



107564, г. Москва, ул. Краснобогатырская, д. 6, стр. 2, этаж 3, помещ. 21. E-mail: office@tpi-company.ru Тел. +7 (495) 212-06-72

Заказчик – ООО «Корсаковский транспортно-логистический парк»

«Рыбный порт», входящий в состав проекта реконструкции объектов портовой инфраструктуры в морском порту Корсаков «Логистический технопарк (Корсаковский порт)» (причалы БПН-1, БПН-2, причалы №1, №2, №3, Южный мол, Средний мол, Северная берегоукрепительная стенка), расположенных в Среднем ковше морского порта Корсаков на участках с кадастровыми номерами 65:04:0000037:101 и 65:04:0000037:82, по адресу: Сахалинская область, Корсаковский р-н, г Корсаков, ул. Портовая, д 2»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

22-004-02-1-27-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подпись	Дата



107564, г. Москва, ул. Краснобогатырская, д. 6, стр. 2, этаж 3, помещ. 21. E-mail: office@tpi-company.ru Тел. +7 (495) 212-06-72

Заказчик – ООО «Корсаковский транспортно-логистический парк»

«Рыбный порт», входящий в состав проекта реконструкции объектов портовой инфраструктуры в морском порту Корсаков «Логистический технопарк (Корсаковский порт)» (причалы БПН-1, БПН-2, причалы №1, №2, №3, Южный мол, Средний мол, Северная берегоукрепительная стенка), расположенных в Среднем ковше морского порта Корсаков на участках с кадастровыми номерами 65:04:0000037:101 и 65:04:0000037:82, по адресу: Сахалинская область, Корсаковский р-н, г Корсаков, ул. Портовая, д 2»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

22-004-02-1-27-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

Генеральный директор

Д.В. Онисенко

Главный инженер проекта

Е.М. Дудникова

Обозначение	Наименование	Примечание
22-004-02-1-27-ПЗУ-С 22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ	Содержание тома Текстовая часть	
22-004-02-1-27-ПЗУ-ГЧ 22-004-02-1-27-ПЗУ-ГЧ	Графическая часть Лист 1 – Ситуационный план Лист 2 – Схема планировочной организации земельного участка	

СОГЛАСОВАНО

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Усачев			
Проверил		Гальченко			
Н. контр.					
ГИП		Дудникова			

22-004-02-1-27-ПЗУ-С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	14
ООО «Транспортные проекты и инвестиции»		

1. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА2

1.1. Исходные данные2

1.2. Размещение терминала. Характеристика района и площадки строительства.
Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения терминала3

1.3. Компоновочные решения.....5

1.4. Образование территории.....8

1.5. Организация рельефа. Поверхностный водоотвод.....8

1.6. Внешнее и внутреннее транспортное и пешеходное обслуживание терминала9

1.7. Покрытия. Благоустройство9

1.8. Образование акватории.....9

1.9. Технические показатели проектируемого терминала.....10

Согласовано			

Взам. инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал		Усачев			
Н.контр.		Гальченко			
ГИП		Дудникова			

22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ

Схема планировочной организации земельного участка. Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	2	14
ООО «Транспортные проекты и инвестиции»		

1. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Исходные данные

Данный раздел проектной документации разработан на основании Задания на проектирование, в соответствии с действующими нормативными документами:

–Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

–Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

–СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка. (Генеральные планы промышленных предприятий) »;

–СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91»;

–СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;

– 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. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

–СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03. Новая редакция. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции изменений №№1-4);

–СП 350.1326000.2018 «Нормы технологического проектирования морских портов»;

–СП 444.1326000.2019 «Нормы проектирования морских каналов, фарватеров и зон маневрирования»;

–РД 31.30.13-89 «Эталон рабочего проекта (проекта) строительства морского порта»;

–РД 31.30.01.02-88 «Правила оформления чертежей и текстовых документов объектов строительства морского транспорта. Раздел 2. Генеральный план и транспорт».

