



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРАЖДАНСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ»
ООО «Гражданпроект»

Объект 65-01-06.120-008.2024 - ГП

**ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ЖК «ВОСХОД»,
С. ВЕСТОЧКА, АНИВСКОГО РАЙОНА**

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ТОМ I

КНИГА № 1 – Генеральный план

Заказчик – ИП Блинова И.Д.

г. Южно-Сахалинск

2024г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРАЖДАНСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ»
ООО «Гражданпроект»

**ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ЖК «ВОСХОД»,
С. ВЕСТОЧКА, АНИВСКОГО РАЙОНА**

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ТОМ I

КНИГА № 1 – Генеральный план

Объект 65-01-06.120-008.2024 - ПП

Заказчик – ИП Блинова И.Д.

Генеральный директор

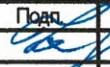


Е.А. Карандаев

Главный инженер проекта

Е.А. Карандаев

г. Южно-Сахалинск
2024 год

Том	Кн. №	Обозначение	Наименование			Примечание					
I	1	65-01-06.120-008.2024 – ПП	Генеральный план								
			65-01-06.120-008.2024								
			Застройка территории ЖК «Восход», с. Восточка, Анивского района								
Изм.	Кол-ч	Лист	Подк.	Подп.	Дата						
ГИП		Карандаев Е.А.			2024						
Нормоконтроль		Карандаев Е.А.									
			Состав проекта		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Стадия</th> <th>Лист</th> <th>Листов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ППР</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Стадия	Лист	Листов	ППР	1	1
Стадия	Лист	Листов									
ППР	1	1									
			ООО «Гражданское проектирование» г. Южно-Сахалинск								

Обозначение	Наименование	Примечание
65-01.06.120-008.2024-ГПП-СП	Состав проектной документации	1 л.
65-01.06.122-008.2024-ГПП.ТЧ	Текстовая часть	9 л.
	Графическая часть	
65-01.06.120-008.2024-ГПП.ГЧ	Лист 1. Ситуационный план	1
65-01.06.120-008.2024-ГПП.ГЧ	Лист 2. Схема планировочной организации земельного участка	1
65-01.06.120-008.2024-ГПП.ГЧ	Лист 3. План организации рельефа	1
65-01.06.120-008.2024-ГПП.ГЧ	Лист 4. План благоустройства	1
65-01.06.120-008.2024-ГПП.ГЧ	Лист 5. Схема движения транспортных средств	1
65-01.06.120-008.2024-ГПП.ГЧ	Лист 6. Сечение	1
		6

Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.	65-01.222-007.2024-ГП							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
						2024		
	ГИП	Карандаев						
Разработал	Андрасова							
Нормоконтроль	Карандаев							
			Застройка территории ЖК «Восход», с. Восточка, Анивского района			Стадия	Лист	Листов
						ППр	Т1	9
						ООО «ГРАЖДАНСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ» г. Южно-Сахалинск		

СОДЕРЖАНИЕ

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	3
3. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	3
4.САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ И ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ	4
5.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	4
6. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УЧАСТКА.....	6
7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА	7
8. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА	8
9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ.....	8
10. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....	9
11.СХЕМА ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ	9

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №					65-01.06.120-008.2024-ГП	Лист
			Изм.	Кол.ч	Лист	№ док		Подп.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Проектируемый объект: «Застройка территории ЖК «Восход», с. Восточка, Анивского района» находится юго-западнее села Восточка, входящего в состав Анивского городского округа Сахалинской области. В границы проектируемой территории входят земельные участки с кадастровыми номерами: 65:05:0000012:186, 65:05:0000012:187, 65:05:0000012:151, 65:05:0000012:152, 65:05:0000012:156, 65:05:0000012:157, 65:05:0000012:158, 65:05:0000012:159, частично 65:05:0000012:79.

Территория проектируемого объекта свободна от застройки.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Территория объекта, состоящая из нескольких земельных участков, представлена спланированными участками слабо заросшими растительностью и участками, покрытыми лесом. Рельеф участка в основном изменен при планировке территории. Поверхность площадки местами не ровная, бугристая, с севера-на юг образована водоотводная канава. В целом площадка проектирования имеет спокойный рельеф с общим понижением в юго-восточном направлении.

Проектируемая территория ограничена:

- с запада – застройкой индивидуальными-жилыми домами;
- с востока – проездом с канавой и воздушными электрическими сетями. На расстоянии около 500м - СНТ «Лепель»;
- с юга – проездом с канавой;
- с севера – преимущественно земли СНТ. На расстоянии около 1км – р. Молдованка.

Рассматриваемая территория расположена вблизи автомобильной дороги регионального и межмуниципального значения Южно-Сахалинск — Охотское. Существующие автобусные остановки, расположенные на дороге Южно-Сахалинск-Охотское, находятся в радиусе пешеходной доступности от «Жилой квартал Восточка».

Территория объекта обладает достаточно высоким природным и градостроительным потенциалом – близость к г. Южно-Сахалинск, СТК «Горный воздух», с. Восточка, останец Лягушка. Учитывая уникальность останца, в 1983 году ему был присвоен статус особо охраняемой территории, как государственный геологический памятник природы регионального значения, имеющий полное название: «Структурно-денудационный останец «Лягушка». С 1995 года комплекс, включающий ряд прилегающих территорий, также объявлен ООПТ. Привлекательный ландшафт, все это повышает градостроительную и коммерческую ценность территории в условиях дефицита территорий для массового отдыха и комфортного проживания в природных условиях с красивым ландшафтом.

3. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

«Схема планировочной организации земельного участка» разработана на основании Задания на проектирование в соответствии утвержденной градостроительной документацией, требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологическими и экологическими требованиями:

- Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты";
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные Приказом Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 10.10.2023 № 1-3.39-626/23 (далее – РНГП).

При разработке проекта в качестве исходных данных использованы следующие материалы:

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.чч	Лист	№ док	Подп.	Дата	65-01.06.120-008.2024-ГП	Лист
							ТЗ

- Внесение изменений в решение Собрания от 08.04.2010 № 61 «Об утверждении генерального плана муниципального образования «Анивский городской округ» Собранием Анивского городского округа от 04.04.2024 № 47;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Анивский городской округ» от 04.04.2024 № 48;
- Топографическая съемка М 1:500, разработанная ООО «Геокадастр» в 2024 г.

4. САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ И ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Проектное решение схемы организации земельного участка выполнено с соблюдением требований технических, санитарных регламентов и планировочных норм:

- санитарного разрыва от проектируемых автостоянок до окон проектируемого здания и жилых домов – 15м, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03;
- спортивные и детские площадки от жилых домов на расстоянии - 27, м;
- санитарного разрыва от скважины первого пояса 30 метров (при использовании защищённых подземных вод).
- расстояние от гаража до жилых зданий – 10 м, в соответствии с СП 42.13330.2016.

5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Основным инструментом, градостроительного регулирования развития территории проектирования, на данный момент являются - Генеральный план муниципального образования «Анивский городской округ» и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Анивский городской округ».

Генеральным планом определены следующие зоны и регламенты:

Согласно карте использования муниципального образования, территория объекта находится в зоне сельскохозяйственного использования.

Согласно карте планируемого размещения объектов местного значения городского округа, на территории объекта определена зона садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ. Северо-восточнее территории планируется к размещению пункт редуцирования газа (ПРГ).

Согласно карте территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с южной стороны, примыкает зона с особыми условиями использования «другие зоны установленные в соответствии с законом РФ».

В соответствии с Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Анивский городской округ» от 04.04.2024 № 48, проектируемый земельный участок расположен в территориальной зоне, предназначенной для ведения садового хозяйства СХ-1. Градостроительным регламентом установлены виды разрешенного и условно разрешенного использования СХ1, п. 15.1., в том числе:

- ведение садоводства (13.2), площадью 400–1500 м²;
- ведение огородничества (13.1), площадью– 300-1500 м²;
- магазины (4.4), площадью - 250- 1000 м²;
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1) площадью до 5000;
- земельные участки общего назначения (13.0).

Красные линии утверждаются в документации по планировке территории — проект планировки территории и проект межевания территории. Проектом планировки территории устанавливаются зоны размещения объектов капитального строительства. Подготовка проекта межевания территории, осуществляется для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков. Для образования земельных участков необходимо разработать и утвердить проект межевания территории.

Согласно п.2.2.13 РНГП в области жилищного строительства, расчетные показатели в отношении объектов жилищного строительства, устанавливаются с учетом баланса территорий в границах элемента планировочной структуры, исходя из его площади.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							Т4
Инв. № подл.							65-01.06.120-008.2024-ГП
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Расчетная плотность населения в границах элемента планировочной структуры, с учетом показателя средней жилищной обеспеченности общей площадью квартир для малоэтажной жилой застройки, составляет 30 м²/чел.

Застройка индивидуальными домами, дает возможность достичь высокого уровня жилищной обеспеченности, при 35–50 м²/чел.

Территория проектируемого объекта составляет 17,7 Га;

Исходя из принятого размера участка под коттеджный дом - 0,08 Га, количество проектируемых жилых коттеджей составит - 149 шт.

По данным на 2024 год, средний коэффициент семейности составляет 2,38. На основании Распоряжения Правительства Сахалинской области от 26.06.2023 № 523-р «Об утверждении региональной программы по повышению рождаемости в Сахалинской области на 2023 - 2025 годы» в проекте принят коэффициент семейности 3,4.

Таким образом, количество проживающих (населения) в проектируемых домах составит: 149 x 3,4 = 506,6 чел. ≈ 500 чел.

Всего по генплану:

- жилой территории - 1,19 Га;

- количество домов – 149 шт.;

- общая площадь застройки жилья – 17,8 тыс. м² (обеспеченность - 35,76 м²/чел., с высоким уровнем жилищной обеспеченности).

Расчетные показатели для объектов местного значения городского округа, в области благоустройства территории и массового отдыха населения, приняты в соответствии с РНГП и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расчет учреждений и подбор общественных зданий, сооружений

Социальных объектов					
п/н	Объект	Норма на 1 тыс. жителей	Потребность по проекту	Норма тер-ии на 1 тыс. жителей	Потребность по проекту
1	Дошкольные образовательные организации	50 мест	25 мест	на 1 место-9 м ² / площадки- до 100 мест – 44 м ²	225м ² /игровые площадки - 87,5 м ²
2	Общеобразовательные организации	120 мест на 1 тыс.чел	60 мест	на 1 место-80 м ²	4800 м ²
4	Спортивные сооружения в том числе:	ед.проп.сп. 85 чел.	43 чел.	0,7 - 0,9 га	0,35 - 0,45 га
5	физкультурно-спортивные залы	310 м ² пола	155 м ²	60 - 80 м ² пола	30 - 40 м ²
6	плавательные бассейны	20м ² зеркала воды	10 м ²	20-25 м ² зеркала воды	10-13 м ²
7	плоскостные спортивные сооружения	1100 м ²	550 мест		

