

МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ

Перечень текстовых материалов

№ п/п	Наименование	Лист
	Введение	3
	Основания для разработки проекта планировки и проекта межевания территории	3
	Нормативные ссылки:	3
а)	- анализ территории, в отношении которой осуществляется разработка проекта планировки территории	
б)	- сведения о границах проектирования	
в)	- сведения о размещении территории проектирования в планировочной структуре городского округа город Южно-Сахалинск	
г)	- анализ сведений ЕГРН в границах подготовки Проекта	
д)	- использование территории в период подготовки Проекта	
е)	- планировочные ограничения территории	
ж)	- климатические, геологические и гидрологические характеристики территории	
з)	- обоснование планировочных решений (обоснование АПР)	
и)	- архитектурно-планировочная концепция развития территории	
к)	- обоснование определения границ зон ОКС	
л)	- обоснование положений по описанию и размещению объектов транспортной инфраструктуры, в том числе расчеты требуемого количества машино-мест, описание поперечных профилей УДС	
м)	- обоснование положений инженерной инфраструктуры по каждому объекту (водоснабжение, электроснабжение и т. д.)	
н)	- обоснование вертикальной планировки	
о)	- планировочные решения по реализации требований «Доступной и безбарьерной среды» для маломобильных групп населения	
п)	- описание зон с особыми условиями использования территории, перечень мероприятий по охране окружающей среды	
р)	- обоснование положений по инженерно-техническим мероприятиям ГОиЧС	
с)	- технико-экономические показатели	

Перечень графических материалов

№ листа	Наименование	Масштаб
1	Чертеж красных линий	1:1000
2	Фрагмент карты планировочной структуры	1:10000
3	Схема, отображающая местоположение 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.	1:1000
4	Схема организации движения транспорта и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории.	1:1000
5	Схема поперечных профилей улиц и проездов	1:200
6	Схема архитектурно-планировочного решения застройки территории	1:1000
7	Схема вертикальной планировки территории	1:1000
8	Схема размещения объектов инженерной инфраструктуры	1:1000
9	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000

Введение

Основания для разработки проекта планировки и проекта межевания территории

Документация по планировке территории, подлежащей развитию, в части разработки проекта планировки и проекта межевания территории г. Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская - ул. Крюкова - ул. Хабаровская - ул. Ленина - пр. Коммунистический - ул. Вокзальная (часть элемента планировочной структуры) (далее – Документация) подготовлена на основании:

постановления администрации г. Южно-Сахалинска от 06.07.2022 № 1573-па.

развитии застроенной территории г. Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинской - ул. Крюкова - ул. Хабаровская - ул. Ленина - пр. Коммунистический - ул. Вокзальная (часть элемента планировочной структуры).

Нормативные ссылки:

При разработке документации планировки территории учитывались требования следующих нормативов градостроительного проектирования:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области. (с изменениями на 24 декабря 2021 года)
 - Генеральный план городского округа "Город Южно-Сахалинск" утвержденного решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
 - Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па.
- законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действующими в период подготовки Документации:
- Градостроительный кодекс РФ;
 - Земельный кодекс РФ;
 - Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления»; (с изм. 11.01.2023)
 - Федеральный закон от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
 - Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»;
- Указ Президента РФ от 30.11.1995 № 1203 «Об утверждении Перечня сведений, отнесенных к государственной тайне»;
- Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (с изм. 15.09.2020);
- Постановление Правительства РФ от 18.04.2016 № 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»;
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 18.06.2007 № П/0137 «Об утверждении положения о местных системах координат Федерального агентства кадастра объектов недвижимости на субъекты Российской Федерации»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения»;
- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»;
- СП 35-102-2001 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам»;
- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;
- Применяются в объеме, необходимом для подготовки Документации:
- СП 11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства»;
- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Часть III «Инженерно-гидрографические работы при инженерных изысканиях для строительства»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утверждённый Решением Решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 22.12.2022 N 1082/52-22-6 (с изменениями на 22 декабря 2022 года);
- Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па.
- иные нормативные правовые акты и нормативные технические документы, устанавливающие требования к составу, содержанию и порядку выполнения работы.
- Топографическая основа в масштабе 1:500 с инженерными коммуникациями и геодезическими отметками;
- прочие исходные материалы;

а) анализ территории, в отношении которой осуществляется разработка проекта планировки территории

Рассматриваемая территория полностью расположена в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск» на землях категории «земли населенных пунктов».

б) сведения о границах проектирования

Общая площадь территории, расположенной в границах ул. Сахалинской - ул. Крюкова - ул. Хабаровская - ул. Ленина - пр. Коммунистический - ул. Вокзальная г. Южно-Сахалинска, в отношении которой осуществляется подготовка Документации (далее - Территория) в соответствии с техническим заданием составляет 9,9 га.

в) сведения о размещении территории проектирования в планировочной структуре городского округа город Южно-Сахалинск

Функциональная зона проектируемой территории определена как зона многоэтажной жилой застройки, согласно Генеральному плану городского округа "Город Южно-Сахалинск" утвержденного решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6 Градостроительная зона проектируемой территории определена как жилая зона многоэтажной застройки, (1-2 эт.), согласно Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па.

