

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА
ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. ИМЕНИ АНТОНА
БУЮКЛЫ – УЛ. ИМ. Ф.Э. ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ИМ. КОСМОНАВТА
ПОПВИЧА – УЛ. ЧЕХОВА**

ТОМ 3

МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ

2022

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Перечень текстовых материалов:

№ п/п	Наименование
	Основная часть
1.	1. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории
	Материалы по обоснованию
2.	2. Пояснительная записка
3.	3. Приложения

Перечень материалов в графической форме:

№ листа	Наименование	Масштаб
Графические материалы по обоснованию проекта планировки		
1	Чертеж красных линий	1:2000
2	Схема границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территорий, существующих объектов капитального строительства	1:2000
3	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:2000
4	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа "Город Южно-Сахалинск"	1:10 000
5	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:2 000
6	Схема архитектурно-планировочной организации территории	1:2 000
7	Схема инженерных сетей и сооружений	1:2 000
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2 000
9	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2 000
10	Схема обоснования проекта межевания	1:2 000
11	Схема поперечные профили УДС	1:100

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ.....	8
1.1 СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	8
1.1.1 Размещение проектируемой территории в планировочной структуре населенного пункта.....	8
1.1.2 Использование проектируемой территории в период подготовки проекта планировки.....	8
1.1.3 Обоснование сноса/выноса существующей застройки/ объектов капитального строительства.....	11
1.1.4 Оценка системы транспортного обслуживания территории	13
1.1.4.1. Улично-дорожная сеть.....	13
1.1.4.2. Объекты транспортной инфраструктуры.....	13
1.1.5 Оценка системы инженерно-технического обеспечения	14
1.1.5.1 Водоснабжение.....	14
1.1.5.2 Водоотведение.....	14
1.1.5.3 Теплоснабжение	14
1.1.5.4 Газоснабжение.....	14
1.1.5.5 Связь и информатизация	14
1.1.5.6 Электроснабжение	14
1.1.6 Охрана окружающей среды.....	14
1.1.6.1 Общие характеристики территории	14
1.1.7 Экологическое состояние территории	15
1.1.8 Объекты культурного наследия.....	15
1.1.9 Особо охраняемые территории	15
1.1.10 Оценка системы социального обслуживания населения	15
1.2 ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ	16
1.2.1 Архитектурно-планировочные решения по развитию территории.....	16
1.2.2 Предложения по развитию транспортной инфраструктуры.....	19
1.2.2.1 Улично-дорожная сеть.....	19
1.2.2.2 Объекты транспортной инфраструктуры.....	20
1.2.2.3 Мероприятия для маломобильных групп населения.....	21
1.2.2.4 Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории	22
1.2.3 Предложения по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории	22
1.2.3.1 Водоснабжение.....	24
1.2.3.2 Водоотведение.....	25
1.2.3.3 Теплоснабжение	26
1.2.3.4 Газоснабжение.....	27
1.2.3.5 Связь и информатизация	27
1.2.3.6 Электроснабжение	27
1.2.4 Градостроительные ограничения и особые условия использования территории.....	28
2. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	39
3. МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	41
4. ПРИЛОЖЕНИЯ	56

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общие положения

Проект планировки и проект межевания территории в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова на основании:

- постановления администрации города Южно-Сахалинска от 22.09.2021 № 2483-па «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова»;
- технического задания на разработку документации по планировке территории.

Проект выполнен с соблюдением норм и требований:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями на 26 июня 2021 года);
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области (утвержденные приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 № 3.39-46-п);
- Материалам Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным решением Думы города Южно-Сахалинска №1029/48-22-6 от 28.09.2022;
- Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск» № 2643-па от 20.10.2022 г.;
- иной нормативной документации.

Исходные материалы:

- постановления администрации города Южно-Сахалинска от 22.09.2021 № 2483-па «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. Дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 №60-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04 декабря 2006 г. №200-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно- коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр. «Об утверждении требований к цифровым топографическим

картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- СП 47.13330.2016 «СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;
- СНиП 2.01.15-90 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования";
- СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения";
- СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно- геодезические изыскания для строительства»;
- сведения Росреестра;
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 14.02.2022 № 256-па;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";
- Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Муниципальная Программа "КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК» НА 2019–2027 ГОДЫ от 28.12.2018 № 3745-па;
- Муниципальная Программа «КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК» НА 2019–2027 ГОДЫ» от 29.12.2018 № 3755-па;
- Муниципальная Программа "КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК» НА 2019–2027 ГОДЫ от 29.12.2018 № 3755-па;
- СП 14.13330.2014 «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» (утв. приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр);
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями на 26 июня 2021 года);
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- «Положение об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (утв. решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26.09.2006 № 417/22-06-3);
- Топографическая основа в масштабе 1:500 с инженерными коммуникациями и геодезическими отметками;

- прочие исходные материалы;
- копии графических материалов.

Основными целями данной работы являются выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Необходимость развития систем инженерно-технического обеспечения, социального и транспортного обслуживания, требующихся для обеспечения территории проекта планировки, с учетом функционального зонирования и планируемого объема застройки. Разработка проекта межевания, в том числе определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, предназначенных для строительства.

Материалы проекта планировки подготовлены с применением компьютерной географической информационной системы (ГИС) – программный пакет MapInfo, AutoCad.

1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

1.1 СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

1.1.1 Размещение проектируемой территории в планировочной структуре населенного пункта

Характеристика современного использования территории

Территория в границах проекта планировки в административном отношении находится в центральном планировочном районе города Южно-Сахалинск.

Территория проекта планировки площадью 11,9 га ограничена:

- **на севере** – ул. имени Антона Буюклы;
- **на западе** – ул. Чехова;
- **на юге** – ул. Космонавта Поповича.
- **на востоке** – ул. им. Ф.Э. Дзержинского

Проект планировки разработан в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории; определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков; установление красных линий.

Расчётная численность населения после реализации всех мероприятий проекта планировки составит 1534 чел.

1.1.2 Использование проектируемой территории в период подготовки проекта планировки.

Территория в границах проекта планировки сформирована застройкой жилого и общественного назначения, расположенных на 30 земельных участках.

Территория военного госпиталя, входящая в границы разработки проекта, формировалась в период 1908-1941 гг. Городская больница города Тоёхара была построена в 1908 году. Одноэтажное деревянное здание, простоявшее до 1933 года. Здание военного госпиталя было построено в 1931 году. На месте деревянной городской больницы было возведено трехэтажное здание из камня, по проекту архитектора Gensaku Ashizaki (Гензаки Ашизаки).

Здание имеет несущие железобетонные конструкции, с подвалом. По назначению используется по настоящее время - Гарнизонный военный госпиталь, было построено в стиле характерным для имперской Японии 30-х годов — без излишеств единственным украшением является прямоугольные элементы в углах здания, в виде распускающегося папоротника. Центральный парадный вход имел крытый вход и закрывал сверху пандус. В 1933 году на территории госпиталя, в северо-восточной стороне было построено деревянное здание училища для подготовки медработников. В 1941 открыто медицинское профессионально-техническое училище, которое в апреле 1943 года было реорганизовано в Карафуто медицинский колледж. В марте 1945 года состоялся первый выпуск учащихся.

История Южно-Сахалинского гарнизонного военного госпиталя началась 22 июля 1941 г., когда по решению районного военного комиссариата на базе железнодорожной больницы станции Хвойная Ленинградской области был сформирован эвакогоспиталь под номером 2762, рассчитанный на 700 коек. На сегодняшний день на территории присутствуют ветхие и аварийные строения и вооружения (отмечены на Схеме местоположения существующих

объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам)



Рис.1. Главное здание военного госпиталя Рис.2 Существующее строение на территории военного госпиталя



Рис.3 Рис. 4. Существующие ветхие и аварийные сооружения на территории военного госпиталя

С западной стороны территория проекта планировки граничит с территорией 2-го микрорайона, с южной – территорией 3-го микрорайона.

Виды застройки территорий в границах проекта планировки соответствуют тем, которые предусмотрены Генеральным планом города и Правилами землепользования и застройки Южно-Сахалинска. На территории в границах проекта планировки фактически застроенные территории – около 69% от общей площади территории, остальные используются в качестве территорий общего пользования, улично-дорожной сети.

Таблица 1 - Список существующих объектов капитального строительства в границах территории проекта планировки

№	Этажность	Тип объекта	Назначение объекта	Адрес	Год постройки	Кол-во жителей	Кол-во квартир	С встроенных магазинов/офис
1	5	Жилые	Многоквартирный жилой дом	Чехова 43	1991	90	97	162 кв.м

2	7	Административное здание	Офисы	Космонавта Поповича, 100	2006	-	-	-
3	9	Жилые	Многоквартирный жилой дом	Космонавта Поповича, 98	1996	150	72	1142 кв.м
4	9	Жилые	Многоквартирный жилой дом	Космонавта Поповича, 96	2001	75	59	1046 кв.м
5	5	Жилые	Многоквартирный жилой дом	Чехова, 43а	1990	188	94	1015 кв.м
6	7	Жилые	Многоквартирный жилой дом	Чехова, 41	2008	-	21	430 кв.м
7	6	Административное здание	Офисы	Дзержинского, 44 а	2003	-	-	-
8	10	Жилые	Многоквартирный жилой дом	Дзержинского, 44	1992	273	119	62 кв.м
9	5	Административное здание	Государственный исторический архив Сахалинской области	Дзержинского, 72	1977	-	-	-
10	2	Административное здание	Охрана, центр охраны объектов связи	Рождественская, 63	1974	-	-	-
11	2	Административное здание	Административный, тренажерный и игровой блоки	Дзержинского, 44 к1	2015	-	-	-
12	4	Административное здание	Радиостанция "Комсомольская Правда-Сахалин"	Дзержинского, 40/1	2013	-	-	-
13	10	Жилые	Многоквартирный жилой дом	Дзержинского, 40	1989	266	107	250 кв.м
14	10	Жилые	Многоквартирный жилой дом	Дзержинского, 38	1988	209	98	776 кв.м
15	5	Административное здание	Бизнес центр	Дзержинского, 36	1988	-	-	-
16	1	Военный госпиталь	Штаб в т.п. поликлиника	Антон Буюклы, 47 к1	1936	-	-	-
17	1	Военный госпиталь	Столовая	Антон Буюклы, 47	1948	-	-	-
18	1	Военный госпиталь	Клуб	Чехова, 41 к3	1936	-	-	-
19	3	Военный госпиталь	Главный корпус госпиталя	Чехова, 41 к2	1930	-	-	-
20	1	Военный госпиталь	Склад	Чехова, 41 к1	1950	-	-	-
21	1	Военный госпиталь	Гараж	-	1942	-	-	-
22	1	Военный госпиталь	Склад	-	1954	-	-	-
23	1	Военный госпиталь	Склад	-	1965	-	-	-

24	1	Военный госпиталь	Овощехранилище	-	1954	-	-	-
25	1	Сооружение	ТП-423	-	-	-	-	-
26	1	Сооружение	ТП	-	-	-	-	-
27	1	Хозяйственный корпус	Хозяйственный корпус	-	-	-	-	-
28	1	Хозяйственный корпус	Хозяйственный корпус	-	-	-	-	-
29	1	Сооружение	Насосная станция № 23	-	-	-	-	-
30	1	Сооружение	ТП-397	-	-	-	-	-
31	1	Военный госпиталь	Морг	-	-	-	-	-
32	1	Сооружение	ТП	-	-	-	-	-
33	1	Сооружение	Капитальные гаражи	-	-	-	-	-
34	1	Военный госпиталь	Проходная КПП	-	-	-	-	-
35	1	Военный госпиталь	Инфекционное отделение	-	-	-	-	-
36	1	Военный госпиталь	Погреб	-	-	-	-	-

В соответствии с материалами генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск» территория разработки документации граничит с территорией Сахалинского международного театрального центра им. А.П. Чехова (литературно-художественным музеем книги), с востока граничит с территорией, на которой размещены объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

1.1.3 Обоснование сноса/выноса существующей застройки/ объектов капитального строительства.

Объекты капитального строительства, предлагаемые к сносу (выносу) в рамках проекта планировки:

- Снос: постройки, которые по результатам натурного обследования территории были выявлены брошенными, разрушенными, расположенные на участках, попадающих в зоны с особыми условиями использования территории

Все эти объекты предлагаются к сносу в целях реализации проектного решения, которое направлено на формирование комфортной среды проживания человека и эффективной системы транспортного обслуживания, эффективного использования территориальных ресурсов.