В области благоустройства					
п/н	Объект	Норма на 1 тыс. жителей	Потребность по проекту	Норма тер-ии на 1 тыс. жителей	Потребность по проекту
8	Детские площадки	900 м ²	450 м ²		
9	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	500 м ²	250 м ²		
10	Площадки отдыха взрослого населения	100 м ²	50 м ²		
11	Парки. Скверы. Сады. Бульвары. Набережные	12000 м ²	6000 м ²	Ширина бульвара – 10 м; Ширина пешеходной аллеи для набережных - 6 м	

Взам. инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата	65-01.06.120-008.2024-ГП	Лист
							Т5

**Предприятия торговли, общественного питания и
бытового обслуживания местного значения**

п/н	Объект	Норма на 1 тыс. жителей	Потребность по проекту	Норма тер-ии на 1 тыс. жителей	Потребность по проекту
12	Магазины, м ² торговой площади, в том числе:	300	150	250 м ² - 1000, до 2-х этажей	
	продовольственных товаров, объект	100	50		
	непродовольственных товаров, объект	200	100		
13	Предприятия общественного питания, место	40	20		
14	Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	7	4		
15	Бани, (количество мест)	7	4	0,2 - 0,4 Га	1 000 м ²
16	Отделения связи, объект	V - VI (0,5 - 2 тыс. чел.)		0,3 - 0,35 Га;	
17	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи, автомобили	0,2	0,1		
18	Выдвижные пункты скорой медицинской помощи, автомобиль	0,5	0,25		

В сельской местности размещение организаций должно соответствовать требованиям

Уровень общего образования	Время транспортной доступности (в одну сторону), мин, не более	Радиус доступности в метрах	Обеспеченность
Начальное общее образование	15	500	Школа на 550 мест, от остановки Электрон до ЖК «Горизонт» - 9 км, 10 мин. Расстояние от территории около 13 км
Основное общее и среднее образование	30	500	
Дошкольная организация	30	500	ЖК «Горизонт» детский сад «Умка», 2 корпуса по 240 детей. Расстояние от территории около 13 км
Аптечная организация	30	500	
Поликлиники и их филиалы в городах	В соответствии с п. 4 приложения 3 приказа Минздрава России от 20.06.2013 № 388н	1000	

6. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УЧАСТКА

Проектное решение определено планировочными особенностями участка, функциональной схемой проектируемых зданий, технологическими и транспортными связями. В основе структуры застройки, лежит один главный меридиональный проезд и пять широтных, формирующих практически классическую периметральную планировку.

Системы инженерного обеспечения, подводящие соответствующие ресурсы (электроэнергия, газ, вода и т.п.) к каждому зданию и сооружению, проходят по коридорам

Взам. инв №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата

65-01.06.120-008.2024-ГП

Лист
Т6

проездов, обеспечивая подключение каждого здания без вовлечения территории других земельных участков. Ширина красных линий, принята с учетом коридоров прокладки инженерных коммуникаций.

На территории проектируемого жилищного комплекса предусмотрено 4 въезда. Основной въезд расположен с юга. Второстепенные - с восточной, северной и северо-западной стороны. При въезде на территорию, в южной части организована парковка, для хранения автомобилей на 50 м/мест. От общественных зданий и жилой застройки парковку отделяет полоса зеленых насаждений.

Начиная от главного въезда поселка до центральной части комплекса размещены здания административного и физкультурно-оздоровительного назначения, центр с объектами торговли и общепита. Для взаимосвязи жилой застройки с общественным пространством, по всей территории, от главного въезда вдоль общественно-деловой застройки, сформирована единая безопасная пешеходная связь до эко-парка, в виде рекреационной зоны - бульвара. Она проходит по всей центральной части территории, формируя зеленый каркас, отделяющий общественную зону от главного проезда. Ширина бульвара принята – 10 м; пешеходной аллеи - 6 м, в соответствии с РНПП.

Система благоустройства и озеленения территории оказывает большое влияние на планировку и объемно-пространственную организацию земельного участка, а также создание благоприятных для жизни и отдыха микроклиматических, санитарно-гигиенических условий.

Территория общественных пространств представляет собой систему открытых площадок, разделенных по видам деятельности и возрастной принадлежности, на которых размещаются оборудование, сооружения, малые архитектурные формы и озеленение с учетом функциональных и планировочных требований к каждой отдельной зоне.

Физкультурно-спортивная зона расположена в центральной части комплекса и предназначена для повседневного отдыха проживающего населения. Также для жителей предусмотрены площадки: баскетбольная, волейбольная, воркаут и тренажерная. Спортивные плоскостные сооружения ориентированы продольными осями в направлении север-юг с допустимым отклонением 8° (п.3.2.СП от 03.07.2006 N 31-115-2006).

В рекреационной зоне, организованы площадки тихого отдыха для взрослого населения. При центральном входе в общественное пространство расположен арт-объект. Дополнительная рекреационная зона, эко-парк, организована в северной части. Это позволит создать ощущение зеленого массива и сформировать главный акцент всей территории с арт-объектом.

