

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. АЛЕКСЕЯ
МАКСИМОВИЧА ГОРЬКОГО - УЛ. ПУРКАЕВА М.А. - УЛ.
КОМСОМОЛЬСКАЯ – ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ПОЛОЖЕНИЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Номер зоны	Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Максимальная этажность объектов капитального строительства	Максимальная общая площадь жилищного фонда (квартир), тыс. кв.м.	Максимальная плотность жилищного фонда (квартир) тыс. кв. м./га
01	Многоэтажной жилой застройки	0,67	13	8402	12,5
02	Автомобильного транспорта	1,93	5	-	-
03	Инженерной инфраструктуры	0,03	1	-	-
04	Торговли и общественного питания	0,96	10	-	-
05	Улично-дорожной сети	1,61	-	-	-

Численность населения – 280 человек.

2.1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального значения не предусмотрено.

2.1.1 Объекты жилищной сферы.

Общая площадь многоквартирного жилого дома в границах проектирования – 10969 кв.м.

В зоне многоэтажной жилой застройки предусмотрено строительство многоквартирного жилого дома общей жилой площадью 8402 кв.м, состоящего из:

- 1 корпус: 9 надземных, площадь застройки – 760 кв.м, общая площадь – 4985 кв.м., площадь жилая – 3662 кв.м., площадь нежилая – 1100 кв.м;
- 2 корпус: 13 надземных, площадь застройки - 550 кв.м, общая площадь – 5984 кв.м., площадь жилая – 4740 кв.м., площадь нежилая – 1244 кв.м;

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации территории многоэтажной жилой застройки

№ п/п	Элементы планировочной организации территории	Единицы измерения	Фактический показатель
1	Зелёные насаждения (включая все территории с естественным покрытием), 3 кв.м/чел	кв.м.	950
2	Детские игровые площадки (со специализированным искусственным	кв.м.	430

№ п/п	Элементы планировочной организации территории	Единицы измерения	Фактический показатель
	покрытием), 0,9 кв.м/чел		
3	Площадки для отдыха взрослого населения (со специализированным искусственным покрытием), 0,1 кв.м/чел.	кв.м.	165
4	Открытые площадки для занятий физкультурой взрослого населения (площадки для занятия воздушно-силовой атлетикой, комплексы «воркаут», уличные тренажеры для функционального тренинга и пр.), 1 кв.м/чел.	кв.м.	350
5	Открытые площадки для занятия игровыми видами спорта (футбол, мини-футбол, хоккей, баскетбол, волейбол, площадки комбинированного использования), 1 кв.м/чел.	кв.м.	280 (100% нормативной потребности - в границах микрорайона или квартала (если границы микрорайона не установлены))
6.	Места для постоянного хранения легковых автомобилей жителей, м/м	м/м	159 м/м - на подземной двухуровневой стоянке (для объектов коммерческого назначения пользование стоянкой будет осуществляться в дневное время)
7.	Гостевые стоянки, м/м		
8	Площадки для выгула собак, ед.	шт	-
9	Площадки для хозяйственных целей	шт	-
10	Площадки для накопления ТКО	шт	1

2.1.2 Объекты транспортной инфраструктуры.

На расчетный срок в границах проектируемой территории в части объектов транспортного обслуживания предусмотрены следующие мероприятия:

- размещение новых подземных парковок на 159 машиномест (новое строительство) – объекты капитального строительства иного значения;
- реконструкция улицы местного значения (улицы в жилой застройке) – объект капитального строительства местного значения, протяженностью 0,37 км.

2.1.2 Объекты инженерной инфраструктуры.

К размещению предусмотрены следующие объекты местного значения:

- сети водоснабжения из полимерных труб диаметром 110 мм – 0,02 км, строительство;
- сети водоснабжения – 0,4 км, реконструкция;
- самотечные сети водоотведения из полимерных труб диаметром 160 мм – 0,09 км, строительство;
- самотечные сети водоотведения – 0,6 км, реконструкция;
- кабельная линия связи – 0,04 км, строительство;
- магистральные сети теплоснабжения – 0,05 км, строительство;
- магистральные сети теплоснабжения – 0,1 км, реконструкция;

- распределительные сети теплоснабжения – 0,41 км, строительство;
- трансформаторная подстанция – 1 объект, строительство;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 0,1 км, строительство;
- линии электропередачи напряжением 6 кВ – 0,23 км, строительство.

В части поверхностного водоотвода проектом предусмотрено устройство сетей ливневой канализации закрытого типа – протяженностью 0,15 км – объекты капитального строительства местного значения.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства жилого и общественного назначения, проектирование и строительство которых, совместно с необходимыми для функционирования этих объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной и транспортной инфраструктур, предусмотрено последовательно в один этап, что подразумевает взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

Строительство объектов, предлагаемых решениями проекта планировки, может осуществляться в процессе реализации проекта планировки и выполнения муниципальных программ, предусматривающих строительство и реконструкцию сетей и благоустройства территории, и выполняться независимо друг от друга.

Вне зависимости от очередности при реализации проектных решений необходимо одновременное выполнение всех предусмотренных мероприятий по обеспечению требований охраны окружающей среды, требований в части защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований гражданской обороны и требований по обеспечению пожарной безопасности.

Мероприятия по размещению объектов капитального строительства и благоустройству территории, предусмотренные настоящим проектом планировки, позволят обеспечить сохранение и улучшение применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
УЛ. АЛЕКСЕЯ МАКСИМОВИЧА ГОРЬКОГО -
УЛ. ПУРКАЕВА М.А. - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ –
ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Оглавление

СОСТАВ ПРОЕКТА.....	3
ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.....	4
1 СВЕДЕНИЯ О ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ.....	5
1.1 КЛИМАТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	5
1.2 ГИДРОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.....	6
1.3 ОЦЕНКА ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ.....	6
2 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	7
2.1 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ.....	7
2.2 АРХИТЕКТУРНО ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ.....	7
2.2.1 <i>Общественно-деловая застройка.....</i>	<i>9</i>
2.2.2 <i>Жилая застройка.....</i>	<i>9</i>
2.2.3 <i>Территории производственного, коммунально-складского, инженерного и транспортного назначения.....</i>	<i>9</i>
2.2.4 <i>Благоустройство и озеленение.....</i>	<i>10</i>
2.3 ПЕРЕЧЕНЬ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	11
2.4 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	11
3 ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....	13
3.1 ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА.....	13
3.2 СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА.....	13
3.3 СИСТЕМА ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	14
3.3.1 <i>Улично-дорожная сеть.....</i>	<i>14</i>
3.3.2 <i>Объекты транспортного обслуживания.....</i>	<i>15</i>
3.4 ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	16
3.5 СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	17
3.5.1 <i>Водоснабжение.....</i>	<i>17</i>
3.5.2 <i>Водоотведение.....</i>	<i>19</i>
3.5.3 <i>Теплоснабжение.....</i>	<i>21</i>
3.5.4 <i>Электроснабжение.....</i>	<i>23</i>
3.5.5 <i>Газоснабжение.....</i>	<i>24</i>
3.5.6 <i>Связь и информатизация.....</i>	<i>24</i>
3.6 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	25
3.6.1 <i>Экологическое состояние территории.....</i>	<i>25</i>
3.6.2 <i>Мероприятия по санитарной очистке территории.....</i>	<i>28</i>
3.6.3 <i>Мероприятия по охране атмосферного воздуха.....</i>	<i>29</i>
3.6.4 <i>Мероприятия по охране почв и подземных вод.....</i>	<i>29</i>
3.7 ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	30
4 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.....	31
4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ВОЗМОЖНЫХ ИСТОЧНИКОВ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА.....	31
4.2 ПЕРЕЧЕНЬ ВОЗМОЖНЫХ ИСТОЧНИКОВ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА.....	31
4.3 ПЕРЕЧЕНЬ ВОЗМОЖНЫХ ИСТОЧНИКОВ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА.....	33
4.4 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	33
5 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.....	36
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	36
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ» (СИСТЕМА КООРДИНАТ – МСК 65).....	39

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ лист а	Наименование	Количество
Основная часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	2
01	Чертеж планировки территории М 1:1 000	2
Материалы по обоснованию		
	Пояснительная записка	
02	Схема размещения проектируемой территории в структуре городского округа М 1:10 000	2
03	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1 000	2
04	Вариант планировочного решения застройки территории. Схема очередности планируемого развития территории М 1:1 000	2
05	Схема организации движения транспорта и пешеходов, включая схему организации улично-дорожной сети М 1:1 000	2
06	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:1 000	2
07	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:1 000	2
08	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1 000	2
09	Чертеж красных линий М 1:1 000	2

ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Проект планировки территории подготовлен в соответствии с договором подряда № ДП-1/2022 от 07.02.2022 на выполнение работ по подготовке документации по планировке части территории 14 микрорайона, в границах ул. Комсомольская, ул. М.А. Пуркаева, ул. Горького, г. Южно – Сахалинска Сахалинской области, заключенным между Ким Олегом Гюсовичем и ООО «Агентство по развитию территорий «Геоника» г. Омск.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект межевания территории подготовлен в соответствии с постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 02.04.2024 г. № 913-па. Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Цели работ:

- обеспечение устойчивого развития проектируемой территории;
- создание условий для реализации решений документов территориального планирования по развитию проектируемой территории и размещению в ее границах объектов федерального, регионального и местного значения;
- ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Задачи работ:

- выделение элементов планировочной структуры, установление параметров их планируемого развития;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
- установление, изменение или отмена красных линий;
- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

1 СВЕДЕНИЯ О ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

1.1 Климатическая характеристика

Климат города Южно-Сахалинска муссонный умеренных широт. 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).

В зимний период в Южно-Сахалинске господствует сухой и морозный континентальный воздух, который, однако, немного увлажняется окружающими Сахалин морями.

В течение зимы в городе преобладает ясная морозная погода. Осадки выпадают в виде снега. Но в отдельные годы возможны смешанные осадки и даже дождь. Нередко случаются метели и снежные заносы, приводящие к остановке транспорта и прекращению работ. Максимум метелей приходится на январь и февраль.

Оттепели в городе могут наблюдаться в любой зимний месяц. Типичная их продолжительность 1-2 дня.

Зима длится, как правило, с середины ноября до начала апреля.

Летняя погода устанавливается в середине июня - начале июля. Как правило, она неустойчива.

Лето влажное, душное. На лето, особенно на июль, приходится большое количество сильных дождей и ливней, которые приносятся с тайфунами, циклонами и фронтальными разделами. Несмотря на прохладное по нормам лето, температура часто поднимается выше 25°C, а в отдельные дни она может превышать 30°C, достигая отметок в 32-35°C в отдельные годы.

Осень в Южно-Сахалинске наступает во второй декаде сентября и характеризуется ясной, сухой и относительно тёплой погодой. Начало осени ещё очень тёплое с дневными температурными значениями до +27,6°C. В начале октября средняя температура опускается ниже 10 С, а в конце октября - ниже 5 С.

Первые заморозки в воздухе случаются в начале октября (самые ранние возможны с 13 сентября). Туманы осенью редки. Снежный покров устанавливается в конце ноября, но в отдельные годы он может появляться со второй половины октября или же только в конце декабря.

Таблица 1 Основные климатические показатели, °С

Показатель	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
Абсолютный максимум	4,3	7,1	12,5	22,9	29,6	30,8	34,4	34,7	29,0	23,5	18,1	8,4	34,7
Средний максимум	-6,7	-5,3	-0,3	6,9	13,4	17,7	20,8	22,4	19,0	12,3	3,2	-3,7	8,3
Средняя температура	-12,2	-11,7	-5,6	1,7	7,2	11,7	15,5	17,3	13,2	6,5	-1,5	-8,6	2,8

Средний минимум	-17,3	-17,6	-10,8	-2,4	2,5	7,4	12,0	13,6	8,4	1,7	-5,6	-13,3	-1,8
Абсолютный минимум	-36,2	-34,8	-30,5	-25,2	-6,2	-2,1	1,3	3,6	-4,2	-11,8	-25,7	-33,5	-36,2
Норма осадков, мм	50	36	49	59	66	51	82	111	115	101	81	64	864

1.2 Гидрологические условия

Подземные воды приурочены ко всем генетическим типам четвертичных отложений и дочетвертичным породам. Питание водного комплекса осуществляется за счет атмосферных осадков, фильтрации поверхностных вод и подтока напорных трещинных вод.

В гидрогеологическом отношении Сусунайская низменность, выполненная четвертичными и неогеновыми отложениями, представляет собой межгорный артезианский бассейн. На территории бассейна в толще отложений заключено несколько водоносных горизонтов, гидравлически связанных друг с другом и образующих единый водоносный комплекс.

Первые от поверхности водоносные горизонты – безнапорные, нижележащие – обладают напорами, величина которых увеличивается как с глубиной, так и от бортов к центру бассейна. Воды пресные, с минерализацией 0,1-0,5г/л, реже до 1,0г/л. По составу воды гидрокарбонатные натриевые и кальциевые. Иногда они характеризуются повышенным содержанием железа – до 5мг/л, грунтовые воды четвертичных отложений обладают общекислотной, выщелачивающей и углекислой агрессивностью по отношению к бетону. Мощность зоны пресных вод достигает 250м.

Грунтовые воды на территории города распространены с глубиной залегания от 1 до 6-8м. Режим подземных вод на застроенных территориях слабо нарушен.

1.3 Оценка инженерно-геологических условий

В геологическом строении территории принимают участие коренные породы нижне- средне- палеозойского, верхнемелового, третичного возраста и четвертичные отложения. Горные хребты сложены коренными породами; четвертичные отложения здесь не имеют повсеместного развития и покрывают коренные породы слоем незначительной мощности - от долей метра - на горных склонах до 5 - 10м – у их подножий.

Сусунайская низменность выполнена толщей четвертичных образований, достигающей в центральной части мощности 170 - 200м, подстилаемой породами неогенового (третичного) возраста.

Почвы относятся к трем типам горные лесные, болотные и луговые. В геоботаническом отношении жилой район расположен в подзоне южной темно - хвойной тайги. Растительность отличается многообразием и контрастностью сообществ. Господствующим типом растительности является тёмнохвойная елово - пихтовая тайга. Кроме елово - пихтовых, встречаются смешанные и лиственные леса, кустарниковые заросли и крупнотравные сообщества, лиственнично - кустарниковые заросли, злаковые и разнотравные луга.

2 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Анализ существующего положения

Территория проектирования расположена в южной части города Южно-Сахалинска, в границах ул. Алексея Максимовича Горького - ул. Пуркаева М.А. - ул. Комсомольская – внутриквартальный проезд, относится к 14 микрорайону. Площадь проектируемой территории составляет 5,2 га. Территория имеет небольшой уклон в западном направлении. Сейсмичность составляет 8 баллов. Окружающая квартал застройка представлена жилыми многоэтажными домами, имеющими полное обеспечение объектами социального обслуживания. С западной стороны в меридиональном направлении проходит магистральная улица общегородского значения ул. Комсомольская, с юга - магистральная улица общегородского значения ул. Пуркаева, с востока - магистральная улица общегородского значения ул. Алексея Максимовича Горького. К востоку от территории расположены объекты общественного назначения: «Дальневосточный геологический институт», ОГАУ «Спортивная школа «Кристалл», а далее сопки, покрытые смешанным лесом с преобладанием деревьев лиственных пород.