Список объектов указан в таблице 2, 3 их расположение отражены на схеме "Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам"

Таблица 2 - Экспликация зданий и сооружений, предполагаемых к сносу

№ на схеме	Этажность	Наименование	Площадь суммарная поэтажная кв.м	Назначение объекта	Улица
1	2	Учреждение связи АТС № 3	1427,72	Нежилое здание	Рождественская, д.63
2	1	Хозяйственный корпус	134,90	Нежилое здание	-
3	1	Хозяйственный корпус	111,89	Нежилое здание	-
4	1	Хозяйственный корпус	173,47	Нежилое здание	-
5	1	Хозяйственный корпус	39,44	Нежилое здание	-
6	1	Сооружение военного госпиталя (погреб)	106,67	Нежилое здание	-
7	1	Сооружение военного госпиталя (клуб)	557,91	Нежилое здание	ул. Чехова, д. 41, с. 34
8	1	Сооружение военного госпиталя (овощехранилище)	382,14	Нежилое здание	ул. Чехова, д. 41, с. 489
9	1	Сооружение военного госпиталя (склад)	719,88	Нежилое здание	ул. Чехова, д. 41, с. 24
10	1	Сооружение военного госпиталя (столовая)	738,14	Нежилое здание	ул. Антона Буюклы, 47
11	1	Сооружение военного госпиталя (штаб в т.п. поликлиника)	760,92	Нежилое здание	ул. Антона Буюклы, 47 к1
12	1	Сооружение военного госпиталя (склад)	165,55	Нежилое здание	-
13	1	Сооружение военного госпиталя (морг)	181,50	Нежилое здание	-
14	2	Сооружение военного госпиталя (инфекционное отделение)	1871,91	Нежилое здание	-
15	1	Сооружение военного госпиталя (склад)	487,31	Нежилое здание	ул. Чехова, 41 к1
16	1	Сооружение военного госпиталя (гараж)	310,74	Нежилое здание	-
17	1	КПП военного госпиталя	25,69	Нежилое здание	-

Таблица 3 - Экспликация объектов инженерной инфраструктуры, предполагаемых к сносу

№	Этажность	Наименование	Длина сети, м	Назначение объекта	Адрес
1	-	Сети связи	113,97	Существующие сети	-
2	-	Сети канализации хоз. бытовой	551,52	Существующие сети	-
3	-	Сети водоснабжения	207,55	Существующие сети	-
4	-	Сети теплоснабжения	327,04	Существующие сети	-
5	-	Сети электрики 0,4 кВт	180,41	Существующие сети	-

1.1.4 Оценка системы транспортного обслуживания территории

1.1.4.1 Улично-дорожная сеть

Территория в границах проекта планировки примыкает к улицам местного значения: на севере – ул. имени Антона Буюклы; на западе ул. Чехова; на юге – ул. Космонавта Поповича, на востоке – ул. им. Ф.Э. Дзержинского, территорию разделяет на два элемента планировочной структуры улица Рождественская.

Въезд на территории кварталов жилой застройки осуществляется по улицам местного значения и проездам.

Протяженность улицы местного значения имени Антона Буюклы вдоль границ территории проекта планировки составляет 0,28 км.

Протяженность улицы местного значения ул. Чехова вдоль границ территории проекта планировки составляет 0,48 км.

Протяженность улицы местного значения ул. Космонавта Поповича вдоль границ территории проекта планировки составляет 0,29 км.

Протяженность улицы местного значения ул. им. Ф.Э. Дзержинского вдоль границ территории проекта планировки составляет 0,48 км.

Протяженность улицы местного значения ул. Рождественской в границах территории проекта планировки составляет 0,27 км.

На проектируемой территории существуют проезды к многоквартирным жилым домам, общественно-деловой застройки в капитальном и некапитальном исполнении, суммарной площадью 20867,6 кв. м

Основные типы (место в классификации) и параметры улиц и дорог в границах проекта планировки территории, перспективы развития транспортной сети в части трассировки и строительства объектов улично-дорожной сети приняты в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск»:

- улицы местного значения ул. им. Ф.Э. Дзержинского, ул. Чехова, ул. Космонавта Поповича, ул. Рождественской, ул. имени Антона Буюклы.
- проезды.

Ширина улиц местного значения в красных линиях 14-25 м., ширина проезжих частей 6-12 м покрытие проезжих частей – асфальтобетонное. Местного значения (проезды) ширина проезжих частей 6,0м покрытие проезжих частей – грунтовое.

Маршруты движения общественного транспорта на территории проекта отсутствуют. Линии автобусов проходят по пр. Мира от остановки космонавта Поповича.

1.1.4.2. Объекты транспортной инфраструктуры

В существующем состоянии в границах проекта планировки стоянки для хранения индивидуального легкового автотранспорта составляют 491 м-м., за счет размещения на территории открытой автостоянки.

Существующее население, проживающее на данной территории 1251 человек, планируемое 1534 чел.

Требуемое количество машино-мест для хранения легковых автомобилей проживающего населения, паркования автомобилей посетителей жилых зон, а также приобъектные стоянки для обслуживания встроенных и пристроенных нежилых помещений различного функционального назначения предусмотрены из расчета согласно МНГП города Южно-Сахалинск (от 20.10.2022).

1.1.5 Оценка системы инженерно-технического обеспечения

1.1.5.1 Водоснабжение

На рассматриваемой территории имеются сети водоснабжения, территория подключена к централизованной системе. Протяженность сетей водоснабжения: 4,76 км.

Диаметры магистральных сетей, планируемых к подключению 150мм. Материал исполнения сталь.

1.1.5.2 Водоотведение

На рассматриваемой территории присутствует централизованная система водоотведения. Протяженность сетей водоотведения: 3,41 км.

Диаметры магистральных сетей, планируемых к подключению 400мм. Материал исполнения керамика и железобетон.

1.1.5.3 Теплоснабжение

На рассматриваемой территории присутствует централизованная система теплоснабжения. Протяженность сетей теплоснабжения в двухтрубном исполнении: 3,26 км.

Диаметры магистральных сетей 150. Материал исполнения сталь.

1.1.5.4 Газоснабжение

На рассматриваемой территории объекты и сети газоснабжения отсутствуют.

1.1.5.5 Связь и информатизация

Рассматриваемая территория покрыта сетями мобильной связи стандарта GSM. Кроме того, вдоль улиц местного значения проходят сети связи. Протяженность сетей связи 5,56 км.

1.1.5.6 Электроснабжение

Действующая система электроснабжения на рассматриваемой территории централизованная. Электроснабжение потребителей осуществляется от существующей подстанций ПС 10(6)/0,4 кВ. От подстанций до потребителей электрическая энергия передается по воздушный и кабельный ЛЭП напряжением 0,4 кВ, подземными кабелями 0,4кВ, 6 кВ. Протяженность сетей электроснабжения 6,13 км.

1.1.6 Охрана окружающей среды

1.1.6.1 Общие характеристики территории

По строительно-климатическому районированию (СНиП 23-01-99* «Строительная климатология») г. Южно-Сахалинск, а, следовательно, и территория проектирования относится к району II подрайону Г.

Геоморфологические условия. Рассматриваемая территория относится к предгорной равнине - переходной зоне между Сусунайской низменностью и горными хребтами и характеризуется полого-наклонным рельефом.

Поверхность частично спланирована в процессе градостроительного освоения территории. Уклон поверхности не превышает 5° и направлен на запад-юго-запад. Абсолютные отметки составляют 40,7-46,7 м.

Сейсмичность. В соответствии с картами общего сейсмического районирования территории Российской Федерации (ОСР-97-А - для массового строительства), утвержденных Российской Академией наук, нормативный уровень сейсмической опасности (исходная или фоновая сейсмичность) для целей проектирования и строительства на рассматриваемой территории составляет 8 баллов. Для особо ответственных зданий и сооружений, строящихся в районах сейсмичностью 8 баллов и на площадках строительства с грунтами III категории по сейсмическим свойствам (пески рыхлые независимо от влажности и крупности; пески гравелистые, крупные и средней крупности плотные и средней плотности водонасыщенные;

пески мелкие и пылеватые плотные и средней плотности влажные и водонасыщенные; глинистые грунты), расчетная сейсмичность принимается равной 9 баллам.

Пучение характерно для супесчано-суглинистых грунтов, развитых в пределах предгорной равнины на участках с близким залеганием грунтовых вод. При промерзании грунты увеличиваются в объеме, что приводит к поднятию при промерзании и опусканию при оттаивании дневной поверхности. В результате происходят деформации дорожного покрытия, фундаментов зданий и сооружений. Пучины образуются в середине ноября, максимальных размеров достигают в январе-феврале и оседают в конце мая.

Оценка территории по степени благоприятности для инженерно-строительного освоения. На основании анализа современного состояния геологической среды, по совокупности таких факторов, как устойчивость грунтов, глубина залегания грунтовых вод, наличие или возможность проявления негативных инженерно-геологических процессов, а также с учетом повышенной сейсмичности, рассматриваемая территория относится к категории *благоприятных для строительного освоения*.

Абсолютные отметки участка топографической съёмки колеблются от 40,7 до 46,7 метров в Балтийской системе высот 1977 г.

1.1.7 Экологическое состояние территории

Современное экологическое состояние проектируемой территории определяется воздействием локальных источников загрязнения на компоненты природной среды, трансграничным переносом загрязняющих веществ воздушным путем с прилегающих территорий, а также от климатических особенностей, определяющих условия рассеивания и вымывания примесей.

В настоящее время на территории проекта планировки расположены объекты, вклад которых в загрязнение воздушного бассейна не значителен. Загрязнение атмосферного воздуха происходит в основном в результате трансграничного переноса загрязняющих веществ от стационарных источников, расположенных за границами проекта планировки, а также в ходе эксплуатации автомобильного транспорта.

Для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния объектов на население согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», для объектов, являющихся источником негативного воздействия, требуется устанавливать санитарно-защитные зоны, которые должны отделять предприятия от жилой застройки.

1.1.8 Объекты культурного наследия

Объекты культурного наследия в границах проектируемых территорий отсутствуют.

1.1.9 Особо охраняемые территории

Особо охраняемые природные территории в границах проектируемых территорий отсутствуют.

1.1.10 Оценка системы социального обеспечения

На территории в границах проекта планировки отсутствуют учреждения социального обеспечения в соответствии с требованиями РНГП Сахалинской области. Однако территорию обслуживают существующие объекты образования, расположенные на смежных территориях: средняя общеобразовательная школа №1, детский сад «Ласточка» №49.

1.2 ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

1.2.1 Архитектурно-планировочные решения по развитию территории

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Градостроительное преобразование проектируемой территории заключается в комплексном развитии данной территории: сохранение существующей застройки, преобразование территории военного госпиталя, размещении жилого многоквартирного дома.

В рамках исследования территории центральной части г. Южно-Сахалинска в границах улиц Карла-Маркса, Мира, Ленина, Победы и проектного семинара (социального проектирования), на котором присутствовали представители разных групп интересов были выявлены основные проблемы и цели развития территории. Стратегия развития района (на 20 лет) включает создание общественно-делового центра с зеленой инфраструктурой, творческим кластером и жильем разной типологии. Территория госпиталя - как основной ресурс изменений в районе, создание парка вокруг госпиталя, организация сквозного пешеходного трафика внутри района.

Для создания комфортной городской среды, проектом предлагается четкое функциональное зонирование территории микрорайона. Сформированы новые зоны размещения объектов капитального строения:

- многоэтажной жилой застройки;
- общественно-делового назначения (предполагающая размещение объектов социального и коммунально-бытового назначения, а также транспортной инфраструктуры).

В границах микрорайона предусмотрено создание рекреационных пространств в центральной части микрорайона на территории госпиталя.

К строительству запланировано, школа искусств (3 этажа), гостиница на 81 номер, деловой центр (офисы) на 210 сотрудников, 1 многоквартирный жилой комплекс со встроенными обслуживающими помещениями и подземной парковкой. По уровню комфортности проектируемые жилые дома относятся к комфорт классу. Суммарная общая жилая площадь проектируемого жилого дома составляет порядка 8,315 тыс. кв.м.

При средней расчетной жилищной обеспеченности 29,4 кв.м., на человека в проектируемых жилых домах, расчетная численность населения проектируемой жилой застройки составляет 283 человека.

Численность постоянного населения в границах проектируемой территории на момент реализации решений проекта планировки сможет составить порядка 1534 человека.

Таблица 4 - Параметры планируемых зон размещения объектов капитального строительства

№ элемента планировочной структуры	№ зоны на плане	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны, га	Расчетные параметры				
				Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения %	Предельная этажность	Коэффициент плотности застройки	Приобъектные стоянки хранения автомобильного транспорта м/мест, кол-во
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	1	Зона многоэтажной жилой застройки	0,402	35	25	16	1,56	156 (из них 12 гостевые)
1	2	Зона общественно-делового назначения	3,99	60	25	5	0,58	158

Таблица 5 - Характеристики жилой застройки, планируемой к размещению на территории проекта планировки

№	Жилищный фонд	Всего по жилому району					
		Расчетное количество жителей	Общая площадь квартир, тыс. кв. м	Кол-во участков	Площадь земельных участков, ед. изм	Необходимое число машино-мест для хранения автомобилей	
						постоянно го хранения	временного
1.	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой	283	8,3	1	0,402 Га	144	12

Таблица 6 - Характеристики социальной и общественно-деловой инфраструктуры, планируемой к размещению на территории

№ п/п	Объект	Всего по жилому району		
		Кол-во участков	Площадь земельных участков, кв.м	Необходимое число машино-мест для хранения автомобилей
1	Гостиница	1	4531,47	16
2	Деловой центр (офисы)	1	4066,74	124
3	Школа искусств	1	30548,28	18

Значения показателей площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже планировки территории.