г) анализ сведений ЕГРН в границах подготовки Проекта

Территория проектирования расположена в центральной части города Южно-Сахалинск. в границах: ул. Сахалинская- ул. Крюкова ул. Хабаровская- ул. Ленина- пр. Коммунистический- ул. Вокзальная. Размещённый в элементе планировочной структуры № 65:01:0703001. На территории расположены: многоквартирные дома, магазины, торговые центры, гостиница, кафе, наркологический диспансер, объекты инженерно технического обеспечения. Элемент планировочной структуры застроен.

При анализе наличия/отсутствия прав на земельные участки в границах данной территории выявилось, что 30 земельных участка оформлены в собственность, 16 земельных участков находятся в аренде, на 13 участков права не зарегистрированы.

Технико-экономические показатели по территории:

Площадь участка территории: 98969 м²

Площадь застройки: 26082 м²

Плотность застройки: 26,4%
Площадь покрытий: 11612 м2
Площадь озеленения: 20380 м2

Согласно Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» территория находится в двух территориальных зонах:

ОЖ2 – общественно-жилая зона пониженной этажности,
ОД5 – зона культурно-досуговая.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории Сахалинская область (МСК-65).

д) использование территории в период подготовки Проекта

Расчет нормативной площади земельных участков жилых домов для образования ТСЖ произведен по методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (СП 30-101-98).

$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.к.}} \times Y_{\text{з.д.}}$, где:

- $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м2;
- $S_{\text{ж.к.}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м2;
- $Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

№ п/п	Адрес	Этажность	Жилая площадь, кв.м.	Год постройки	Удельный показатель	Нормативная площадь земельного участка, кв.м.
1	Коммунистический проспект, 84	5	2605,0	1970	1,52	3959,6
2	ул. Ленина, 218а	5	2712,4	1967	1,52	4122,8
3	ул. Ленина, 218	5	4065,8	1965	1,34	5448,2
4	ул. Ленина, 216	5	1913,0	1965	1,34	2563,4
5	ул. Вокзальная, 13	5	1543,3	1969	1,52	1777,9
6	ул. Вокзальная, 9	5	3051,6	1976	1,36	4150,2
7	ул. Вокзальная, 9а	5	2782,8	1967	1,52	4230,0
8	ул. Вокзальная, 7	5	2897,7	1971	1,52	4404,5
9	ул. Вокзальная, 5	5	2957,0	1971	1,52	4494,6
10	ул. Крюкова, 64	3	785,5	1954	2,00	1571,0
11	ул. Сахалинская, 61	5	1978,6	1972	1,52	3007,5

Сведения об использовании земельных участков в период подготовки проекта

№ пп	Адрес	Площадь, кв. м	Документы	Назначение
1	I укрупненный квартал, юго-восточнее пересече-	44,0	Аренда № 65-01-9/2003-085 от 14.02.2003,	Под существующий временный торговый павильон

	ния ул.Сахалинской и Вокзальной 65:01:0703001:159		Договор Аренды № 2667/1413 от 26.12.2001	
2	ул. Сахалинская 65:01:0703001:3550	2 614,0	Общая долевая собственность № 65:01:0703001:3550-65/027/2021-2 от 01.07.2021 Общая долевая собственность № 65:01:0703001:3550-65/027/2021-1 от 01.07.2021	Под торговый центр и баню-сауну
3	ул. Вокзальная 65:01:0703001:3551	28,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Под открытую стоянку для временного хранения автомобилей
4	І-й укрупненный квартал, южная сторона ул. Сахалинская 65:01:0703001:562	121,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Под территорию, прилегающую к магазину
4/1	ул Сахалинская, 61/1 65:01:0703001:69	108	Аренда № 65-65-01/037/2009-724 от 01.02.2006	Под магазин по продаже промышленных товаров
4/2	ул Сахалинская, д 63-а, І-й укрупненный квартал, южная сторона ул. Сахалинская 65:01:0703001:66	84	Аренда от 07.02.2001	Под существующий остановочный павильон с торговой точкой
5	ул. Вокзальная, д. 3 65:01:0703001:38	1293,0	Собственность № 65-65-01/029/2008-751 от 21.08.2008	Под торговый комплекс с надстройкой мансардного этажа
6	ул Вокзальная, 3 65:01:0703001:51	1 903,0	Собственность № 65-65-01/031/2013-769 от 06.11.2013	Под торговый центр "Новость-2" (литер Б)
7	ул Крюкова, 64 65:01:0703001:2832	2 090,0	Собственность собственников помещений в МКД ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ	Многоквартирный жилой дом
8	в І-ом укрупненном квартале, юго-западнее жилого дома № 64 по ул. Крюкова 65:01:0703001:246	74,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Под существующее здание трансформаторной подстанции № 15
9	І-ый укрупнённый квартал, западная сторона ул. Крюкова, между зданиями № 64 и № 70 по ул. Крюкова 65:01:0703001:77	50,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Для завершения проектирования и строительства объекта: "Торговый павильон промышленных товаров"
10	ул. Вокзальная, 5 65:01:0703001:2866	5 698,0	Собственность собственников помещений в МКД ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ	Многоквартирный жилой дом
11	І-ом укрупненном квартале, по восточной стороне ул. Вокзальной 65:01:0703001:176	1 866,0	Аренда № 65-01-5/2003-375 от 10.04.2002 Договор аренды земельного участка № 3602 от 19.09.2002	под существующее здание художественных мастерских
12	ул. Крюкова, д. 70, по западной стороне ул. Крюкова 65:01:0703001:222	742,0	Собственность № 65:01:0703001:222-65/001/2018-2 от 11.05.2018	Под существующее здание ателье
13	ул. Крюкова, д. 70 65:01:0703001:109	1 125,0	Собственность № 65-01-5/2003-776 от 23.12.2003 Сервитут № 65-01-16/2004-433 от 05.04.2004	Под существующее здание ателье
14	ул.Крюкова, 78 65:01:0703001:2814	2 798,0	Собственность № 65-65-01/007/2014-630 от 21.04.2014	Под магазин (литер А) и магазин (литер Б)
15	ул. Вокзальная, д. 7 65:01:0703001:3238	3 842,0	Собственность собственников помещений в МКД	Многоквартирный жилой дом

			ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ	
16	ул Крюкова, д 78а, I-ый укрупненный квартал, западная сторона ул. Крюкова 65:01:0703001:127	678,0	Аренда № 65-01-5/2002-098 от 28.06.2002	Земельный участок под зданием
17	ул. Крюкова, д. 84, 1-ый укрупненный квартал, по западной стороне ул. Крюкова 65:01:0703001:228	775,0	Постоянное (бессрочное) пользование № 65-01-16/2004-465 от 12.04.2004 Собственность № 65-65-01/029/2006-044 от 14.09.2006	Под существующее здание наркологического диспансера
18	ул. Вокзальная 65:01:0703001:3287	10 713,0	Собственность Городской округ «Город Южно-Сахалинск» № 65-65/001-65/001/020/2016-387/1 от 13.09.2016	Земельные участки (территории) общего пользования (Улица Вокзальная)
19	I-й укрупненный квартал, по восточной стороне ул. Вокзальной 65:01:0703001:198	1 139,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Под строящийся торговый павильон
20	западнее жилого дома № 9 по ул. Вокзальная 65:01:0703001:3237	1 360,0	Постоянное (бессрочное) пользование № 65:01:0703001:3237-65/001/2017-1 от 25.12.2017	Сквер
21	ул Вокзальная, 9 а 65:01:0703001:2877	3 897,0	Собственность собственников помещений в МКД ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ	Многоквартирный жилой дом
22	в I-ом укрупненном квартале, восточнее жилого дома № 9 по ул. Вокзальной 65:01:0703001:244	85,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Под существующее здание трансформаторной подстанции № 13
23	ул. Хабаровская, д. 81а 65:01:0703001:205	299,0	Собственность № 65-65-01/037/2008-763 от 15.12.2008	Под существующее здание магазина
24	ул. Хабаровская, д. 81 65:01:0703001:178	441,0	Общая долевая собственность № 65-65-01/084/2014-779 от 03.10.2014 Общая долевая собственность № 65:01:0703001:178-65/076/2022-5	Под административным зданием
25	I-й укрупненный квартал, по южной стороне ул. Хабаровской 65:01:0703001:225	368,0	Аренда № 65-01-16/2004-418 от 01.09.2003 Договор аренды земельного участка № 4955 от 05.01.2004	Под территорию, прилегающую к зданию по ул. Хабаровская, 81
26	ул Ленина, 216 65:01:0703001:574	1 540,0	Собственность собственников помещений в МКД ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ	Многоквартирный жилой дом
27	ул. Вокзальная, д. 13А 65:01:0703001:76	462,0	Аренда № 65-01-25/2001-629 от 27.08.2001 Договор Аренды Земли Сроком До 09.04.2026г №2453/1002 от 25.07.2001	под кафе
28	ул Вокзальная, 13 65:01:0703001:2824	2 385,0	Собственность собственников помещений в МКД ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ	Многоквартирный жилой дом
29	ул. Вокзальная, д. 53, в I-ом укрупненном квартале, по восточной стороне ул. Вокзальной	1 401,0	Собственность № 65-01-11/2004-438 от 19.11.2004	Под существующее здание дома связи