Объекты общественного назначения сосредоточены вдоль ул. Комсомольская и ул. Пуркаева. По ул. Комсомольской расположен Торгово-деловой центр «Столица» (непосредственно вдоль улицы - торговый центр, восточнее - конгресс-холл и гостиница). Далее вдоль ул. Пуркаева к востоку располагаются объекты обслуживания автотранспорта: крытая многоярусная манежная автостоянка «Сахалин-холдинг», гаражи индивидуального транспорта, автомойка, строящаяся крытая многоярусная манежная автостоянка. Жилая застройка на территории квартала отсутствует. Территория, примыкающая к улице Горького, в настоящее время не застроена, земельные участки с кадастровыми номерами 65:01:0602004:2877 и 65:01:0602004:2878 предназначены для размещения гостиниц.

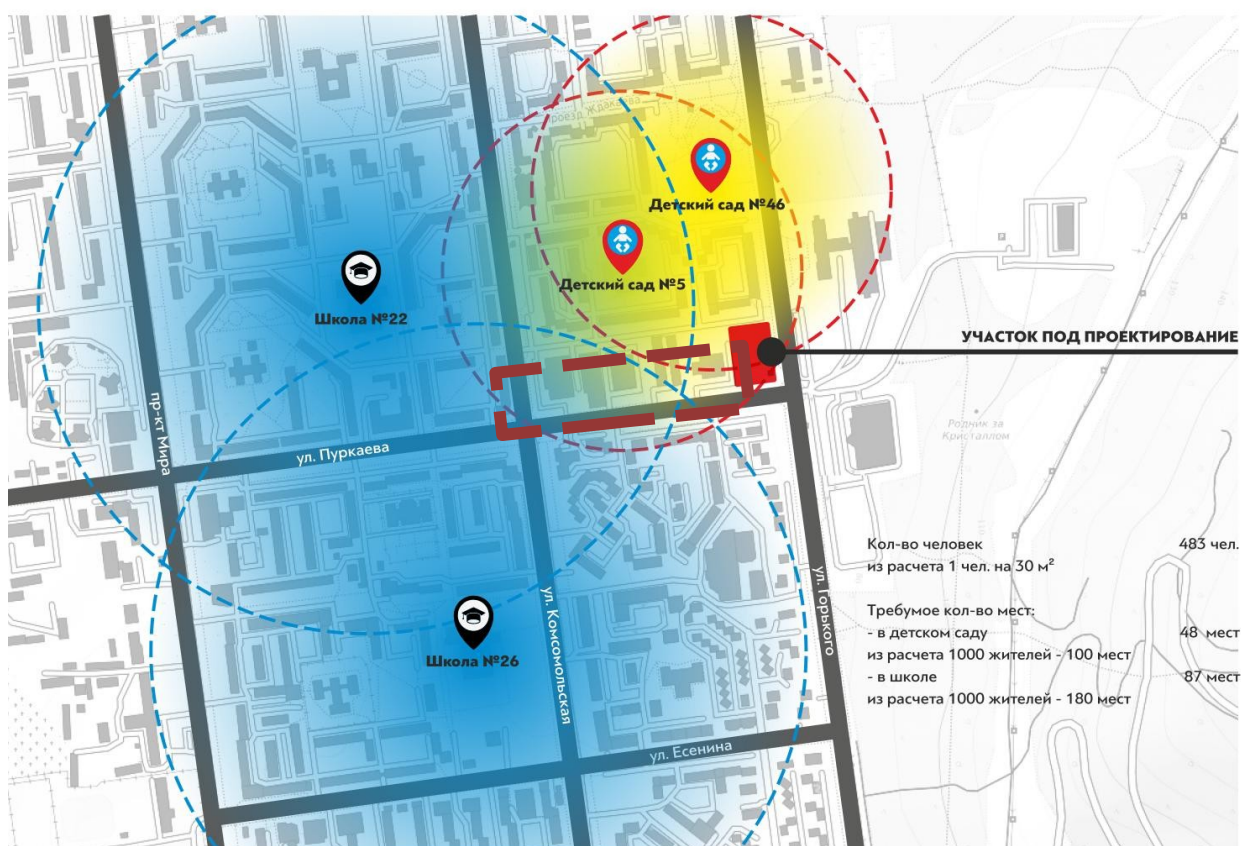
Согласно генеральному плану городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденному решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6, территория относится к жилой зоне. По правилам землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», территория относится к зоне Ж-1 «Многоэтажной жилой застройки».

2.2 Архитектурно планировочные решения

Архитектурно-планировочные решения, предусмотренные проектом планировки в границах ул. Алексея Максимовича Горького - ул. Пуркаева М.А. - ул. Комсомольская – внутриквартальный проезд, основаны на решениях утвержденного генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск» и Правил землепользования и застройки, проекта планировки с проектом межевания южной части города Южно-Сахалинска, внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории южного жилого района города Южно-Сахалинск в границах: пр. Победы – пр. Мира – ул. Горького – ул. Инженерная», на ранее принятых решениях о развитии территории, с учетом сложившегося землепользования.

В рамках проведения работ произведен анализ размещения проектируемых объектов социальной инфраструктуры с учетом нормативных радиусов доступности для

населения на основе внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории южного жилого района города Южно-Сахалинск в границах: пр. Победы – пр. Мира – ул. Горького – ул. Инженерная.



На основании проекта, выполненного подрядной организацией, предлагается к размещению многофункциональный жилой комплекс. Красные линии остаются без изменений.

Основным принципом организации территории в границах проекта планировки является повышение эффективности её использования за счет размещения новых объектов капитального строительства, комплекса мероприятий по благоустройству и озеленению.

Основными направлениями территориального развития проектируемой территории являются:

- рациональная организация территории;
- формирование улично-дорожной сети;
- организация отвода поверхностных и талых вод;
- устройство пешеходных тротуаров;
- размещение объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортной среды жизнедеятельности.

2.2.1 Общественно-деловая застройка

Объекты общественного назначения, расположенные вдоль улиц Комсомольская и ул. Пуркаева: торгово-деловой центр «Столица» (торговый центр, конгресс-холл, гостиница), сохранены. Проектом предлагается обустроить территорию на пересечении

улиц Горького и Пуркаева с размещением многофункционального жилого комплекса, сформировав новую высотную доминанту города. Комплекс соединит в себе множество функций: от жилых, социально-бытовых и рекреационных до общественно-деловых. Предлагается использовать один нижний этаж под различные коммерческие функции. В случае реализации проект задаст вектор развития последующей застройки и благоустройства города в мировых тенденциях энергоэффективности и эко-стиля.

2.2.2 Жилая застройка

Территория на пересечении улиц Горького и Пуркаева, как новая высотная доминанта города, представляет собой жилой комплекс, состоящий из двух 9-13-ти этажных корпусов.

Жилые этажи организованы со второго этажа. Комплекс снабжен двухуровневым полуподземным паркингом, запроектированным практически подо всей территорией участка.

Территория делится на парадную зону (главные входные группы) со стороны пересечения улиц Горького и Пуркаева и на внутреннюю часть. Парадная, юго-восточная часть, включает систему дорожек и клумб, рекреационную зону для акцентирования главного входа в коммерческую зону комплекса. Внутренняя, северо-западная часть, изолирована от остальной территории и находится на возвышении над конструкцией полуподземного паркинга. На ней организовано достаточное количество необходимых площадок для отдыха, спортивных площадок. Пожарный проезд предполагает исключение сквозного проезда внешних автомобилей.

2.2.3 Территории производственного, коммунально-складского, инженерного и транспортного назначения

Территории производственного, коммунально-складского, инженерного и транспортного назначения предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций внешнего и индивидуального транспорта, инженерной инфраструктуры, а также включают территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций, в том числе для создания санитарно-защитных зон.

Проектом учтены существующие объекты транспортного обслуживания, предусмотрена организация транспортных и пешеходных связей, организация в восточной части территории в рамках многофункционального жилого комплекса подземной стоянки на 159 машиномест (два подземно - надземных этажа).

2.2.4 Благоустройство и озеленение

Проектом предполагается непрерывная система озеленения территории: от озеленения улиц и благоустройства территорий, расположенных вблизи общественно-деловых объектов до территорий общего пользования.

Общие направления озеленения проектируемой территории включают в себя:

- использование зеленых насаждений в качестве защитного барьера от ветра, шума, пыли вдоль улиц;
- использование местных пород растений (деревья, кустарники, травы) максимально приспособленных к сложным климатическим условиям;

- соответствие системы зеленых насаждений требованиям морозоустойчивости и ветрозащиты;
- использование преимущественно многолетних растений, не требующих дополнительных затрат по уходу и их замене.
- формирование цветowych акцентов за счет использования ярких декоративных растений и трав летом и вечнозеленых деревьев в зимний период.

Благоустройство территории должно быть направлено на создание многообразного, интересного, живописного и комфортного городского пространства. Основные направления благоустройства проектируемой территории:

- соответствие благоустройства функциональному зонированию территории и природно-климатическим особенностям (всесезонность, возможность очистки территории от снега специально предназначенной для этого техникой и т.п.);
- создание удобной «безбарьерной» среды за счет организации пологих спусков и пандусов;
- создание удобной визуальной и тактильно комфортной среды за счет использования экологичных и долговечных материалов (камня, дерева, бетона и пр.)
- использование понятной навигации путем применения различных материалов покрытий, специальной разметки, размещения стендов, знаков в местах пересечения пешеходных потоков;
- использование различной системы освещения в зависимости от времени года и времени суток.

Развитие территории восточной части проекта планировки предусмотрено на основе архитектурной концепции многофункционального жилого комплекса. Комплекс вписан в рельеф с перепадом высот по участку около 2 метров. Пожарный проезд на участок ведет с ул. Пуркаева. Парадная, юго-восточная часть территории, включает систему дорожек и клумб, внутренняя, северо-западная часть изолирована от остальной территории и находится на возвышении над конструкцией гаража, что позволяет создать более безопасную рекреационную зону для жителей.

Предлагается размещение постоянных и сезонных растений в кадках, организацию малых архитектурных форм и ландшафтных композиций. Благоустройство комплекса предусматривает различные виды покрытий.

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение территории общественных зданий. Все свободные от покрытий участки улиц рекомендуется благоустраивать зелеными насаждениями общего пользования.

Архитектурно-планировочные решения отражают целесообразность и удобство организации среды жизнедеятельности, содержат решения по формированию пространственной структуры проектируемой территории, системы транспортного обслуживания, системы инженерного обеспечения и благоустройства.

2.3 Перечень зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В границах проектируемой территории выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- многоэтажной жилой застройки;
- торговли и общественного питания;
- автомобильного транспорта;
- инженерной инфраструктуры.
- улично-дорожной сети.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом данных Единого государственного реестра недвижимости, границ территориальных зон, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, установленных в Правилах землепользования и застройки, а также с учетом требований нормативов градостроительного проектирования.

2.4 Обоснование очередности планируемого развития территории

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение многофункционального жилого комплекса, проектирование и строительство которого, совместно с необходимыми для функционирования этого объекта и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной и транспортной инфраструктур, предусмотрено последовательно в один этап, что подразумевает взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

Строительство объектов, предлагаемых решениями проекта планировки, может осуществляться в процессе реализации проекта планировки и выполнения муниципальных программ, предусматривающих строительство и реконструкцию сетей и благоустройства территории, и выполняться независимо друг от друга.

Вне зависимости от очередности при реализации проектных решений необходимо одновременное выполнение всех предусмотренных мероприятий по обеспечению требований охраны окружающей среды, требований в части защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований гражданской обороны и требований по обеспечению пожарной безопасности.

3 ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Параметры развития территории и перечень объектов федерального, регионального и местного значения разработан с учетом действующих документов территориального планирования и программ социально-экономического развития Сахалинской области, городского округа «Город Южно-Сахалинск»:

- Стратегия социально-экономического развития Сахалинской области на период до 2035 года».
- Прогноз социально-экономического развития Сахалинской области на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов.
- Государственная программа Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства».
- Муниципальная программа «Развитие парковочного пространства на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» на 2019-2025 годы».
- Муниципальная программа «Жилищное хозяйство и благоустройство на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» на 2020-2025 годы».
- Муниципальная программа «Обеспечение населения городского округа «Город Южно-Сахалинск» качественным жильем на 2020-2025 годы».
- Муниципальная программа «Развитие коммунальной инфраструктуры городского округа «Город Южно-Сахалинск» на 2020-2025 годы».

3.1 Жилищная сфера

В границах проектируемой территории на момент разработки проекта жилые дома отсутствуют.

В течение срока реализации проекта предусмотрено строительство многоквартирного жилого дома общей площадью 10969 кв.м, состоящего из:

- 1 корпус: 9 надземных, площадь застройки – 760 кв.м, общая площадь – 4985 кв.м., площадь жилая – 3662 кв.м., площадь нежилая – 1100 кв.м;
- 2 корпус: 13 надземных, площадь застройки - 550 кв.м, общая площадь – 5984 кв.м., площадь жилая – 4740 кв.м., площадь нежилая – 1244 кв.м;
- главный парадный вход: 1 надземный этаж, площадь застройки - 246 кв.м, общая площадь - 197 кв.м.

Численность населения в границах проекта планировки составит 280 человек.

Плотность населения в границах проекта планировки – 55 чел./га.

Коэффициент застройки – 0,21.

Параметры и назначения сохраняемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.2 Социальная сфера

Уровень развития социальной сферы в первую очередь определяет образ и уровень жизни людей, их благосостояние и объём потребляемых товаров и услуг. К социальной сфере, прежде всего, относится сфера предоставляемых услуг в образовании, культуре,

здравоохранении, социальном обеспечении, физической культуре, общественном питании, коммунальном обслуживании.

Основной задачей комплексной оценки уровня развития социальной сферы является выявление количественного и качественного состава существующих объектов, сравнение действующих мощностей объектов с нормативной потребностью, анализ технического состояния зданий, определение направлений по устранению сложившихся проблем.

Оценка уровня обеспеченности объектами обслуживания устанавливается в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Сахалинской области и Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск».

В настоящее время в границах проекта планировки расположены следующие объекты: торгово-деловой центр "Столица"; объекты хранения транспорта.

В течение срока реализации проектом предусмотрено сохранение существующих объектов в полном объеме, размещение новых объектов социальной инфраструктуры не запланировано.

Проектом предполагается, что потребность в объектах социальной инфраструктуры будет удовлетворена за счет объектов, расположенных за границами проектирования, в том числе потребность в дошкольных образовательных организациях – 20 мест и в общеобразовательных организациях – 36 мест.

3.3 Система транспортного обслуживания территории

3.3.1 Улично-дорожная сеть

Существующее положение

В границах территории проекта планировки расположены улицы и дороги местного значения (проезды), выполненные как с твердым покрытием, так и в грунтовом исполнении.

Общая протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования составляет - 1,8 км.

Маршруты общественного транспорта проходят за границами проектирования - по ул. Комсомольская (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), ул. Пуркаева (магистральная улица районного значения), ул. Горького (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения). На данных улицах расположены остановки общественного транспорта. Дальность пешеходных подходов остановок общественного транспорта не превышает нормативного значения.