С северо-восточной стороны комплекса расположена хозяйственная зона с площадкой для строительной техники и гаражом. В северо-западной части комплекса размещены вертолетная, разворотная площадки и водозаборная скважина. Вертолетная площадка имеет размеры применительно к расчетному вертолету Ми-8: зона приземления и отрыва (TLOF) 21x21 м; зона конечного этапа захода на посадку и взлета (FATO) 26x26 м; рабочая площадка имеет размер 21x21 м.

Планировочное решение выполнено с максимальным использованием территории для размещения жилой застройки и объектов общественного назначения, инженерного и транспортного обеспечения. Принятая планировочная организация, позволяет в дальнейшем развивать проект и достраивать новые здания в общественно-деловой зоне в независимости от жилой. Физкультурно-оздоровительный комплекс и ресторан могут принимать не только постояльцев, жителей, но и транзитных посетителей.

7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА

Основные технико-экономические показатели, достигнутые проектными решениями, сведены в табличную форму, приведенную ниже.

Взам. инв. №							Лист
Инв. № подл.							Т7
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата	65-01.06.120-008.2024-ГП	

Основные технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
1	Площадь благоустройства	м ²	177 422	100
2	Площадь застройки	м ²	19 948	11
4	Площадь покрытий	м ²	35 272	20
5	Площадь озеленения	м ²	20 575	12
6	Площадь зеркала воды	м ²	455	0
7	Площадь планировки участков ижс	м ²	101 172	57

8. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Площадка проектирования имеет спокойный рельеф с уклоном с севера на юг, перепад отметок составляет 28м. Вертикальную планировку необходимо решать с учетом исключения затопления территории проектируемого объекта. Поверхностные стоки предлагается отводить по спланированной поверхности тротуаров и проездов, со сбросом в пониженную часть рельефа.

Технические решения по инженерной подготовке и водоотводу решаются на последующих стадиях проектирования с учетом предлагаемых планировочных решений. Для проработки инженерной подготовки, необходимо выполнить инженерные изыскания.

Поверхностный водоотвод необходимо обеспечить следующими уклонами:

Поперечные уклоны тротуаров и проездов приняты в пределах 10-20%.

Продольные уклоны тротуаров и проездов приняты в пределах -20-59%,

и на групповых площадках приняты в пределах 20%.

Поперечные уклоны спортивных плоскостных площадок приняты в пределах 5-6 %.

Продольные уклоны спортивных плоскостных площадок приняты в пределах 4-5%.

9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Проект предусматривает комплексное благоустройство территории, включающее:

- устройство ограждения территории;
- устройство уличного освещения;
- устройство ограждения площадок: баскетбольного поля, волейбольного поля;
- устройство искусственного покрытия беговых дорожек и спортивных площадок;
- устройство искусственного покрытия баскетбольной и волейбольной площадки типа;
- установку спортивного оборудования: стойки для баскетбола, волейбола, тренажеры;
- покрытие проездов и тротуаров из асфальтобетона;
- устройство бортовых камней;
- устройство живой изгороди;
- устройство газонов;
- укрепление откосов засевом трав;
- устройство цветников из многолетних трав;
- посадка кустарников и деревьев;
- установка современных малых архитектурных форм: арт-объектов, беседки (купольные), мебель-конструктор, скамьи, урны, мобильное озеленение и т.д.;
- устройство водных объектов.

Жилая застройка с индивидуальными жилыми домами с относительно большими размерами участков (0,08 га) не формирует сплошную линию застройки. Целостное восприятие улиц, определяют такие элементы, как входы на участки жилых домов, ограждения, мощение, линейное кустарниковое и высокоствольное озеленение. Эти элементы повышают узнаваемость улиц и удобство навигации по территории. Ограждения земельных участков индивидуальных домов выполнено в виде живой изгороди, таким образом, чтобы улица просматривалась из окон в целях повышения уровня социального контроля.

