

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»**

Проект планировки и проект межевания территории, предусматривающих  
размещение линейного объекта «Сеть водоснабжения, расположенная  
севернее территории южного сетевого района по ул. Шлакоблочная (для  
площадки «Уюн»))»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**ТОМ II**

**Исполнитель:** ООО «Сахалинское архитектурное проектирование»  
**Заказчик:** Департамент архитектуры и градостроительства  
города Южно-Сахалинска.

**Южно-Сахалинск  
2022 г.**

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование
ТОМ I	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Чертеж границ зоны планируемого размещения линейного объекта.
ТОМ II	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Схема расположения элемента планировочной структуры; - Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории; - Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема конструктивных и планировочных решений; - Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
ТОМ III	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Чертеж межевания территории.
ТОМ IV	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАЗДЕЛ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
РАЗДЕЛ 2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ: - Чертеж по обоснованию проекта межевания территории.

## Оглавление

1. Природно-климатические условия территории, в отношении которой подготавливается проект планировки территории. ....	4
2. Обоснование определения границ зоны планируемого размещения линейного объекта. ....	5
3. Обоснование определения границ зоны планируемого размещения линейного объекта, подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения. ....	7
4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта. ....	7
5. Ведомость пересечения границ зон планируемого размещения линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории. ....	7
6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории. ....	7
7. Ведомость пересечений границ зоны планируемого размещения линейного объекта с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.) ....	8

## **1. Природно-климатические условия территории, в отношении которой подготавливается проект планировки территории.**

Город Южно-Сахалинск входит в зону муссонов умеренных широт. Этому способствует близость Японского моря, а также Тихого океана.

По отношению к окружающей территории город Южно-Сахалинск находится на равнине в окружении сопок, благодаря чему имеет своеобразный климат, не свойственный прибрежным городам острова. Летом в городе Южно-Сахалинске может быть очень жарко, а зимой, из-за отсутствия ветра, сильный мороз. 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 °С, а в отдельные дни она может превышать 30 °С, достигая отметок в 32-35°С в отдельные годы. В начале осени, когда муссоны ослабевают, возвращается ясная теплая погода. Весна поздняя, ветреная.

В целом, климат благоприятный, неудобство доставляют только ливневые дожди на все лето и, как следствие, высокая влажность воздуха. Среднегодовая температура составляет плюс 2,8 °С. Самым холодным месяцем является январь со среднесуточной температурой минус 12,2 °С, самым тёплым — август со среднесуточной температурой плюс 17,3 °С.

Для района характерно большое количество осадков (800—1200 мм). Период со снежным покровом продолжается 4 – 4,5 мес. Высота снежного покрова 50 – 80 см.

В геологическом отношении проектируемая территория расположена в области кайнозойской складчатости. Район размещения проектируемых сооружений характеризуется высокими дренажными свойствами гидрогеологического разреза, обусловленные сочетанием относительно высоких коэффициентов фильтрации элювия и крутыми уклонами местности.

Одним из опасных геологических процессов, тесно связанных с тектоническим строением, является сейсмическая активность работ. На проектируемой территории залегают грунты I и II по сейсмическим свойствам. Сейсмичность площадки оценивается величиной равной 8 баллов.

Район работ, согласно СП 14.13330.2014 (СНиП II-7-81\*, ОСП-2015), относится к восьмибалльной зоне интенсивности сейсмических воздействий для объектов нормальной ответственности. Согласно карте общего сейсмического районирования Российской Федерации ОСП-2015-А территория участка расположена в зоне с 10% вероятностью превышения в течение 50 лет сейсмичности 8 баллов, согласно карте ОСП-2015-В.

## **2. Обоснование определения границ зоны планируемого размещения линейного объекта.**

Проектом предусматривается разработка системы водоснабжения с целью выноса существующей сети водоснабжения с территории сетевого района по ул. Шлакоблочной в целях исключения негативного влияния на объекты электросетевого хозяйства, расположенные на промышленной площадке ПАО Энергетики и Электрификации «Сахалинэнерго» в случае порыва.