Проектные предложения

На расчетный срок проектом предусматривается сохранение существующих улиц вдоль границ территории проектирования. Категории данных улиц назначены в соответствии с решениями генерального плана МО «город Южно-Сахалинск» - ул. Комсомольская - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения; ул. Пуркаева - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения; ул. Горького - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Вдоль северной границы проекта планировки проходит проезд. В отношении него проектом предусматривается реконструкция в связи с изменением положения его оси и увеличением категории до улицы местного значения, а также пробивки до ул. Горького. Данное решение обусловлено необходимостью устройства тротуаров вдоль данной улицы,

а также для обеспечения выезда с территории проектируемого многофункционального жилого комплекса на улично-дорожную сеть города (ул. Горького). Примыкание данной улицы местного значения к ул. Горького возможно выполнить без проведения больших объемов земляных работ.

Также, до проведения строительных работ по примыканию улицы местного значения к ул. Горького необходимо разработать рабочую документацию.

Маршруты движения общественного транспорта проектом сохраняются и проходят за границами проекта планировки. Также сохраняется расположение существующих автобусных остановок.

При подготовке проектной документации в обязательном порядке предусмотреть выполнение мероприятий по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», в том числе устройство:

- пониженных бортов в местах наземных переходов, а также изменения конструкций покрытия тротуаров в местах подходов к переходам для ориентации инвалидов по зрению с изменением окраски асфальта;
- пешеходных ограждений в местах движения инвалидов, на участках, граничащих с высокими откосами и подпорными стенками;
- пандусов и двухуровневых поручней, а также горизонтальных площадок для отдыха - на лестничных сходах;
- дорожных знаков и указателей, предупреждающих о движении инвалидов;
- на каждой парковке, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений), мест отдыха выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее 1 места) для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами.

Параметры и назначения планируемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.3.2 Объекты транспортного обслуживания

Существующее положение

В границах территории проектирования расположены следующие объекты транспортного обслуживания – автомойка, многоуровневые стоянки, гаражи индивидуального транспорта и наземные парковки.

Автомойка, мощностью 2 поста, расположена по адресу ул. Пуркаева, 26.

На территории проекта планировки расположена одна действующая многоуровневая стоянка закрытого типа на 300 машиномест (ул. Пуркаева, 66), а также одна строящаяся многоуровневая стоянка закрытого типа ориентировочной мощностью 175 машиномест (ул. Пуркаева, 66а). Кроме многоуровневых стоянок, в границах проектирования расположены гаражи индивидуального транспорта общей вместимостью 80 машиномест.

Также, на территории проектирования находятся наземные парковки общей вместимостью 403 машиноместа.

Проектные предложения

На расчетный срок в части объектов транспортного обслуживания предусматривается сохранение всех существующих объектов.

Проектом предусмотрено разместить, в восточной части территории проектирования, многофункциональный жилой комплекс – на 8402 кв.м жилой площади квартир и объекты общественного назначения.

В соответствии с таблицей 4.5.3 МНГП Южно-Сахалинска необходимо предусмотреть 1 м/м на 60 кв.м жилой площади размещаемого жилого фонда (для жителей проектируемой многоквартирной жилой застройки) и 1 м/м на 600 кв.м жилой площади для гостевых стоянок. Таким образом, общая потребность в местах хранения транспорта для жителей и гостей проектируемой многоквартирной жилой застройки составляет 154 машиноместа.

В составе данного жилого комплекса предусмотрено размещение одной подземной стоянки на 159 машиномест (два подземных этажа). При этом, точное количество парковочных мест на подземной стоянке необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования.

В части объектов общественно-делового назначения проектом предусматривается размещение объектов в соответствии с нижеследующей таблицей.

Таблица 2 Расчет потребности в местах хранения транспорта при проектируемых объектах общественно-делового назначения

№ п/п	Наименование объекта (назначение)	Расчетная мощность объекта	Потребное количество машиномест на единицу мощности (в соответствии с таблицей 4.5.3 МНГП Южно-Сахалинска)	Потребное количество машиномест на расчетную мощность объекта	Примечание
1.	Объекты коммерческого назначения	886 кв.м общей площади	1 м/м на 100 кв.м общей площади	9	предусмотрено использовать подземную парковку в жилом комплексе
ИТОГО				9	159

Таким образом, в части объектов хранения транспорта предусмотрено:

- сохранение 80 машиномест в гаражах индивидуального транспорта;
- сохранение многоуровневых стоянок на 475 машиномест;
- сохранение наземных парковок на 403 машиноместа;
- сохранение автомойки на 2 поста;
- предусмотрена к размещению подземная стоянка на 159 машиномест.

Параметры и назначения планируемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.4 Инженерно-технические мероприятия по подготовке территории

Территория проектирования имеет рельеф с общим уклоном в западную часть к ул. Комсомольская. На сегодняшний день сети подземной ливневой канализации проходят вдоль ул. Пуркаева, проезда (вдоль северной границы проекта планировки) ул. Горького и ул. Комсомольская. Протяженность сетей составляет 740 м.

Очистные сооружения поверхностных сточных вод в границах проектирования отсутствуют.

Для удобства восприятия рельефа территории была создана цифровая модель местности (Рисунок 1).



Рисунок 1 Цифровая модель местности

Территория проектирования представляет собой один водосборный бассейн.

В соответствии с решениями разработанного проекта планировки предусмотрено устройство участка закрытой ливневой канализации по проезду вдоль северной границы проекта планировки. А также проектом предлагается устроить участок ливневой канализации в южной части территории – в районе въезда в подземный паркинг. Протяженность участков нового строительства ливневой канализации составляет 150 м. Существующие сети поверхностного водоотвода проектом сохраняются.

Все решения в части вертикальной планировки и инженерной подготовки территории проекта планировки отображены на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

Параметры и назначения планируемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.5 Система инженерно-технического обеспечения территории

3.5.1 Водоснабжение

Существующее положение

На период разработки проекта планировки в границах рассматриваемой территории проложены сети водоснабжения. Сети водоснабжения подземного способа прокладки.

Качество воды, подаваемой потребителям, должно соответствовать требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», 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».

Проектные решения

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 8.13130.2020 «Системы

противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».

Для обеспечения планируемого объекта централизованной системой водоснабжения проектом предусматривается в границе рассматриваемой территории строительство сетей водоснабжения.

На перспективу для обеспечения надёжности и бесперебойной работы централизованной системы водоснабжения рекомендуется выполнять поэтапную модернизацию (реконструкцию) сетей водоснабжения со сверхнормативным сроком службы. В случае невозможности полной реконструкции сетей водоснабжения (в результате инструментального обследования, по конструктивным причинам и т.д.) необходимо выполнять строительство новых с применением оборудования и конструктивных решений, отвечающих современным требованиям.

Прокладку трубопроводов предлагается выполнить в соответствии с требованиями СП 31.13330.2021, СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений». Способ прокладки – подземный.

Район проектирования относится к районам с высокой сейсмической активностью, поэтому на последующих стадиях проектирования (разработка проектной и рабочей документации) необходимо учесть дополнительные требования к системе водоснабжения согласно СП 31.13330.2021.

Расчет объема водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды планируемых к размещению объектов капитального строительства представлен ниже (Таблица 3).

Таблица 3 Расчет объема водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование здания	Норма расхода воды в сутки со средним за год водопотреблением, л/сут	Количество потребляемой воды, куб.м/сут	
			Qсут.ср	Qсут.макс
1	Многоквартирный жилой дом, планируемый к размещению, с коммерческим первым этажом:	180	50,4	60,5
1.1	объекты коммерческого назначения	15	1,3	1,6
Итого			51,7	62,1

Примечания

1 Норма расхода воды в сутки со средним за год водопотреблением принята согласно СП 30.13330.2020 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий».

2 Коэффициент суточной неравномерности водопотребления Kсут принят равным 1,2 согласно СП 31.13330.2012.

Суммарный ориентировочный объем водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды планируемых к размещению объектов капитального строительства составит 62,1 куб.м/сут. Показатели водопотребления необходимо уточнить на стадии подготовки проектной и рабочей документации (стадия архитектурно-строительного проектирования), после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

В соответствии с СП 8.13130.2020 противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым. Для возможности наружного пожаротушения зданий и сооружений на водопроводных сетях необходимо предусматривать пожарные гидранты. 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. Местоположение пожарных гидрантов уточняется на стадии подготовки проектной и рабочей документации для системы водоснабжения рассматриваемой территории.

Для обеспечения застройки централизованной системой водоснабжения проектом планировки предлагается выполнить следующие мероприятия:

- строительство сетей водоснабжения диаметром 110 мм протяженностью 0,02 км;
- реконструкция сетей водоснабжения по ул. Пуркаева протяженностью 0,4 км.

На последующих стадиях подготовки проектной и рабочей документации (стадия архитектурно-строительного проектирования) в случае установления отсутствия пропускной способности существующих сетей водоснабжения, к которому предусматривается выполнить подключение планируемого объекта капитального строительства, проектом предлагается предусмотреть их замену на новые трубопроводы из современных материалов большего диаметра.

Так же на последующих стадиях подготовки проектной и рабочей документации (стадия архитектурно-строительного проектирования) подлежат уточнению технические характеристики и трассировка сетей водоснабжения, точки подключения и технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения запрашиваются в организациях, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в данной сфере. При рабочем проектировании выполнить гидравлический расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам. При разработке проектной документации предусмотреть мероприятия по пожаротушению.

Параметры и назначения планируемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.5.2 Водоотведение

Существующее положение

На период разработки проекта планировки в границах рассматриваемой территории проложены самотечные сети водоотведения. Сети водоотведения подземного способа прокладки.

Проектные решения

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

Для обеспечения планируемого объекта централизованной системой водоотведения проектом предусматривается в границе рассматриваемой территории строительство самотечных сетей водоотведения.

Прокладку трубопроводов предлагается выполнить в соответствии с требованиями СП 32.13330.2018, СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений». Способ прокладки – подземный.

Район проектирования относится к районам с высокой сейсмической активностью, поэтому на последующих стадиях проектирования (разработка проектной и рабочей документации) необходимо учесть дополнительные требования к системе водоотведения согласно СП 32.13330.2018.

На перспективу предлагается выполнять поэтапную модернизацию (реконструкцию) сетей водоотведения со сверхнормативным сроком службы. В случае невозможности полной реконструкции сетей водоотведения (в результате инструментального обследования, по конструктивным причинам и т.д.) необходимо выполнить строительство новых с применением оборудования и конструктивных решений, отвечающих современным требованиям.

Расчет объема водоотведения от планируемых к размещению объектов капитального строительства представлен ниже (Таблица 4).

Таблица 4 Расчет объема водоотведения от планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование здания	Норма расхода воды в сутки со средним за год водопотреблением, л/сут	Объем сточных вод, куб.м/сут	
			Qсут.ср	Qсут.макс
1	Многоквартирный жилой дом, планируемый к размещению, с коммерческим первым этажом:	180	50,4	60,5
1.1	объекты коммерческого назначения	15	1,3	1,6
Итого			51,7	62,1

Примечания

1 Суточный расход стоков принят равным суточному расходу воды без учета на поливку территории согласно СП 30.13330.2020.

2 Коэффициент суточной неравномерности водопотребления Kсут принят равным 1,2 согласно СП 31.13330.2012.

Суммарный ориентировочный объем водоотведения от планируемых к размещению объектов капитального строительства составит 62,1 куб.м/сут. Показатели водоотведения необходимо уточнить на стадии подготовки проектной и рабочей документации (стадия архитектурно-строительного проектирования), после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

Для обеспечения застройки централизованной системой водоотведения проектом планировки предлагается выполнить следующие мероприятия:

- строительство самотечных сетей водоотведения диаметром 160 мм протяженностью 0,09 км;
- реконструкция самотечных сетей водоотведения по ул. Пуркаева протяженностью 0,6 км.

На последующих стадиях подготовки проектной и рабочей документации (стадия архитектурно-строительного проектирования) в случае установления отсутствия пропускной способности существующих сетей водоотведения, к котором предусматривается выполнить подключение планируемого объекта капитального строительства, проектом предлагается предусмотреть их замену на новые трубопроводы из современных материалов большего диаметра.

Так же на последующих стадиях подготовки проектной и рабочей документации подлежат уточнению технические характеристики и трассировка сетей водоотведения, точки подключения и технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения запрашиваются в организациях, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в данной сфере. При рабочем проектировании выполнить гидравлический расчет канализационной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам.

Параметры и назначения планируемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.5.3 Теплоснабжение

Существующее положение

На период разработки проекта планировки в границе рассматриваемой территории теплоснабжение и горячее водоснабжение зданий осуществляется от централизованной системы теплоснабжения. Сети теплоснабжения преимущественно подземного способа

прокладки, выполнены из стальных труб. Магистральная сеть теплоснабжения проложена по ул. Горького, диаметром 500 мм. Остальные распределительные сети теплоснабжения, проложенные в границе рассматриваемой территории, диаметрами 100 мм.

Проектные решения

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети», СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», СП 89.13330.2016 «СНиП П-35-76 «Котельные установки».

Климатические данные для расчета тепловых нагрузок приняты в соответствии с СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»:

- расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления – минус 21 °С;
- средняя температура наружного воздуха за отопительный период – минус 4,3 °С;
- продолжительность отопительного периода – 227 суток.

Согласно письму АО «Сахалинская Коммунальная Компания» исх. № 12-824 от 22.02.2022 участок магистральной тепловой сети, входящий в границу проекта планировки территории, относится к ветхим тепловым сетям, требующим капитальный ремонт, с отсутствием возможности подключения.

Согласно письму АО «Сахалинская Коммунальная Компания» исх. № 12-2900 от 01.06.2022 ориентируясь на расположение планируемого объекта, возможную величину теплопотребления, учитывая уже имеющиеся заявки на подключение социально-важных объектов и планируемый прирост значений тепловых нагрузок, в настоящий момент отсутствует техническая возможность подключения. Для снятия технических ограничений на подключение тепловой нагрузки всех объектов, включая объект заявителя, к сетям теплоснабжения требуется проведение мероприятий по реконструкции следующих участков:

- реконструкция участка тепловой сети теплотрассы № 8 от узла врезки 8Уз-2 до насосной станции НС-1 с увеличением диаметра до 2Ду 600 мм протяженностью 1,0 км;
- реконструкция участка Чеховского коллектора от камеры 16ТК-8 до камеры 16ТК-10 с увеличением диаметра до 2 ДУ 600 мм;
- замена насосного оборудования на обратной линии станции НС-2 с увеличением производительности насосной группы до 4000 куб.м/час;
- реконструкция насосной станции на Районной котельной.

Стабильное и качественно теплоснабжение возможно только после строительства и ввода в эксплуатацию газовой котельной «Южная».

Для обеспечения теплом планируемого к размещению объекта капитального строительства требуется проведение следующих мероприятий:

- реконструкция магистральной тепловой сети протяженностью 0,1 км;
- перекладка участка магистральной тепловой сети попадающей под планируемую застройку протяженностью 0,05 км;
- строительство распределительной тепловой сети протяженностью 0,41 км.