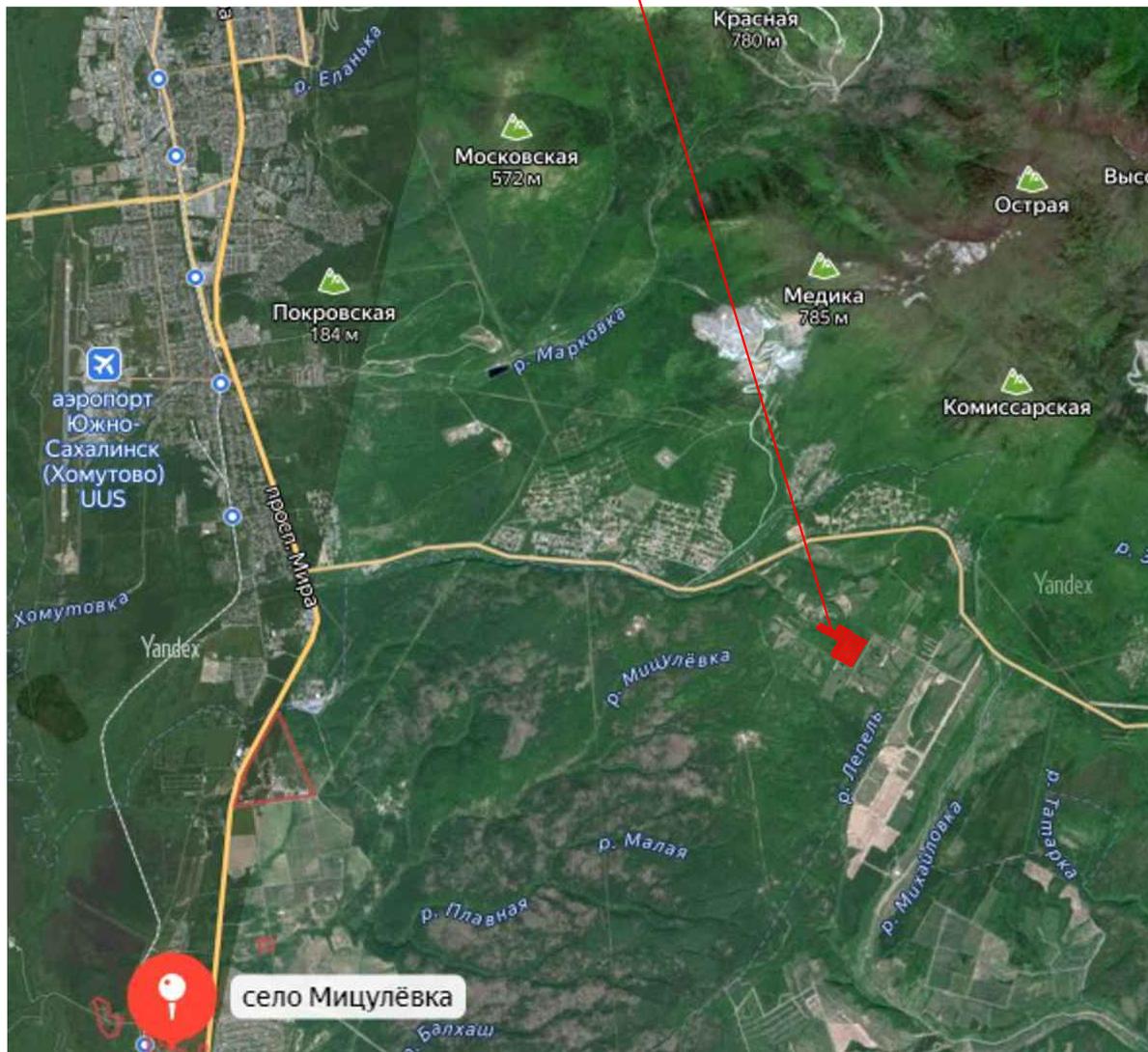
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата	65-01.06.120-008.2024-ГП	Лист Т8
------	-------	------	-------	-------	------	--------------------------	------------



Ситуационный план

Проектируемая территория



М 1:10000

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	65-01-06.120-008.2024-ГП						Застройка территории ЖК "Восход", с. Восточка, Анивского района		
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
			ГИП		Карандаев		2024	ППР	1	6	
			Разработал		Андросова			Ситуационный план			
			Н. контр.		Карандаев			Формат			

Копировал

Формат

Экспликация зданий и сооружений

№ по ГП	Наименование	Примечание	Условные обозначения
1	Коттеджные дома	проектируемый	14,9
2	Здание функционального назначения, в том числе детский сад на 1 этаже на 25 мест	проектируемый	1
3	Центр с объектами торговли и общепита	проектируемый	1
4	Физкультурно-оздоровительный комплекс, в том числе физкультурно-спортивные залы, плавательный бассейн	проектируемый	1
5	Парковка	проектируемый	1
6	Баскетбольная площадка	проектируемый	1
7	Волейбольная площадка	проектируемый	1
8	Площадки для занятий физкультурой для взрослых	проектируемый	4
9	Площадки отдыха взрослого населения	проектируемый	2
10	Детская площадка	проектируемый	1
11	Бульвар	проектируемый	2
12	Сквер	проектируемый	1
13	Сад дождя	проектируемый	2
14	Водоемы, фонтаны, бассейны	проектируемый	4
15	КПП	проектируемый	1
16	Площадка для строительной техники и материалов	проектируемый	1
17	Гараж	существующий	1
18	Скважина	проектируемый	1
19	Разборочная площадка	проектируемый	1
20	Вертолетная площадка	проектируемый	1