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

Санитарно-защитная полоса водопровода установлена в соответствии с санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» - в размере 10 метров с каждой стороны от оси водопровода. Отвод земельных участков (полосы отвода) на период строительства (временный), который представляет собой территорию вдоль запроектированной трассы, необходимую для выполнения комплекса подготовительных, земляных, строительно-монтажных работ, обозначенную условными линиями, проведенными параллельно осям трубопровода.

Территория проектирования расположена в границах зон с особыми условиями территории:

- в границах третьей, четвертой, пятой подзон приаэродромной территории

аэродрома Южно-Сахалинск;

- в границах санитарно-защитной зоны имущественного комплекса основной промышленной площадки ПАО Энергетики и Электрификации «Сахалинэнерго»;
- в границах охранной зоны газопровода высокого давления объекта газораспределения «Газопровод ГРС с. Троицкое - Южно-Сахалинская ТЭЦ-1 ВК ОП «Тепловые сети»;
- в границах охранной зоны линии передач ВЛ 220кВт ПС «Углезаводская» - ПС «Южно-Сахалинская»;
- в границах охранной зоны линии передач ВЛ 220кВт ПС «Южно-Сахалинская» - ПС «Холмская».

Параметры сети водоснабжения:

- диаметр водопровода 630 мм;
- протяженность сетей водоснабжения – 1960 м.п.;
- тип прокладки сетей водоснабжения – подземный;
- материал труб – полиэтилен;
- глубина залегания - 2,7 м

Точка врезки – в существующую сеть Ду 600 по пер. Энергетиков.

Исходя из представленных параметров установлены зоны планируемого размещения линейных объектов.

Площадь границ зон планируемого размещения линейных объектов составляет 4.5 га.

Схема границ территорий объектов культурного наследия не разрабатывалась в связи с отсутствием таких объектов в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки.

**3. Обоснование определения границ зоны планируемого размещения линейного объекта, подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения.**

Линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, не предусмотрены.

**4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта.**

Предельные параметры застройки территории проектом не предусмотрены.

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

Пересечения проектируемого линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории отсутствуют.

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

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, утвержден постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 668-па от 17.04.2014 проект планировки с проектом межевания северо-восточного района

города Южно-Сахалинска.

Объекты капитального строительства, планируемые к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, отсутствуют.

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

Проектом предусмотрено одно пересечение водотока – река Красносельская.

Пересечение выполняется подземно, закрытым способом, на глубине не менее 2.0 м от прогнозируемого профиля дна.