Проектируемую и реконструируемую сеть теплоснабжения предлагается выполнить из стальных труб в современной тепловой изоляции, а также с использованием современных методов компенсации тепловых удлинений. Способ прокладки – подземный. Трубопроводы теплоснабжения прокладываются в соответствии с требованиями СП 124.13330.2012, СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На перспективу предлагается для обеспечения надёжности и бесперебойной работы системы теплоснабжения рекомендуется выполнять поэтапную модернизацию (реконструкцию) сетей теплоснабжения со сверхнормативным сроком службы. В случае невозможности полной реконструкции сетей теплоснабжения (в результате инструментального обследования, по конструктивным причинам и т.д.) необходимо выполнять строительство новых с применением оборудования и конструктивных решений, отвечающих современным требованиям.

Район проектирования относится к районам с высокой сейсмической активностью, поэтому на последующих стадиях проектирования (разработка проектной и рабочей документации) необходимо учесть дополнительные требования к системе теплоснабжения согласно СП 124.13330.2012, СП 89.13330.2016.

Тепловые нагрузки на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение (ГВС) определены на основании норм проектирования, климатических условий, а также по укрупненным показателям, в зависимости от величины общей площади зданий и сооружений.

Расчет объемов теплоснабжения планируемых к размещению объектов капитального строительства представлен ниже (Таблица 5).

Таблица 5 Расчет объемов теплоснабжения планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование здания	Этажность	Площадь общая	Теплоснабжение, Гкал/час			
				Отопление	Вентиляция	ГВС	Сумма
1	Жилой многоквартирный дом	9	4985	0,1580	0,0000	0,0656	0,2235
2	Жилой многоквартирный дом	13	5984	0,1724	0,0000	0,0787	0,2511
3	Главный парадный вход	1	197	0,0113	0,0072	0,0002	0,0186
Итого				0,3416	0,0072	0,1446	0,4933

Примечания

1 Тепловая нагрузка дана без учёта собственных нужд источников тепла, утечек и тепловых потерь в сетях.

Суммарное ориентировочное теплоснабжение планируемых к размещению объектов капитального строительства составит 0,4933 Гкал/ч (2030 Гкал/год). Показатели теплоснабжения необходимо уточнить на стадии подготовки проектной и рабочей документации, после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

На последующих стадиях подготовки проектной и рабочей документации (стадия архитектурно-строительного проектирования) подлежат уточнению технические характеристики, тип изоляции трубопроводов, трассировка сетей теплоснабжения, точки подключения и технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения запрашиваются в организациях, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в данной сфере.

Проектом предлагается внедрение энергосберегающих технологий на всех этапах производства, транспортировки и потребления тепловой энергии. В качестве энергосберегающих технологий предлагается применение трубопроводов в современной пенополиуретановой изоляции, установка частотно-регулируемых приводов на насосы, установка приборов учета тепловой энергии и средств автоматического регулирования.

Параметры и назначения планируемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.5.4 Электроснабжение

Существующее положение

На момент разработки проекта планировки все объекты, расположенные в границах рассматриваемой территории, подключены к централизованной системе электроснабжения.

Проектные решения

Существующая централизованная система сохраняется с незначительными изменениями, связанными с подключением проектируемого объекта капитального строительства к централизованной системе электроснабжения.

С учетом роста присоединяемых мощностей, на территории проекта планировки предусмотрено:

- строительство ТП №1 2х630 кВА;
- строительство линии электропередачи 6 кВ для подключения проектируемой ТП 6/0,4, протяженностью 0,1 км;
- строительство линий электропередачи 0,4 кВ, общей протяженностью 0,1 км;
- вынос участка КЛ 6 кВ, попадающего под планируемую застройку, общей протяженностью 0,13 км.

В соответствии с входящим письмом ПАО «Сахалинэнерго» №95 от 09.02.2022 г. существующие КЛ и ТП в границах проектирования загружены согласно своим номинальным характеристикам и подключение дополнительной нагрузки невозможно. Таким образом, точка подключения для проектируемой ТП-6/0,4 предусматривается за границами проекта планировки (определить на стадии рабочего проектирования).

Передача электрической мощности потребителям осуществляется непосредственно от проектируемой трансформаторной подстанций ТП-6/0,4 кВ по кабельным распределительным электрическим сетям напряжением 0,4 кВ. Тип проводов и сечение, марку опор уточнить на стадии рабочего проектирования.

Сохранение действующих ТП 6/0,4кВ, ЛЭП 6 и 0,4 кВ предусмотрено с последующей заменой оборудования и сетей на расчетный срок по мере их физического и морального износа.

Расчет электрических нагрузок проводился по удельной расчетной электрической нагрузке на основании раздела 2 РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» представлен ниже (Таблица 6).

Таблица 6 Расчет проектируемых электрических нагрузок

Наименование потребителей	Этажность	Общая площадь жилья (кв.м.)	Общая площадь нежилья (кв.м.)	Р уд эл.снабж (КВт/квартира)	Обществ здания (кВт)	К см	Рр на шинах 0,4 кВ ТП*
ТП №12х630 кВА (проект)							
Многоквартирный жилой дом, с коммерческим первым этажом (63 квартиры)	13	4740	1244	2,06	67,1	0,9	177,2
Многоквартирный жилой дом, с коммерческим первым этажом (55 квартир)	9	3662	1100	2,23	64,5	0,9	163,8
Главный парадный вход	1		197		14,1	0,8	11,3
Неучтенная нагрузка (освещение, потери и							27,2

Наименование потребителей	Этажность	Общая площадь жилья	Общая площадь	Р уд эл.снабж (кВт/квартира)	Обществ здания (кВт)	К см	Рр на шинах 0,4
пр.)							
Итого							379,5

*электрическую нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования

Параметры и назначения планируемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.5.5 Газоснабжение

Существующее положение

На период разработки проекта планировки территории в рассматриваемой границе отсутствуют сети и объекты газоснабжения.

Проектные решения

Мероприятия по развитию системы газоснабжения не предусмотрено.

3.5.6 Связь и информатизация

Существующее положение

На момент разработки проекта планировки объекты, расположенные в границах рассматриваемой территории, подключены к системе связи.

Проектные решения

С учетом развития территории и ожидаемого роста присоединяемых мощностей, предусматриваются на расчетный срок следующие мероприятия:

– прокладка кабельной линии связи, общей протяженностью 0,04 км для подключения проектируемых потребителей.

Параметры и назначения планируемых объектов соответствуют нормативам градостроительного проектирования.

3.6 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

3.6.1 Экологическое состояние территории

Атмосферный воздух

Город расположен в южной части острова Сахалин и является крупным административно-территориальным, промышленным и культурным центром, в котором расположены крупный железнодорожный узел, аэропорт. Климат морской муссонный, зона повышенного ПЗА.

Основные источники загрязнения атмосферы: предприятия энергетической, рыбной, местной промышленности, предприятия жилищно-коммунального хозяйства. Вклад автотранспорта в суммарные выбросы составляет примерно 90%.

За пятилетний период количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников уменьшилось примерно на 38%. Уменьшение выбросов связано с переводом всех котлов Южно-Сахалинской ТЭЦ-1 с угля на газ и фактическим уменьшением выбросов на предприятиях непромышленных отраслей.

Наблюдения проводятся на трех стационарных станциях государственной службы наблюдений за состоянием окружающей среды. Методическое руководство осуществляет Центр по мониторингу загрязнения окружающей среды. Сеть работает в соответствии с требованиями РД 52.04.186-89.

Станции подразделяются на промышленную «вблизи предприятий» (ст. 4), «городскую фоновую» в жилом районе (ст. 1) и «авто» вблизи автомагистрали (ст. 10).

Средняя за год и максимальная из разовых концентраций диоксида серы не превышают значений, соответствующих ПДК.

Среднегодовая концентрация диоксида азота составляет 2,1 ПДК, наибольшая средняя за год (2,7 ПДК) отмечена на ст. 4. Максимальная из разовых концентраций отмечена на ст. 4 в ноябре и соответствует 3,6 ПДК.

Среднегодовая концентрация оксида азота не превышает допустимого значения. Максимальная из разовых концентраций соответствует значению 0,99 ПДК, отмечена в мае. Средняя за год концентрация взвешенных веществ равна 1,2 ПДК. Наиболее запылен район расположения ст. 4, где средняя за год концентрация равна значению 1,8 ПДК. Максимальная из среднесуточных концентраций отмечена на ст. 10 в апреле, она составила 13,3 ПДК. Зафиксирован 1 случай превышения 10 ПДК.

Среднегодовая концентрация оксида углерода по городу не превышает значения предельно допустимой величины. Максимальная из разовых концентраций достигла величины 1,06 ПДК и отмечена на ст. 4 в январе.

Среднегодовая концентрация бенз(а)пирена соответствует значению 1,8 ПДК. Максимальная из среднемесячных концентраций (6,5 ПДК) отмечена на ст. 1 в феврале.

Среднегодовая концентрация углерода (сажи) превышает допустимое значение и равна 1,3 ПДК. Максимальная из разовых концентраций (8,0 ПДК) отмечена на ст. 4 в мае.

Среднегодовая концентрация формальдегида соответствует значению 6,2 ПДК. Максимальная из разовых достигает величины 8,2 ПДК, зафиксирована в сентябре. Повторяемость концентраций выше 1 ПДК – 43,7%.

Среднегодовая концентрация сероводорода составила 1 мкг/м³, максимальная из разовых концентраций превышала предельно допустимую величину и равна 1,2 ПДК. Среднегодовые концентрации тяжелых металлов не превышают значений, соответствующих ПДК.

Наблюдается увеличение среднегодовых концентраций, СИ и НП по формальдегиду.

Загрязнение воздуха: очень высокое.

Город в течение многих лет (более 20) относится к числу городов России с наибольшим загрязнением воздуха. Постоянно регистрируются достаточно высокие концентрации диоксида азота, углерода (сажи) и формальдегида. Особенно это характерно для холодного времени года, когда отмечается наибольшая повторяемость метеоусловий, неблагоприятных для рассеивания примесей.

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки, в условиях градостроительного развития территории проектируемой территории является установление зон с особыми условиями использования, согласно Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 N 3 (ред. от 14.02.2022) "Об утверждении санитарных правил и норм 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" (вместе с "СанПиН 2.1.3684-21. Санитарные правила и нормы...").

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования определяет систему градостроительных ограничений территории, от которых во многом зависит планировочная структура и условия развития жилых территорий.

Территория проектирования расположена в подзонах приаэродромной территории аэропорта «Южно-Сахалинск», в которых ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты недвижимости с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В границах проектируемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории (Таблица 7).

Таблица 7 Зоны с особыми условиями использования территории

№ п/п	Назначение объекта	Размер, м
Охранные зоны		
1	Линии электропередачи 35 кВ	ЕГРН
	Линии электропередачи 6 кВ	1
2	Линии электропередачи 0,4 кВ	2
3	Теплопровод распределительный (квартальный)	3
4	Теплопровод магистральный	3
Санитарно-защитные зоны		
1	Автомойка	ЕГРН
Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения		
3	Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	ЕГРН
Иные зоны с особыми условиями использования территории		
1	Приаэродромная территория	ЕГРН
Санитарный разрыв транспортных коммуникаций		
1	Гаражи	35.15.25

Поверхностные и подземные воды

Основными источниками загрязнения поверхностных вод являются неорганизованный сброс неочищенных ливневых вод с территорий, не имеющих ливневой канализации, в связи с недостаточным её развитием, а также негерметичность выгребных ям в системе хозяйственно-фекальной канализации приводит к загрязнению грунтовых вод.

Поверхностные воды загрязняются неочищенными и недостаточно очищенными производственными и коммунальными стоками, а также поверхностными стоками с селитебных и производственных территорий.

Обследование водозаборов в 2019 году показало, что эксплуатация водозаборов на территории области происходит с разными нарушениями. Мониторинг не проводится совсем или проводится в неполном объеме: нет учета отбираемых вод, не осуществляется контроль качества подземных вод, скважины не оборудованы устройствами для замера дебита, динамического уровня и отбора проб воды. Санитарно-техническое состояние надскважинных павильонов и водоподъемного оборудования, зон санитар- 45 ЧАСТЬ II Доклад о состоянии и об охране окружающей среды в Сахалинской области в 2019 году Водные ресурсы ной охраны I пояса вызывает большую озабоченность. Оборудование

скважин часто не соответствует требованиям нормативных документов. В областях питания водоносных горизонтов и комплексов, в местах размещения коттеджей и дачной застройки идет интенсивное бурение скважин глубиной от 20 до 50 м. По скважинам идут перетоки загрязненных вод с поверхности и из вышележащих водоносных горизонтов. Загрязняются водоносные горизонты и комплексы, используемые для централизованного водоснабжения.

В Южно-Сахалинске существует проблема с водоснабжением, связанная как с новым строительством в городе, с ветхостью водопроводных сетей, так и с отсутствием единой целенаправленной системы водоснабжения. Большое число владельцев лицензий, неоднородная нагрузка на различные участки и использование разных гидрогеологических подразделений для водоснабжения города не позволяет рационально использовать имеющиеся запасы подземных вод.

Почвы

Экологическое состояние почвы определяется уровнем загрязненности и характером нарушения почвенного покрова.

Нарушенными считают почвы, утратившие свое плодородие и ценность в связи с хозяйственной деятельностью человека. Почвы на проектируемой территории нарушаются в результате прокладки траншей и трасс трубопроводов, возникновения промплощадок и транспортных коммуникаций, ликвидированных предприятий. Загрязненная почва может оказывать неблагоприятное влияние на условия жизни населения и его здоровье, так как является основным накопителем химических веществ техногенной природы и фактором передачи инфекционных и паразитарных заболеваний.

Техногенная интенсификация производства способствовала загрязнению и дегумификации, уплотнению, нарушению, вторичному засолению почв и др. негативным последствиям. На территории проектирования все почвы кислые и нуждаются в известковании, необходимо проводить осушительную мелиорацию. Степень минерализации гумуса низкая, поэтому необходимо внесение органических и минеральных удобрений.

3.6.2 Мероприятия по санитарной очистке территории

В городском округе «Город Южно-Сахалинск» постановлением Мэра города от 12.08.2008 №1890 утверждены правила организации сбора, транспортирования, утилизации и обработки отходов производства и потребления на территории городского округа.

Одним из первоочередных мероприятий по охране территории от загрязнений является организация санитарной очистки, хранение отходов в специально отведенных местах с последующим размещением на специализированном полигоне.

Основными мероприятиями в системе сбора и утилизации отходов являются:

- организация планово-поквартальной системы санитарной очистки территории;
- организация сбора и удаление вторичного сырья;

Проектом рекомендуется проведение следующих мероприятий по санитарной очистке территории в границах проекта планировки:

- организация уборки территорий от мусора, смета, снега;
- поливка проезжих частей улиц, зеленых насаждений;
- организация системы водоотводных лотков;

- установка урн для мусора.

Вывоз смета с территории производится по мере его образования совместно с бытовыми отходами. Предполагается организация вывоза отходов с территории жилой застройки специальным автотранспортом на полигон складирования отходов.

Строительные отходы будут вывозиться по мере образования с площадки строительства на санкционированные места захоронения.

Согласно, «Территориальной схеме обращения с отходами, в том числе с ТКО, в Сахалинской области», утвержденной распоряжением правительства Сахалинской области № 486-р от 23.09.2016 г. транспортировка отходов, в том числе вторкомпонентов (металл, резина и т.д.) производится на полигоне в г. Южно-Сахалинске, предназначенном для складирования и последующего захоронения ТКО г. Южно-Сахалинска.