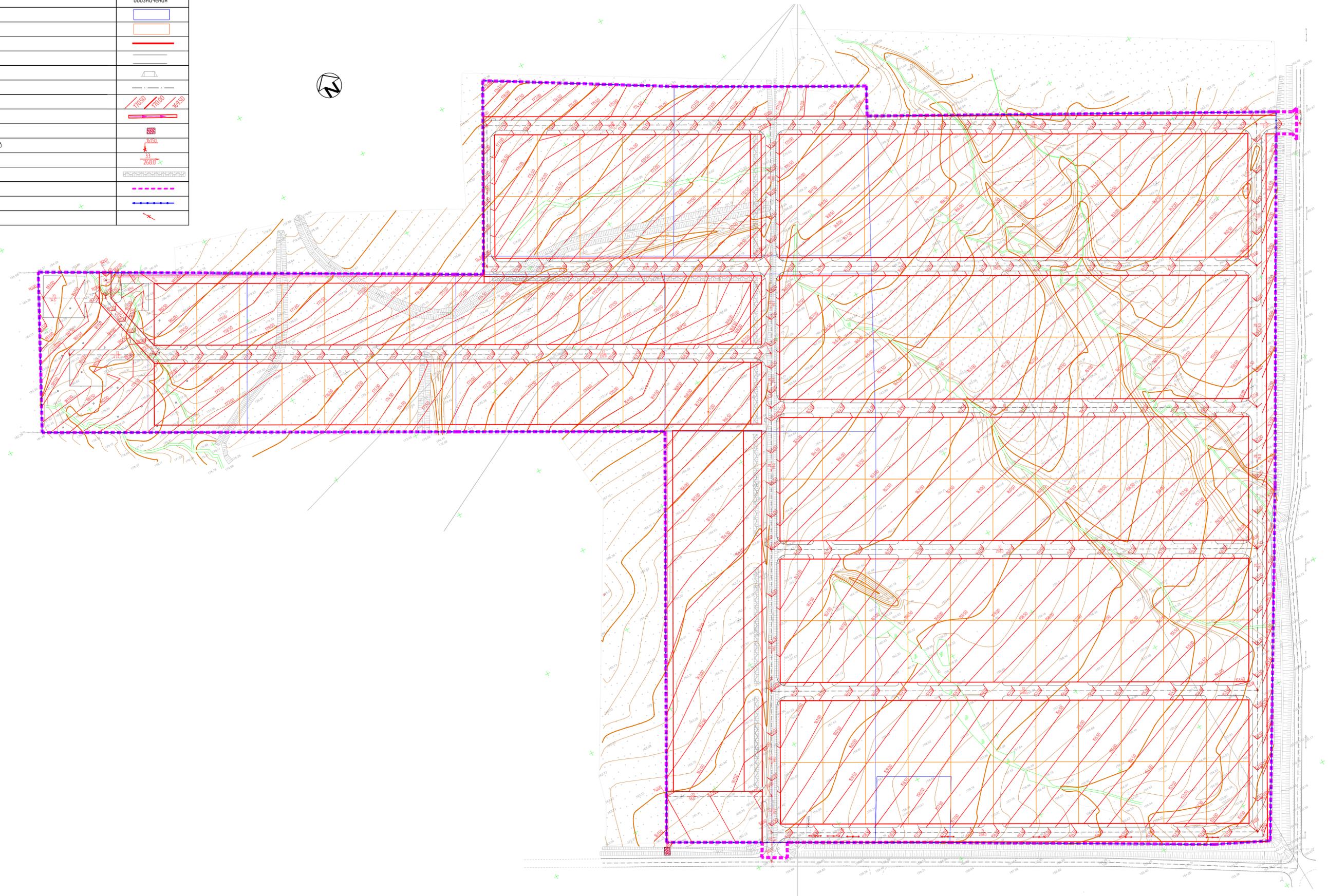
Условные графические обозначения

Наименование	Условные обозначения
Красные линии	
Проезды	
Участок пониженного бордюра для МГН	
Ручей	
Граница благоустройства территории	
Ограждение	
Устройство покрытия с возможностью проезда спецтехники	
Парковка	
Места для инвалидов	
Водный объект	
Арт-объект	
Игровой комплекс	
Скамья	
Деревья, кустарники	
Живая изгородь	
Каменная наброска	
Железобетонный лоток	
Перенос электрических столбов	

65-01-06.120-008.2024-ГП					
Застройка территории ЖК "Восход", с. Восточка, Анибского района					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Г.И.П.		Карандашев			2024
Разработал		Андрасова			
Н.контр.		Карандашев			
Схема планировочной организации земельного участка				Стация	Лист
				ППР	2
				Листов	6
ООО "Гражданское проектирование" г. Южно-Сахалинск					

Условные графические обозначения

Наименование	Условные обозначения
Земельные участки существующие	
Земельные участки проектируемые	
Красные линии	
Проезды	
Участок пониженного бордюра для МГН	
Ось проездов	
Проектные горизонталы	
Железобетонный лоток	
Каменная наброска	
Отметки мест пересечений осей проездов	
Уклон, промилей	
Расстояние, м	
Ручей	
Граница благоустройства территории	
Ограждение	
Демонтаж электрических столбов	



Всего листов: 6
Лист: 3
Имя: Карандаев

65-01-06.120-008.2024-ГП					
Застройка территории ЖК "Восход", с. Восточка, Анибского района					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Карандаев		Андрасова	2024
Н. контр.		Карандаев			
Вертикальная планировка				Стация	Лист
				ППР	3
				Листов	6
ООО "Гражданское проектирование"				г. Южно-Сахалинск	
Формат					

Нормативные показатели коттеджного поселка

Поз.	Наименование	Норма, %	Кол-во по проекту	
			м2	%
1	Участки жилой застройки	не более 75	119 0518	67
2	Участки общественной застройки	3-8	7767.0	4
3	Улицы, проезды, стоянки	14-16	30 970.0	17
4	Территории зеленых насаждений	не менее 3	18 853.5	11
5	Участки иные, хозяйственные		799.0	1
6	Территории в границах благоустройства		177 4213	100

Нормативные показатели в области благоустройства

Поз.	Наименование	норма м2 / чел.	По норме		По проекту
			По норме	По проекту	
7	Бульвары, парки, скверы, сады	12	6000 м2	6088 м2	
8	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	0.5	250 м2	497 м2	
9	Детские площадки	дп	450 м2	482 м2	
10	Площадки отдыха взрослого населения	по	50 м2	80 м2	



Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Кол.	Примечание
1	Устройство газона	11817	h - 0,15 м
2	Устройство живой изгороди по границе с ИЖС	90 185 п.м	h - 1,2 м
3	Устройство канавы "Сад Дождя"	455 п.м	По проекту
4	Устройство покрытия с возможностью проезда пожарных машин	1279 м2	