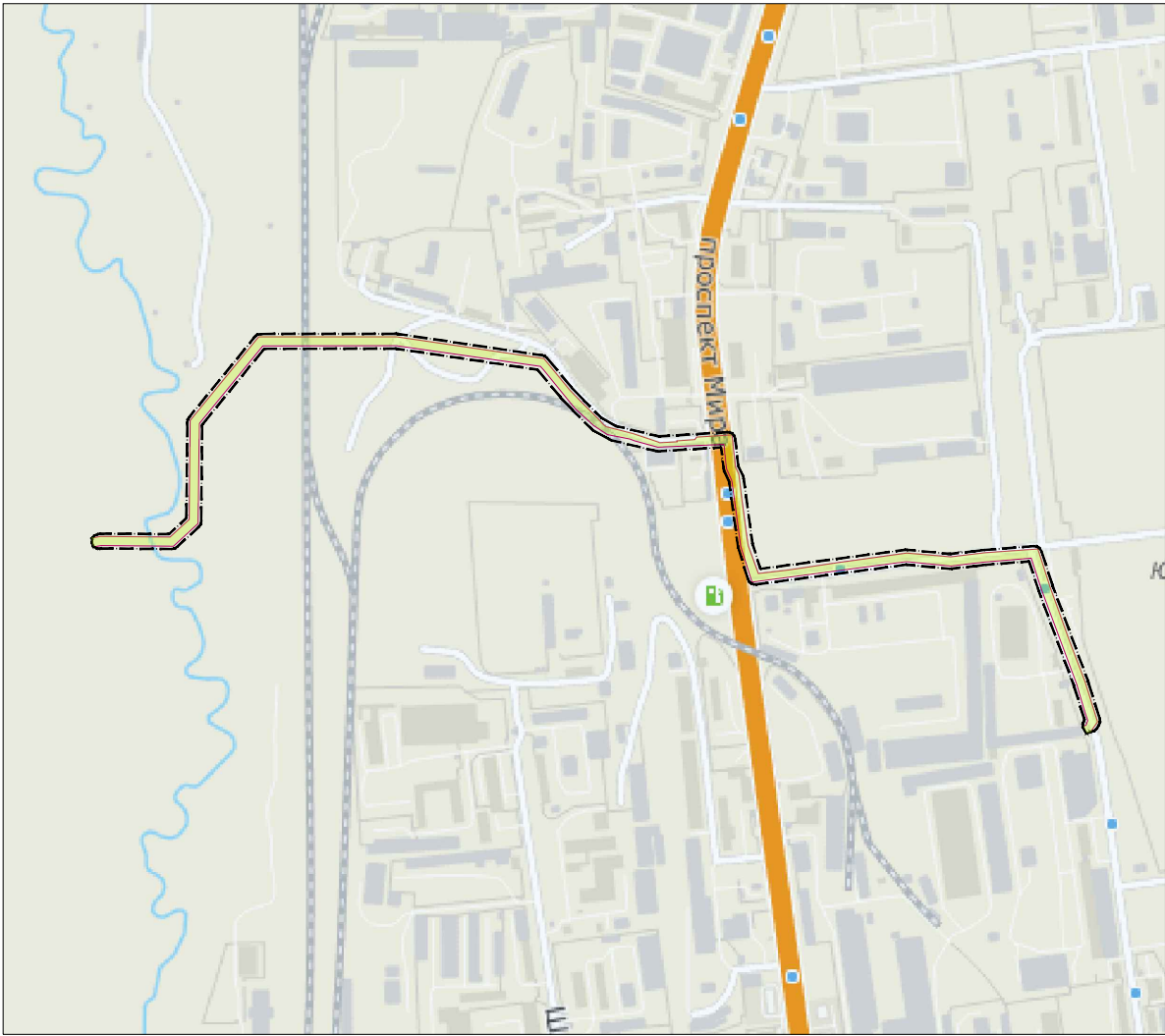
Ведомость пересечений проектируемой сети водоснабжения с водным объектом:

Таблица 1

№ п/п	Пикет	Наименование водного объекта
1	3+6,94	р. Красносельская



СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



М 1:10 000

Условные графические обозначения

№ п/п	Графическое обозначение	Наименование
1		Граница территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
2		Граница зоны планируемого размещения линейного объекта (сеть водоснабжения)

						101/2022-ДПТ		
						Проект планировки и проект межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта «Сеть водоснабжения, расположенная севернее территории южного сетевого района по ул. Шлакоблочная (для площадки «Уюн»)»		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Разработ.		Ким Е.С.					ППТ	1
Пров.		Янке А.И.				Схема расположения элемента планировочной структуры		Листов
								4
Н. контр.		Янке А.И.				ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"		