	65:01:0703001:213			
30	ул. Театральная, д. 64 65:01:0703001:150	574,0	Собственность № 65-01/11/2005-728 от 21.10.2005	Под существующее здание гаража
31	65:01:0703001:18	537,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Для строительства объекта: "Благоустройство территории, прилегающей к земельному участку, находящемуся в собственности и стоянка служебных автомобилей"
32	в 40 м от клуба железнодорожников по ул. Вокзальная, по направлению на северо-восток 65:01:0703001:368	150,0	Аренда № 65-65-01/032/2008-619 от 15.05.2004 Договор аренды земельного участка № 10688 от 10.01.2008	Под трансформаторную подстанцию 146
33	ул. Ленина, д. 216-а 65:01:0703001:231	5 858,0	Постоянное (бессрочное) пользование № 65-01-22/2004-048 от 19.10.2004 Собственность Городской округ «Город Южно-Сахалинск» № 65-65-01/031/2006-491 от 07.12.2006	Под существующий детский сад
34	ул. Ленина, 218 65:01:0703001:2820	4 656,0	Собственность собственников помещений в МКД ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ	Многоквартирный жилой дом
35	в 1-ом укрупненном квартале, по западной стороне ул. Ленина, западнее магазина "Жемчужина" 65:01:0703001:245	62,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Под существующее здание ТП № 148
36	ул. Ленина, 218а 65:01:0703001:2812	3 040,0	Собственность собственников помещений в МКД ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ	Многоквартирный жилой дом
37	65:01:0703001:3326	191,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Для разработки проекта реконструкции кафе
38	ул. Ленина, 220А 65:01:0703001:88	211,0	Собственность № 65-65-01/004/2014-834 от 11.04.2014 Сервитут (право) № 65-65/001-65/001/043/2015-338/1 от 02.11.2015	Под существующее здание кафе "Колобок" с прилегающей территорией для благоустройства
39	ул. Ленина, д. 220, I-й укрупненный квартал, по западной стороне ул. Ленина, южнее жилого дома № 218 по ул. Ленина 65:01:0703001:43	40,0	Собственность № 65-01/005/2006-252 от 18.04.2006 Аренда № 65-01-5/2004-967 от 02.09.2004	Для обустройства входной зоны (крыльцо) в помещения переговорного пункта
40	Установлено относительно ориентира 1-ый укрупненный квартал, северо-восточнее перекрестка Коммунистического проспекта и ул. Вокзальная, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Вокзальная 65:01:0703001:575	2 798,0	Собственность № 65-01-11/2004-401 от 29.10.2004	Земельный участок под здание дома культуры Железнодорожников
41	просп. Коммунистический, 84 65:01:0703001:2815	4 455,0	Собственность собственников помещений в МКД ст. 16 Федерального закона от	Многоквартирный жилой дом

			29.12.2004 № 189-ФЗ	
42	в 1-ом укрупненном квартале, севернее административного здания № 220 по ул. Ленина 65:01:0703001:251	86,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Под существующее здание трансформаторной подстанции № 26
43	ул. Ленина, д. 220 65:01:0703001:230	3 511,0	Собственность № 65-65-01/037/2011-013 от 03.10.2011	Под комплекс существующих зданий
44	ул. Ленина, д. 220 65:01:0703001:229	700,0	Аренда № 65-01-5/2004-515 от 01.06.2004 Договор Аренды Земельного Участка №1533 от 06.07.1999	Для использования по назначению
45	ул. Ленина, д. 220 65:01:0703001:48	3 130,0	Собственность РФ № 65-65-01/044/2010-393 от 18.04.2011 Аренда № 65-01-16/2004-696 от 18.04.2011 Договор аренды земельного участка №5291 от 25.05.2004	Под комплекс помещений, расположенных в здании по ул. Ленина 220
46	пр-кт Коммунистический, д. 86 65:01:0703001:344	1 672,0	Собственность № 65-65-01/005/2013-078 от 05.03.2013	Под существующее здание гостиницы
47	пр-кт. Коммунистический, д. 86-а 65:01:0703001:287	264,0	Собственность № 65-01/016/2006-350 от 27.04.2006	под здание магазина и складские помещения
48	пр-кт Коммунистический, 86-А 65:01:0703001:3204	352,0	Аренда № 65-65-01/060/2014-407 от 31.07.2014 Договор аренды земельного участка №11895 от 16.04.2010	Для реконструкции магазина и складских помещений под кафе и магазин
49	пр-кт Коммунистический, 86в 65:01:0703001:84	350,0	Собственность № 65:01:0703001:84-65/074/2020-5 от 21.05.2020	Под магазин
50	пр-кт Коммунистический, д 86-б 65:01:0703001:2902	97,0	Собственность № 65:01:0703001:2902-65/074/2020-2 от 23.12.2020	Торговый павильон
51	65:01:0703001:264 – ЕЗП Составные земельные участки: 65:01:0703001:262 65:01:0703001:263	103,0	Аренда № 65-01/010/2006-420 от 26.07.2006	Под существующую стеллу и памятный знак "Паровоз"
52	65:01:0703001:40	16,0	Аренда № 65-65-01/028/2007-489 от 01.07.2006 Договор аренды земельного участка №9792 от 26.04.2007	Под некапитальный павильон "Ирина"
53	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир территория пешеходной зоны, прилегающей к Главпочтамту. 65:01:0703001:556	16,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Некапитальный павильон по реализации технических носителей информации
54	65:01:0703001:46	16,0	Аренда № 65-65-01/039/2008-779 от 01.07.2006 Договор аренды земельного участка №11111 от 16.07.2008	Земельный участок под некапитальный павильон "Марима"
55	65:01:0703001:45	16,0	Аренда № 65-65-01/028/2007-218 от 30.05.2007	Под некапитальный торговый павильон "Пресса"

			Договор аренды земельного участка № 9824 от 08.05.2007	
56	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир территория пешеходной зоны, прилегающей к Главпочтамту 65:01:0703001:171	16,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Под некапитальный торговый павильон "Атоэ"
57	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир территория пешеходной зоны, прилегающей к Главпочтамту 65:01:0703001:41	12,0	Аренда № 65-65-01/027/2010-726 от 01.07.2006 Договор аренды земельного участка №9794 от 26.04.2006	Под торговый киоск "Купава"
58	северо-западнее пересечения Коммунистического проспекта и ул. Ленина 65:01:0703001:3195	107,0	Аренда № 65-65-01/015/2014-603 от 07.05.2014 Договор аренды земельного участка № 2765/1555 от 15.03.2002	Под существующие торговые ряды временных павильонов по продаже цветов
59	по северной стороне Коммунистического пр-та (пешеходная зона Главпочтамта) 65:01:0703001:555	14,0	Зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют	Под некапитальный павильон "Сахпечать"

е) планировочные ограничения территории

Согласно Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» территория находится в двух территориальных зонах:

ОЖ2 – общественно-жилая зона пониженной этажности,

ОД5 – зона культурно-досуговая.

