

**ООО «Институт территориального планирования «Град»**

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ НОГЛИКСКИЙ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ НОГЛИКСКИЙ»  
МИКРОРАЙОН №3**

**ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ НОГЛИКСКИЙ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ НОГЛИКСКИЙ», ПГТ. НОГЛИКИ,  
МИКРОРАЙОН №3**

ПОЛОЖЕНИЕ  
О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И  
ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Омск 2009

**МЭР МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ НОГЛИКСКИЙ»**

**РЕШЕНИЕ**

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. № \_\_\_\_

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

В целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования «Городской округ Ногликский», выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Сахалинской области, Уставом муниципального образования «Городской округ Ногликский», учитывая протоколы публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки части территории муниципального образования «Городской округ Ногликский», пгт. Ноглики, микрорайон № 3, мэр муниципального образования «Городской округ Ногликский»

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить проект планировки части территории муниципального образования «Городской округ Ногликский», пгт Ноглики, микрорайон № 3.
2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на \_\_\_\_\_.

Мэр муниципального образования  
«Городской округ Ногликский»

---

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И  
ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
НОГЛИКСКИЙ», ПГТ. НОГЛИКИ, МИКРОРАЙОН №3**

**I. Характеристики планируемого развития территории**

1. Площадь территории в проектных границах составляет 21 га.

Численность населения составит ориентировочно 3500 человек.

Коэффициент плотности застройки – 0,16.

Плотность населения в границе проекта планировки при обеспеченности 17 кв. м общей площади жилья на человека порядка 167 чел/га. В границах проектных жилых зон плотность населения составит – 267 чел./га.

2. Проект планировки разработан в целях размещения объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения и иных объектов капитального строительства.

3. Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- среднеэтажной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки;
- административно-делового назначения;
- социально-бытового назначения;
- торгового назначения;
- учебно-образовательного назначения;
- культурно-досугового назначения;
- спортивного назначения.

4. Параметры планируемого развития территории:

4.1. Жилая зона (далее ЖЗ) включает в себя:

4.1.1. Зону среднеэтажной жилой застройки (ЖЗ 103):

- многоквартирный жилой дом, 5 эт.;
- магазин, 1 эт.

4.1.2. Зону малоэтажной жилой застройки (ЖЗ 104):

- многоквартирный жилой дом (32 дома), 3 эт.;
- многоквартирный жилой дом (4 дома), 2 эт.;
- магазин на 50 кв.м торговой площади, 1 эт.;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- гаражи индивидуального транспорта, 1 эт..

4.2. Общественно-деловая зона (далее ОДЗ) включает в себя:

4.2.1. Зону административно-делового назначения (ОДЗ 201):

- управление НГДУ "Катанглинефтегаз", 2-3 эт.;
- гаражи индивидуального транспорта, 1 эт.;
- подземная стоянка индивидуального транспорта.

4.2.2. Зону социально-бытового назначения (ОДЗ 202):

- жилищно-эксплуатационное управление, 2 эт.;
- комбинат бытового обслуживания на 7 рабочих мест с аптекой, 1 эт.;

– объекты инженерной инфраструктуры.

4.2.3. Зону торгового назначения (ОДЗ 203):

- 2 магазина, 1 эт.;
- склад, 1 эт..

4.2.4. Зону учебно-образовательного назначения (ОДЗ 204):

- школа на 200 учащихся, 2 эт.;
- филиал Южно-Сахалинского промышленно-экономического техникума, 1 эт.;
- объекты инженерной инфраструктуры.

4.2.5. Зону культурно-досугового назначения (ОДЗ 205):

- специализированный центр по интересам на 210 кв.м площади пола с кафе на 30 мест, отделением сбербанка и отделением связи, 2 эт.;
- подземная стоянка индивидуального транспорта.

4.2.6. Зону спортивного назначения (ОДЗ 206):

- бассейн, 1 эт.