Условные графические обозначения

- граница территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории

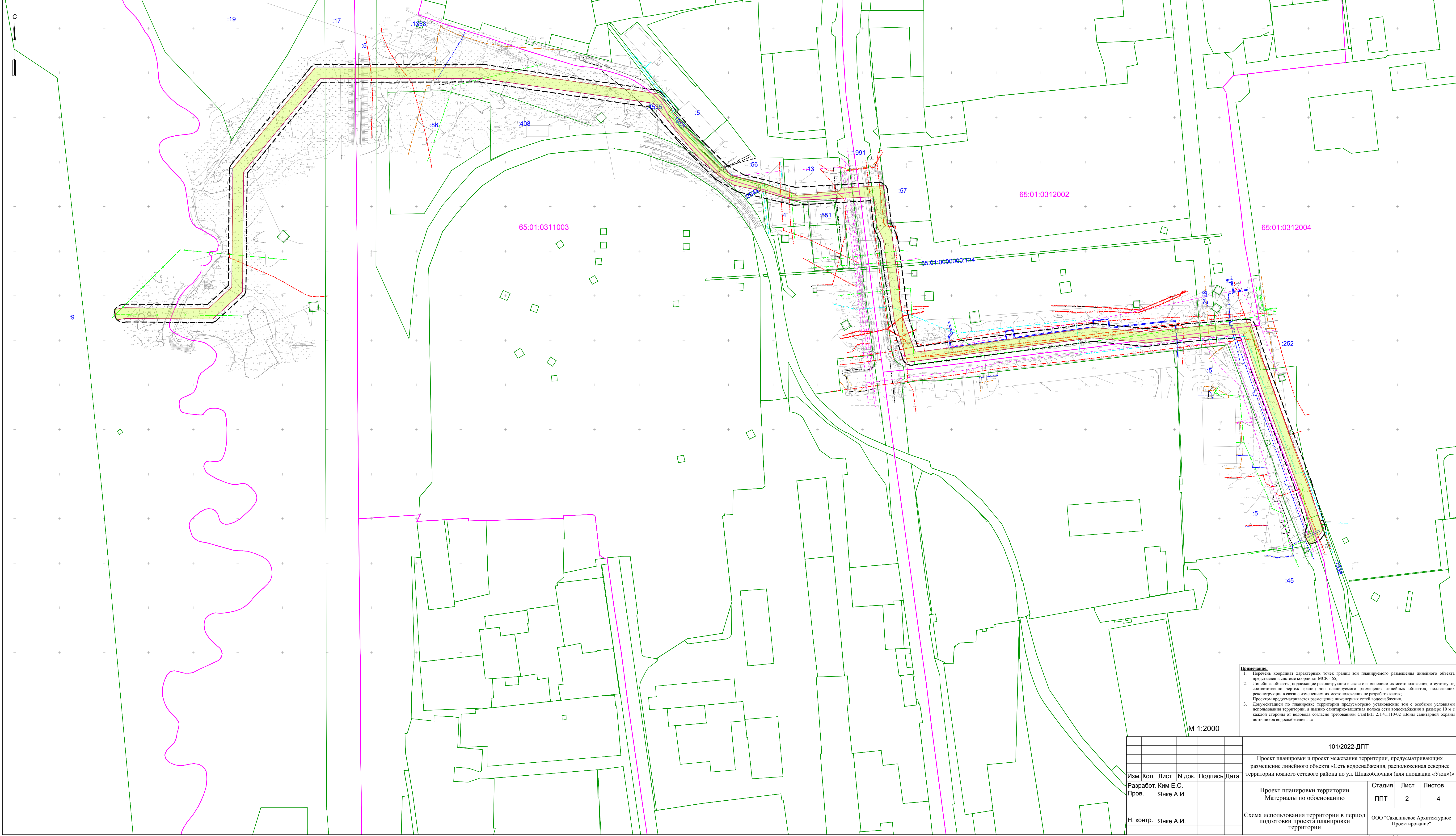
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта (сеть водоснабжения)

- номера земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости

- границы кадастровых кварталов

- номера кадастровых кварталов



Примечание:  
1. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейного объекта представлен в системе координат МСК - 65.  
2. Линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, отсутствуют, соответственно чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения не разрабатывается.  
Проектом предусматривается размещение инженерных сетей водоснабжения.  
3. Документацией по планировке территории предусмотрено установление зон с особыми условиями использования территории, а именно санитарно-защитная полоса сети водоснабжения в размере 10 м с каждой стороны от водовода согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения...».