В городском округе «Город Южно-Сахалинск» ведется строительство полигона ТКО и мусороперегрузочной станции с элементами сортировки. Место расположения полигона ТКО отвечает требованиям природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства. Объект находится в районе карьера «Известковый» на значительном удалении от населенных пунктов, до аэропорта Южно-Сахалинска 16 км, что соответствует требованиям «Инструкции по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов», Москва 1998 г. Полигон рассчитан на 1950,0 тыс. куб.м суммарного объема с расчетным сроком эксплуатации 14,8 лет, что покрывает потребности города Южно-Сахалинск с учетом предварительной сортировки поступающих отходов. Мусороперегрузочная станция с элементами сортировки строится на выезде из города.

3.6.3 Мероприятия по охране атмосферного воздуха

При реализации проектных решений, а также после осуществления строительства, должен быть предусмотрен ряд мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на атмосферный воздух:

- благоустройство, озеленение улиц;
- исключение использования при строительстве материалов и веществ, выделяющих в атмосферу токсичные и канцерогенные вещества, неприятные запахи и т.п.;
- контроль за соблюдением технологических процессов с целью обеспечения минимальных выбросов загрязняющих веществ;
- комплектация парка техники строительными машинами с силовыми установками, обеспечивающими минимальные удельные выбросы загрязняющих веществ в атмосферу;
- своевременный контроль технического состояния, применяемого при строительных работах передвижного автотранспорта;
- использование высококачественного топлива;
- использование сажевых фильтров и присадок.

Мероприятия по борьбе с загрязнением автотранспортом подразделяются на технические, планировочные.

К техническим относятся:

- совершенствование и регулировка двигателей автомобилей с выбором оптимальных в санитарном отношении состава горючей смеси и режима зажигания;

- применение газообразного топлива и др.

Планировочными мероприятиями, предусмотренными генеральным планом, являются:

- обеспечение требуемых разрывов с соответствующим озеленением между магистралями и застройкой;
- организация зеленых полос вдоль автомобильных дорог и озеленение внутримикрорайонных пространств, в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

3.6.4 Мероприятия по охране почв и подземных вод

Экономическая деятельность Сахалинской области связана с разработкой месторождений нефти, газа, угля, освоением рыбных и лесных ресурсов, ведением сельского хозяйства. Техногенную нагрузку испытывают до 8% территорий, в том числе 2% территории населенных пунктов.

Основными источниками загрязнения почвы в Сахалинской области являются предприятия нефтегазодобывающей отрасли, автотранспорта, сельского хозяйства, рыбопереработки, топливно-энергетического комплекса, лечебно-профилактические учреждения, ремонтно-механические предприятия.

Мониторинг качества почвы проводится испытательным лабораторным центром (ИЛЦ) ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Сахалинской области».

К числу приоритетных тяжелых металлов, загрязняющих почву территорий Сахалинской области, относятся: кадмий, цинк, никель, свинец.

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

- устройство сети ливневой канализации;
- сброс дождевых вод в сеть ливневой канализации;
- устройство дорог с твердым покрытием;
- устройство отмосток вдоль стен зданий.

На территории рекомендуется сбор поверхностных стоков с помощью системы водоотводных лотков, с последующей очисткой на локальных очистных сооружениях поверхностного стока.

3.7 Объекты культурного наследия

В настоящее время объектов культурного наследия, стоящих на государственной охране, в границах проектирования не выявлено.

4 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

4.1 Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера

Согласно ГОСТ Р 22.0.02-94 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Термины и определения основных понятий», чрезвычайная ситуация (ЧС) - это обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Источниками чрезвычайных ситуаций являются: опасное природное явление, авария или опасное техногенное происшествие, широко распространенная инфекционная болезнь людей, сельскохозяйственных животных и растений, а также применение современных средств поражения, в результате чего произошла или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» мероприятия, направленные на предупреждение чрезвычайных ситуаций, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения, проводятся заблаговременно. Планирование и осуществление мероприятий по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций проводятся с учетом экономических, природных и иных характеристик, особенностей территорий и степени реальной опасности возникновения чрезвычайных ситуаций.

4.2 Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.06-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий» возможные на территории проектирования природные чрезвычайные ситуации представлены ниже (Таблица 8):

Таблица 8 Источники природных чрезвычайных ситуаций, оказывающие влияние на территорию проектирования

№ п/п	Источник ЧС природного характера	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника ЧС природного характера
1	Опасные гидрологические явления и процессы		
1.1	Наводнение. Половодье. Паводок. Катастрофический паводок.	Гидродинамический	Поток (течение) воды.
		Гидрохимический	Загрязнение гидросферы, почв, грунтов.
1.2	Подтопление	Гидростатический	Повышение уровня грунтовых вод.
		Гидродинамический	Гидродинамическое давление потока

№ п/п	Источник ЧС природного характера	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника ЧС природного характера
			грунтовых вод.
		Гидрохимический	Загрязнение (засоление) почв, грунтов. Коррозия подземных металлических конструкций.
2	Опасные геологические явления		
2.1	Землетрясение	Сейсмический	Сейсмический удар.
			Деформация горных пород.
			Взрывная волна.
			Извержение вулкана.
			Нагон волн (цунами).
			Гравитационное смещение горных пород, снежных масс, ледников.
		Затопление поверхностными водами.	
		Деформация речных русел.	
		Физический	Электромагнитное поле.
			Динамическое, механическое давление смещенных масс.
			Удар.
3	Опасные метеорологические явления и процессы		
3.1	Сильный ветер. Шторм. Шквал. Ураган	Аэродинамический	Ветровой поток.
			Ветровая нагрузка.
			Аэродинамическое давление.
			Вибрация.
3.2	Сильный снегопад. Сильная метель	Гидродинамический	Снеговая нагрузка. Снежные заносы.
3.3	Гололед	Гравитационный Динамический	Гололедная нагрузка. Вибрация
3.4	Град	Динамический	Удар.
3.5	Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха.
3.6	Гроза	Электрофизический	Электрические разряды.
3.7	Продолжительный дождь (ливень)	Гидродинамический	Поток (течение) воды.
			Затопление территории.
3.8	Туман	Теплофизический	Снижение видимости (помутнение воздуха).

Снежным заносам и гололедным явлениям подвержены все улицы и дороги. Высота снежных заносов может достигать до 2,0 м. Высота снежного покрова достигает 4,0 м.

В соответствии с отраслевым дорожным методическим документом «Руководство по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 г. № ОС-548-р, для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости проводят следующие мероприятия:

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;

- обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Последствия снегопадов необходимо своевременно очищать, предотвращая образование снежных наносов, и обрабатывать улицы и дороги средствами, предотвращающими образование гололедных явлений и вывозить скопившийся снег на полигон, используя по возможности всю имеющуюся технику.

С целью снижения опасности затопления территории застройки (особенно в период сильного снеготаяния, а также в период сильных дождей) необходимо устройство на территории проектирования системы ливневой канализации.

Территория проектирования попадает в 8 бальную (при строительстве объектов массового назначения) сейсмоопасную зону.

В связи с чем, при размещении объектов капитального строительства необходимо соблюдать требования СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах»:

- применять материалы, конструкции и конструктивные схемы, обеспечивающие снижение сейсмических нагрузок, в том числе системы сейсмоизоляции, динамического демпфирования и другие новые системы регулирования сейсмической реакции.

Возможность предсказания землетрясений в настоящее время недостаточно эффективна, с одной стороны из-за сложности расчётов, с другой стороны из-за чрезвычайно редкой сети сейсмических станций.

Предсказать возникновение землетрясения крайне трудно, а предотвратить невозможно.

В связи с этим, наиболее доступным и действенным является принятие мер защиты при землетрясениях самими людьми на основе знаний и соответствующих действий, чтобы уменьшить негативные последствия.

При строительстве новых и реконструкции существующих объектов должны быть соблюдены все необходимые требования по безопасности жизни населения и устойчивости зданий и сооружений.

4.3 Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера

На территории проектирования опасные производственные объекты, особо опасные, технически сложные и уникальные объекты отсутствуют.

4.4 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Чрезвычайные ситуации (пожары) на территории проекта планировки возникают, в основном, по причинам нарушения правил пожарной безопасности, неисправности электронагревательных приборов и неосторожное обращение с огнем.

Оценка обеспеченности территории объектами пожарной охраны проводится в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Для тушения возникших пожаров используются силы пожарной охраны городского округа «Город Южно-Сахалинск».

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» 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, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- применение первичных средств пожаротушения;
- применение автоматических установок пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Требования к проездам пожарных машин

Согласно требованиям действующих нормативных документов (п.8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты») к зданиям и сооружениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

- с одной стороны - при ширине здания или сооружения не более 18 м;
- с двух сторон - при ширине здания или сооружения более 18 м, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.

К зданиям с площадью застройки более 10 000 кв.м или шириной более 100 м подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий и сооружений до 60 м при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям и сооружениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий и сооружений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5 м, но не более 15 м, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 м.

Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13,0 м включительно;
- 4,2 м - при высоте здания от 13,0 м до 46,0 м включительно;
- 6,0 м - при высоте здания более 46,0 м.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть:

- для зданий высотой до 28,0 м включительно - 5-8 м;

– для зданий высотой более 28 м - 8-10 м.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размеров не менее чем 15х15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

Требования к противопожарному водоснабжению

Здания и сооружения, а также территории организаций должны иметь источники противопожарного водоснабжения для тушения пожаров. В качестве источников противопожарного водоснабжения могут использоваться естественные и искусственные водоемы, а также внутренний и наружный водопроводы (в том числе питьевой, хозяйственно-питьевой, хозяйственный и противопожарный).

Для ликвидации возможных пожаров на территории застроенной части необходимо предусмотреть размещение пожарных гидрантов.

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.

Пожарные гидранты следует устанавливать на кольцевых участках водопроводных линий. Допускается установка гидрантов на тупиковых линиях водопровода с учетом подачи воды на противопожарные или на хозяйственно-противопожарные нужды, независимо от расхода воды на пожаротушение, при длине линий не свыше 200 м и принятия мер против замерзания воды в них. Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети должна обеспечивать пожаротушение любого обслуживаемого данной сетью здания, сооружения или его части не менее чем от двух гидрантов при расходе воды на наружное пожаротушение 15 л/с и более и одного - при расходе воды менее 15 л/с с учетом прокладки рукавных линий длиной не более 200 м по дорогам с твердым покрытием.

Местоположение пожарных гидрантов уточнить на стадии подготовки рабочей проектной документации.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
	Площадь в границах проектируемой территории	га	5,2	5,2
		%	100	100
	в том числе:			
1.1	Жилые зоны	га	0,66	0,67
		%	12,7	12,9
	в том числе:			
1.1.1	многоэтажной жилой застройки	га	0,66	0,67
		%	12,7	12,9
1.2	Общественно-деловые зоны	га	1,13	0,96
		%	21,7	18,5
	в том числе:			
1.2.1	торговли и общественного питания	га	1,13	0,96
		%	21,7	18,5
1.3	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	га	3,41	3,57
		%	65,6	68,6
	в том числе:			
1.3.1	инженерной инфраструктуры	га	-	0,03
		%	-	0,5
1.3.2	транспортной инфраструктуры	га	3,41	3,54
		%	65,6	68,1
	в том числе:			
1.3.2.1	<i>автомобильного транспорта</i>	га	2,12	1,93
		%	40,8	37,1
1.3.2.2	<i>улично-дорожной сети</i>	га	1,29	1,61
		%	24,8	31,0
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Численность населения	чел.	-	280
2.2	Плотность населения в границах проекта планировки	чел./га	-	55
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв.м общей площади	-	11,0
3.2	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	-	не менее 30
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв.м общей площади	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда	тыс. кв.м общей площади	-	0
3.5	Новое жилищное строительство	тыс. кв.м общей	-	11,0

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
		площади		
4	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,8	1,8
	в том числе:			
	проезды	-//-	1,8	1,8
4.2	Парковки транспортных средств	машиномест	403	403
4.3	Стоянки транспортных средств	машиномест	475	634
4.4	Протяженность водоотводных сооружений закрытого типа	км	0,74	0,89
5	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
5.1	Водоснабжение			
5.1.1	Водопотребление всего	куб. м./в сутки	-	62,1
	в том числе:			
	на хозяйственно-питьевые нужды	куб. м./в сутки	-	62,1
	на производственные нужды	куб. м./в сутки	-	-
5.1.2	Протяженность сетей	км	0,8	0,82
5.1.3	Вторичное использование воды	%	-	-
5.2	Канализация			
	- всего	куб. м./в сутки	-	62,1
	в том числе:			
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	куб. м./в сутки	-	62,1
	- производственные сточные воды	куб. м./в сутки	-	-
5.2.2	Протяженность сетей	км	0,2	0,6
5.3	Теплоснабжение			
5.3.1	Потребление тепла всего:	Гкал/год	-	2030
	в том числе на коммунально-бытовые нужды	Гкал/год	-	2030
5.3.2	Производительность централизованных источников теплоснабжения -всего	Гкал/ч	-	-
	в том числе:			
	- ТЭЦ (АТЭС, АСТ) - районные котельные	Гкал/ч Гкал/ч	- -	- -
5.3.3	Производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/ч	-	-
5.3.4	Протяженность сетей (двухтрубная)	км	0,15	0,56
6.4	Связь			
6.4.1	Охват населения телевизионным вещанием	% от населения	100	100
6.4.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 1000 жителей	400	400
6.5	Электроснабжение			
6.5.1	Годовое число часов использования	ч	3500	3500