В качестве исходных данных в работе были использованы следующие материалы:

–Градостроительный план № РФ-65-2-04-0-00-2022-1853 земельного участка с кадастровым номером 65:04:0000037:101;

–Градостроительный план № РФ-65-2-04-0-00-2022-1854 земельного участка с кадастровым номером 65:04:0000037:82;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись		

–Паспорта причалов № 1, 2, 3, БПН-1, БПН-2, БПН-3, а также паспорта Северной берегоукрепительной стенки, Среднего мола, Южного мола и причала А-Б;

–Обязательные постановления в морском порту Корсаков от 28 мая 2013 года N 189;

–Том 22-004-02-1-27-ИИ-ИГДИ «Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий (включая инженерно-гидрографические работы) для подготовки проектной документации», выполненный АО «ДОНГИС» в 2022 г.;

–Том 22-004-02-1-27-ИИ-ИГИ «Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации», выполненный АО «ДОНГИС» в 2022 г.;

–Том 22-004-02-1-27-ИИ-ИГМИ «Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки проектной документации», выполненный АО «ДОНГИС» в 2022 г.;

–Морская навигационная карта № 68102 «Залив Анива. Порт Корсаков.», М 1:5 000, издание 2017 г.

1.2. Размещение терминала. Характеристика района и площадки строительства. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения терминала

Морской порт Корсаков расположен на берегу бухты Лососей залива Анива, в Сахалинской области, Корсаковский район, г. Корсаков, ул. Портовая, д 2.

Корсаков - портовый город в России, административный центр Корсаковского городского округа Сахалинской области. Город расположен, в 42 км от Южно-Сахалинска. Рельеф холмистый, между сопками расположены долины-пади. Центральная сопка, на которой находится лесопарковая зона, имеет высоту до 94 м над уровнем моря. К северу от города раскинулось Корсаковское плато. В южной части находится сопка Заповедная высотой до 103,8 м, на которой расположен Корсаковский маяк. В черте города протекает река Корсаковка, впадающая в центральный ковш корсаковского порта, а также ручей Безымянный.

Границы морского порта установлены распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.04.2010 №610-р.

Навигация осуществляется в порту круглогодично.

Акватория морского порта на данный момент не защищена от ветров и волнения моря юго-западного, западного и северо-западного направлений.

Морской порт не является местом убежища для крупнотоннажных судов в штормовую погоду.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	

22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ

Лист

4

65:04:0000037:70 и 65:04:0000037:421, на которых расположен Причал № А-Б. Подъезд у объекту осуществляется через земельный участок 65:04:0000037:26 и не оформленные земли.

- участок с кадастровым номером 65:04:0000037:82. Местоположение – Сахалинская область Корсаковский городской округ, г. Корсаков, ул. Портовая, 8/б. Вид собственности – федеральная, участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование ООО «Корсаковский транспортно-логистический парк». Категория земель – земли населенных пунктов. Площадь – 2 708 м2. Вид разрешенного использования – под гидротехническим сооружением "Причал, вторая очередь (БПН № 1, БПН № 2).

Участок располагается на территории морского порта Корсаков. С запада он омывается водами залива Анива и на нем расположены Причалы №№ БПН-1 и БПН-2; с юга ограничен земельным участком с кадастровым номером 65:04:0000037:28; с востока ограничен участком 65:04:0000037:39 и 65:04:0000037:101; с севера ограничен участком 65:04:0000037:101. Подъезд к объекту осуществляется через земельные участки 65:04:0000037:101, 65:04:0000037:26 и не оформленные земли.

Градостроительный план, кадастровые выписки приведены в томе «Пояснительная записка» данного проекта.