5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания:

5.1. Транспортное обслуживание осуществляется

Проектом предусматривается доведение (реконструкция) участков существующих магистральных улиц районного значения Советская, Физкультурная, Невельского до нормативных показателей - ширина проезжей части – 10,0 - 7,0 метров, общей протяженностью 1,82 км и улицы Первомайская местного значения, шириной проезжей части 6,0 м протяженностью 0,26 км.

Транспортное обслуживание внутри микрорайона осуществляется по улице местного значения Репина шириной проезжей части 6,0 м протяженностью 0,26 км и по проездам шириной 7,0 м, общей протяженностью 4,74 км.

5.2. Объекты транспортного обслуживания

Проектом планировки предусмотрено размещение следующих проектируемых объектов на территории микрорайона:

- наземных автостоянок индивидуального транспорта, общей вместимостью 480 машино-мест (включая места вдоль проездов);
- подземных автостоянок индивидуального транспорта, общей вместимостью 100 машино-мест;
- гаражей индивидуального транспорта, общей вместимостью 18 машино-мест.

5.3. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Проектом предусматривается устройство внутри микрорайона сети водоотводных лотков на участках магистральных улиц районного значения, по улице Репина и вдоль проездов.

Сброс поверхностных вод с территории микрорайона предлагается осуществлять севернее микрорайона в р. Тымь.

Для очистки сбрасываемых вод предусмотрено устройство очистных сооружений закрытого типа.

Основные показатели по инженерной подготовке составили:

- общая длина железобетонных лотков 3220 м;
- общее количество труб и их длина 29шт./460м.;
- количество очистных сооружений 1 шт.

Отметки по осям проезжих частей и схема размещения водоотводных сооружений представлены на листе «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории».

6. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения:

6.1 Водоснабжение:

6.1.1. Микрорайон №3 пгт. Ноглики обеспечить централизованной системой холодного водоснабжения в объеме водопотребления 1369,20 м<sup>3</sup>/сут.

6.1.2. Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусмотреть от коммунальных сетей водоснабжения поселка.

6.1.3. Система водоснабжения кольцевая.

6.1.4. Водоснабжение микрорайона выполнить с помощью подключения к существующим магистральным водоводам диаметром 150-300 мм.

6.1.5. Прокладку водопроводных сетей внутри микрорайона, выполнить из полиэтилена, диаметром 110-160 мм, протяженностью 2,13 км. На кольцевых участках сети установить пожарные гидранты.

6.2. Водоотведение (канализация):

6.2.1. Микрорайон №3 пгт. Ноглики обеспечить централизованной системой канализации. Объем сточных вод 1160 м<sup>3</sup>/сут.

6.2.2. Отвод сточных вод с территории микрорайона до канализационных очистных сооружений, расположенных за границей микрорайона, выполнить с помощью реконструируемой канализационной насосной станции (КНС) и напорной сети водоотведения диаметром 110 мм, общей протяженностью 0,8 км.

6.2.3. Водоотведение стоков с жилой и общественной застройки до КНС решить прокладкой канализационных сетей диаметром 150-200 мм из полиэтилена, протяженностью 2,2 км.

6.2.4. Осуществить реконструкцию канализационной насосной станции, с доведением до расчетной мощности 1160 м<sup>3</sup>/сут.

6.3 Теплоснабжение

6.3.1 Предусмотрена централизованная система теплоснабжения микрорайона от котельной №10 по ул. Комсомольская. Тепловые сети двухтрубные, протяженностью - 1,9 км, диаметром 325 мм.

6.3.2 Горячее водоснабжение зданий осуществляется от индивидуальных газовых водонагревателей.

6.4. Газоснабжение:

6.4.1. Микрорайон обеспечить централизованной системой газоснабжения.

6.4.2. Для газоснабжения потребителей выполнить:

- строительство сетей из полиэтиленовых труб низкого давления 2,6 км;
- строительство сетей из полиэтиленовых труб среднего давления 0,1 км/

6.4.3. По числу ступеней давления система газоснабжения – двухступенчатая.