Таблица 7 - Планируемый баланс территории в границах разработки проекта планировки

№ п/ п	Наименование зоны размещения ОКС	№ зоны размеще ния ОКС на плане	Ед. изм	Площадь зоны размещения ОКС		Мощность объектов
				га	%	
	Общая площадь зон планируемого размещения в границах проекта планировки:		га	4,39	100	
1	Зона многоэтажной жилой застройки	1	га	0,402	8,9	8,3 тыс. кв.м. жилой площади
1	Зона общественно-делового назначения	2	га	3,99	91,1	14,38 тыс кв. м

В таблице 7, представлены только планируемые зоны размещения объектов капитального строительства, в границах разработки проекта планировки территории располагаются существующие объекты ОКС с имеющимися зонами размещения.

Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск» № 2643-па от 20.10.2022 г., определён перечень и расчетные показатели обеспеченности объектов обслуживания повседневного пользования, размещаемых в жилой застройке городских населенных пунктов. Расчет потребности в объектах обслуживания, размещение которых необходимо на проектируемой территории, представлен ниже.

Таблица 8 - Расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами

Предприятия и учреждения обслуживания	Единица измерения	Мин. обеспеченность	Потребность	Радиус обслуживания, м	Расположение	Расчетное кол-во машино-мест
Дошкольные учреждения	мест на 1000 жителей	71	110	300 м	За границами территории проектирования	-
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	129	200	Пеш. – 500 м Трансп. – 30 мин.	За границами территории проектирования	-
Организации дополнительного образования детей	Мест на 100 детей в возрасте от 5 до 18 лет Мест в детской школе искусств (музыкальная, художественная, хореографическая) на 100 детей в возрасте от 6,5 до 16 лет	73 12	95 19	Пешеходная – 500 м Транспортная – 30 мин.	В границах территории проектирования	40

Предприятия и учреждения обслуживания	Единица измерения	Мин. обеспеченность	Потребность	Радиус обслуживания, м	Расположение	Расчетное кол-во машино-мест
Торговые объекты (стационарные)		В соответствии с постановлением Правительства Сахалинской области от 12.01.2017 N 6	385 кв. м	Пешеходная в городе в зонах многоквартирной застройки -500 м,	В границах территории проектирования	10
Объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные)		40 посадочных мест на 1000 чел	61	Пешеходная в городе в зонах многоквартирной застройки -500 м,	В границах территории проектирования	30
Филиалы банков, операционное		0,05 га на 3 места 0,4 га на 20 мест		500	На смежных территориях	
Отделение связи	0,07-0,12 (по категориям)	По заданию на проектирование		500	На смежных территориях	
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	9	14	500	В границах территории проектирования, первый этаж в жилой застройке	

Планируемые к размещению объекты обслуживания в границах проекта планировки:

Школа искусств (организации дополнительного образования), деловой центр (офисы), гостиница на 81 номер, подземная парковка.

1.2.2 Предложения по развитию транспортной инфраструктуры.

1.2.2.1 Улично-дорожная сеть

Настоящим проектом планировки территории предусматривается сохранение сложившейся структуры улично-дорожной сети в границах проекта планировки.

В соответствии с материалами генерального плана городского округа «город Южно-Сахалинск» введена дифференциация улично-дорожной сети по категориям с учетом функционального назначения улиц и дорог и интенсивности транспортного движения на отдельных участках:

Улица им. Антона Буюклы - улица местного значения;
улица им. Ф. Э. Дзержинского - улица местного значения;
улица им. космонавта Поповича - улица местного значения;
улица им. Чехова - улица местного значения;
улица Рождественская - улица местного значения.

Улицы местного значения с шириной проезжей части 6,0-12 м.

Проезды с шириной проезжей части 3,5-6,0 м.

Для движения пешеходов в состав проездов включены тротуары с шириной пешеходной части, которая зависит от категории улиц и изменяется 1,0 до 3,0 м.

Таблица 9 - Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети на расчетный срок

Наименование показателя	Единица измерения	Количество
Проезды	кв. м	6100

Движение общественного транспорта в границах разработки проекта планировки не предполагается.

1.2.2.2 Объекты транспортной инфраструктуры

Численность населения на момент реализации решений проекта планировки территории составит 1534 человек.

Требуемое количество машино-мест для хранения легковых автомобилей проживающего населения, паркования автомобилей посетителей жилых зон, а также приобъектные стоянки для обслуживания встроенных и пристроенных нежилых помещений различного функционального назначения предусмотрены из расчета согласно МНГП города Южно-Сахалинск (№ 2643-па от 20.10.2022 г.).

Общее расчетное количество машино-мест составит 314 шт. Параметры размещения парковок в таблице 11.

Фактически на территории проектирования, в границах земельного участка под размещение гостиницы нет открытых мест хранения автотранспорта. В границах земельного участка под офисное здание, располагается наземная парковка на 12 м-м.

В границах земельного участка под школу искусств расположено 56 наземных парковочных мест, недостающее количество машино-мест предлагается разместить в подземном паркинге (180 м-м.), расположенной на участке под школу искусств.

Общее количество машино-мест для хранения автомобилей жилого дома согласно расчету составляет 156 м-м., проектом предлагается размещение подземной парковки на 56 м-м. под жилым домом, открытая стоянка на 12 м-м, нехватка парковок для жилого дома составляет 76 машино-мест будет перекрыта за счет размещения индивидуальных легковых автомобилей на территории подземного паркинга, расположенного на участке под школу искусств.

Офисному зданию предусмотрена парковка вместимостью 12 м/м, остальные места предлагается разместить в подземном паркинге.

Для школы искусств на территории расположены парковочные пространства мощностью 56 м-м.

На сегодняшний день потребность в местах для хранения индивидуального легкового автотранспорта, в границах проекта планировки полностью удовлетворена. Проектом предлагается использовать существующие наземные парковки вблизи проектируемой школы искусств, располагать автомобили в подземной парковке.

Таблица 10- Количество машино-мест предлагаемых проектом планировки

№ п/п		Необходимое число машино-мест для хранения автомобилей
1.	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой	156 (из них 12 временных)
2.	Школа искусств	16
3.	Гостиница	124
4.	Деловой центр (офисы)	18

- строительство подземной парковки в зоне планируемого размещения объекта многоэтажной жилой застройки – 56 м-мест;
- строительство наземной парковки в зоне планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки – 12 м-мест;
- строительство наземных стоянок транспортных средств на территории школы искусств 4 парковки на 14 м-мест (общая мощность 56 м-мест);
- строительство наземной стоянки транспортных средств на территории офисного здания парковка на 12 м-мест;
- строительство 1 подземной парковки суммарной мощностью 180 м-мест.

Таблица 11 - Параметры размещения парковок хранения автотранспорта

Наименование	Кол-во, ед. изм	Мощность		Очередность
		Ед. изм	Значение	
Подземная стоянка автомобилей жилого дома	1 объект	м-мест	56	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта	4 объекта	м-мест	14	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта	1 объект	м-мест	12	1 этап
Плоскостная открытая стоянка автотранспорта (временного хранения)	1 объекта	м-мест	12	1 этап
Подземная стоянка автомобилей	1 объект	м-мест	180	1 этап

Примечание: ОИЗ – объект иного значения.

1.2.2.3 Мероприятия для маломобильных групп населения

При подготовке проектной документации в обязательном порядке необходимо предусмотреть выполнение мероприятий, предусмотренных сводом правил СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», в том числе:

п. 4.1.3. В проектной документации должны быть предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения (МГН) по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку транспортными и пешеходными коммуникациями, специализированными парковочными местами, остановками общественного транспорта;

п. 7.1.3. В зоне обслуживания посетителей общественных зданий и сооружений различного назначения следует предусматривать места для инвалидов из расчета не менее 5 %, но не менее одного места от расчетной вместимости учреждения или расчетного числа посетителей, в том числе и при выделении зон специализированного обслуживания МГН в здании;

п. 4.1.8 При устройстве съездов с тротуара на транспортный проезд уклон должен быть не более 1:12, а около здания и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 1:10 на протяжении не более 10 м. Бордюрные пандусы на пешеходных переходах должны полностью располагаться в пределах зоны, предназначенной для пешеходов, и не

должны выступать на проезжую часть. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не должен превышать 0,015 м.

Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время (в течение суток) эксплуатации учреждения или предприятия в соответствии с ГОСТ Р 51256-2011 «Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная. Классификация. Технические требования» и ГОСТ Р 56 305 «Технические средства помощи слепым и слабовидящим людям. Тактильные указатели не пешеходной поверхности».

1.2.2.4 Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Схема вертикальной планировки территории выполнена методом проектных отметок на топографическом плане в масштабе 1:500.

Проектируемая территория представляет собой площадку восточной и северной экспозиции, с углами наклона местности до 5 градусов. Абсолютные отметки участка от 41 до 47 метров.

Отвод поверхностных вод с застроенной части осуществляется по проездам за счет естественного уклона с дальнейшим сбросом в закрытую сеть дождевой канализации. Территория планируемой застройки частично требует дополнительных мероприятий по вертикальной планировке: организация подпорных стенок, изменение профилей дорог. В южной и северной части проектируемой территории предлагается сохранение естественного рельефа со строительством закрытой дождевой канализации. Проектом предусматривается отвод поверхностных вод с территории проектируемой жилой застройки по проездам с асфальтобетонным покрытием в северном направлении, в закрытую сеть дождевой канализации.

Продольные уклоны проектируемых улиц и дорог составляют от 0,004 до 0,080, то есть обеспечивают поверхностный водоотвод по лоткам улиц и не превышают рекомендуемых значений. Поперечные уклоны улиц и дорог составляют 1-2%. Продольные уклоны тротуаров и пешеходных дорожек на проектируемой территории предполагаются не более 0.050, за исключением коротких участков пандусов. В местах, где, по объективным причинам, на последующих стадиях проектирования не удастся сохранить нормативные уклоны, необходимо устройство лестниц и пандусов для обеспечения доступности территории и объектов для представителей маломобильных групп населения. Поперечные уклоны тротуаров и пешеходных дорожек не должны превышать 2%.

1.2.3 Предложения по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории

При выполнении ППТ жилого микрорайона, разработаны проектные решения по обеспечению планируемой и сохраняемой застройки необходимыми видами инженерной инфраструктуры – водоснабжением, водоотведением городских (хозяйственно-бытовых) и поверхностных сточных вод, тепло-, электро-, газоснабжение, средства электросвязи.

Основные направления развития инженерной инфраструктуры на территории планирования содержат:

- определение по укрупненным показателям предварительных нагрузок по видам инженерного обеспечения с указанием величины высвобождаемой нагрузки при сносе нежилых объектов капитального строительства;
- принципиальные предложения по переустройству инженерных коммуникаций для высвобождения под застройку (при необходимости);

- разработка принципиальных предложений по инженерному обеспечению территории с предложениями по зонам размещения головных сооружений.

При разработке основных направлений развития инженерной инфраструктуры на территории планирования учтены следующие документы:

- Генеральный план города Южно-Сахалинска;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области (утвержденные приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 № 3.39-46-п);
- действующая нормативно-техническая документация (СП, СНиПы, отраслевые Регламенты и Инструкции), регламентирующая (рекомендующая) удельные нормативы потребления инженерных ресурсов и уровень обеспеченности населения услугами.

Расчет перспективных инженерных нагрузок, по видам инженерного обеспечения, выполнен на основании технико-экономических показателей планируемой застройки по укрупненным показателям, на основании утвержденных нормативов удельного ресурсопотребления.

Расчетное водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды определено по укрупненным технико-экономическим показателям и удельному водопотреблению в соответствии с РНГП Сахалинской области и СП 31.13330.2012 «Водоснабжение Наружные сети и сооружения, актуализированная редакция» с учетом существующего населения.

Расчетное среднесуточное водоотведение в проектах планировки согласно СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения» принимается равным расчетному водопотреблению на хозяйственно-питьевые нужды без учета расхода на полив территорий приусадебных участков.

Тепловая нагрузка объектов нового строительства определена ориентировочно на основании технико-экономических показателей планируемой застройки по укрупненным показателям на основании СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий». Удельная (Вт/чел) расчетная средняя тепловая нагрузка на горячее водоснабжение здания определяется по приложению 3 «Укрупненные показатели среднего теплового потока на горячее водоснабжение» СП 124.13330 «СНиП 41-02-2003. Тепловые сети».

Для расчета прироста электронагрузки нового строительства использованы региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом министерства строительства Сахалинской области от 30.12.2020г., выполненные на основании нормативных показателей РД 43.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» (далее РД) с использованием таблицы 2.1.5. РД и пункта 2.3.2., где приведены удельные расчетные нагрузки жилых домов на 1 м² общей площади и удельные нагрузки общественных зданий микрорайонного значения; СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий». В удельных нагрузках общественных зданий микрорайонного значения учтены предприятия торговли и общественного питания, детские ясли-сады, школы, аптеки и другие учреждения согласно СНиП по планировке и застройке городов. Нагрузки общественных зданий районного и городского значения, включая торговые комплексы, приняты по удельным нагрузкам согласно таблице 2.2.1. РД. Расчет электрической нагрузки определен с учетом, что пище-приготовление будет осуществляться на газовых плитах в индивидуальной жилой застройке, на электроплитах в многоквартирной застройке.

