв. м зеркала воды				
	Спортивные залы на 1140 кв. м площади пола – 2 объекта				
	Спортивный зал на 160 кв. м площади пола – реконструкция				
	Спортивные площадки на 0,81 га				
	Стадионы на 0,86 га – 3 объекта				
	Крытая спортивная арена				
	Библиотеки на 74 тыс. ед. хранения – 2 объекта				
	Клубные учреждения на 2280 мест – 4 объекта				
	Администрация				
	Пункт охраны правопорядка				
	Пожарное депо на 6 автомобилей				
	объекты регионального значения				
	Амбулатории на 110 посещений в смену - реконструкция				
	Амбулаторно-поликлинические учреждения на 200 посещений в смену– 2 объекта				
	Стационар на 170 коек				
	Пункт скорой помощи на 3 автомобиля				
	Реабилитационный центр - реконструкция				
	объекты федерального значения				
	Отделение связи				
3	Зона производственного и коммунально-складского назначения, в том числе:	6,3	4	2000	-
4	Зона объектов инженерной инфраструктуры	3,9	1	3000	-

№	Наименование функциональной зоны	Площадь, га	Максимальная этажность застройки зоны	Максимально допустимая плотность застройки кв.м/га	Плотность населения
объекты местного значения					
	Подстанция ПС 35/10 кВ «Дальняя» - один объект				
	Котельная восточная мощностью 3,0 Гкал/час				
	Котельная западная мощностью 15,0 Гкал/час				
	Канализационная насосная станция - 550 м3/сут - реконструкция				
	Канализационная насосная станция - 60 м3/сут				
	Канализационная насосная станция - 1900 м3/сут				
	Канализационные очистные сооружения - 550 м3/сут - реконструкция				
	Канализационные очистные сооружения - 1900 м3/сут				
	Канализационные очистные сооружения - 3000 м3/сут				
	Водозаборные и водоочистные сооружения - 2500 м3/сут				
	Водозаборные и водоочистные сооружения - 2750 м3/сут				
5	Зона объектов транспортной инфраструктуры	14,6	4	-	-
6	Зона акваторий	9,8	-	-	-
7	Рекреационная зона	27,6	-	-	-
объекты местного значения					
	Спортивные площадки на 0,18 га				
	Стадионы на 1,14 га – 3 объекта				
8	Сельскохозяйственного использования	-	-	-	-
9	Специального назначения, в том числе:	-	-	-	-
10	Территории покрытые лесом и кустарником	-			-
11	Зона защитного озеленения	-	-	-	-
12	Природного ландшафта	99	-	-	-
13	Зона улично-дорожной сети	94	-	-	-
объекты местного значения					
	Газорегуляторный пункт 6500 м.куб/час				