1.3. Компонентные решения

Реконструируемые причалы предназначены для:

- выгрузки с судов рыбопродукции в портовые холодильники;
- стоянки судов;
- технического обслуживания судов, включая комплекс работ и мероприятий, выполняемых экипажем или работниками береговых организаций с целью поддержания судна в исправном техническом состоянии, а также устранения дефектов, возникающих в процессе эксплуатации судна в части электрического, рефрижераторного и технологического оборудования, корпусной и механической части;
- бункеровки судов;
- снабжения судов продовольствием и упаковочными материалами;
- иных функций, связанных с подготовкой судна к добыче водных биологических ресурсов.

В соответствии с Техническим заданием Заказчика, после реконструкции намеченных причалов, проектный грузооборот реализуется до 0,6 млн. тонн в год перевалки рыбной продукции и водных биологических ресурсов.

Характеристики судов, обслуживаемых причалами, приведены в таблице 2.3.1.

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

						22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись			6

Таблица 2.3.1. Основные технические характеристики судов

Тип судна	Главные размерения, м		Осадка в грузу, м
	длина максимальная	ширина	
Рефрижераторное судно «Высоцк»	136,42	20,0	9,0
Рефрижераторное судно «Прогресс».	103,0	17,0	7,2
Рыболовное судно Проект 1288, тип «Пулковский меридиан».	103,7	16,0	6,61

Начертание причальной линии – пирсовое и ковшовое.

Причалы №1 и №3 расположены на защищенной от волнения акватории. Причалы №БПН-1, №БПН-2 и №БПН-3 расположены на не полностью защищенной от волнения акватории в связи с чем будут иметь место простои, связанные как с невозможностью осуществления швартовых операций, так и с ограничениями по условиям стоянки и обработки судов у причалов.

Конструкция причалов №1 и №3 – заанкеренный больверк из шпунта.

Внешняя конструкция причалов №№ БПН-1, 2, 3 не меняется. Волноотбойная стенка сохраняется для дальнейшего использования по назначению. Для осуществления работы причалов БПН в 5м от их кордона устраивается надстройка с новым покрытием, для проведения грузовых работ.

Проектные параметры причалов приведены в таблице 2.3.2.

Таблица 2.3.2. Ведомость причалов

Номер причала	Основная специализация	Длина, м	Глубина, м	Примечание
1	судоремонт	213,10	10,30	
3	грузовой	225,50	10,30	
БПН-1	грузовой	41,15	3,00	
БПН-2	грузовой	102,35	5,91	
БПН-3	грузовой	110,00	7,00	

Расчет глубин, ширин акватории и подходных каналов для реконструируемых причалов приведен в «Отчете о научно-исследовательской работе: математическое моделирование подходного канала, акватории, подхода, швартовки и отхода расчетных судов от причалов проекта реконструкции гидротехнических сооружений морского порта Корсаков».

Описание водных подходов приведено в томе «Безопасность судоходства и СНО».

Технологические решения по работе проектируемого терминала таковы.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	

22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ

Лист

7

На причалах №3; БПН 1; БПН 2; БПН 3 предусматривается прямая схема перегрузки с морского на автомобильный транспорт (судно-автомобиль) с применением портовых кранов на пневмоходу Liebherr LHM120 (3 шт.) с последующей транспортировкой на склады, расположенные на территории, примыкающие к причалу № 1.

На причале № 1 предусматриваются порталные краны на рельсовом ходу для универсальных терминалов.

Отметки кордона причалов №№ 1,3 и причала для отстоя судов определены в соответствии с п.п. 4.3.5.3 СП 350.1326000.2018 Нормы технологического проектирования морских портов и составляют +1,80 в БС.

С внешней стороны причалов БПН предусмотрен волноотбойный козырек, для защиты от заплеска воды, отметка верха которого +3,00 в БС.

В удлиняемой части пирса устраивается берегоукрепительное сооружение откосного типа с внешней стороны акватории, отметка верха сооружения +3,00 в БС.