Расход газа на отопление и горячее водоснабжение в районах новой индивидуальной застройки, а также на АИТ рассредоточенных объектов multifunctional комплексов и

центров обслуживания был рассчитан по тепловой нагрузке, определенной в разделе «Теплоснабжение», а на приготовление пищи – по комплексной норме расхода газа 120 м³/год или около 0,05 м³/час на 1 жителя согласно п.9.3.14 и п.9.3.15 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области», утв. Приказом министерства строительства Сахалинской области от 30.12.2020. СП 42-101-2003.

Для обеспечения телефонной связью проектируемого строительства определено требуемое количество телефонов, отдельно по потребителям, согласно существующим нормативам:

-для жилищного строительства – 1 телефон на 1 квартиру (при коэффициенте семейственности - 3,3 согласно Генеральному плану города)

-для объектов культурно-бытового назначения и пр. – 20 телефонов на 100 работающих.

В основу построения проектируемой сети проводной радиофикации положены ОСТН-600-93 «Отраслевые строительно-технические нормы на монтаж сооружений и устройств связи и решения, учитывающие:

-100% охват проводным вещанием жилой застройки, а объектов коммунально-бытового назначения в соответствии с типовыми проектами;

-затухание напряжения на распределительных фидерных линиях при максимальных нагрузках в пределах 2,5 дБ на участке от ЗТП до абонентской установки;

-максимальное использование существующих сооружений радиофикации. Расчетные инженерные нагрузки нового строительства в границах проектирования приведены в таблице.

Таблица 12 - Расчетные инженерные нагрузки нового строительства

№	Наименование	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства	
			Расч.срок	В т.ч.1 оч
1	Водоснабжение	м ³ /сутки	171,56	171,56
2	Канализация	м ³ /сутки	128,36	128,36
3	Теплоснабжение	ГКал	2,90	2,90
4	Электроснабжение	кВт	1051	1051
5	Ливневые стоки	м ³ /год	12456	12456

1.2.3.1 Водоснабжение

Для обеспечения качественным водоснабжением территории предусматриваются следующие мероприятия по развитию системы водоснабжения:

- строительство водопроводов распределительных из полимерных труб диаметром 100 мм протяжённостью 0,3 км.

Сети центральной части города имеют 100% износ, в связи с чем, для возможности подключения перспективных объектов необходимо, в первую очередь, предусмотреть их перекладку. А именно перекладку водопровода Ду150мм по ул. Рождественской, с увеличением диаметра до Ду200мм. После реализации решений будут осуществляться мероприятия по подключению проектируемых сетей.

Точки подключения проектируемых сетей в соответствии с согласованием проекта планировки ООО «РВК-Сахалин» располагаются на ул. Рождественской на трубопроводе Ду = 150 мм. Расчет суммарного объема водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды представлен ниже.

Таблица 13 - Суммарный объем водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды

№ п./п	Степень благоустройства жилищного фонда	Расч. ед.	Удельное хозяйственно-питьевое водопотребление на одного жителя среднесуточное (за год), л/сут.	Количество потребляемой воды, куб.м/сут.	
				Q _{сут.ср}	Q _{сут.мах}
1	Жилые здания квартирного типа с ваннами длиной от 1500 до 1700 мм, оборудованными душами	283 чел.	250	70,75	77,825
Водопотребление с учетом расхода воды на полив ¹					49,16
Неучтенные расходы (15%)					19,04
Водопотребление с учетом неучтенных расходов					146,03
2.	Школа искусств ²	120 чел.	17,2	2,06	2,27
3.	Деловой центр (офисы) ³	210 чел.	12	2,52	2,77
4.	Гостиница ⁴	81 номер	230	18,63	20,49
Итого:					171,56

Примечания:

1. Расход воды на поливку зеленых насаждений принят в соответствии с табл. 3 СП 31.13330.2021. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», как поливка городских зеленых насаждений, один раз в сутки.
2. Расход воды принят в соответствии с прил. А СП 30.13330.2020. «Внутренний водопровод и канализация зданий».
3. Расход воды принят в соответствии с прил. А СП 30.13330.2020. «Внутренний водопровод и канализация зданий».
4. Расход принят для одноместного размещения при полной загрузке.

Суточное водопотребление в границах проектируемой территории составит **171,56** куб.м/сут.

В проекте планировки необходимо предусмотреть противопожарные мероприятия. Диаметры водопроводной сети рассчитаны из условия пропуска расчетного расхода (хозяйственно-питьевого и противопожарного) с оптимальной скоростью. Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях необходимо установить пожарные гидранты.

Согласно СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности», пожарные гидранты надлежит предусматривать вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен зданий. Допускается располагать гидранты на проезжей части. Местоположение пожарных гидрантов уточнить на стадии проекта для системы водоснабжения жилой застройки рассматриваемой территории.

Расчетное количество одновременных пожаров принято равным 1. Время тушения одного пожара - 3 ч.

1.2.3.2 Водоотведение

Для обеспечения централизованным водоотведением проектируемой территории предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство канализации распределительной безнапорной протяженностью 0,3 км, диаметрами 150 мм, материал полимер, чугун.

Точки подключения проектируемых сетей в соответствии с согласованием проекта планировки ООО «РВК-Сахалин» располагаются на ул. Антона Буюклы на трубопроводе Ду = 400 мм, ул. Космонавта Поповича на трубопроводе Ду = 400 мм и к насосной станции №23, расположенной по адресу Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, д. 38а.

Расчет суммарного объема водоотведения представлен ниже

Таблица 14 - Суммарный объем водоотведения

№ п/п	Степень благоустройства жилищного фонда	Расч. ед.	Удельное водоотведение на одного жителя среднесуточное (за год), л/сут.	Суммарное водоотведени е куб.м/сут.
1	Жилые здания квартирного типа с ваннами длиной от 1500 до 1700 мм, оборудованными душами	283 чел.	105	77,825
2	Школа искусств	120 чел.	17,2	2,27
3	Деловой центр (офисы)	210 чел.	12	2,77
4	Гостиница	81 ном.	230	20,49
	Неучтенные расходы (25%)			25,83
	Итого:			128,36

Суточное водоотведение в границах проектируемой территории составит **128,36** куб.м/сут.

-строительство канализации дождевой (закрытой) протяженностью 0,12 км, диаметрами 100-200 мм, материал полимер.

1.2.3.3 Теплоснабжение

Для теплоснабжения планируемых потребителей тепла предусматривается следующие мероприятия:

- строительство распределительных тепловых сетей диаметрами 114-200 мм протяженностью 0,3 км в двухтрубном исполнении.

Точки подключения проектируемых сетей в соответствии с согласованием проекта планировки АО «СКК» располагаются на ул. Антона Буюклы на узле теплопровода Ду = 400 мм, а также производится переподключение многоквартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой к существующей сети.

Климатические данные для расчета тепловых нагрузок приняты в соответствии с СП 131.13330.2012 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*»:

- расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления и вентиляции – минус 24°C;

Тепловые нагрузки на отопление и вентиляцию определены на основании климатических условий, а также по укрупненным показателям в зависимости от величины общей площади зданий и сооружений. Расчеты выполняются в соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003», СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003. Результаты расчёта приведены ниже.

Таблица 15 - Расчет тепловых нагрузок объектов жилой, общественно-деловой застройки

Типы застройки	Этажность	Площадь общая, кв. м	Теплопотребление, Гкал/ч				
			Отопление	Вентиляция	ГВС максимально-часовая	ГВС средне-часовая	Сумма
Проектируемая жилая застройка	10	12000	0,467	-	0,535	0,223	1,002
Школа искусств	3	1800	0,05	0,125	0,05	0,021	0,225
Деловой центр (офисы)	5	7470	0,05	0,125	0,27	0,06	0,445
Гостиница	5	5110	0,156	0,6	0,1	0,045	0,856
Всего:							2,528
С учетом потерь в трубопроводе (15%)							2,90

Суммарное теплопотребление планируемой застройки на территории с учетом потерь составит 2,90 Гкал/ч.

1.2.3.4 Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения в границах рассматриваемой территории не предусмотрено.

1.2.3.5 Связь и информатизация

Проектом предлагаются следующие основные направления развития телефонной связи:

- развитие пассивных оптических сетей (PON), подключенных к оптическим линейным терминалам (OLT);

- организация сетей мобильной связи на базе IP Multimedia Subsystem (IMS).

- линейно-кабельное сооружение электросвязи протяженностью 0,3 км

Пассивные оптические сети предназначены для организации сетей связи по схеме точка-мультиточка, без каких-либо активных элементов между отправителем и получателем. Использование OLT, которые будут установлены на существующих УМВД, позволит операторам развить сеть общего пользования с учетом заинтересованных абонентов, тем самым операторы минимизируют свои затраты на развитие сетей. Развитие сети на базе OLT позволит абонентам получать весь спектр услуг связи.

Емкость сети телефонной связи общего пользования определена из расчета 100 % телефонизации квартирного сектора. Количество абонентских номеров для телефонизации общественной застройки принято равным 20% от общего числа абонентов. Таким образом, емкость сети телефонной связи общего пользования должна будет составлять порядка 400 номеров на 1000 жителей. Требуемая номерная емкость, при общей численности населения – 1534 человек, составит 614 абонентских номеров.

1.2.3.6 Электроснабжение

С учетом развития территории и ожидаемого роста присоединяемых мощностей, предусматриваются следующие мероприятия, направленные на бесперебойное электроснабжение потребителей проектируемой застройки:

- кабельных ЛЭП напряжением 0,4 кВ протяженностью 0,3км.
- кабельных ЛЭП напряжением 6кВ протяженностью 0,3 км.

От трансформаторных подстанций до проектируемых потребителей электрическая энергия будет передаваться по проектируемым ЛЭП напряжением 0,4 кВ.

Все кабели электрических сетей канализированы в подземном исполнении.

Для наружного освещения проездов и территории жилой и общественной застройки, внутримикрорайонных, транспортно-пешеходных и пешеходных связей предусмотрено строительство кабельных ЛЭП напряжением 0,4 кВ.

Точкой подключения проектируемых сетей в соответствии с техническим условием АО «Оборонэнерго» филиал Дальневосточный является РУ-04 кВ ТП-28, расположенная по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Чехова, 41.

Расчет электрической нагрузки планируемых потребителей выполнен согласно РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей». Результат расчета приведен ниже.

Таблица 16 - Расчет электрических нагрузок по проектируемым потребителям

№ п/п	Наименование потребителей	Этажность	Мощность объекта/Площадь общая	Ед. изм.	Коэф. Участия в максимуме нагрузок	Нагрузка в соответствии с РНГП
1	Многоэтажная жилая застройка	10	8315*	м2	0,9	122 400
2	Школа искусств	3	1800	м2		54 000
3	Деловой центр (офисы)	5	7470	м2		125 000
4	Гостиница	5	5110	м2		750000

Примечание:

8315* - общей площади квартир, проектируемого жилого дома.

1.2.4 Градостроительные ограничения и особые условия использования территорий

Мероприятия по охране окружающей среды

Основными мероприятиями по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития является установление зон с особыми условиями использования территорий.

Зоны с особыми условиями использования территорий для объектов, расположенных в границах проектируемой территории, представлены ниже.

Таблица 17 - Зоны с особыми условиями использования территорий для объектов, расположенных в границах проектируемой территории

№ п/п	Назначение объекта	Нормативный размер, м
<i>Санитарно-защитные зоны</i>		
1.	Открытые парковки индивидуального транспорта	15
2.	Открытые парковки индивидуального транспорта	10
<i>Охранные зоны</i>		
3.	Кабель 0,4 кВ	2
4.	Сети хоз. бытовой канализации	3

5.	Сети теплоснабжения	3
6.	Сети водоснабжения	5
7.	Сети связи	2
8.	ТП	10

Перечень нормативных правовых актов, в соответствии с которыми регламентируются размеры, режимы использования зон с особыми условиями использования территорий:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160;
- Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденные Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Проектом планировки территории рекомендуется проведение ряда мероприятий, направленных на улучшение состояния окружающей среды и поддержания благоприятных условий проживания населения:

- проведение мониторинговых исследований загрязнения атмосферного воздуха;
- благоустройство, озеленение проектируемой территории в целом, в целях защиты селитебной территории от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом, обогащения воздуха кислородом и поглощения из воздуха углекислого газа.

Мероприятия по предотвращению загрязнения почв и подземных вод

Для предотвращения загрязнения почв и подземных вод на проектируемой территории рекомендуются следующие мероприятия:

- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- для уменьшения образования пыли – благоустройство улиц и дорог, газонное озеленение;
- биологическая очистка почв и воздуха за счет увеличения площади зеленых насаждений;
- организация контроля уровня загрязнения грунтовых вод;
- организация мониторинга состояния водопроводящих сетей и своевременное проведение мероприятий по предупреждению утечек из систем водопровода и канализации;
- организация и обеспечение планово-регулярной санитарной очистки территории;
- контроль качества и своевременности выполнения работ по рекультивации нарушенных земель;
- мониторинг степени загрязнения почвенного покрова.

Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия электромагнитных полей и шума

Защита от электромагнитных полей и излучений регламентируется Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», а также рядом нормативных документов.

Источниками электромагнитного излучения на территории проекта планировки являются трансформаторные подстанции и линии электропередачи напряжением 0,4 кВ, 6кВ.

В соответствие с СанПиН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты», защита населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ и 6 кВ не требуется.

В соответствии с п. 4.2.131. Правил устройства электроустановок (ПУЭ) седьмого издания расстояние от жилых зданий до трансформаторных подстанций следует принимать не менее 10 м при условии обеспечения допустимых нормальных уровней звукового давления (шума).

Основными источниками внешнего шума на территории проекта планировки являются потоки всех видов транспорта, проходящего по дорогам, внутриквартальные источники шума (транспорт в местах въезда на стоянки транспортных средств, хозяйственные дворы объектов торговли, детские игровые площадки и др.).

Проектом планировки рекомендуются следующие мероприятия по защите от шумового воздействия:

- в помещениях жилых и общественных зданий:
 - рациональное объемно-планировочное решение жилого или общественного здания;
 - применение при строительстве и реконструкции зданий:
 - ограждающих конструкций, обеспечивающих нормативную звукоизоляцию;
 - звукопоглощающих облицовок (в помещениях общественных зданий);
 - глушителей шума в системах принудительной вентиляции и кондиционирования воздуха;
 - виброизоляцию инженерного и санитарно-технического оборудования зданий.
- на территории жилой застройки:
 - применение рациональных приемов планировки и застройки территории;
 - строительство шумозащитных зданий;
 - сооружение придорожных шумозащитных экранов и устройство шумозащитных полос зеленых насаждений.

Выбор мероприятий по обеспечению нормативных уровней шума на рассматриваемой территории и в помещениях, расположенных на ней жилых и общественных зданий, следует проводить на основе результатов акустических расчетов или данных натурных измерений.

Мероприятия по санитарной очистке

Проектом планировки рекомендуется проведение следующих мероприятий по санитарной очистке территории:

- организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза отходов различных классов опасности на санкционированные места размещения отходов;
- уборка территорий от мусора, смета, снега;
- организация оборудованных контейнерных площадок для сбора отходов;
- установка урн для мусора в местах общего пользования, на территории жилой и общественно-деловой застройки.

Вывоз опасных отходов должны осуществлять организации, имеющие лицензию, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Для организации сбора твердых коммунальных отходов на территории рекомендуется использовать контейнерную систему. Площадки для установки мусоросборников (контейнерной

площадки) следует размещать удалёнными от окон жилых зданий. Необходимое количество мусорных контейнеров рассчитывается исходя из объема образующихся отходов. В соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населенных мест» площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Мероприятия по благоустройству и озеленению территорий. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Создание и эксплуатация элементов благоустройства и озеленения на проектируемой территории в соответствии с действующим законодательством обеспечивают требования охраны окружающей природной среды, охраны здоровья человека, создают технические возможности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.

При строительстве общественно-деловой и жилой застройки рекомендуется произвести благоустройство территории:

- устройство газонов, цветников, посадку зеленых оград;
- оборудование территории малыми архитектурными формами – беседками, навесами, площадками для игр детей и отдыха взрослого населения;
- организация дорожно-пешеходной сети;
- освещение территории;
- обустройство мест сбора мусора.

Благоустройство территории дошкольных образовательных организаций включает следующий обязательный перечень мероприятий:

- организацию твёрдых видов покрытия проездов;
- строительство основных пешеходных коммуникаций, площадок (кроме детских игровых площадок), элементов сопряжения поверхностей;
- ограждение, оборудование площадок;
- установку скамеек, урн, осветительного оборудования, носителей информационного оформления.

Озеленение придомовой территории жилого участка производится между отмосткой жилого дома и проездом (придомовые полосы озеленения), между проездом и внешними границами участка. На придомовых полосах следует размещать цветники, газоны, вьющиеся растения, компактные группы кустарников, невысокие отдельно стоящие деревья; на остальной территории участка - свободные композиции и разнообразные приёмы озеленения.

Создание системы зеленых насаждений является необходимым, так как она улучшает микроклимат, температурно-влажностный режим, очищает воздух от пыли, газов, является шумозащитой жилых и общественно-деловых территорий, создает приятный эстетический вид.

Ассортимент деревьев и кустарников определяется с учетом условий их произрастания, функционального назначения зоны и с целью улучшения декоративной направленности.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации (ЧС) природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- локального характера;
- муниципального характера;
- межмуниципального характера;
- регионального характера;
- межрегионального характера;
- федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом.

На проектируемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации техногенного характера:

- аварии на взрыво- и пожароопасных объектах (газопровод среднего давления);
- аварии на электроэнергетических системах (линии электропередачи, трансформаторные подстанции);
- аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения (водопроводные и канализационные сети, объект связи);
- аварии на дорогах.

Чрезвычайные ситуации природного характера на проектируемой территории могут возникнуть в результате сильного ветра, града, снегопада, гололедных явлений, заморозков, сильной жары.

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.06-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий», на проектируемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации природного характера (Табл. 18).

Таблица 18 - Возможные чрезвычайные ситуации природного характера на проектируемой территории

п/п	Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
1. Опасные метеорологические явления и процессы			
1.1	Сильный ветер (ураган)	Аэродинамический	Ветровой поток Ветровая нагрузка Аэродинамическое давление Вибрация
1.2	Сильные осадки		
1.2.1.	Продолжительный дождь (ливень)	Гидродинамический	Поток (течение) воды
1.2.2.	Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы
1.2.3.	Сильная метель	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы Ветровая нагрузка
1.2.4.	Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка
1.2.5.	Град	Динамический	Удар
1.3	Туман	Теплофизический	Снижение видимости (помутнение воздуха)
1.4	Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха
1.5	Гроза	Электрофизический	Электрические разряды

п/п	Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
1.6	Землетрясение	Динамический	Разрушение/ повреждение объектов капитального строительства
2. Природные пожары			
2.1	Пожар (ландшафтный)	Теплофизический	Пламя Нагрев тепловым потоком Тепловой удар Помутнение воздуха Опасные дымы
		Химический	Загрязнение атмосферы, почвы, грунтов, гидросферы

В соответствии с СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий», при выявлении опасных геофизических воздействий и их влияния на строительство зданий и сооружений следует учитывать категории оценки сложности природных условий.

Климатические воздействия не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья населения. Однако они могут нанести ущерб зданиям, сооружениям и оборудованию, затруднить или приостановить технологические процессы, поэтому необходимо предусмотреть технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий природных явлений.

При сильном ветре существует вероятность повреждения линий электропередачи, повала деревьев, выхода из строя объектов жизнеобеспечения, разрушения легких построек.

При выпадении крупного града существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением автотранспорта и разрушением крыш строений.

При выпадении сильного снега и при гололёде прогнозируется возникновение ЧС, связанных с обрывом линий электропередачи, затруднением в работе транспорта, авариями на объектах жизнеобеспечения, травматизмом людей.

При установлении жаркой погоды существует вероятность возникновения ЧС, связанных с прекращением подачи электроэнергии по причине пожаров и аварий, возникающих на электроподстанциях и электросетях, и вызывающих нарушения функционирования объектов жизнеобеспечения, тепловые удары и заболевания людей, пожароопасная обстановка.

Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Проектом планировки предложен комплекс мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

- планово-предупредительных ремонтов оборудования и сетей;
- замене и модернизации морально устаревшего технологического оборудования;
- установки дополнительной запорной арматуры;
- наличия резервного электроснабжения;
- замены устаревшего оборудования на новое;
- создания аварийного запаса материалов.

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, в том числе очистка дорог;

- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость.
- установка водосчетчика для осуществления контроля расхода холодной воды на вводе водопровода. отвод бытовых сточных вод в городскую систему канализации, обеспечивающую необходимую степень очистки стоков перед сбросом в водоток.
- водоотвод поверхностного стока с территории здания проектируемыми лотками в дождеприемный колодец и далее по трубопроводу в городской ливневой коллектор (локальные очистные сооружения)
- применение усовершенствованных асфальтобетонных покрытий территории, исключающих фильтрацию загрязненных вод в грунт;
- применение для строительства наружных сетей канализации труб и колодцев, имеющих достаточную надежность стыковых соединений и герметичность строительных конструкций, предотвращающих попадание загрязненных вод в грунт;
- организация уборки территории с максимальным использованием механизированных работ;
- уборка и утилизация снега с территории автостоянки и подъездных дорог;
- своевременный ремонт твердых покрытий;
- ограждения зон озеленения бордюрами, исключающими смыв грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия;
- вывоз смета и бытовых отходов в места, согласованные городским центром санэпиднадзора для уничтожения и захоронения.

При осуществлении строительства должны предусматриваться следующие мероприятия по охране окружающей среды в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ:

- земляные работы вести строго в границах, отведенных для строительства, не нарушая верхнего растительного слоя и зеленых насаждений, соседних с площадкой строительства территорий;
- Если по условиям производства работ на соседних площадках будут нарушены зеленые насаждения, верхнее покрытие автодорог, ливнестоков, верхний покровный слой грунта, после окончания строительства, все нарушенные объекты подлежат восстановлению;
- оттаивание грунта в зимних условиях с помощью поджогов угля, дров, мазута и др. материалов запрещается;
- для исключения вывоза грязи на городские улицы предусмотреть временные дороги на строительной площадке с щебеночным покрытием;
- В период строительства хранение ГСМ и заправку топливом строительных механизмов производить на специальных площадках, оборудованных средствами от загрязнения почвы;
- Весь строительный мусор со строительной площадки должен быть утилизирован;
- территория строительной площадки планируется и благоустраивается во избежание формирования эфемерных водоемов (луж, озерков, заболоченных участков);
- после окончания строительства должен быть выполнен весь комплекс благоустройства и озеленения;
- в целях снижения негативного воздействия на атмосферный воздух разгрузку сыпучих (щебень для устройства подготовки под фундаменты) производить в пасмурную безветренную погоду;

в целях пылеподавления в летнее время производить полив водой временных путей движения транспортных средств по строительной площадке.

После окончания основных строительно-монтажных работ строительная организация должна выполнить рекультивацию нарушенных земель, восстановить водосборные канавы, а также придать местности проектный рельеф.

Период эксплуатации

В период эксплуатации негативное воздействие будет менее выражено, чем на этапе строительства, поэтому к основным мероприятиям по охране земельных ресурсов и геологической среды можно отнести:

- поддержание чистоты и порядка на объекте;
- систематический вывоз мусора

Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера

С целью защиты населения территории от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий.

Для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости на автомобильных дорогах рекомендуется проведение следующих мероприятий:

- профилактическая обработка покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидация снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработка снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Комплекс работ по зимнему содержанию улиц и дорог, в том числе предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях осуществляют дорожно-эксплуатационные участки.

Для защиты зданий и сооружений от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др. Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций, утвержденной Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 30.06.2003 № 280.

Мероприятия по гражданской обороне

На основании Федерального закона от 12.02.1998 №28-ФЗ «О гражданской обороне», разработано Положение об организации и ведении гражданской обороны в муниципальных образованиях и организациях, утвержденное Приказом МЧС России от 14.11.2008 № 687, которое определяет организацию и основные направления подготовки к ведению и ведения гражданской обороны, а также основные мероприятия по гражданской обороне в муниципальных образованиях и организациях.

Одной из основных задач в области гражданской обороны является оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением ЧС осуществляется в соответствии с Приказом Министерства по чрезвычайным ситуациям Российской Федерации, Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации и Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 25.07.2006 № 422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

Гражданская оборона как система мер по подготовке к защите и по защите населения в военное время или вследствие этих действий

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне», на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В целях защиты людей, находящихся в границах планируемой территории от опасностей, возникающих при ведении военных действий, или вследствие этих действий предусматривается устройство убежищ и противорадиационных укрытий в помещениях объектов, расположенных за границами проектируемой территории.

Убежища следует размещать в подвальных, цокольных и первых этажах зданий и сооружений. Размещение убежищ в первых этажах допускается с разрешения министерств и ведомств при соответствующем технико-экономическом обосновании.

Для размещения противорадиационных укрытий могут быть использованы помещения жилых многоэтажных домов, общественных зданий. Укрытия необходимо оборудовать всеми необходимыми средствами (вентиляция, фильтры, резервное электроснабжение, пост радиодозиметрического контроля и т.д.) в соответствии с СП 88.13330.2014 «Защитные сооружения гражданской обороны».

В соответствии с Порядком создания убежищ и иных объектов гражданской обороны, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309, санитарно-обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта и иные объекты гражданской обороны создаются для обеспечения медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения, санитарной обработки людей и животных, специальной обработки одежды и транспортных средств.

Санитарно-обмывочные пункты и станции обеззараживания одежды предусматриваются на объектах социально-бытового обслуживания, с устройством дополнительных входов-выходов для предотвращения контакта «грязных» и «чистых» потоков людей.