					101/2022-ДПТ					
					Проект планировки и проект межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта «Сеть водоснабжения, расположенная севернее территории южного сетевого района по ул. Шлакоблочная (для площадки «Уюю»)»					
Изм.	Коп.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию		Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Ким Е.С.							ППТ	2	4
Пров.	Янке А.И.					Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории		ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"		
Н. контр.	Янке А.И.									



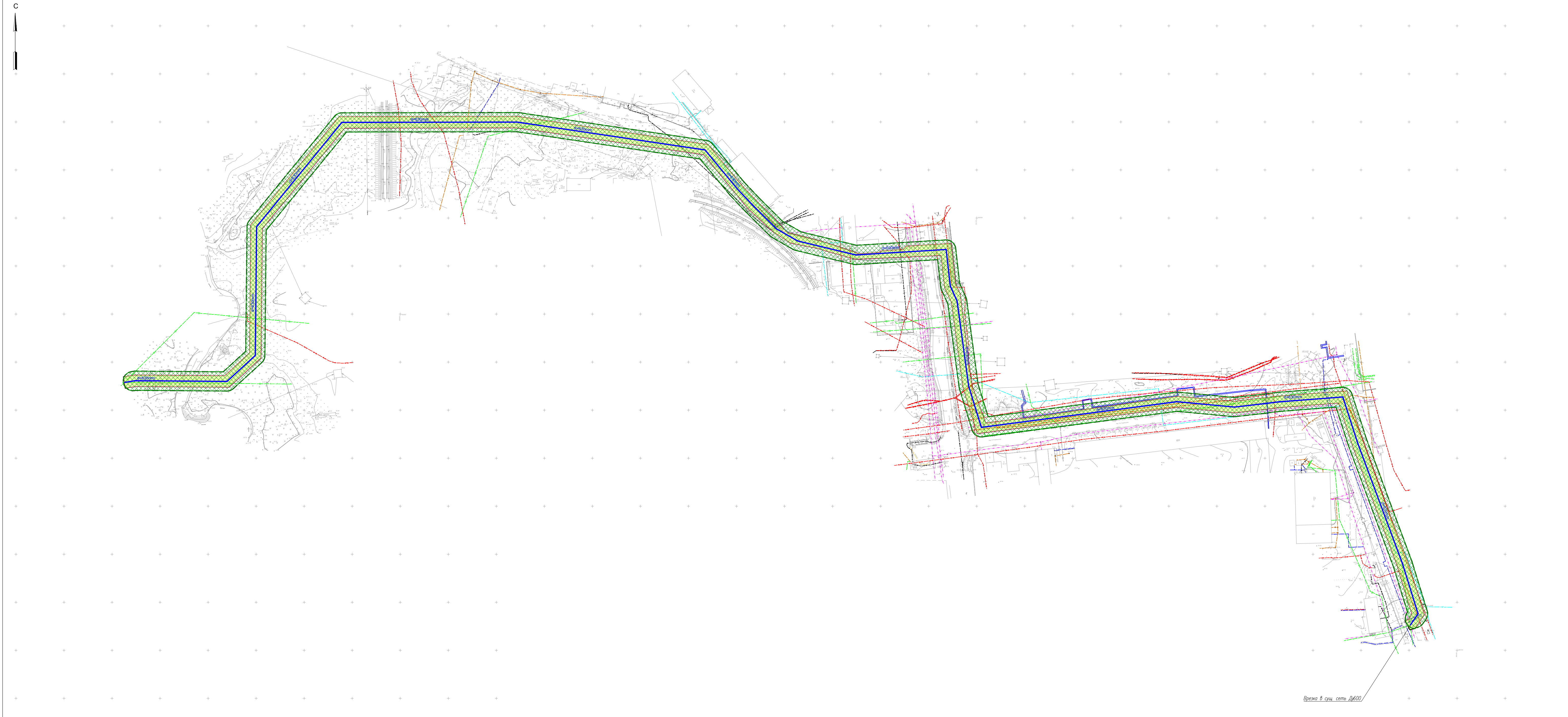
Условные графические обозначения

- граница территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории

- граница зоны планируемого размещения линейного объекта (сеть водоснабжения)