Объемы работ

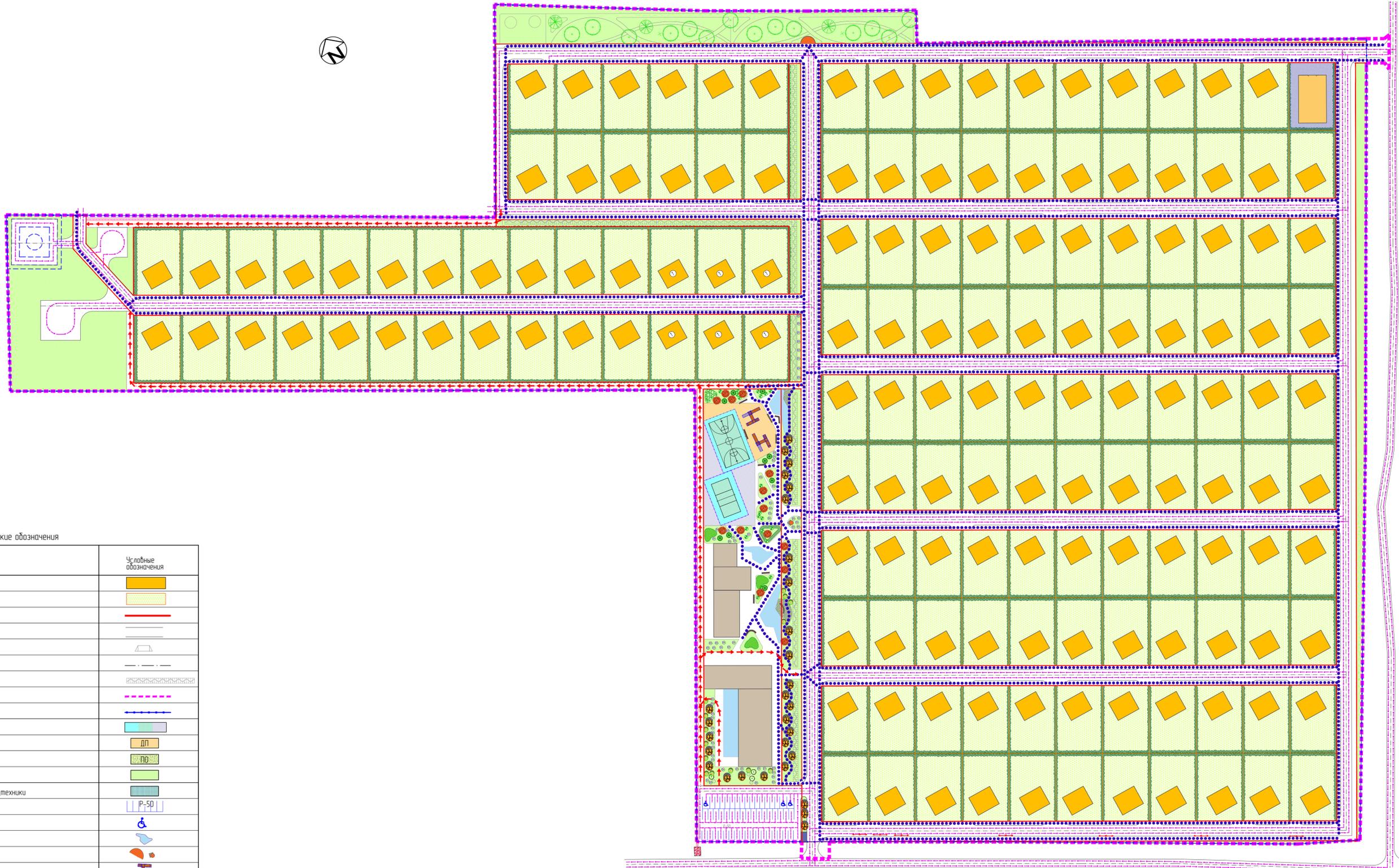
Поз.	Наименование	Тип	Количество	Примечание
5	Асфальтовое покрытие проезда		22144.5 м2	
6	Покрытие тротуара, в том числе вдоль УДС в общественно деловой зоне		2054.0 м2 2329.0 м2	
7	Покрытие детских площадок		482.0 м2	
8	Покрытие спортивных площадок		1333.0 м2	
9	Покрытие прогулочных дорожек		1357.5 м2	
10	Бартовый камень БР 300.30.15 / БР 100.30.15		6793.4 п.м	
11	Водные объекты		586 м2	

Ведомость малых архитектурных форм

Поз.	Обозначение	Наименование	Количество	Примечание
12		Установка арт-объекта	2	
13		Установка скамьи	12	
14		Установка игрового комплекса	2	
15		Устройство ограждения территории	2177 п.м	без учета 4 въездов (22 п.м)
16		Перенос электрических столбов	7	

65-01-06.120-008.2024-ГП				
Застройка территории ЖК "Восход", с. Восточка, Анибского района				
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Дата
Разработал	Карандаев	Андросова		2024
Н. контр.	Карандаев			
План благоустройства			Страницы	Листы
			ППР	4 / 6
			ООО "Гражданское проектирование" г. Южно-Сахалинск	

*Объем посадки зеленых насаждений (деревьев и кустарников) определяется дальнейшим этапом проектирования