Пункты очистки транспорта возможно организовать на территориях пожарного депо, станций технического обслуживания, расположенных за границами проектируемой территории, с соблюдением условий по сбору загрязненных стоков и их последующей утилизации.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории, чаще всего возникают на объектах социального и культурно-бытового обслуживания, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее - Федеральный закон № 123-ФЗ) к опасным факторам пожара, воздействующим на людей и имущество, относятся:

- пламя и искры;
- тепловой поток;
- повышенная температура окружающей среды;
- повышенная концентрация токсичных продуктов горения и термического разложения;
- пониженная концентрация кислорода;
- снижение видимости в дыму.

К сопутствующим проявлениям опасных факторов пожара относятся:

- осколки, части разрушившихся зданий, сооружений, строений, транспортных средств, технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- радиоактивные и токсичные вещества и материалы, попавшие в окружающую среду из разрушенных технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- вынос высокого напряжения на токопроводящие части технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- опасные факторы взрыва, происшедшего вследствие пожара;
- воздействие огнетушащих веществ.

В соответствии с Федеральным законом № 123-ФЗ, защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Рекомендуется проведение следующих мероприятий по обеспечению пожарной безопасности на территориях зеленых массивов:

- предупреждение пожаров (противопожарное обустройство территорий и обеспечение средствами предупреждения и тушения);
- мониторинг пожарной опасности;
- разработка и утверждение планов тушения.

На территориях зеленых массивов запрещается разведение костров.

Обеспечение пожарной безопасности на планируемой территории предусматривается осуществлять за счет объекта пожарной охраны. Пожарная часть № 1, расположенной по адресу ул. Амурская, 60.

Территория представлена следующими зонами размещения объектов капитального строительства:

- Зона многоэтажной жилой застройки;
- Зона общественно-делового назначения.

Таблица 19 – Планируемое зонирование в границах проекта планировки территории

№ п/п	Наименование зоны размещения ОКС	№ зоны размещения ОКС на плане	Единица измерения	Площадь зоны размещения ОКС
	Общая площадь зон размещения в границах проекта планировки:		га	11,92
1	Зона многоэтажной жилой застройки	1	га	0,402
2	Зона общественно-делового назначения	2	га	3,99

Проектом планировки предполагается изменение координат поворотных точек красных линий, с целью улучшения транспортно-пешеходной доступности территорий общего пользования, а также прилегающих территорий.

Сведения о планируемых красных линиях, содержащие обозначения точек красных линий, отображены на схеме красные линии.

Отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, отображены на чертежах межевания.

Таблица 20 - Каталог координат поворотных точек красных линий

№	X	Y			
1	685673,4302	1301507,777	18	685882,3291	1301533,696
2	685671,9303	1301507,988	19	685882,5998	1301535,766
3	685673,5347	1301520,987	20	685908,2576	1301532,412
4	685675,2447	1301520,777	21	685910,3686	1301532,136
5	685677,551	1301536,415	22	685904,2721	1301483,999
6	685675,761	1301539,237	23	685901,5968	1301484,358
7	685678,7994	1301563,936			
8	685680,7294	1301563,855	24	685898,7563	1301463,879
9	685681,3235	1301563,778	25	685900,123	1301463,698
10	685694,6187	1301561,8	26	685899,6611	1301460,303
11	685694,3	1301559,413	27	685898,2896	1301460,485
12	685763,6772	1301549,727			
13	685768,7147	1301550,025	28	685663,3442	1301435,864
14	685797,6081	1301546,514	29	685662,5926	1301435,941
15	685803,5129	1301544,873	30	685664,2158	1301448,317
16	685825,022	1301542,106	31	685665,074	1301448,197
17	685835,9214	1301540,602			
			32	685648,2014	1301428,587

33	685648,7844	1301428,512
34	685649,48	1301433,575
35	685648,9121	1301433,658
36	685495,954	1301373,243
37	685495,27	1301373,98
38	685496,0964	1301380,548
39	685497,0605	1301381,165
40	685509,1677	1301467,848
41	685508,6966	1301467,914
42	685513,1089	1301503,812

43	685512,1089	1301503,912
44	685516,3215	1301540,911
45	685519,3144	1301540,497
46	685524,7785	1301579,616
47	685523,2615	1301579,851
48	685523,8973	1301584,12
49	685543,7074	1301581,431
50	685543,6445	1301580,914
51	685621,2294	1301570,382
52	685621,6364	1301573,504
53	685663,7384	1301568,012

2 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Таблица 21 – Техничко-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Общая площадь территории в границах проектируемой территории	га	11,92	11,92
		%	100	100
	в том числе:			
1.2	Зона многоэтажной жилой застройки	га	0	0,402
		% от общей площади территории в границах проектируемой территории	0	8,9
1.3	Зона общественно-делового назначения	га	-	3,99
		%	-	91,1
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Общая численность расчетного населения	человек	1251	1534
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов – всего (включая нежилые помещения), в том числе	тыс. кв. м	35,1	44,9
3.1.1	Общая жилая площадь многоквартирных жилых домов	тыс. кв. м	30,2	38,5
3.2	Общая жилая площадь проектируемых жилых домов	тыс. кв. м	0	8,3
3.3	Общая площадь ликвидируемых жилых домов	кв. м	0	0
5	Улично-дорожная сеть			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети:			

	Улицы местного значения	км	1,8	1,8
	Проезды	кв.м	20867,60	26967,60
5.2	Общая площадь улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия	кв.м	21806	27906
5.3	Машино-места для хранения автомобильного транспорта	шт	491	805
6	ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление			
6.1.2	- всего	куб.м/сут		171,56
	в том числе:			
	- на хозяйственно-питьевые нужды	куб.м/сут		171,56
	- на производственные нужды	куб.м/сут	-	-
6.1.3	Среднесуточное водопотребление на 1 человека	л/сут на чел.	-	250
6.1.4	Протяженность сетей	км	4,76	5,06
6.2	Канализация			
6.2.1	Общее поступление сточных вод - всего	куб.м/сут		128,36
	в том числе:			
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	куб.м/сут		128,36
	- производственные сточные воды	куб.м/сут	-	-
6.2.2	Протяженность сетей	км	3,41	3,71
6.2.3	Протяженность сетей ливневой канализации	км	-	4220
6.3	Электроснабжение			
6.3.1	Потребность в электроэнергии для нового строительства - всего	. кВт. ч./в год		1051
6.3.2	Потребление электроэнергии на чел. в год	кВт. ч		3,62
	в том числе:			
	- на коммунально-бытовые нужды	кВт. ч./в год		3,62
6.3.3	Протяженность сетей (общая)	км	6,13	6,43
6.4	Теплоснабжение			
6.4.1	Потребление проектируемых объектов с учетом ГВС максимально-часовой	Гкал/час	-	2,90
	в том числе на коммунально-бытовые нужды	Гкал/час	-	2,90
6.4.2	Протяженность тепловых сетей, двухтрубная	км	3,26	3,56
6.5	Газоснабжение			
6.5.1	Потребление газа - всего	тыс. куб.м / год	-	-
	в том числе:			
	- на производственные нужды	тыс. куб.м / год	-	-
	- на коммунально-бытовые нужды	тыс. куб.м / год	-	-
6.5.2	Протяженность газопроводов среднего давления	м	-	-
6.6	Связь			
6.6.1	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	абонентских номеров на 1000 человек	-	613
6.6.2	Протяженность сетей	км	5,56	5,86

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах:
ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

Красные линии

Перечень координат характерных точек красных линий

№	X	Y
1	685673,4302	1301507,777
2	685671,9303	1301507,988
3	685673,5347	1301520,987
4	685675,2447	1301520,777
5	685677,551	1301536,415
6	685675,761	1301539,237
7	685678,7994	1301563,936
8	685680,7294	1301563,855
9	685681,3235	1301563,778
10	685694,6187	1301561,8
11	685694,3	1301559,413
12	685763,6772	1301549,727
13	685768,7147	1301550,025
14	685797,6081	1301546,514
15	685803,5129	1301544,873
16	685825,022	1301542,106
17	685835,9214	1301540,602
18	685882,3291	1301533,696
19	685882,5998	1301535,766
20	685908,2576	1301532,412
21	685910,3686	1301532,136
22	685904,2721	1301483,999
23	685901,5968	1301484,358
24	685898,7563	1301463,879
25	685900,123	1301463,698
26	685899,6611	1301460,303
27	685898,2896	1301460,485
28	685663,3442	1301435,864
29	685662,5926	1301435,941
30	685664,2158	1301448,317
31	685665,074	1301448,197
32	685648,2014	1301428,587
33	685648,7844	1301428,512
34	685649,48	1301433,575
35	685648,9121	1301433,658
36	685495,954	1301373,243
37	685495,27	1301373,98
38	685496,0964	1301380,548
39	685497,0605	1301381,165
40	685509,1677	1301467,848
41	685508,6966	1301467,914
42	685513,1089	1301503,812
43	685512,1089	1301503,912
44	685516,3215	1301540,911
45	685519,3144	1301540,497
46	685524,7785	1301579,616
47	685523,2615	1301579,851
48	685523,8973	1301584,12
49	685543,7074	1301581,431
50	685543,6445	1301580,914
51	685621,2294	1301570,382
52	685621,6364	1301573,504
53	685663,7384	1301568,012

Условные обозначения

Границы

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- граница элемента планировочной структуры

Линии градостроительного регулирования

- красные линии, существующие
- — — красные линии, предполагаемые к отмене
- красные линии, планируемые

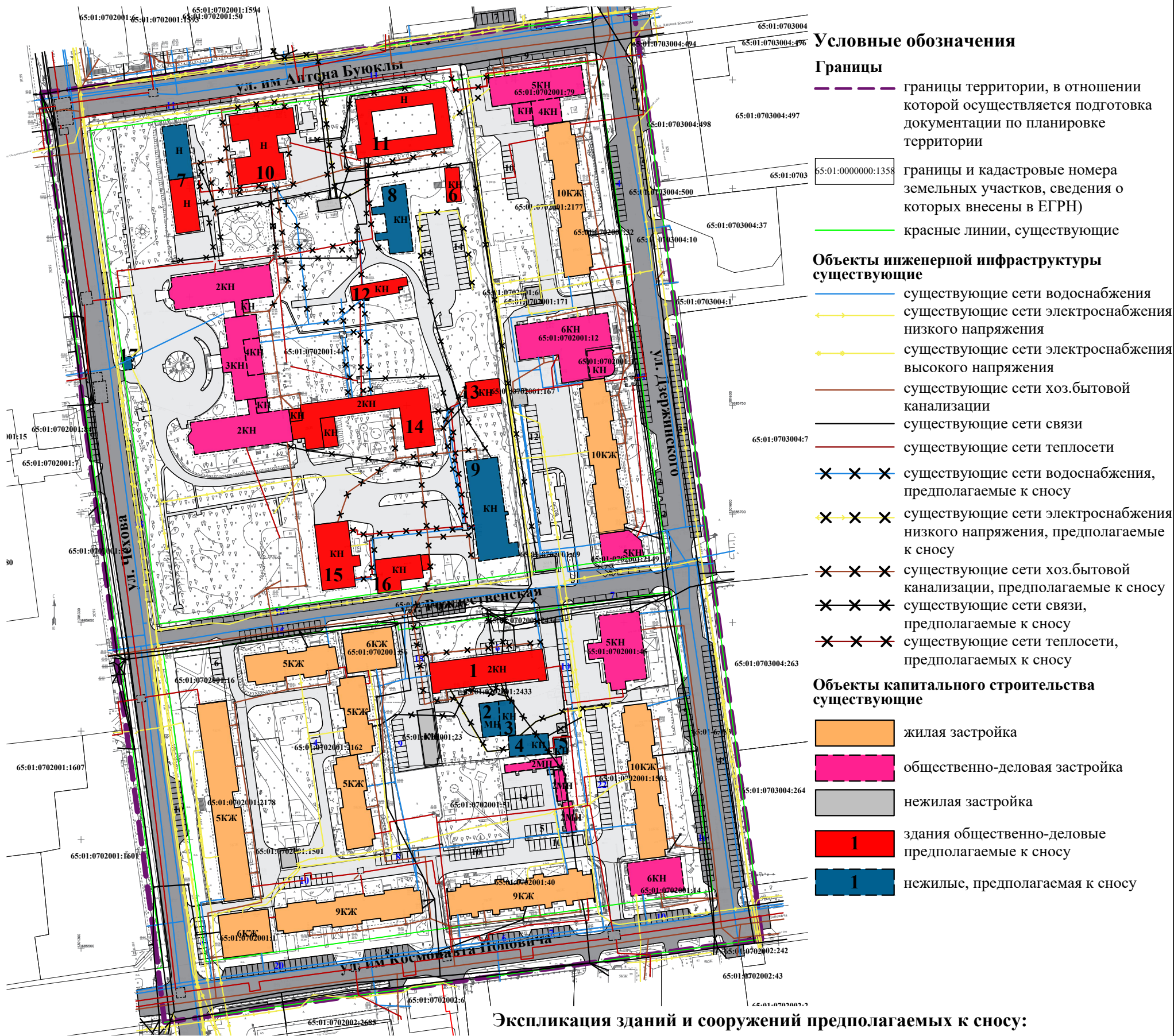
Обозначение координат поворотных точек

- 1 номера характерных точек красных линий

Примечание: Экспликация планируемых зданий и сооружений представлена в пояснительной записке материалов обоснования проекта планировки и проекта межевания территории, в соответствии с порядковыми номерами, отображенных на схеме