ж) климатические, геологические и гидрологические характеристики территории

Район проектирования расположен в центральной части города Южно-Сахалинск. Южно-Сахалинск расположен на юге о. Сахалин, в центральной части Сусунайской низменности. Около одной пятой его территории находится на правом берегу р. Сусуи выше впадения в нее р. Владимировки. Остальная часть города расположена на левобережье западных склонов Сусунайского хребта. Климат Южно-Сахалинска муссонный умеренных широт. В среднем за год выпадает 840 мм осадков. Наибольшее их количество приходится на теплый период (72% годовой нормы). Средняя температура августа: 17,3 °С. Абсолютный максимум температуры: +34,7 °С (зарегистрирован 9 августа 1999 года). Средняя температура января: –12,2 °С. Абсолютный минимум температуры: –36,2 °С (зарегистрирован в январе 1961 года). Число дней с туманами относительно невелико (менее 30 в год).

- климатический район и подрайон по СП 131.13330.2020 -II / II Г
- сейсмичность района строительства по СП 14.13330.2018 -8 баллов;
- расчетная температура наружного воздуха по СП 131.13330.2020;
- наиболее холодной пятидневки - минус 23°С
- наиболее холодных суток – минус 25°С
- продолжительность отопительного периода по СП 131.13330.2020 -227 сут.;
- расчетное значение веса снегового покрова СП 20.13330.2016 -560 кгс/м²
- нормативное ветровое давление по СП 20.13330.2016 -73 кгс/ м²
- Преобладающее направление ветра (за декабрь – февраль) по СП 131.13330.2020 -С;
- Рельеф местности – спокойный.

з) обоснование планировочных решений (обоснование АПР)

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена с учётом:

- обеспечения противопожарных и санитарных нормативов;
- внешних и внутренних транспортных связей;

- существующих и планируемых эколого-планировочных ограничений, действующих на рассматриваемой территории.

Целями архитектурно-планировочной организации территории являются:

- обоснование возможности размещения планируемого объекта с параметрами, предоставленными Заказчиком в качестве исходных данных;
- обоснование транспортного обслуживания планируемого объекта и проектируемой территории;
- организация безопасного и удобного использования проектируемой территории;
- обеспечение создания условий градостроительными средствами благоприятной и комфортной среды жизнедеятельности населения, в т.ч. маломобильных групп населения (далее – МГН);
- предотвращение чрезмерной концентрации антропогенной нагрузки на окружающую среду и её загрязнения;
- обеспечение мероприятий по охране окружающей среды, соблюдения санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм, регламентирующих требования к размещению объектов капитального строительства;
- обеспечение возможности развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур на рассматриваемой территории.

Задачами архитектурно-планировочной организации территории являются:

- определение параметров застройки и планируемых объектов;
- определение параметров развития проектируемой территории;
- разработка предложений по организации улично-дорожной сети, сети проездов, движения транспорта и пешеходов с обеспечением безопасных и удобных подъездов к объектам;
- обеспечение наиболее рационального использования проектируемой территории;
- соблюдение режимов использования зон с особыми условиями использования территорий и планировочных ограничений;
- минимизация негативного воздействия на жилую застройку.

Архитектурно-планировочная организация проектируемой территории выполнена с учётом планируемых (устанавливаемых) красных линий и линий отступа.

Предложения по архитектурно-планировочной организации продиктованы сложившейся и планируемой эколого-градостроительной ситуацией, существующими и планируемыми ограничениями использования рассматриваемой территории, сложившейся системой землепользования.

Архитектурно-планировочные решения проекта планировки определяются следующими положениями:

- обеспечение преобразования и устойчивого развития территории центральной части города Южно-Сахалинск, с учетом того, что город Южно-Сахалинск является административным центром Сахалинской области;
- придание центральной части города функции областного и городского центра; Проект планировки с проектом межевания территории города Южно-Сахалинска в границах: ул. Сахалинская- ул. Крюкова ул. Хабаровская- ул. Ленина- пр. Коммунистический- ул. Вокзальная
- формирование индивидуального и целостного архитектурного облика общегородского центра; – повышение значимости общегородского центра;
- размещение объектов общественно-делового назначения местного и общегородского значения, с учетом интересов инвесторов и потребностей горожан; - благоустройство территории, формирование улично-дорожной сети, организация отвода поверхностных и талых вод, устройство пешеходных тротуаров;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортных условий проживания. Здания, формирующие застройку участка, вытянуты по красной линии улиц и образуют сплошной фасадный фронт. Загрузку объектов и хозяйственное обеспечение предусматривается осуществлять с торцов зданий. Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории отображены на соответствующей схеме в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории.