6.4.4. Для газоснабжения микрорайона обеспечить подключение от существующего и проектируемого газорегуляторного пункта (1шт). Тип и мощность определить на стадии рабочего проектирования.

6.5 Электроснабжение:

6.5.1. Микрорайон обеспечить электроснабжением от системы энергоснабжения пгт. Ноглики.

6.5.2. Для электроснабжения объектов микрорайона выполнить:

– строительство двухтрансформаторной подстанции ТП 6/0,4 кВ, ориентировочной мощностью 2х250 кВА;

– строительство двухтрансформаторной подстанции ТП 6/0,4 кВ, ориентировочной мощностью 2х400 кВА;

6.5.3. Строительство кабельных линий электропередачи 6 кВ общей протяженностью 1,5 км.

Тип и мощность подстанций, а также марку и сечение кабельных линий 6 кВ, определить на стадии рабочего проектирования.

6.6. Связь и информатизация:

6.6.1. Строительство телефонной кабельной канализации.

6.6.2. Обеспечить микрорайон телефонной связью в объеме 1400 абонентских номера.

## II. Характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания*
<b>1 ТЕРРИТОРИЯ</b>				
<b>1</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>			
1.1	Общая площадь проекта планировки	га	21	
<b>2</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>			
2.1	Численность населения	чел.	3500	
2.2	Плотность населения	чел. на га	167	
<b>3</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>			
3.1	Плотность жилой застройки	кв.м Собщ. на 1 кв.м жил.зоны	0,46	
3.2	Общий объем проектного жилищного фонда	Собщ., тыс. кв.м	60,3	
3.2.1	Многоквартирный жилой дом, 2-5 эт.	Собщ., тыс. кв.м	60,3	
3.3	Общий объем нового жилищного строительства	Собщ., тыс. кв.м	50,4	
3.4	Общий объем убыли жилищного фонда	Собщ., тыс. кв.м	19,4	
3.5	Общий объем сохраняемого жилищного фонда	Собщ., тыс. кв.м	9,9	
<b>4</b>	<b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ***</b>			
4.1	Школа	объект	1	П
4.2	Техникум	объект	1	Р
4.3	Аптека	объект	1	П
4.4	Бассейн	объект	1	С
4.5	Отделение связи	объект	1	Р
4.6	Объекты торгового назначения	объект	4	П (1)
4.7	Отделения сбербанка	объект (операционное место)	1 (1)	Р
4.8	Комбинат бытового обслуживания	объект (рабочее место)	1 (7)	Р
4.9	Объект общественного питания	объект (место)	1 (30)	Р
4.10	Специализированный центр по интересам	объект (кв.м площади пола)	1 (210)	П
4.11	Жилищно-эксплуатационное управление	объект	1	П
4.12	Административно-офисное здание	объект	1	С
<b>5</b>	<b>ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>			
5.1	Индивидуальные гаражи	машино-мест	1010	П
5.2	Многоуровневые гаражи	машино-мест	-	
5.3	Открытые автостоянки	машино-мест	470	П
5.4	Подземные автостоянки	машино-мест	90	П



№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания*
5.5	Остановочные павильоны	объекты	2	П
5.6	Ливневая канализация - закрытая - открытая	метры метры	- 3220	П
5.7	Очистные сооружения поверхностного стока	штук	1	
<b>6</b>	<b>ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>			
6.1	Канализационная насосная станция	объект	1	Р
6.2	Трансформаторная подстанция 6/0,4 кВ.	объект	2/2	П/С
6.3	Газорегуляторный пункт	объект	1/1	П/С

Примечание:

\* Значения численности населения и площади жилищного фонда приведены расчетные по проекту.

\*\* - Р – реконструируемый

П – проектируемый

С - сохраняемый

\*\*\* - Для объектов социального и культурно-бытового обслуживания и объектов транспортной инфраструктуры в таблице представлены минимально допустимые значения мощности.