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

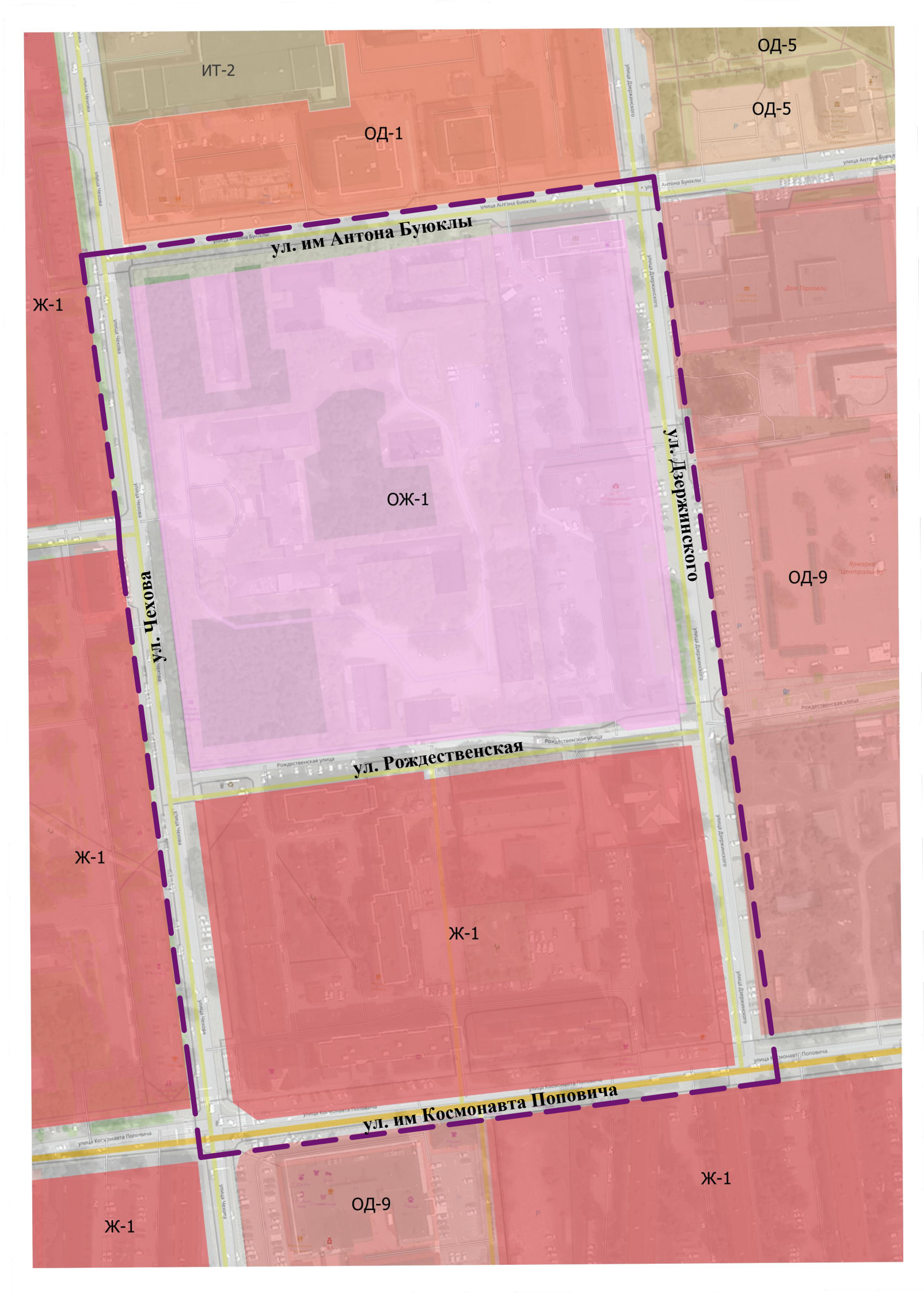
Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам



№ на схеме	Кол-во этажей	Наименование	Площадь суммарная поэтажная кв.м	Назначение объекта	Улица
1	2	Учреждение связи атс № 3	1427,72	Нежилое здание	ул. Рождественская, д. 63
2	1	Хозяйственный корпус	134,90	Нежилое здание	-
3	1	Хозяйственный корпус	111,89	Нежилое здание	-
4	1	Хозяйственный корпус	173,47	Нежилое здание	-
5	1	Хозяйственный корпус	39,44	Нежилое здание	-
6	1	Сооружение военного госпиталя (погреб)	106,67	Нежилое здание	-
7	1	Сооружение военного госпиталя (клуб)	557,91	Нежилое здание	ул. Чехова, д. 41, с. 34
8	1	Сооружение военного госпиталя (овощехранилище)	382,14	Нежилое здание	ул. Чехова, д. 41, с. 489
9	1	Сооружение военного госпиталя (склад)	719,88	Нежилое здание	ул. Чехова, д. 41, с. 24
10	1	Сооружение военного госпиталя (столовая)	738,14	Нежилое здание	ул. Антона Буюклы, 47
11	1	Сооружение военного госпиталя (штаб в т.п. поликлиника)	760,92	Нежилое здание	ул. Антона Буюклы, 47 к1
12	1	Сооружение военного госпиталя (склад)	165,55	Нежилое здание	-
13	1	Сооружение военного госпиталя (морг)	181,50	Нежилое здание	-
14	2	Сооружение военного госпиталя (инфекционное отделение)	1871,91	Нежилое здание	-
15	1	Сооружение военного госпиталя (склад)	487,31	Нежилое здание	ул. Чехова, 41 к1
16	1	Сооружение военного госпиталя (гараж)	310,74	Нежилое здание	-
17	1	Сооружение военного госпиталя (проходная КПП)	25,69	Нежилое здание	-

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах:
ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

Карта (фрагмент карты) планировочной структуры



Условные обозначения

- границы разработки проекта планировки
- Ж1 - зона многоэтажной жилой застройки
- ОЖ1 - зона общественно-жилого назначения

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети

Условные обозначения

- Границы**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
 - красные линии
- Объекты капитального строительства существующие**
- жилая застройка
 - общественно-деловая застройка
 - нежилая застройка
- Объекты капитального строительства планируемые**
- 1 планируемые объекты капитального строительства жилого назначения
 - 2 планируемые объекты капитального строительства нежилого назначения
- Объекты транспортной инфраструктуры**
- покрытие автомобильных дорог
 - покрытие проездов
 - пожарный проезд
 - 10 парковки временного хранения автомобилей
 - 10 парковки постоянного хранения автомобилей
 - тротуары, пешеходные дорожки
 - территория взрослых, детских и спортивных площадок
 - существующие светофорные объекты
 - направление движения транспорта
 - граница подземного паркинга
 - автомобильные дороги местного значения, существующие
 - проезды, проектируемые
 - движение пешеходов

Экспликация планируемых зданий и сооружений:

№ на схеме	Наименование	Предельная этажность	Кол-во	Статус	Приобъектное количество м/м
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой	16	1	Проектируемые	156(из них 12 гостевые)
2	Здание гостиницы	5	1	Проектируемые	16
3	Офисное здание	5	1	Проектируемые	124
4	Школа искусств	3	1	Проектируемые	18

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

Схема архитектурно-планировочной организации территории

Схема элементов планировочной структуры

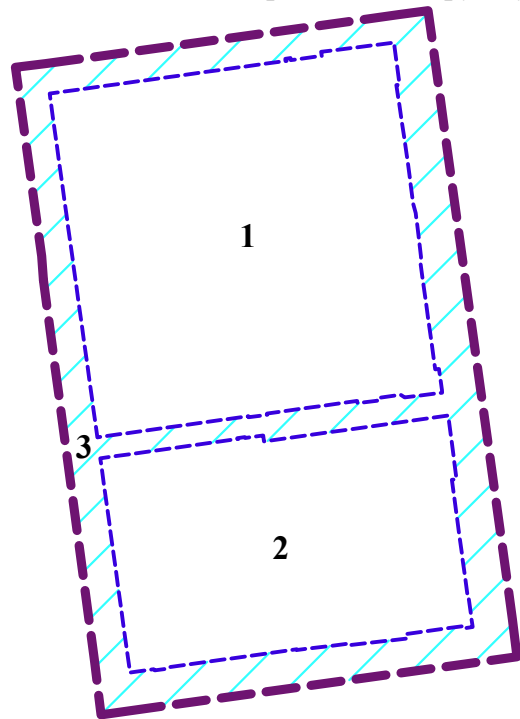


Объекты транспортной инфраструктуры

- 10 парковки постоянного хранения автомобилей
- 10 парковки временного хранения автомобилей
- покрытие проездов
- пожарный проезд
- граница подземного паркинга
- Покрытия
 - асфальт
 - тротуары, пешеходные дорожки
 - территория взрослых, детских и спортивных площадок
- автомобильные дороги местного значения, существующие
- проезды, проектируемые

Экспликация планируемых зданий и сооружений:

№ на схеме	Наименование	Предельная этажность	Кол-во	Статус	Приобъектное количество м/м
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой	16	1	Проектируемые	156(из них 12 гостевые)
2	Здание гостиницы	5	1	Проектируемые	16
3	Офисное здание	5	1	Проектируемые	124
4	Школа искусств	3	1	Проектируемые	18



Условные обозначения схемы ЭПС

- Границы
 - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
 - 1,2 границы и номера существующих и планируемых элементов планировочной структуры
 - 3 УДС

Условные обозначения

- Границы
 - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
 - красные линии
- Объекты капитального строительства существующие
 - жилая застройка
 - общественно-деловая застройка
 - нежилая застройка
- Объекты капитального строительства планируемые
 - 1 планируемые объекты капитального строительства жилого назначения
 - 2 планируемые объекты капитального строительства нежилого назначения
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - зона многоэтажной жилой застройки
 - зона общественно-жилого назначения

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

Схема инженерных сетей и сооружений



Условные обозначения

- Границы**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
 - красные линии
- Объекты капитального строительства существующие**
- жилая застройка
 - общественно-деловая застройка
 - нежилая застройка
- Объекты капитального строительства планируемые**
- 1 планируемые объекты капитального строительства жилого назначения
 - 2 планируемые объекты капитального строительства нежилого назначения
- Объекты инженерной инфраструктуры существующие**
- существующие сети водоснабжения
 - существующие сети электроснабжения низкого напряжения
 - существующие сети электроснабжения высокого напряжения
 - существующие сети хоз.бытовой канализации
 - существующие сети связи
 - существующие сети теплосети
 - камеры на трубопроводах (подземные)
 - камеры на трубопроводах (наземные)
- Объекты инженерной инфраструктуры планируемые**
- планируемые сети водоснабжения
 - планируемые сети электроснабжения низкого напряжения
 - планируемые сети электроснабжения высокого напряжения
 - планируемые сети хоз.бытовой канализации
 - планируемые сети связи
 - планируемые сети теплосети
- Точки подключения проектных сетей**
- точка подключения сетей связи
 - точка подключения сетей водоснабжения
 - точка подключения сетей электроснабжения
 - точка подключения сетей хоз. бытовой канализации
 - точка подключения сетей теплоснабжения

Объекты транспортной инфраструктуры

- 10 парковки постоянного хранения автомобилей
 - 10 парковки временного хранения автомобилей
 - покрытие проездов
 - пожарный проезд
- Покрытия**
- асфальт
 - тротуары, пешеходные дорожки
 - территория взрослых, детских и спортивных площадок

Экспликация планируемых зданий и сооружений:

№ на схеме	Наименование	Предельная этажность	Кол-во	Статус	Приобъектное количество м/м
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой	16	1	Проектируемые	156(из них 12 гостевые)
2	Здание гостиницы	5	1	Проектируемые	16
3	Офисное здание	5	1	Проектируемые	124
4	Школа искусств	3	1	Проектируемые	18

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения

Границы

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- 1 --- границы и номера существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- красные линии

Границы зон с особыми условиями использования территории

- границы зон санитарной охраны инженерных сетей, проектируемые
- границы зон санитарной охраны инженерных сетей, существующие
- + + + первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- + + + второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- + + + третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- санитарно-защитная зона
- трансформаторных подстанций 10 м
- границы нормативного санитарного разрыва от объектов транспортной инфраструктуры, существующие
- границы нормативного санитарного разрыва от объектов транспортной инфраструктуры, проектируемые
- приаэродромные территории

Объекты капитального строительства существующие

- жилая застройка
- общественно-деловая застройка
- нежилая застройка

Объекты капитального строительства планируемые

- планируемые объекты капитального строительства жилого назначения
- планируемые объекты капитального строительства нежилого назначения