По функциональному составу квартал включает в свои расчетные границы участки жилой застройки, участки общественной застройки, территории зеленых насаждений, озелененные общественные площадки, улицы, проезды, стоянки.

Вся необходимая потребность в объектах соцкультбыта будет покрыта за счет объектов, расположенных в смежных кварталах жилой застройки за границами проектирования, находящихся в допустимой территориальной доступности.

Озеленение территории

Система зеленых насаждений территории складывается из:

- озелененных территорий общего пользования (парки, скверы);
- озелененных территорий ограниченного пользования (внутридворовые территории, учреждения образования);
- озелененных территорий специального назначения (озеленение вдоль дорог). Озелененные территории общего пользования Парки и скверы в жилой застройке располагаются в 5–7-минутной пешеходной доступности от каждого дома. За границами проектируемой территории в радиусе 5-10- минутной пешеходной доступности расположена территория Сквер "Площадь Ленина,

сквера центра А.П. Чехова, Сквер им. В.М. Головнина, Сквер им. Н.В. Рудановского.

Озелененные территории ограниченного пользования В границах квартала предусматривается озеленение придомовой территории проектируемых многоквартирных жилых домов. Согласно нормативам градостроительного проектирования удельный размер площадок для дворового озеленения составляет не менее 2 кв.м/чел.

Озеленённые территории специального назначения, вдоль улицы Вокзальная сохраняется защитное озеленение. Главным направлением озеленения рассматриваемой территории являются сохранение существующей древесно-кустарниковой растительности и дополнение зеленых насаждений.

При реконструкции гостиницы предусматривается благоустройство территории: – устройство газонов, цветников, посадка живых изгородей, высокоствольных деревьев и кустарников; – оборудование территории малыми архитектурными формами; – организация дорожно-пешеходной сети; – освещение территории. Также предусмотрены следующие мероприятия по озеленению территории: – посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием; – организация шумозащитных зеленых насаждений вдоль улиц жилой застройки, железной дороги.

и) архитектурно-планировочная концепция развития территории

Проектируемая территория застроена, многоквартирными жилыми домами и общественными. Социальное обслуживание населения предполагается существующими объектами Южно-Сахалинска. Существующая инфраструктура города развита и включает необходимые объекты обслуживания населения: школы, детские сады, дом культуры, больницы, магазины.

Утвержденными на момент подготовки настоящей Документации схемами территориального планирования Российской Федерации, городского округа «Город Южно-Сахалинск» на территории не предусмотрено размещение планируемых объектов федерального и регионального значения.

На территории не предусмотрено размещение планируемых объектов местного значения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры до 2027 года, отсутствуют.

к) обоснование определения границ зон ОКС

Согласно Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» территория находится в двух территориальных зонах:

ОЖ2 – общественно-жилая зона пониженной этажности,

ОД5 – зона культурно-досуговая.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, а также устанавливаемые в отношении таких зон плотность и параметры застройки Территории определены исходя из возможности сочетания в границах элементов планировочной структуры (кварталов) на земельных участках различных видов деятельности, равно как и возможности создания комфортной многофункциональной городской среды, на основании видов разрешенного использования земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «город Южно-Сахалинск» утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па. (далее – ПЗЗ)

л) обоснование положений по описанию и размещению объектов транспортной инфраструктуры, в том числе расчеты требуемого количества машино-мест, описание поперечных профилей УДС

В границах территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории, размещение объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, объектов регионального значения не планируется.

Квартал сформирован, застроен. Существующий элемент планировочной структуры – квартал примыкает к существующей магистральной (ул. Сахалинская), и местных (ул. Ленина, Вокзальная и Коммунистический проспект) улично-дорожной сети в красных линиях. Транспортное обслуживание будет осуществляться по внутриквартальным проездам шириной не менее 6 м.

Устанавливаемые красные линии по ул. Крюкова шириной 16 м приняты на основе элементов, формирующих поперечный профиль улицы: проезжая часть 7 м, тротуар 2,25 м, газон 0,8 м и газон 2,25 м, 2 технические полосы для прокладки инженерных сетей. Также конфигурация планировочной структуры обоснована образуемыми земельными участками жилищного строительства.

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается размещение парковочных мест. Уровень обеспеченности парковками в жилом районе соответствует нормативам градостроительного проектирования и требованиям, установленным в региональных нормативах градостроительного проектирования Сахалинской области.

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

Расчетная скорость, ширина полос, число полос, наименьший радиус и ширина пешеходной части приняты в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Значения в поперечном профиле составляют не менее 7 метров для дорожного полотна и 1,5 метров для тротуара.

Перечень решений по развитию существующей транспортной инфраструктуры для территории, предусмотренных данной документацией:

Внутренние дороги, проезды

Внутренняя коммуникация выполнена в соответствии с действующими нормами и обеспечивает подъезд машин экстренных служб со всех сторон проектируемых объектов.

Мероприятия по развитию улично-дорожной сети для проектируемой территории не предусматривается.

м) обоснование положений инженерной инфраструктуры по каждому объекту (водоснабжение, электроснабжение и т. д.)

Месторасположение и характеристики линейных объектов транспортной инфраструктуры необходимо уточнять на следующих стадиях архитектурно-строительного проектирования.