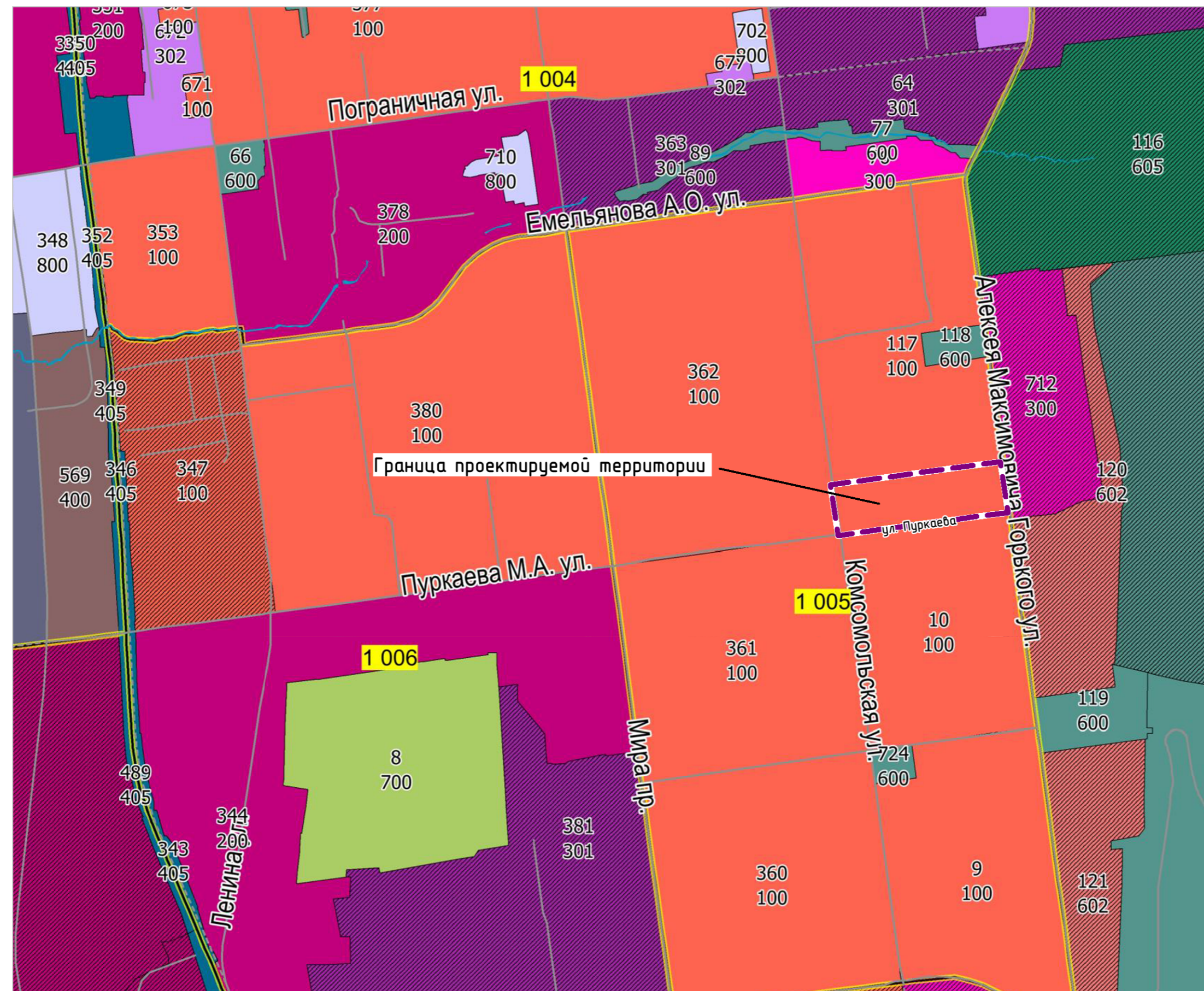
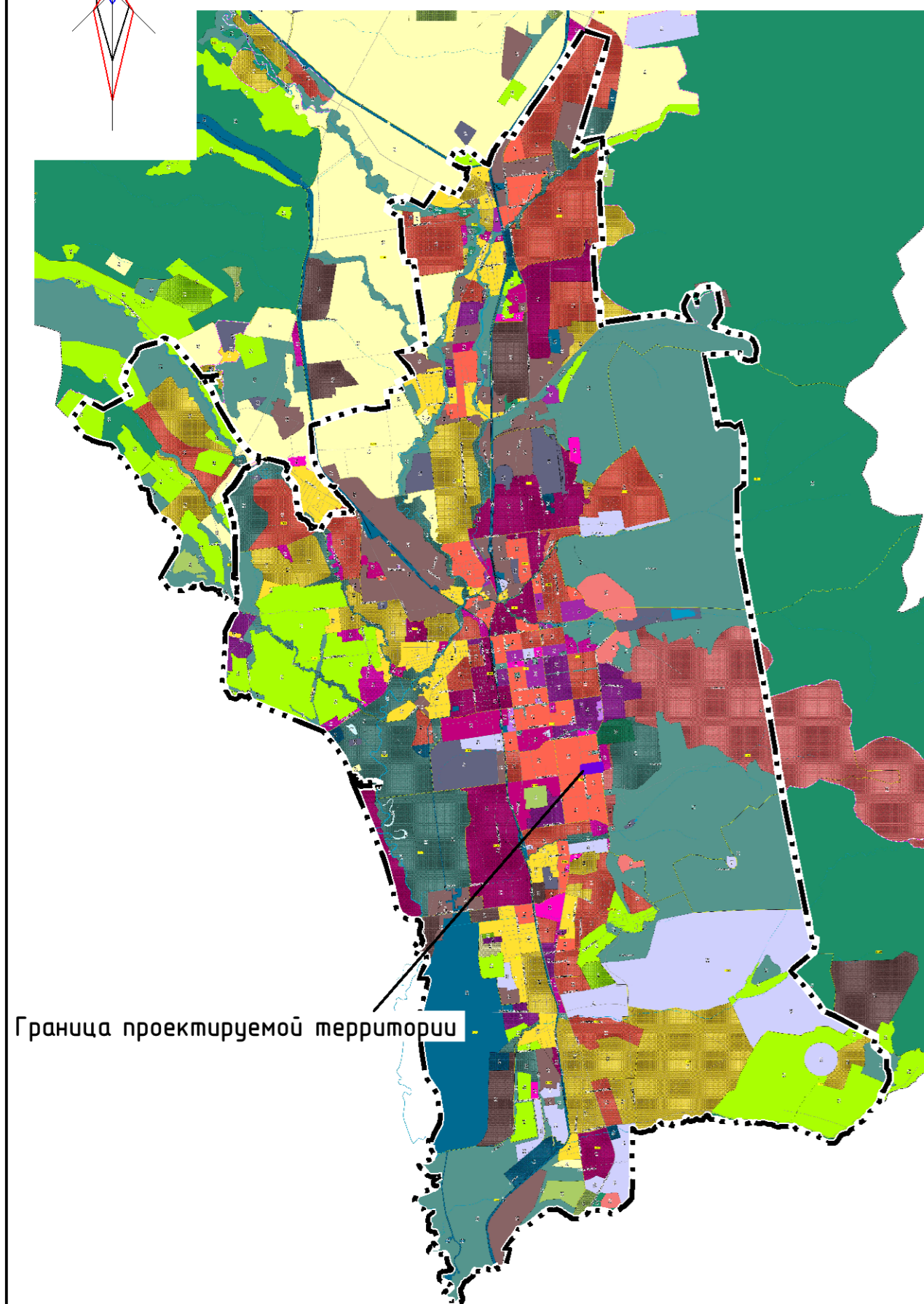
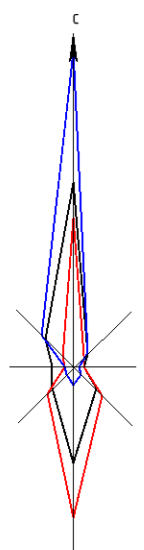
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современно е состояние	Расчетный срок
	максимума электрической нагрузки			
6.5.2	Потребление электроэнергии на 1 чел. в год	кВт.ч.	2700	2700
	в том числе: -на коммунально-бытовые нужды	кВт.ч.	2700	2700
6.5.3	Протяженность сетей	км	-	-
6.6	Газоснабжение			
6.6.1	Удельный вес газа в топливном балансе		0	0
6.6.2	Протяженность сетей	км	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ» (СИСТЕМА КООРДИНАТ – МСК 65)

Номер	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	683713.85	1302608.22	82° 7' 20"	365,25
2	683763.91	1302970.02	82° 10' 29"	9,03
3	683765.14	1302978.97	172° 13' 56"	71,55
4	683694.25	1302988.64	173° 20' 16"	23,96
5	683670.45	1302991.42	262° 6' 31"	373,65
6	683619.15	1302621.31	352° 7' 48"	95,6

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. АЛЕКСЕЯ МАКСИМОВИЧА ГОРЬКОГО - УЛ. ПУРКАЕВА М.А. - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ - ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
М 1:10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница проектируемой территории
- Граница городского округа "Город Южно-Сахалинск" существующая
- Граница населенного пункта, существующая
- Граница населенного пункта, планируемая
- Дороги, улицы, существующие
- Дороги, улицы, планируемые
- Железнодорожные пути
- Граница планировочного района
- 1058** Номер планировочного района
- 67 Номер функциональной зоны
- 101 Код функциональной зоны (в соответствии с видом функциональной зоны)

ВИДЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

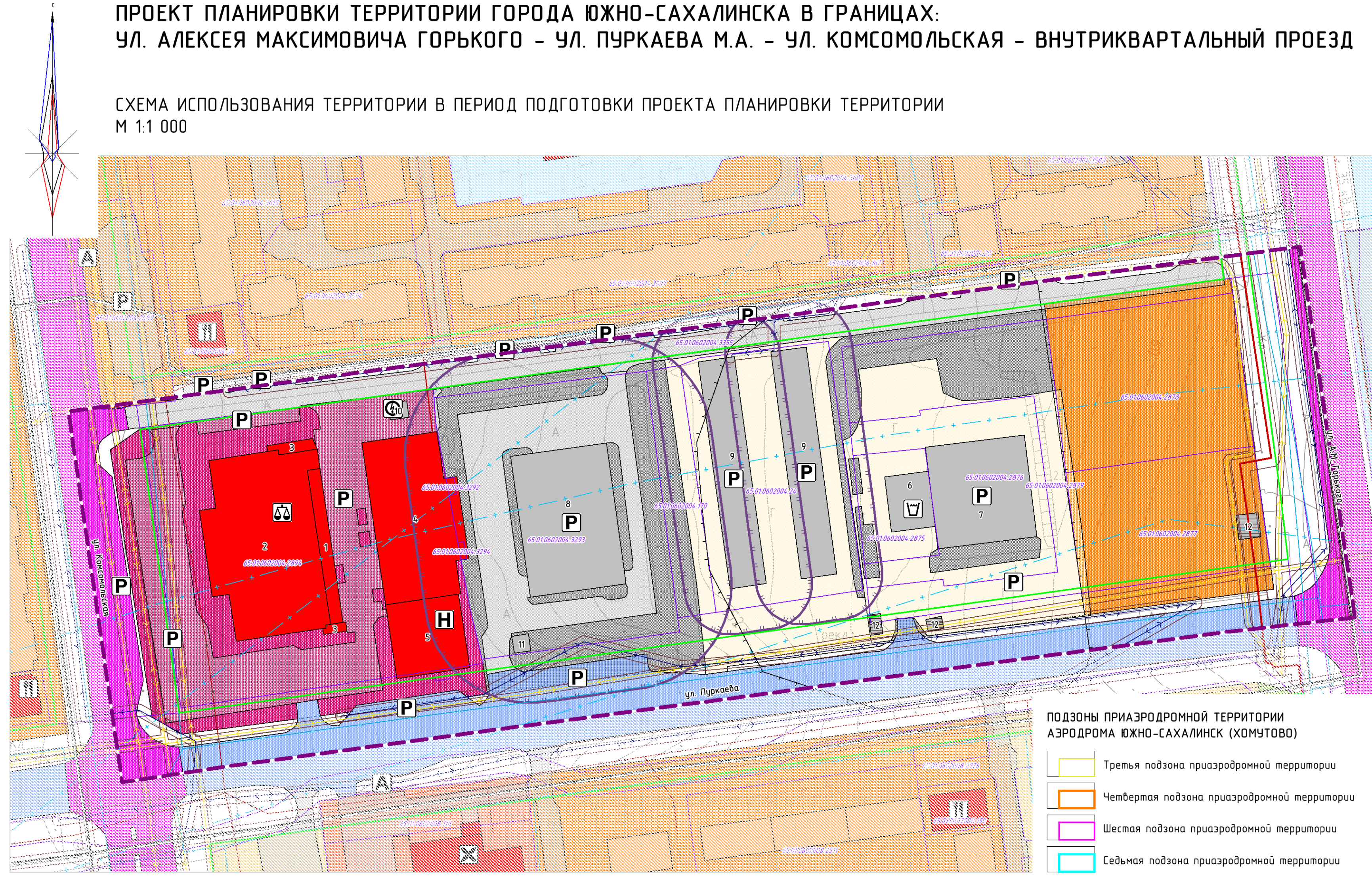
планируемый существующий

- 300 Общественно-деловые зоны
- 301 Многофункциональная общественно-деловая зона
- 302 Зона специализированной общественной застройки
- 303 Зона смешанной и общественно-деловой застройки
- 101 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- 502 Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ

- 300 Жилые зоны
- 405 Зона инженерной инфраструктуры
- 406 Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур
- 605 Зона лесов
- 602 Зона отдыха
- 600 Зоны рекреационного назначения
- 408 Зона транспортной инфраструктуры
- 900 Зона акваторий
- 500 Зоны сельскохозяйственного использования
- 700 Зоны специального назначения
- 800 Зона режимных территорий

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
УЛ. АЛЕКСЕЯ МАКСИМОВИЧА ГОРЬКОГО - УЛ. ПУРКАЕВА М.А. - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ - ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД**

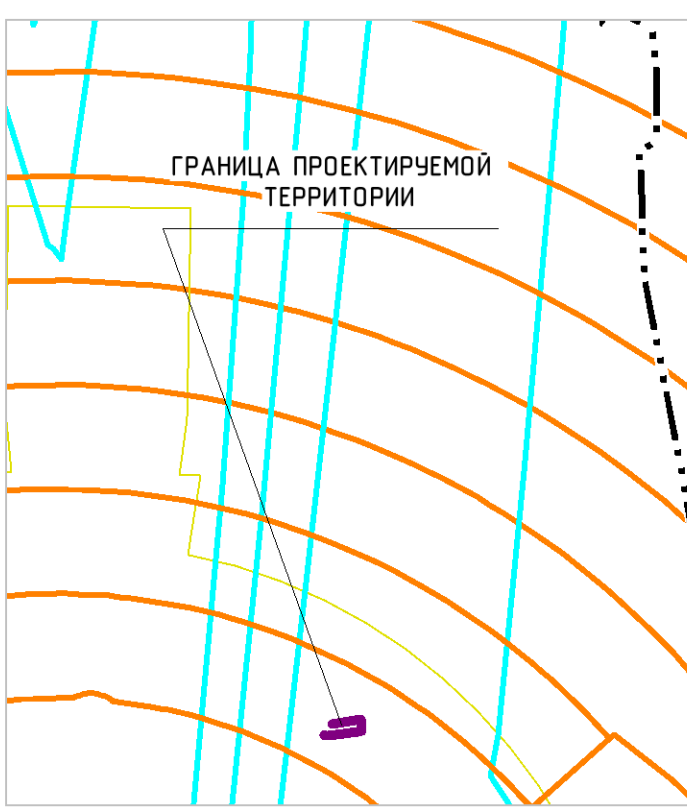
СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
М 1:1 000



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер объекта	Наименование объекта	Текущее состояние объекта	Этажность, капитальность	Количество объектов
1	Торгово-деловой центр "Столица"	Действующий	4К	1
2	Торгово-деловой центр "Столица"	Действующий	3К	1
3	Торгово-деловой центр "Столица"	Действующий	1К	2
4	Торгово-деловой центр "Столица" (Конгресс-холл)	Действующий	3К	1
5	Торгово-деловой центр "Столица" (Гостиница)	Действующий	10К	1
6	Автомойка	Действующий	1К	1
7	Крытая многоярусная манежная автостоянка	Строящийся	4К	1
8	Крытая многоярусная манежная автостоянка "Сахалин-холдинг"	Действующий	5К	1
9	Гаражи индивидуального транспорта	Действующий	1К	2
10	Трансформаторная подстанция	Действующий	1Н	1
11	Проходная, КПП	Действующий	2КН	1
12	Нежилое здание	Действующий	1Н	3

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПОДЗОН ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ АЭРОДРОМА ЮЖНО-САХАЛИНСК (ХОМУТОВО)