- санитарно-защитная зона сети водоснабжения

- сеть водоснабжения (проектируемая)



Врезка в сущ. сеть ДВ600

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

1. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 10 (сектор 10): 65:01-6.397\*;
2. Зона с особым условием использования территории линии электропередачи ВЛ 220кВ Д9 ПС "Южно-Сахалинская"-ПС "Холмская": 65:01-6.67\*;
3. Зоны с особым условием использования территории линии электропередачи ВЛ 220кВ Д7 ПС «Углезаводская» - ПС «Южно-Сахалинская»:65:02-6.17\*.
4. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово): 65:01-6.380.
5. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 1 (сектор 1): 65:01-6.422.
6. Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово): 65:01-6.425.
7. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово): 65:00-6.316.
8. Санитарно-защитная зона имущественного комплекса основной промышленной площадки ПАО Энергетики и Электрификации "САХАЛИНЭНЕРГО", расположенного в северной части г. Южно-Сахалинска Сахалинской области: 65:01-6.614.

9. Зона с особыми условиями использования территории (охранной зоны) газопровода высокого давления по объекту газораспределения "Газопровод ГРС с. Троицкое- Южно-Сахалинская ТЭЦ-1 ВК ОП "Тепловые сети" расположенного: Российская Федерация, Сахалинская область: 65:01-6.551.
10. Зоны с особым условием использования территории линии электропередачи ВЛ 220кВ Д7 ПС «Углезаводская» - ПС «Южно-Сахалинская»: 65:02-6.17.

\* - граница зоны планируемого размещения линейного объекта полностью расположена в вышеуказанных приаэродромных территориях аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово)

М 1:2000

						101/2022-ДПТ		
						Проект планировки и проект межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта «Сеть водоснабжения, расположенная севернее территории южного сетевого района по ул. Шлакоблочная (для площадки «Уюн»)»		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Разработ.	Ким Е.С.						ППТ	3
Пров.	Янке А.И.					Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема конструктивных и планировочных решений	Листов	
							4	
Н. контр.	Янке А.И.					ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"		