Водоснабжение

Проектом предусматривается централизованная система водоснабжения для обеспечения проектных потребителей водой питьевого качества от существующих объектов хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Водоотведение

Проектом предусматривается централизованная система канализации всей застройки.

Система канализации полная раздельная, при которой хозяйственно-бытовые стоки отводятся по трубопроводам на очистные сооружения. Поверхностные стоки отводятся по самостоятельной сети закрытыми лотками.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Теплоснабжение

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Газоснабжение

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: многоквартирные жилые дома, общественные здания и наружное освещение улиц.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Сети связи

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на планируемых очистных сооружениях в ближайший водоем.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от противоэрозионные, противоползневые и антисейсмические мероприятия.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

Антисейсмические мероприятия предусматривают организацию рельефа и ограничение высотности и планировки застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Санитарная очистка

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров с зарезервированными местами для КО:

- для реконструируемого здания предусмотрено 1 площадка;

На площадках предусмотрено размещение по 2 контейнеров (мусоросборника) с закрывающимися крышками.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Таблица 7. - Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры

Наименование	Мощность		Значе- ние	Статус	Очеред- ность
	Ед. изме- рения	Значе- ние			
Водоснабжение					
Водопроводные сети	км	0,3		С	
Хозяйственно-питьевые и противопо- жарные водопроводы	км	0,3	ОИЗ	С	
Водоотведение					
Канализация хозяйственно-бытовая	км	0,2	ОИЗ	С	
Канализация ливневая	км	0,3	ОИЗ	С	
Теплоснабжение					
Тепловые сети	км	0,1	ОИЗ	С	
Электроснабжение					
Линии электропередачи ЛЭП 10 (6) кВ	км	0,0	ОИЗ	С	
Линии электропередачи ЛЭП 0,4 кВ	км	0,2	ОИЗ	С	

Примечания:

Статус: П – планируемый к размещению объект, Л – планируемый к ликвидации объект, С- существующий объект

Значение: ОИЗ – объект иного значения.

н) обоснование вертикальной планировки

Территория проектирования застроена, благоустроена. Вертикальная планировка участка не требуется.

о) планировочные решения по реализации требований «Доступной и безбарьерной среды» для маломобильных групп населения

При архитектурно-строительном проектировании объектов в зонах застройки различного назначения, зонах рекреации, а также в местах, где расположены

транспортные коммуникации, сооружения, устройства, пешеходные переходы, собственникам земельных участков необходимо предусмотреть обеспечение беспрепятственного доступа к данным объектам инвалидов и других маломобильных групп населения в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии со СП 59.13330.2020 вход на участки оборудуется доступными для инвалидов и других маломобильных групп населения элементами информации об объекте. Пути передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения на территории проекта планировки стыкуются с транспортными и пешеходными коммуникациями, специализированными парковочными местами, остановками общественного транспорта.

Надземные переходы оборудуются пандусами.

Ширина пешеходного пути через островок безопасности в местах перехода через проезжую часть принята не менее 3 м.

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках принята не менее 2,0 м. Через каждые 25 м должны быть устроены горизонтальные площадки (карманы) размером не менее 2,0х1,8 м для обеспечения возможности разезда инвалидов на креслах-колясках.

Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не должен превышать 5%, поперечный - 2%.

Уклон съездов с тротуара, на территории проекта планировки, на транспортный проезд принят 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 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.

Высоту бордюров по краям пешеходных путей на территории проекта планировки рекомендуется принимать не менее 0,05 м.

Перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов, примыкающих к путям пешеходного движения, не должен превышать 0,025 м.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, следует размещать не менее чем за 0,8 м до объекта информации или начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.

Ширина тактильной полосы принимается в пределах 0,5 - 0,6 м.

Покрытие тротуаров и пандусов должно быть из твердых материалов, ровным, шероховатым, без зазоров, не создающим вибрацию при движении, а так-

же предотвращающим скольжение, т.е. сохраняющим крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге.

Ребра дренажных решеток, устанавливаемых на путях движения инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями, должны располагаться перпендикулярно направлению движения и вплотную прилегать к поверхности. Просветы ячеек решеток должны быть не более 0,013 м шириной. Диаметр круглых отверстий в решетках не должен превышать 0,018 м.

Дренажные решетки следует размещать вне зоны движения пешеходов.

На индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания выделяется 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе 5% (но не менее одного места) специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Выделяемые места обозначаются знаками, принятыми ГОСТ Р 52289 и ПДД на поверхности покрытия стоянки и дублируются знаком на вертикальной поверхности (стене, столбе, стойке и т.п.) в соответствии с ГОСТ 12.4.026, расположенным на высоте не менее 1,5 м.

Места для личного автотранспорта инвалидов размещаются вблизи входа в учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание - не далее 100 м.

Площадки для остановки специализированных средств общественного транспорта, перевозящих только инвалидов (социальное такси), предусматриваются на расстоянии не далее 100 м от входов в общественные здания.

Уклон дороги, вдоль которой размещаются специальные парковочные места, должен составлять не менее 1:50.

Размеры парковочных мест, расположенных параллельно бордюру, должны обеспечивать доступ к задней части автомобиля для пользования пандусом или подъемным приспособлением.

Пандус должен иметь блистерное покрытие, обеспечивающее удобный переход с площадки для стоянки на тротуар. В местах посадки и передвижения инвалидов из личного автотранспорта до входов в здания должно применяться нескользкое покрытие.