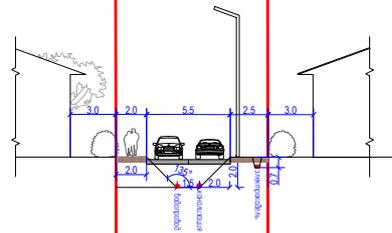
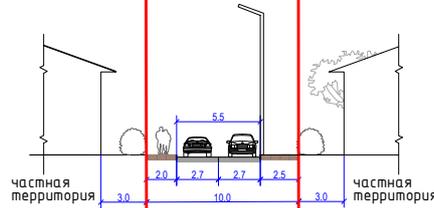
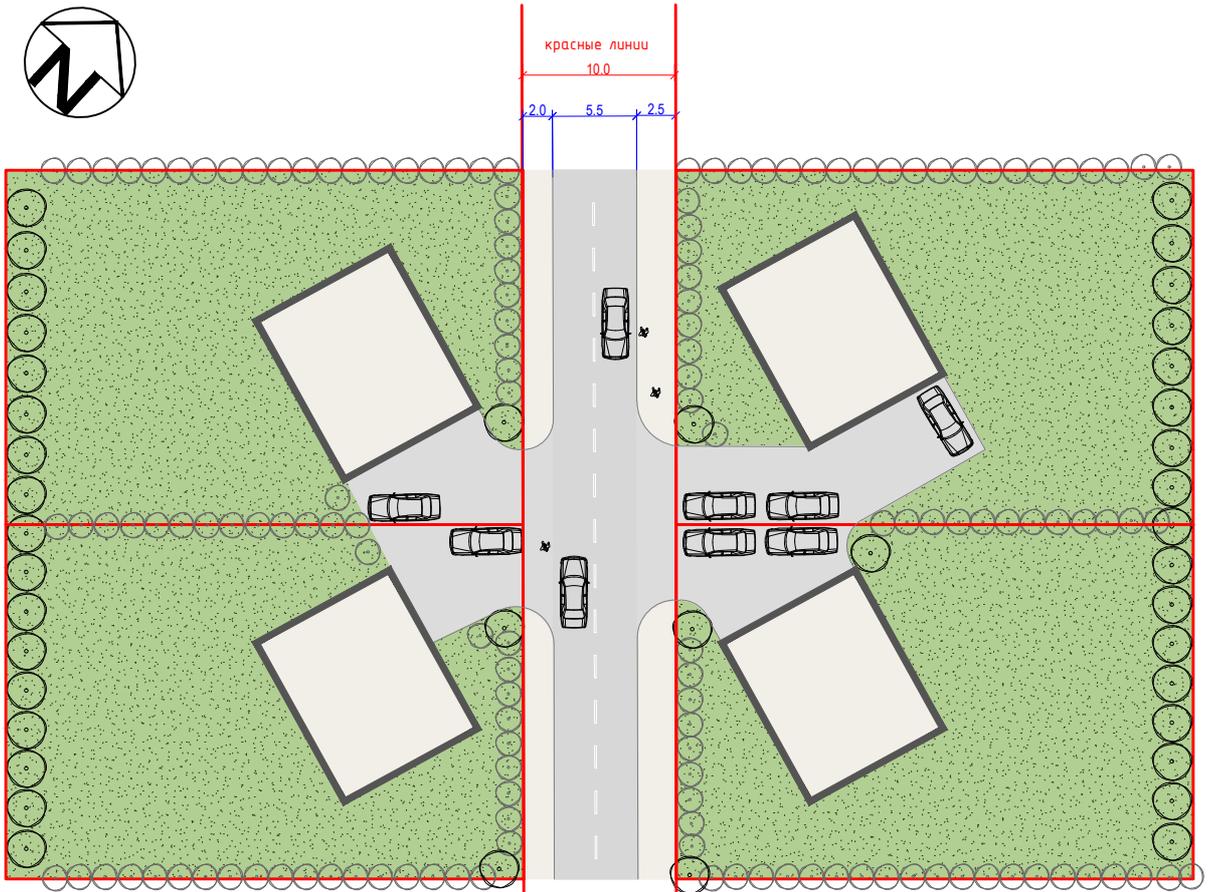


Условные графические обозначения

Наименование	Условные обозначения
Коттеджные дома	
Земельные участки	
Красные линии	
Проезды	
Участок пониженного барьера для МГН	
Ось проездов	
Ручей	
Граница благоустройства территории	
Ограждение	
Спортивные площадки	
Детская площадка	
Площадка отдыха	
Газон	
Устройство покрытия с возможностью проезда спецтехники	
Парковка	
Места для инвалидов	
Водный объект	
Арт-объект	
Игровой комплекс	
Скамья	
Деревья, кустарники	
Живая изгородь	
Трассировка движения автотранспорта	
Трассировка движения пожарных машин спецтехники	
Основное направление движения пешеходов	
Железобетонный лоток	
Каменная наброска	
Перенос электрических столбов	

65-01-06.120-008.2024-ГП					
Застройка территории ЖК "Ваской", с. Восточка, Анибского района					
Изм.	Колыч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал	Карандаев	Андросова			2024
Н. контр.	Карандаев				
Схема движения транспортных средств				Стация	Лист
				ППР	5
					6
				ООО "Гражданское проектирование" г. Южно-Сахалинск	

Всего листов: 6
Лист: 5
Имя: Карандаев



						65-01-06.120-008.2024-ГП		
						Застройка территории ЖК "Восход", с. Восточка, Анивского района		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Карандаев			2024	ППР	6	6
Разработал		Андросова						
Н. контр.		Карандаев				Профиль улиц		
						ООО "Гражданское проектирование" г. Южно-Сахалинск		