

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИХ РАЗМЕЩЕНИЕ
ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА: «УЛИЦА МЕСТНОГО
ЗНАЧЕНИЯ НА УЧАСТКЕ ОТ УЛ. ПИОНЕРСКАЯ
ДО СЕВЕРНОЙ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
65:01:1401001:86»**

РАЗДЕЛ 4

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

ОМСК 2023





Общество с ограниченной ответственностью
«ТЕРПЛАНПРОЕКТ»

*ЗАКАЗЧИК: Департамент архитектуры и градостроительства
города Южно-Сахалинска*

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИХ РАЗМЕЩЕНИЕ ЛИНЕЙНОГО
ОБЪЕКТА: «УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НА УЧАСТКЕ ОТ УЛ.
ПИОНЕРСКАЯ ДО СЕВЕРНОЙ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 65:01:1401001:86»**

РАЗДЕЛ 4

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор

С.В. Мусийчук



Омск 2023

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ 4

1. ОПИСАНИЕ ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ..... 5

2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ..... 6

3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ РЕКОНСТРУКЦИИ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 7

4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРОЕКТИРУЕМЫХ В СОСТАВЕ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ 8

5. ВЕДОМОСТЬ ПЕРЕСЕЧЕНИЙ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) С СОХРАНЯЕМЫМИ ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЕ, СТРОЕНИЕ, СООРУЖЕНИЕ, ОБЪЕКТ, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРОГО НЕ ЗАВЕРШЕНО), СУЩЕСТВУЮЩИМИ И СТРОЯЩИМИСЯ НА МОМЕНТ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ..... 10

6. ВЕДОМОСТЬ ПЕРЕСЕЧЕНИЙ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) С ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ ЗАПЛАНИРОВАНО В СООТВЕТСТВИИ С РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 10

7. ВЕДОМОСТЬ ПЕРЕСЕЧЕНИЙ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) С ВОДНЫМИ ОБЪЕКТАМИ (В ТОМ ЧИСЛЕ С ВОДОТОКАМИ, ВОДОЕМАМИ, БОЛОТАМИ И Т.Д.) 10

ПРИЛОЖЕНИЯ 11

Приложение №1 Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий и программа инженерно-геодезических изысканий 12

Приложение №2 Ответ от Администрации города Южно-Сахалинска Департамент архитектуры и градостроительства 111

Приложение №3 Ответ от ГКУ Сахалинской области «Региональный градостроительный центр Сахалинской области» 115

Приложение №4 Постановления о подготовке проекта планировки и межевания..... 118

Приложение №5 Техническое задание на разработку проекта планировки и межевания 120

Приложение №6 Ответ от Агентства лесного и охотничьего хозяйства Сахалинской области 131

Приложение №7 Ответ от Администрации города Южно-Сахалинска МКУ «Управление охраны окружающей среды и озеленения города Южно-Сахалинска» 133

Приложение №8 Ответ от Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Сахалинской области 136

Приложение №9 Ответ от Агентства лесного и охотничьего хозяйства Сахалинской области 137

Приложение №10 Ответ от МУП «Электросервис» городского округа «Город Южно-Сахалинск»..... 139

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись

Инв. № подл.

<i>ПП 19/ПМ 20-2023</i>					
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>
Разработал		Ильина Е.А.			
Проверил		Ким М.А.			
Н. контроль		Русских Ю.В.			
Утвердил		Мусийчук С.В.			
<i>Пояснительная записка</i>					
			<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
			ПП(с)	1	139
<i>ООО «Терпланпроект»</i>					

1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Территория трассы линейного объекта (далее также – территория проектирования, проектируемая территория) проходит в границах города Южно-Сахалинск.

Климат городского округа «Город Южно-Сахалинск», как и прилегающей территории, муссонный. Природные особенности во многом обусловлены положением города в южной части умеренного климатического пояса на восточной окраине Евразии, рядом с Тихим океаном, что предопределяет формирование в ее пределах влажного умеренно теплого муссонного климата.