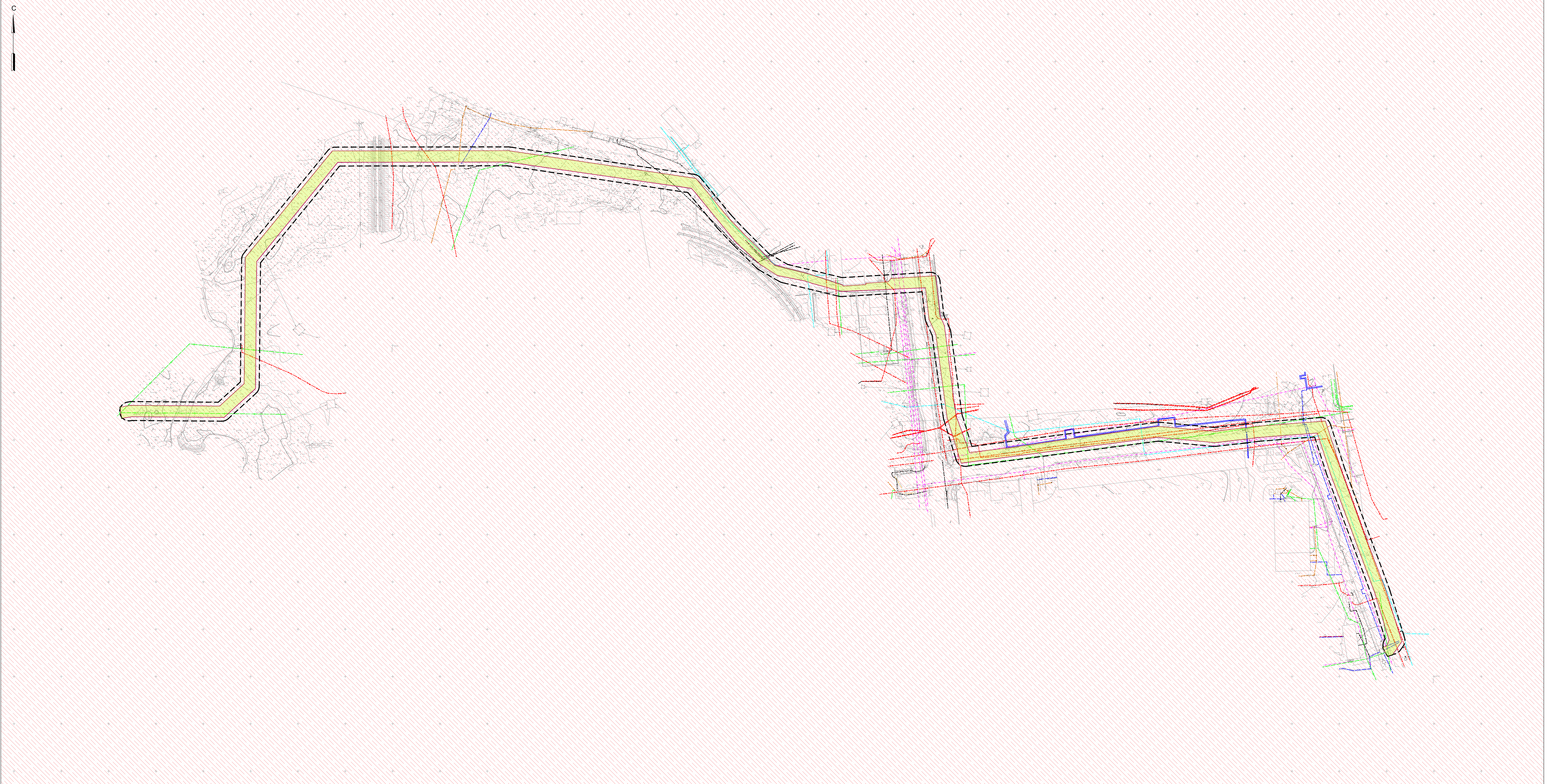
СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, ПОДВЕРЖЕННЫХ РИСКУ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

Условные графические обозначения

- граница территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории

- граница зоны планируемого размещения линейного объекта (сеть водоснабжения)

- зона сейсмической интенсивности 8 баллов



М 1:2000

					<div>Примечание:</div> <div>1. Перечень координат характерных точек границы зон планируемого размещения линейного объекта представлен в системе координат МСК - 65.</div> <div>2. Линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, отсутствуют, соответственно через границу зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения не разрабатывается.</div> <div>3. Проектом предусматривается размещение инженерных сетей водоснабжения.</div> <div>4. Документацией по планировке территории предусмотрено установление зон с особыми условиями использования территории, а именно санитарно-защитная полоса сети водоснабжения в размере 10 м с каждой стороны от водовода согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения...».</div> <div>5. Территория подготовки документации по планировке территории расположена на землях населенных пунктов.</div>
М 1:2000					
101/2022-ДПТ					
Проект планировки и проект межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта «Сеть водоснабжения, расположенная севернее территории южного сетевого района по ул. Шлакоблочная (для площадки «Уют»)»					
Проект планировки территории Материалы по обоснованию					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработ.	Ким Е.С.				
Пров.	Янке А.И.				
Проект планировки территории		Стадия	Лист	Листов	
Материалы по обоснованию		ППТ	4	4	
Н. контр.	Янке А.И.	Схема границы территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера			
		ООО "Сахалинское Архитектурное Проектирование"			