Разметку места для стоянки автомашины инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размером 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины - 1,2 м.

Если на стоянке предусматривается место для регулярной парковки автомашин, салоны которых приспособлены для перевозки инвалидов на креслах-колясках, ширина боковых подходов к автомашине должна быть не менее 2,5 м.

п) описание зон с особыми условиями использования территории, перечень мероприятий по охране окружающей среды

В результате анализа существующего положения проектируемой территории выявлены существующие ограничения – Зоны минимально допустимых расстояний от существующих (сохраняемых) инженерных коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений определены (выделены) на основе инженерно-топографических планов, предоставленных Заказчиком в качестве исходных данных.

На территорию распространяется действие ограничений по условиям размещения: в границах приаэродромных территорий аэродрома Южно-Сахалинск, утверждённых приказом Минтранса РФ; в границах зоны ограничений строительства по высоте, утвержденной от аэродрома; в границах охраняемого городского ландшафта.

На элемент планировочной структуры распространяется действие ограничений по условиям размещения:

- частично в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 7 (сектор 7) (65:01-6.394);
- частично в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 6 (сектор 6) (65:01-6.375);
- частично в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 14 (секторы 14, 32, 86, 117) (65:00-6.244);
- частично в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 13 (секторы 13, 31, 85, 116) (65:00-6.246);
- полностью в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (65:01-6.380);
- полностью в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (65:01-6.425);
- полностью в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (65:00-6.316);
- частично в охранной зоне инженерных коммуникаций.

р) обоснование положений по инженерно-техническим мероприятиям ГОиЧС

На планируемой территории предусматриваются следующие технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений:

- ливневые дожди - затопление планируемой территории и подтопление фундаментов жилых домов предотвращаются сплошным водонепроницаемым асфальтовым покрытием и планировкой территории с уклоном в сторону от зданий по лоткам проездов и земной поверхности;

- ветровые нагрузки - в соответствии с требованиями СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия» элементы конструкций жилых домов рассчитаны на восприятие ветровых нагрузок;

- выпадение снега - конструкции кровли и навесов жилых домов рассчитаны на восприятие снеговых нагрузок, установленных СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия» для данного климатического района;

- сильные морозы - производительность местной системы водяного отопления и параметры теплоносителя соответствуют требованиям СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» рассчитаны исходя из температур наружного воздуха минус 34°С в течение наиболее холодной пятидневки. Теплоизоляция помещений выбрана в соответствии с требованиями СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» для климатического пояса, соответствующего условиям проектируемой территории;

- грозовые разряды - молниезащита жилых домов обеспечивается согласно требованиям СО 153-34.21.122-2003 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций».

Для предотвращения травматизма, связанного с явлениями гололеда на планируемой территории предусматриваются места для размещения ящиков с песком для борьбы с обледенением тротуаров и дорожных покрытий.

Сейсмичность на территории согласно Приложению Б к СП 14.13330.2018 по карте по карте ОСР-2015 А (10%), ОСР-2015 В (5%), ОСР-2015 С (1%) составляет 8, 8, 9 баллов шкалы MSK-64. В соответствии с этим районированием населенный пункт подвержен сейсмической опасности интенсивностью 8 баллов один раз в 500 лет, 8 баллов один раз в 1000 лет, 9 баллов один раз в 5000 лет.

Планируемая территория не попадает в зону поражающих факторов при возникновении аварий на опасных производственных объектах. Кроме того, в городе размещены пожаро-, взрывоопасные объекты и системы жизнеобеспечения населения (предприятия нефтепродуктообеспечения, включая АЗС и склады ГСМ, сооружения и коммуникации инженерного обеспечения).

Основным способом защиты населения от чрезвычайных ситуаций техногенного характера являются: своевременное оповещение населения планируемой территории о возникновении чрезвычайных ситуации, способах укрытия от основных поражающих факторов последних и вывод населения за пределы зон действия основных поражающих факторов чрезвычайных ситуаций.

При возникновении аварий на коммунально-энергетических сетях (авария на сетях теплоснабжения в холодный период года) или при авариях жилых домов в результате проведения террористического акта возможно временное раз-

мещение пострадавшего населения планируемой территории в пунктах временного проживания.

- на автомобильном транспорте - нарушение водителями правил дорожного движения (превышение скорости, выезд на полосу встречного движения, наезд на стоящее транспортное средство, гололед).

с) технико-экономические показатели

Зоны планируемого размещения, а также устанавливаемые в отношении таких зон плотность и параметры застройки Территории определены исходя из возможности сочетания в границах элементов планировочной структуры (кварталов) на земельных участках различных видов деятельности, равно как и возможности создания комфортной многофункциональной городской среды, на основании видов разрешенного использования земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «город Южно-Сахалинск» утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 № 2643-па. (далее – ПЗЗ).

Таблица 7. Техничко-экономические показатели по территории:

Показатели	Единица измерения	Показатель по проекту
Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории	га	9,63
Общая площадь застройки	тыс.кв.м	26,08
Коэффициент плотности застройки	-	0,88
Процент застройки	%	26,4
Численность населения	чел.	1125
Плотность населения	чел/га	114