Состав объектов терминала подсобно-производственного и обслуживающего назначения включает в себя:

- объекты противопожарной защиты и обеспечения экологической безопасности;
- объекты инженерной инфраструктуры (электроснабжения, связи и канализации);
- объекты охраны терминала.

Перечень проектируемых зданий и сооружений приведен в таблице 2.3.3.

Таблица 2.3.3. Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Паромно-пассажирское причальное сооружение:	
1.1	причал №1	
1.2	причал №3	
1.3	причал №БПН-3	
1.4	причал №БПН-2	
1.5	причал №БПН-1	
1.6	причал для отстоя судов	
2	КПП	
3	Стоянка грузового автотранспорта	
4	Прожекторная мачта	
5	Портовый навигационный знак	
6	Ограждение	
7	Берегоукрепительное сооружение откосного типа	
8	Трансформаторная подстанция	
9	Площадка сбора ТБО	на плане условно не показана

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

						22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись			8

В составе данного проекта предусмотрена только операционная зона.

Объекты проекта входят в санитарно-защитные зоны порта.

Схема планировочной организации земельного участка приведена в графической части на листе 2.

1.4. Образование территории

Образование территории выполняется обратной засыпкой грунта в тело гидротехнического сооружения качественным грунтом под низ проектируемого покрытия. Объемы работ приведены в томе 4.1.1 «Часть 1. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Книга 1. Гидротехнические сооружения» раздела 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения».

На территории причала № 1 требуется создание искусственного земельного участка площадью 1295 м².

До начала работ требуется провести демонтаж существующих покрытия, монолитного оголовка, а также инженерных сетей. Объемы работ приведены в томе 6 раздела 6 «Проект организации строительства».

1.5. Организация рельефа. Поверхностный водоотвод

Проектные отметки в районе реконструируемых причалов выполнены на одном уровне +1,80. Понижение отметок осуществляется в глубину территории, для сопряжения с существующим рельефом.

Водоотвод с проездов и площадок, от зданий и сооружений различного назначения обеспечивается организацией рельефа через систему водоотводных лотков в ливневую канализацию, по которой поверхностные стоки далее направляются на проектируемые очистные сооружения терминала.

Для предотвращения слива дождевых вод на территорию соседних участки так же вдоль забора предусмотрен водоотводной лоток или бортовой камень.

Объемы работ по водоотводным лоткам приведены в томе 5.3 «Система водоотведения» раздела 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений».

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

						22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись			

Проектная глубина реконструируемого Причала № БПН-3 согласно «Отчету о научно-исследовательской работе: математическое моделирование подходного канала, акватории, подхода, швартовки и отхода расчетных судов от причалов проекта реконструкции гидротехнических сооружений морского порта Корсаков» составляет 7,00 м, проектная отметка дна акватории – минус 8,07 в БС. За отсчетный уровень портовой акватории принят уровень 98% обеспеченности в навигационный период, равный минус 1,07 м в БС.

Естественные отметки дна в районе операционной акватории причала № БПН-3 меняются от минус 6,5 м до минус 8,0 м.

Проектная глубина реконструируемых Причалов №№ БПН-1, БПН-2 согласно «Отчету о научно-исследовательской работе: математическое моделирование подходного канала, акватории, подхода, швартовки и отхода расчетных судов от причалов проекта реконструкции гидротехнических сооружений морского порта Корсаков» не может быть рассчитана на необходимые нам расчетные суда, по этой причине было принято решение доведения глубин вдоль причалов до расчетных глубин по паспортам, что в дальнейшем позволит использовать для швартовки полностью причал № БПН-2 и частично причал № БПН-1.

Расчетная глубина причала № БПН-2 составляет 5,91 м, проектная отметка дна акватории – минус 6,98 ≈ минус 7,00 м в БС. Естественные отметки дна в районе операционной акватории причала меняются от минус 4,5 м до минус 7,88 м.