- ПОДЗОНЫ ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ АЭРОДРОМА ЮЖНО-САХАЛИНСК (ХОМУТОВО)**
- Третья подзона приаэродромной территории
 - Четвертая подзона приаэродромной территории
 - Шестая подзона приаэродромной территории
 - Седьмая подзона приаэродромной территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ГРАНИЦЫ

- Граница населенного пункта
- Граница проектируемой территории
- Существующие красные линии
- Границы и номера земельных участков, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости
- 1 - Номер по экспликации

ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

- Общественные здания
- Нежилые здания
- Ликвидируемые здания, сооружения

ЗОНЫ СОВРЕМЕННОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- Многоэтажной жилой застройки
- Торговли и общественного питания
- Автомобильного транспорта
- Улично-дорожной сети

ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- Гостиницы и аналогичные коллективные средства размещения
- Непроизводственный объект по предоставлению населению правовых, финансовых, консультационных и иных подобных услуг

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

- Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) транспортных коммуникаций
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- Линии электропередачи 6 кВ
- Линии электропередачи 0,4 кВ
- Трансформаторная подстанция (ТП)

ВОДОСНАБЖЕНИЕ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- Водопровод

ВОДООТВЕДЕНИЕ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- Канализация самотечная

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- Теплопровод магистральный
- Теплопровод распределительный (квартальный)

СВЯЗЬ И ИНФОРМАТИЗАЦИЯ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- Линейно-кабельное сооружение связи

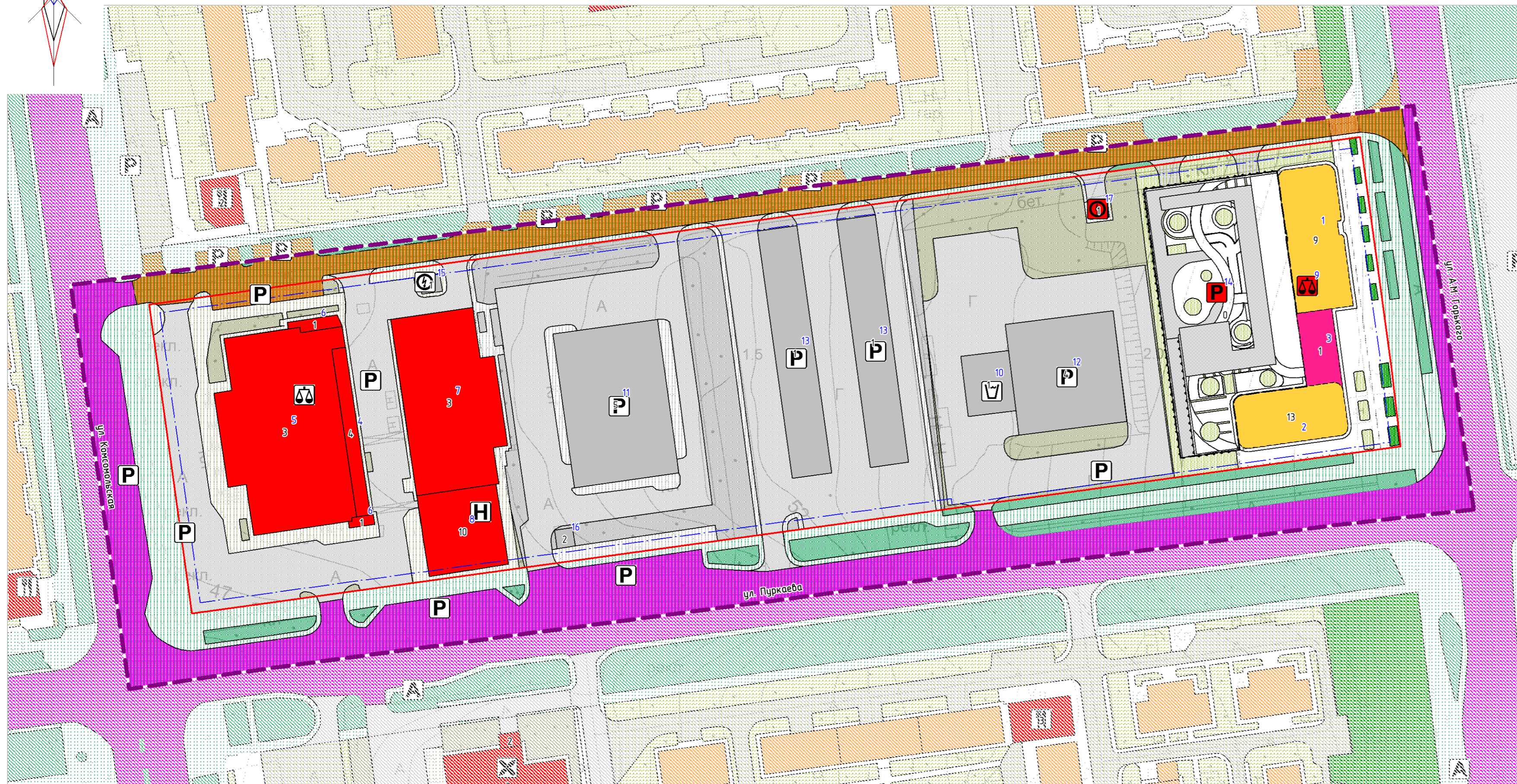
ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
- Магистральная улица районного значения
- Улично-дорожная сеть с капитальным типом дорожной одежды
- Улично-дорожная сеть с низшим типом дорожной одежды
- Стоянка (парковка) автомобилей
- Иные объекты придорожного сервиса

Примечание - В границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
УЛ. АЛЕКСЕЯ МАКСИМОВИЧА ГОРЬКОГО - УЛ. ПУРКАЕВА М.А. - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ - ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД

ВАРИАНТ ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ
М 1:1 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ**
- Граница проектируемой территории
 - Устанавливаемые красные линии (границы планируемых элементов планировочной структуры)
 - Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - 1 - Номер по экспликации

ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Общественные здания
 - Нежилые здания
 - 1 - Этажность
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ**
- Жилые здания
 - Общественные здания
 - Нежилые здания
 - Нежилые здания (подземные)

ТЕРРИТОРИИ

- Многоквартирной жилой застройки
- Территории общественно-делового назначения
- Производственного, коммунально-складского, инженерного и транспортного назначения
- Озелененные территории общего пользования
- Защитного озеленения

ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА

- Тротуары, мощение
- Внутриквартальный проезд

- ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Гостиницы и аналогичные коллективные средства размещения
 - Непроизводственный объект по предоставлению населению правовых, финансовых, консультационных и иных подобных услуг
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ**
- Непроизводственный объект по предоставлению населению правовых, финансовых, консультационных и иных подобных услуг

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**
- МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Трансформаторная подстанция (ТП)
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ**
- Трансформаторная подстанция (ТП)

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

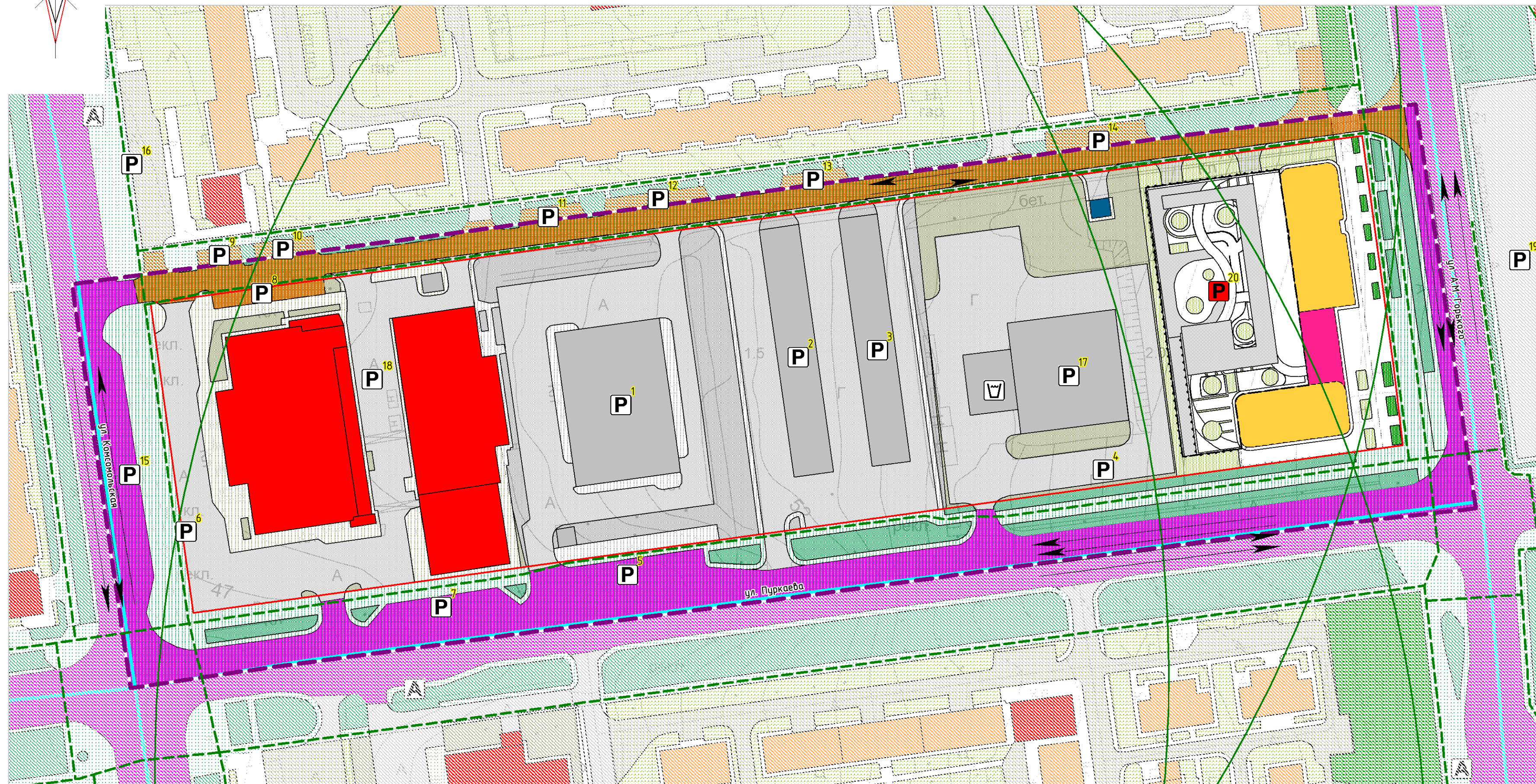
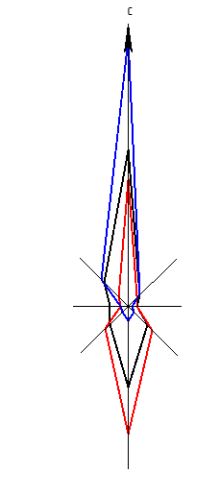
- АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА**
- МЕСТНОГО, ИНОГО ЗНАЧЕНИЯ**
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
 - Иной объект придорожного сервиса (автомайка)
 - Стоянка (парковка) автомобилей
 - Остановочный пункт
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ**
- Стоянка (парковка) автомобилей
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РЕКОНСТРУКЦИИ**
- Улицы и дороги местного значения

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер объекта	Наименование объекта	Этажность объекта	Статус объекта	Количество объектов
1	Многоквартирный жилой дом	9	Планируемый к размещению	1
2	Многоквартирный жилой дом	13	Планируемый к размещению	1
3	Главный парадный вход	1	Планируемый к размещению	1
4	Торгово-деловой центр "Столица"	4	Существующий	1
5	Торгово-деловой центр "Столица"	3	Существующий	1
6	Торгово-деловой центр "Столица"	1	Существующий	2
7	Торгово-деловой центр "Столица" (Конгресс-холл)	3	Существующий	1
8	Торгово-деловой центр "Столица" (Гостиница)	10	Существующий	1
9	Объекты коммерческого назначения	-	Планируемый к размещению	1
10	Автомайка	1	Существующий	1
11	Крытая многоярусная манежная автостоянка "Сахалин-холдинг"	5	Существующий	1
12	Крытая многоярусная манежная автостоянка (строящаяся)	4	Существующий	1
13	Гаражи индивидуального транспорта	1	Существующий	2
14	Подземная стоянка	2	Планируемый к размещению	1
15	Трансформаторная подстанция	1	Существующий	1
16	Проходная, КПП	2	Существующий	1
17	Трансформаторная подстанция	1	Планируемый к размещению	1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
УЛ. АЛЕКСЕЯ МАКСИМОВИЧА ГОРЬКОГО - УЛ. ПУРКАЕВА М.А. - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ - ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДОВ, ВКЛЮЧАЯ СХЕМУ ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ
М 1:1 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ**
- Граница проектируемой территории
 - Устанавливаемые красные линии (границы планируемых элементов планировочной структуры)
- ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ**
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ
- Общественные здания
 - Нежилые здания
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ
- Жилые здания
 - Нежилые здания
 - Нежилые здания (подземные)
- ТЕРРИТОРИИ**
- Многоквартирной жилой застройки
 - Территории общественно-делового назначения
 - Производственного, коммунально-складского, инженерного и транспортного назначения
 - Озеленные территории общего пользования
 - Защитного озеленения
- ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА**
- Тротуары, мостовые
 - Внутриквартальный проезд
 - Противопожарный проезд
 - Мусорные площадки