Зимой в результате значительных температурных контрастов происходит постоянное развитие континентальных циклонов. Зимний муссон, идущий с охлажденного материка, обуславливает суровость зимы. С летним муссоном связаны дожди и туманы.

В среднем за год в городском округе «Город Южно-Сахалинск» по общей облачности отмечается 23 ясных, 155 пасмурных и 187 дней с переменной облачностью – 1. В распределении нижней облачности в холодный период года преобладает ясное состояние неба. В теплое время года распределение нижней и общей облачности почти не отличается друг от друга.

Средняя годовая температура в городском округе составляет 2,7°C. Средняя температура самого холодного месяца (января) минус 12,5°C, самого теплого (августа) 17,1°C. Абсолютный минимум температуры был зафиксирован в январе 1961 года и составил минус 36,2°C, абсолютный максимум зарегистрирован в августе 1999 года 34,7°C. Средняя месячная температура воздуха приведена в таблице 1.

Таблица 1

Средние месячные температуры воздуха, °С

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	за год
-12,5	-11,8	-5,6	1,7	7,2	11,6	15,7	17,1	13,1	6,3	-1,5	-8,7	2,7

Осадки

За год на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» выпадает 868 мм осадков. При этом их большая часть приходится на период с сентября по октябрь, что является характерной особенностью муссонного климата. Летом велика интенсивность осадков, суточный рекорд достигает 131 мм. Максимум осадков наблюдается в августе. В конце лета – начале осени наблюдаются выходы глубоких циклонов, приносящих интенсивные ливневые дожди. При прохождении тайфунов за сутки иногда выпадает больше месячной нормы осадков. В октябре количество осадков резко уменьшается, что объясняется преобладанием теплых и сухих антициклонов. В среднем в году около 122 дней с твердыми осадками, 119 с жидкими и 18 со смешанными.

Снег появляется в конце октября – начале ноября, в среднем – 29 октября. Средняя дата образования устойчивого снежного покрова приходится на 20 ноября. Средняя дата разрушения устойчивого снежного покрова – 8 апреля. Максимальной высоты снежный покров достигает в феврале-марте. Отмечается, что максимальная высота снежного покрова из наибольших за зиму – 135 см, минимальная из наименьших за зиму – 26 см.

Для городского округа характерны сильные снегопады, интенсивность которых может достигать 30 мм и более за 12 ч. Такие снегопады вызывают большой прирост высоты снежного покрова: толщина снега на улицах после метелей составляет в среднем 30-40 см. Однако практически ежегодно наблюдаются метели, после которых толщина снега достигает 50-100 см и более, а в переметах на некоторых улицах – 1-3 м.

Ветры

В течение года в городском округе преобладают ветры северного (40,2%) и южного (24,1%) направлений. Штиль отмечается в 13,2% случаев. В течение года наибольшую

ПП 19/ПМ 20-2023

Лист

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

3

повторяемость (59,7%) имеют ветры от 2 до 5 м/с. В 31,5% случаев скорость ветра незначительна и составляет до 1 м/с. С увеличением скорости ветра, повторяемость их уменьшается. Скорости ветра от 6 до 9 м/с повторяются в 8%, а на ветры более 10 м/с приходится не более 1% случаев. Наибольшая скорость ветра, возможная один раз за 1 год – 6 м/с, за 5 лет – 16 м/с, за 10 лет – 19 м/с, за 20 лет – 21 м/с, за 25 лет – 21 м/с.

Оценка пригодности территории для строительства.

Оценка выбранной под строительство территории линейного объекта, на основе проведенного анализа инженерно-геологических, строительно-климатических и почвенных условий по степени пригодности для размещения линейного объекта, характеризует территорию следующим образом:

- глубина залегания грунтовых вод местами выше 0,5 м, поэтому при проектировании и ведении работ по строительству линейных объектов необходимо учитывать возможность морозной пучинистости, эрозии и заболачивания существующих грунтов в условиях их водонасыщенного состояния;

- затопляемость территории по трассе линейного объекта не чаще одного раза в 25 лет;

- овраги глубиной более 3 м отсутствуют;

- существующие неблагоприятные природно-климатические условия не являются существенным ограничением.