Расчетная глубина причал № БПН-1 составляет 3,00 м, проектная отметка дна акватории – минус 4,07 в БС. Естественные отметки дна в районе операционной акватории причала меняются от положительных отметок до минус 4,5 м.

1.9. Технические показатели проектируемого терминала

Технические показатели проектируемого терминала приведены в таблице 2.9.1.

Таблица 2.9.1. Технические показатели проектируемого терминала

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь территории в условных границах проектирования	га	2,15**
Площадь территории в границах ограждения	га	2,15**
Общая протяженность причального фронта	м	692,40*
Длина берегоукрепительного сооружения откосного типа	м	72,15
Площадь зданий и сооружений	м ²	
Площадь покрытий, всего, в т.ч.:	м ²	20 125
- монолитного бетонного (Ц), толщиной 0,2 м	м ²	12 345
- монолитного бетонного (Ц), толщиной 0,18 м	м ²	6 100

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

22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

Наименование	Ед. изм.	Количество
- сборного из бетонных тротуарных плит (П)	м ²	1 680

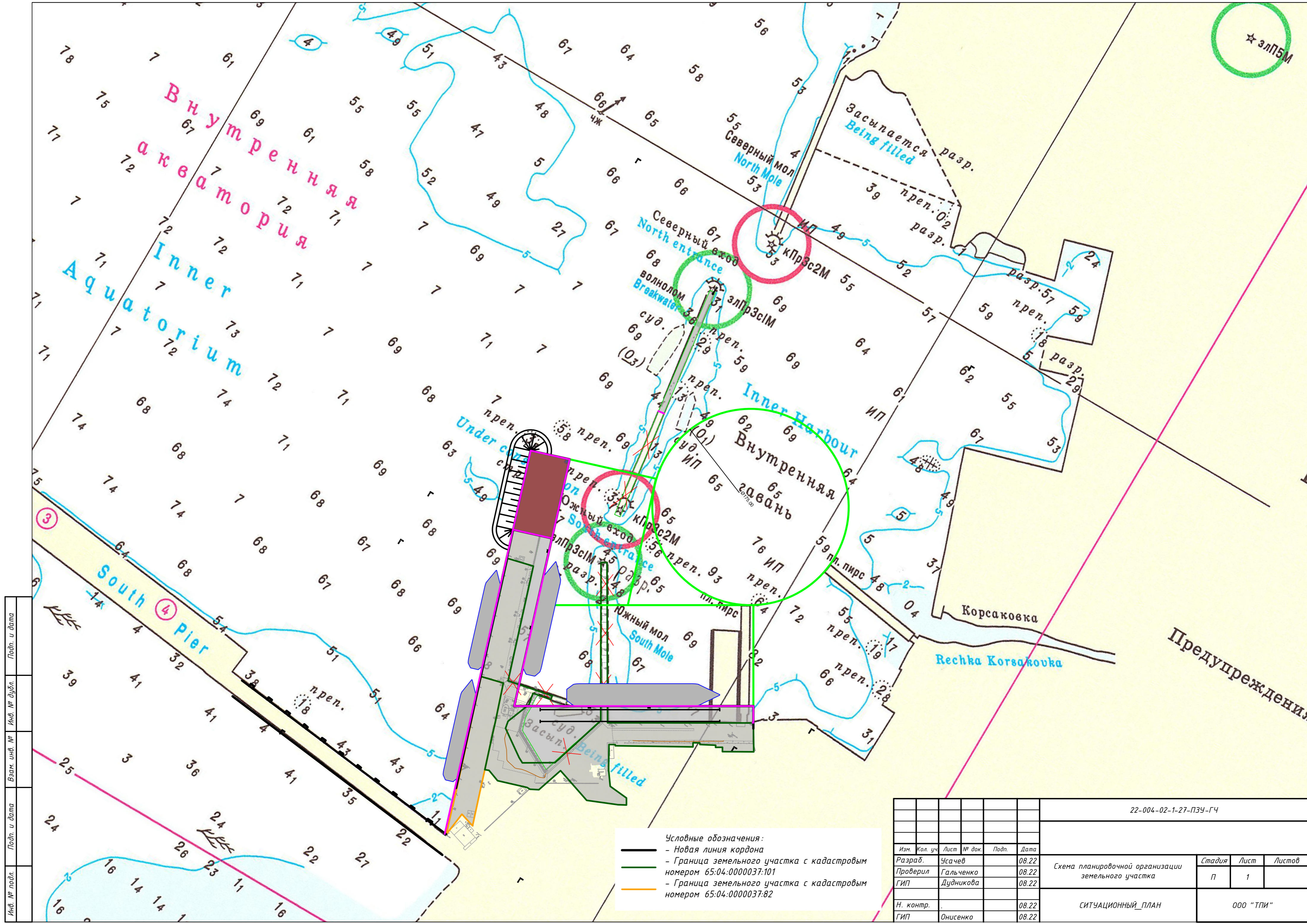
*включая длины причалов БПН-1 и БПН-2

**в площадь не входит зона от кордона причалов БПН 5,35 м

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись		

22-004-02-1-27-ПЗУ.ТЧ



Инв. № подл. Подп. и дата
 Взам. инв. № Инв. № дубл. Подп. и дата

Условные обозначения:
 — Новая линия кордона
 — Граница земельного участка с кадастровым номером 65:04:0000037:101
 — Граница земельного участка с кадастровым номером 65:04:0000037:82

						22-004-02-1-27-ПЗУ-ГЧ			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Усачев				08.22		П	1	
Проверил	Гальченко				08.22				
ГИП	Дудникова				08.22				
						СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН			
Н. контр.					08.22	ООО "ТПИ"			
ГИП	Онисенко				08.22				

№	Наименование	Примечание
1	Экспликация зданий и сооружений	
11	причал №1	
12	причал №3	
13	причал МБН-3	
14	причал МБН-2	
15	причал МБН-1	
16	причал для отстоя судов	
2	КПП	
3	Станция грузовой автотранспорта	
4	Проектируемая дорога	
5	Портовый навигационный знак	
6	Ограждение	
7	Барьерокапитальное сооружение откосного типа	
8	Трансформаторная подстанция	