Объекты транспортной инфраструктуры

- 10 --- парковки постоянного хранения автомобилей
- 10 --- парковки временного хранения автомобилей
- покрытие проездов
- пожарный проезд

Покрытия

- асфальт
- тротуары, пешеходные дорожки
- автомобильные дороги местного значения, существующие
- проезды, проектируемые

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах: ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории



Условные обозначения

- Границы**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
 - красные линии
- Объекты капитального строительства существующие**
- жилая застройка
 - общественно-деловая застройка
 - нежилая застройка
- Объекты капитального строительства планируемые**
- ① планируемые объекты капитального строительства жилого назначения
 - ② планируемые объекты капитального строительства нежилого назначения
- Объекты транспортной инфраструктуры**
- 10 парковки постоянного хранения автомобилей
 - 10 парковки временного хранения автомобилей
 - покрытие проездов
 - пожарный проезд
- Покрытия**
- асфальт
 - тротуары, пешеходные дорожки
 - территория взрослых, детских и спортивных площадок
 - автомобильные дороги местного значения, существующие
 - проезды, проектируемые
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства**
- зона многоэтажной жилой застройки
 - зона общественно-жилого назначения
- Отметки и уклоны**
- 33.03 / 27.03 "красная" отметка / "черная" отметка
 - +0.00 "рабочая" отметка
 - 0.2 / 50 уклоноуказатель

Экспликация планируемых зданий и сооружений:

№ на схеме	Наименование	Предельная этажность	Кол-во	Статус	Приобъектное количество м/м
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой	16	1	Проектируемые	156(из них 12 гостевые)
2	Здание гостиницы	5	1	Проектируемые	16
3	Офисное здание	5	1	Проектируемые	124
4	Школа искусств	3	1	Проектируемые	18

Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах:
ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

Схема обоснования проекта межевания



Условные обозначения

Границы

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- 65:01:0000000:1358 границы и кадастровые номера земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН)

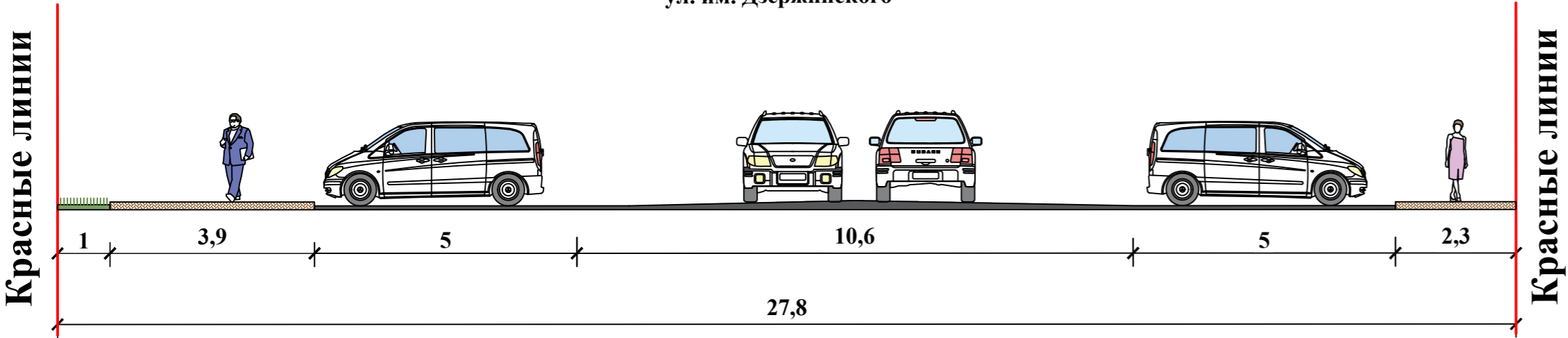
Объекты капитального строительства существующие

- жилая застройка
- общественно-деловая застройка
- нежилая застройка
- + + первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- + + первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- + + первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- приаэродромные территории

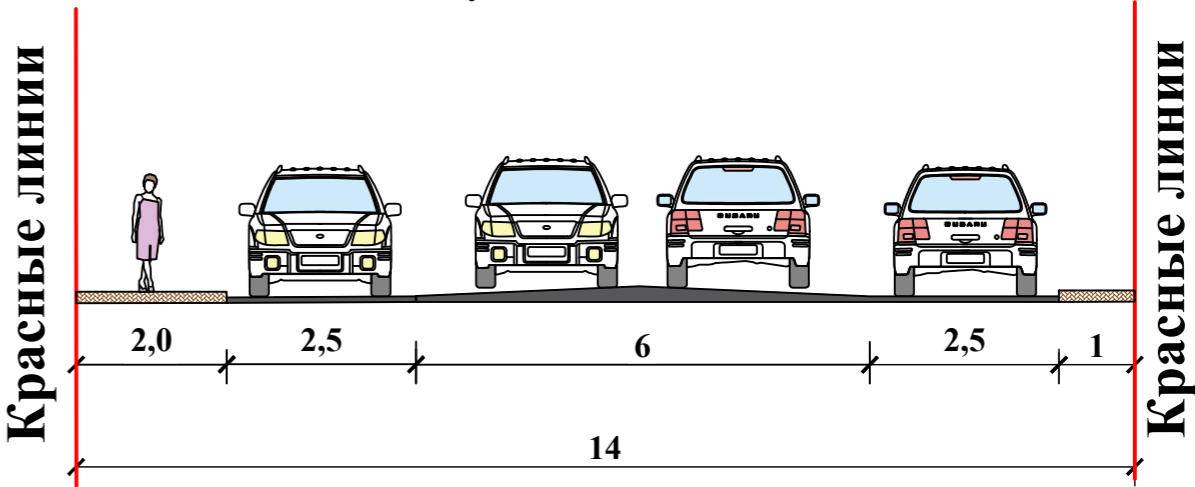
Проект планировки и проект межевания территории центральной части города Южно-Сахалинска в границах:
ул. имени Антона Буюклы - ул. им. Ф.Э. дзержинского - ул. им. Космонавта Поповича - ул. Чехова

Схема поперечные профили УДС

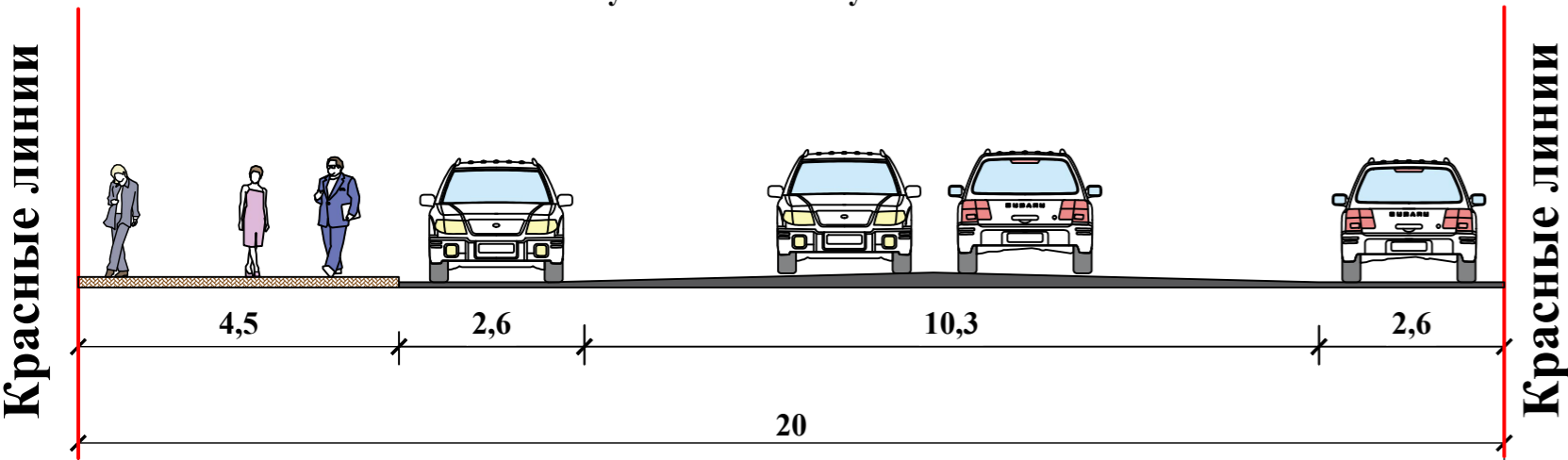
Разрез 1-1 (планируемый)
ул. им. Дзержинского



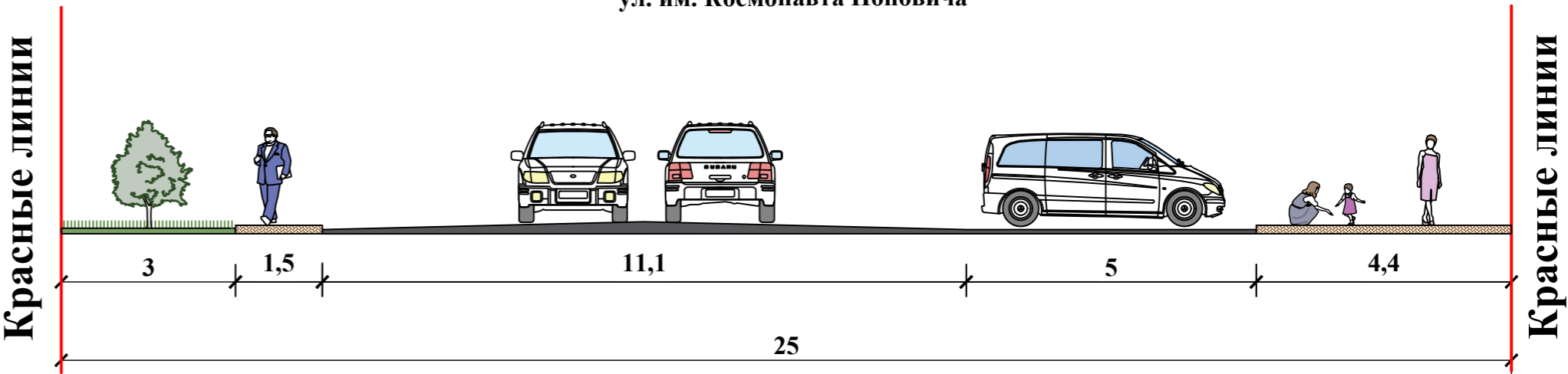
Разрез 4-4 (планируемый)
ул. Рождественская



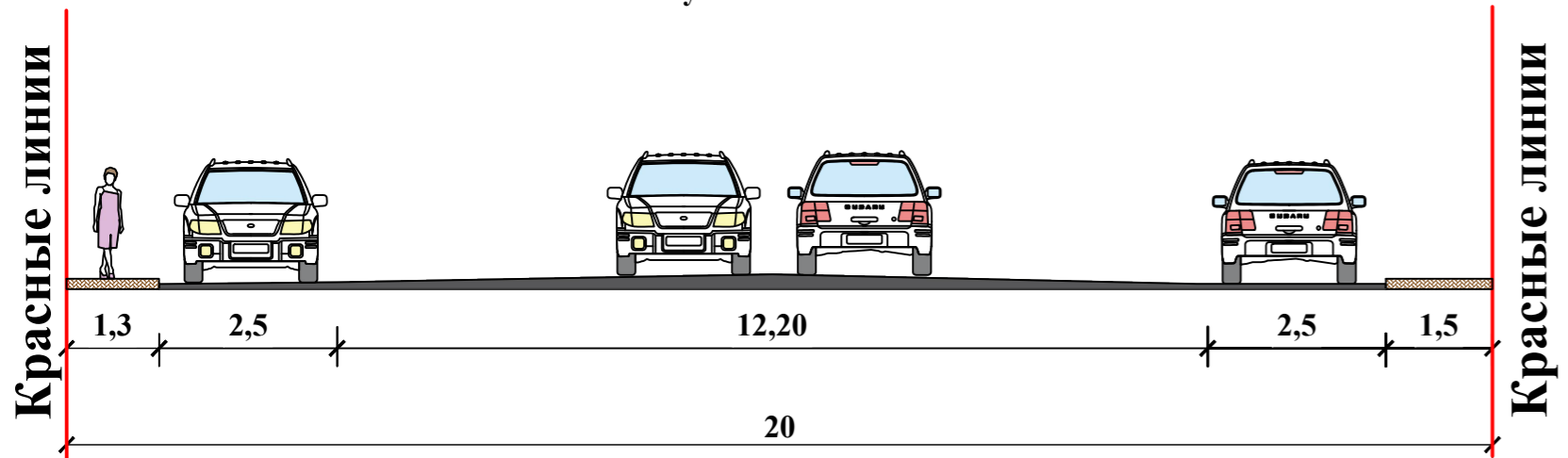
Разрез 2-2 (существующий)
ул. им. Антона Буюклы



Разрез 5-5(существующий)
ул. им. Космонавта Поповича



Разрез 3-3 (существующий)
ул. им. Чехова



Условные обозначения

- автомобильная дорога с асфальтовым покрытием
- зеленые насаждения
- пешеходные дорожки
- велосипедные дорожки