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

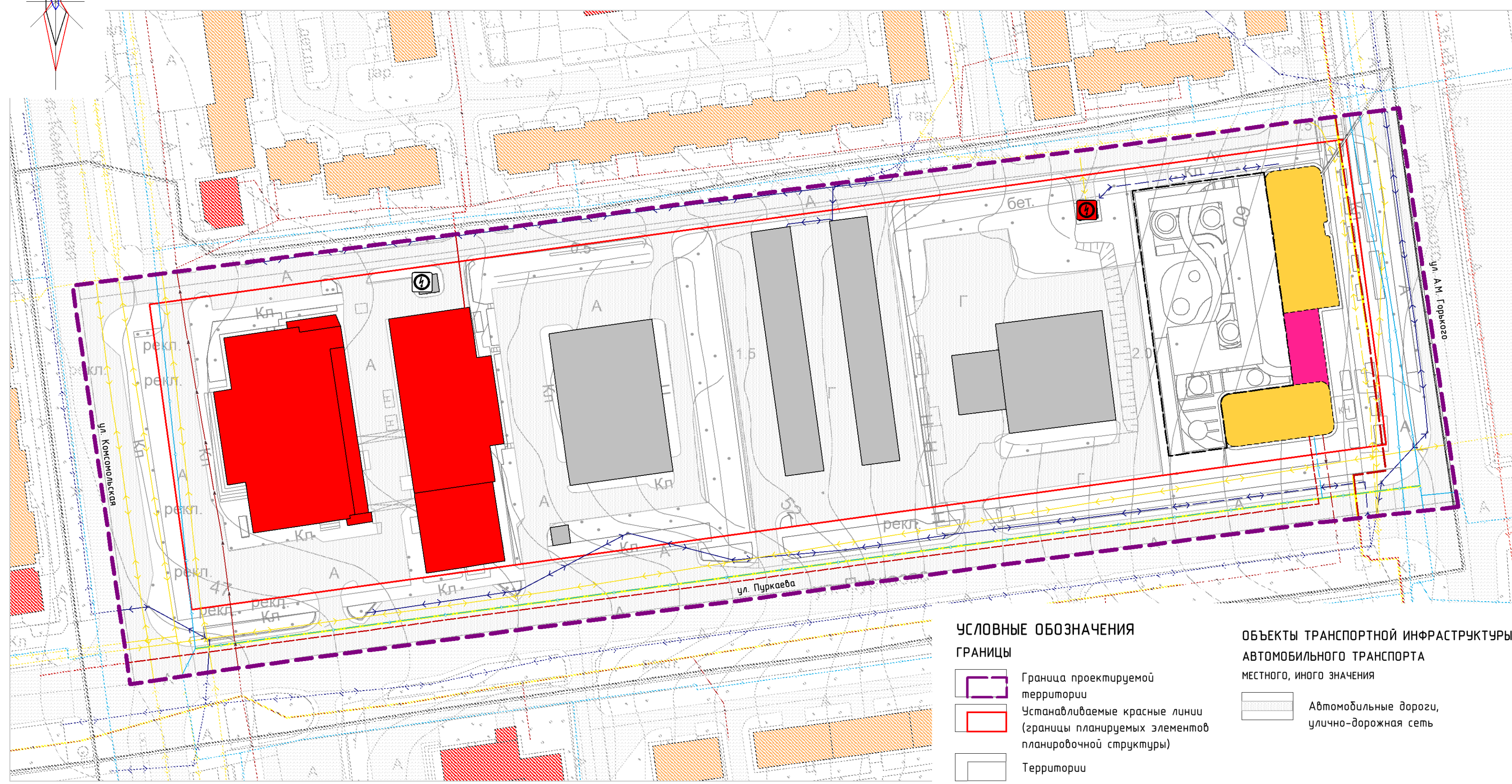
- МЕСТНОГО, ИНОГО ЗНАЧЕНИЯ
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ
- Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
 - Иной объект придорожного сервиса (автомойка)
 - Стоянка (парковка) автомобилей
 - Остановочный пункт
 - Автобусная линия
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ
- Стоянка (парковка) автомобилей
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РЕКОНСТРУКЦИИ
- Улицы и дороги местного значения
- ДЕКОРАТИВНАЯ ГРАФИКА**
- Радиус пешеходной доступности остановки
 - Направление транспортных потоков
 - Экспликационный номер
 - Основные пешеходные потоки

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТА

№ п/п	Наименование	Статус объекта	Единица измерения	Мощность
1	Многоуровневая стоянка	Существующий	автомоб.мест	300
2	Гаражи инд. транспорта	Существующий	автомоб.мест	40
3	Гаражи инд. транспорта	Существующий	автомоб.мест	40
4	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	134
5	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	17
6	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	100
7	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	13
8	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	13
9	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	5
10	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	7
11	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	7
12	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	12
13	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	7
14	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	11
15	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	22
16	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	33
17	Многоуровневая стоянка	Строящийся	автомоб.мест	175
18	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	55
19	Плоскостная стоянка	Существующий	автомоб.мест	113
20	Подземная стоянка	Планируемый	автомоб.мест	159

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ. АЛЕКСЕЯ МАКСИМОВИЧА ГОРЬКОГО - УЛ. ПУРКАЕВА М.А. - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ - ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ
М 1:1 000



ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

- СУЩЕСТВУЮЩИЙ
- Общественные здания
 - Нежилые здания
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ
- Жилые здания
 - Общественные здания
 - Нежилые здания
 - Нежилые здания (подземные)

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

- МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ
- Водопровод
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РЕКОНСТРУКЦИИ
- Водопровод
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ
- Водопровод

ВОДООТВЕДЕНИЕ

- МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ
- Канализация самотечная
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ
- Канализация самотечная

СВЯЗЬ И ИНФОРМАТИЗАЦИЯ

- МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ
- Линейно-кабельное сооружение связи
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ
- Линейно-кабельное сооружение связи

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

- МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ
- Теплопровод распределительный (квартальный)
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ
- Теплопровод магистральный
 - Теплопровод распределительный (квартальный)
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РЕКОНСТРУКЦИИ
- Теплопровод магистральный

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ
- Трансформаторная подстанция (ТП)
 - Линии электропередачи 6 кВ
 - Линии электропередачи 0,4 кВ
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ
- Трансформаторная подстанция (ТП)
 - Линии электропередачи 6 кВ
 - Линии электропередачи 0,4 кВ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

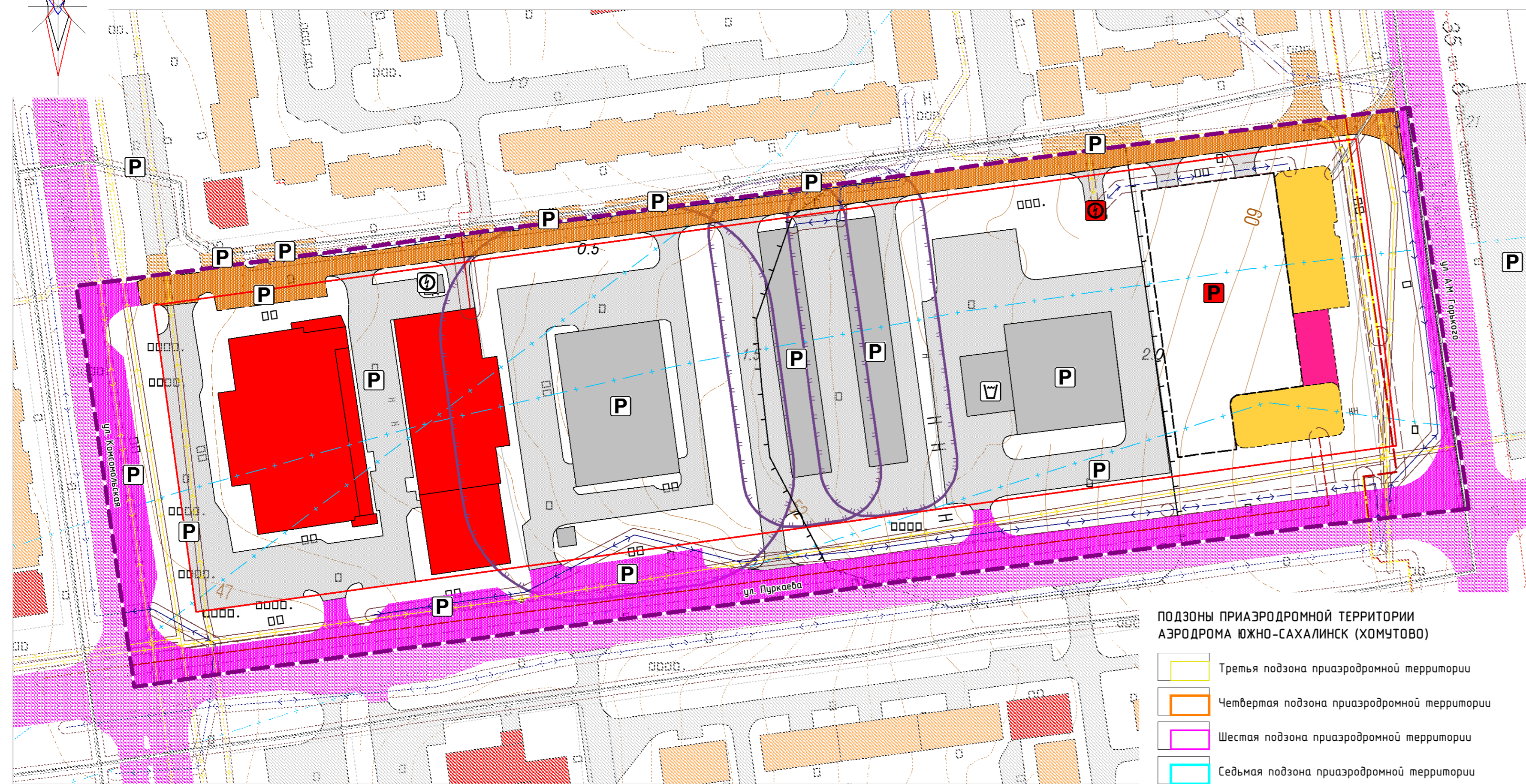
- ГРАНИЦЫ
- Граница проектируемой территории
 - Устанавливаемые красные линии (границы планируемых элементов планировочной структуры)
 - Территории

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
- МЕСТНОГО, ИНОГО ЗНАЧЕНИЯ
- Автомобильные дороги, улично-дорожная сеть

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
УЛ. АЛЕКСЕЯ МАКСИМОВИЧА ГОРЬКОГО - УЛ. ПУРКАЕВА М.А. - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ - ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД**

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
М 1:1 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница населенного пункта
- Граница проектируемой территории
- Устанавливаемые красные линии (границы планируемых элементов планировочной структуры)
- Территории

ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Общественные здания
 - Нежилые здания
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ**
- Жилые здания
 - Общественные здания
 - Нежилые здания
 - Нежилые здания (подземные)

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПОДЗОН ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ АЭРОДРОМА ЮЖНО-САХАЛИНСК (ХОМУТОВО)

ПОДЗОНЫ ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ АЭРОДРОМА ЮЖНО-САХАЛИНСК (ХОМУТОВО)

- Третья подзона приаэродромной территории
- Четвертая подзона приаэродромной территории
- Шестая подзона приаэродромной территории
- Седьмая подзона приаэродромной территории

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Теплопровод распределительный (квартальный)
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ**
- Теплопровод магистральный
 - Теплопровод распределительный (квартальный)
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РЕКОНСТРУКЦИИ**
- Теплопровод магистральный

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Линии электропередачи 6 кВ
 - Линии электропередачи 0,4 кВ
 - Трансформаторная подстанция (ТП)
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ**
- Линии электропередачи 6 кВ
 - Линии электропередачи 0,4 кВ
 - Трансформаторная подстанция (ТП)

СВЯЗЬ И ИНФОРМАТИЗАЦИЯ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Линейно-кабельное сооружение связи
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ**
- Линейно-кабельное сооружение связи

Примечание - В границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

- МЕСТНОГО, ИНОГО ЗНАЧЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
 - Иной объект придорожного сервиса (автомойка)
 - Стоянка (парковка) автомобилей
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РАЗМЕЩЕНИЮ**
- Стоянка (парковка) автомобилей
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РЕКОНСТРУКЦИИ**
- Проезд

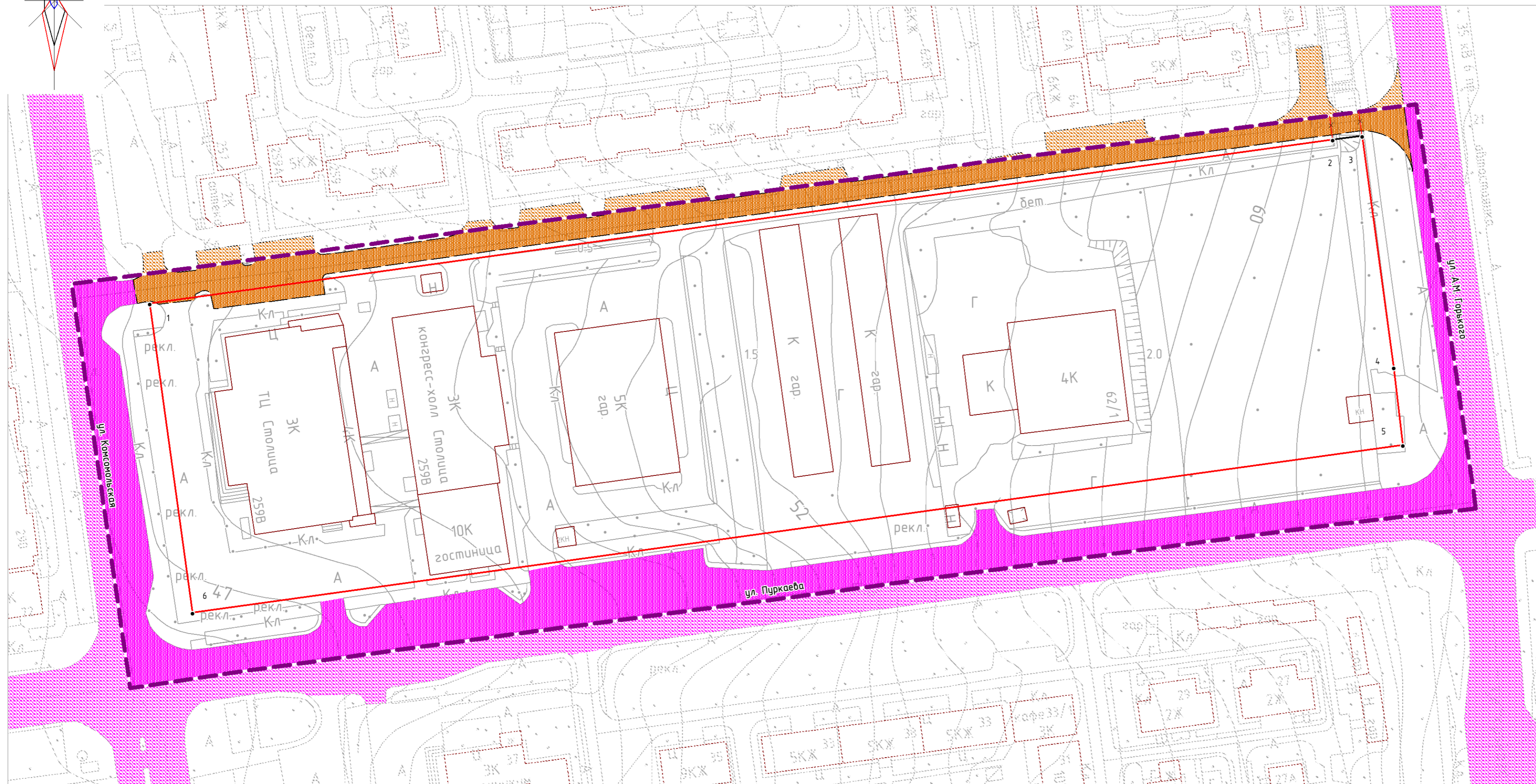
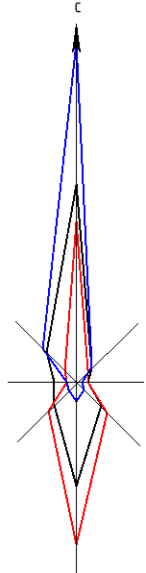
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) транспортных коммуникаций
 - Охранная зона инженерных коммуникаций
 - Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
 - Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- ПЛАНИРУЕМЫЙ**
- Охранная зона инженерных коммуникаций



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ:
УЛ. АЛЕКСЕЯ МАКСИМОВИЧА ГОРЬКОГО - УЛ. ПУРКАЕВА М.А. - УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ - ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД**

РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ
М 1:1 000



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ГРАНИЦЫ**
- Граница проектируемой территории
 - Устанавливаемые красные линии
 - Действующие красные линии
 - Красные линии, подлежащие отмене
 - Номер характерной точки красной линии

- ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ**
- Существующие здания

- ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА**
- МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**
- СУЩЕСТВУЮЩИЙ**
- Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
- ПЛАНИРУЕМЫЙ К РЕКОНСТРУКЦИИ**
- Улицы и дороги местного значения

Примечание - Ведомость координат характерных точек красных линий приведена в пояснительной записке проекта планировки.