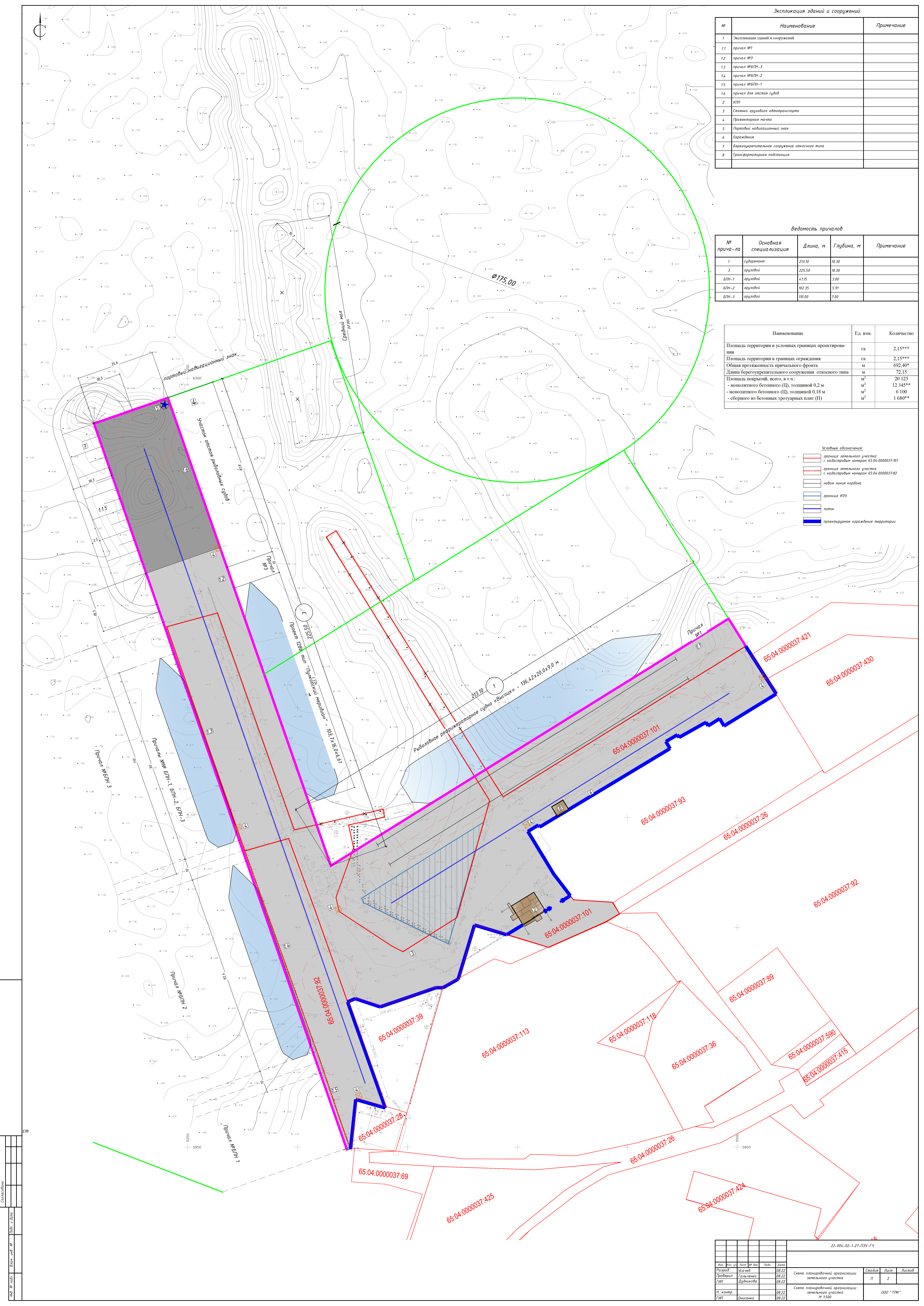
Ведомость причалов

№ причала	Основная специализация	Длина, м	Глубина, м	Примечание
1	сударемонт	213,10	10,30	
3	грузовой	225,50	10,30	
МБН-1	грузовой	41,15	3,00	
МБН-2	грузовой	102,35	5,91	
МБН-3	грузовой	110,00	7,00	

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь территории в условных границах проектирования	га	2,15***
Площадь территории в границах ограждения	га	2,15***
Общая протяженность причального фронта	м	692,40*
Длина барьерокапитального сооружения откосного типа	м	72,15
Площадь покрытия, всего, в т.ч.:	м ²	20 125
- монолитного бетонного (П), толщиной 0,2 м	м ²	12 345**
- монолитного бетонного (П), толщиной 0,18 м	м ²	6 100
- сборного из бетонных тротуарных плит (П)	м ²	1 680**

Условные обозначения:

- граница земельного участка с кадастровым номером 65.04.0000037.101
- граница земельного участка с кадастровым номером 65.04.0000037.82
- новая линия кардона
- граница ИЭУ
- лоток
- проектируемое ограждение территории



№	Лист	№	Лист	Дата	Страницы	Листы	Листов
Исполн.	Лист	№	Лист	Дата	1	2	3
Разработ.	Исполн.	08.22	08.22	08.22	Схема планировочной организации земельного участка		
Проектир.	Гальченко	08.22	08.22	08.22	Схема планировочной организации земельного участка № 1500		
И. комп.	ГП	08.22	08.22	08.22	000 "ТПИ"		