Результаты анализа существующих естественных условий территории свидетельствуют о возможности размещения линейных объектов. Участок проектирования относится к пригодным для строительства территориям.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов

В соответствии с п. 2 Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564) подготовка проекта планировки территории осуществляется по внешним границам максимально удаленных от планируемого маршрута прохождения линейных объектов (трасс) зон с особыми условиями использования территорий, которые подлежат установлению в связи с размещением этих линейных объектов.

На основании вышеизложенного, подготовка проекта планировки территории, как и установление зон планируемого размещения линейных объектов, осуществлялась в границах полосы отвода земельных участков, предусматривающих размещение линейного объекта: «Улица местного значения на участке от ул. Пионерская до северной границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:1401001:86».

Категория рассматриваемого линейного объекта принята, согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных Постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.20.2022 г. № 2643-па:

– Местная улично-дорожная сеть. Улицы в жилой застройке. Ширина коридора в красных линиях составляет 21 – 28,5 метров.

Общая протяженность проектируемой улицы – 215,74 п. м.

Установление красных линий велось с учетом границ действующего землепользования, находящегося в частной собственности, граничащего с территорией проектирования.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде

части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" устанавливаются охранные зоны вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны.

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 65:01:0315004.

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта располагаются земельные участки, учтенные в ЕГРН. Перечень данных земельных участков приведен в таблице ниже.

Таблица 2

Характеристика сформированных земельных участков в границах зон планируемого размещения линейного объекта

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Местоположение	Площадь, кв. м
65:01:0000000:2696	Земельный участок в составе лесного фонда Южно-Сахалинское лесничество	Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск	32216187
65:00:0000000:5063	Земельный участок в составе лесного фонда Южно-Сахалинское лесничество	Российская Федерация, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск	5712936

На основании вышеизложенного, подготовка проекта планировки территории, как и установление зон планируемого размещения линейных объектов, осуществлялась в границах красных линий улично-дорожных коридоров, на которых предполагается размещение линейного объекта.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения

Проектом предусмотрена реконструкция (подлежащих переносу) воздушных линий электроснабжения 0,4 кВ, общей протяженностью 3 м, и кабельных линий электроснабжения 0,4 кВ, общей протяженностью 1 м. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», устанавливаются охранные зоны для номинального класса напряжения до 1 кВ – 2 м (для линии с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий). Вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи),

ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра.

4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов

Объекты капитального строительства (объекты застройки), входящие в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения, отсутствуют.

В границах проектирования к размещению планируется улично-дорожная сеть, представленная одной категорией: *Улицы и дороги местного значения: улицы в зонах жилой застройки. Улицы в зонах жилой застройки* – это транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), имеющие выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения. Обеспечивают непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам.

Расчетные параметры улиц и дорог местного значения, согласно таблице 4.3.3.1 «Параметры улиц и дорог» Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», следующие:

Улицы в зонах жилой застройки:

- Ширина коридора в красных линиях - 15 - 30 м.;
- Расчетная скорость движения – 30 - 50 км/ч;
- Ширина полосы движения - 3,0 - 3,5 м.;
- Число полос движения (суммарно в двух направлениях) – 2 - 4;
- Наименьший радиус кривых в плане с виражом/без виража 40/40 м.;
- Наибольший продольный уклон - 80;
- Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой - 600 м.;
- Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой - 200 м.;
- Наименьшая ширина пешеходной части тротуара - 2,0 м.

В соответствии с пунктом 11.11 СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (далее также – СП 42.13330.2016) в конце проезжей части планируемой улицы организована разворотная площадка размером 15 x 15 метров. Учитывая, что протяженность улицы более 150 метров, на ПК1 организована дополнительная разворотная площадка 15 x 15 метров.

В соответствии пунктом 4.3.3.3. Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск» с восточной стороны планируемой улицы организована полоса временного складирования снега шириной 1,5 метров.

В целях комфортности граждан, передвигающихся на велосипедах и средствах индивидуальной мобильности, проектом предусмотрена велопешеходная дорожка. С учетом размещения велопешеходной дорожки в стесненных условиях, ширина полотна дорожки составляет 3,25. В целях раздельного (бесконфликтного) движения пешеходов и велосипедистов, ширина велосипедной и пешеходной части составляет 1,75 м и 1,5 м соответственно, что не противоречит требованию таблицы 5.24 СП 34.13330.2021 «Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*» (утв. И введен в действие Приказом Минстроя России от 09.02.2021 № 53/пр).

В связи с планируемым прохождением улично-дорожной сети в условиях частично застроенной территории, ширина коридоров в красных линиях для улицы местного значения в проекте планировки территории принята 21 метров (практически по всей длине проектного полотна), 28,5 метра – в месте размещения разворотных площадок, что в свою очередь позволяет разместить необходимые элементы улично-дорожной сети.

Кроме того, проектом предусмотрено устройство подпорной стены с восточной стороны проектируемой дороги, в местах перепада проектируемых отметок и существующего рельефа местности. Подпорная стена выполняется из габионов. Протяженность подпорной стены составляет 34 м, высота – 4 м.

Элементы и характеристики планируемой габионовой подпорной стенки, более детально разрабатываются на следующих стадиях проектирования.

Таблица 3

Характеристика параметров элементов улично-дорожной сети

Наименование параметра линейного объекта	Значение параметра
1	2
Протяженность дорожного полотна, м	215,74
Общее количество полос движения	2
Количество полос в одном направлении	1
Ширина полос дорожного полотна в одном направлении, м	3,0
Площадь покрытия дорожного полотна, м ²	1661,3
Тип покрытия дорожного полотна	Капитальный усовершенствованный – асфальтобетон
Ширина пешеходного тротуара, м	1,5
Протяженность полотна тротуара, м	234,2
Площадь покрытия тротуарной части, м ²	283,34
Количество велосипедных дорожек	1
Ширина велосипедной дорожки, м	1,75
Протяженность велосипедной дорожки, м	216,7
Площадь покрытия велосипедной дорожки, м ²	348,98
Размеры разворотной площадки, м	2 * (15 x 15)

Организация стока поверхностных дождевых и талых вод

Осуществляется с помощью системы водоотвода, т.е. водосточной сети. Водоотведение поверхностных стоков осуществляется вертикальной планировкой поверхности дороги со сбросом в проектируемые водоотводные лотки. Лотки располагаются с западной и восточной сторон дороги. Лоток с восточной стороны устанавливается с целью сбора дождевых и талых вод со стороны склона. По продольному уклону лотка все поверхностные стоки направляются на север со следующим сбросом в существующую систему водоотведения. Откосы земляного полотна и откосы водоотводного лотка рекомендуется укрепить матрасами «Рено» (либо геосеткой «Геовиб»).
 В местах, где лоток пересекается с проездом к участкам, предлагается установить водопропускную трубу.

Общая протяжённость ликвидируемой системы водоотведения:

- водоотводной канавы – 0,066 км;
- водопропускных труб – 0,013 км.

Общая протяжённость планируемой к строительству системы водоотведения в границах рассматриваемой территории составит:

- водоотводного лотка – 0,393 км;
- водопропускной трубы – 0,102 км.

Элементы и характеристики планируемой системы водоотведения более детально разрабатываются на следующих стадиях проектирования.

5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории

Таблица 4

Ведомость пересечений

№ п/п	Наименование и назначение пересекаемого линейного объекта и его основные характеристики	Статус объекта	Пикет
1	ВЛ 0,4 кВ	Существующий, реконструируемый, строящийся	ПК0+0,35
2	Водопропускная труба	Планируемый к размещению	ПК0+4,79

6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории

Пересечения с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории отсутствуют.

7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.)

Пересечения с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.) отсутствуют.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПП 19/ПМ 20-2023

Лист

8