

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: УЛ.  
ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛ. ИМ. АНТОНА БУЮКЛЫ – ПРОСПЕКТА  
МИРА – УЛ. КОСМОНАВТА ПОПОВИЧА**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ**

**2023**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ..	4
1.1.	Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории .	4
1.2.	Сведения о территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки .....	7
1.3.	Сведения об объектах капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры ..	11
1.4.	Сведения о планируемом размещении в границах проекта планировки территории объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района .....	11
1.5.	Сведения о планируемом развитии территории .....	11
1.6.	Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории .....	14
1.7.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства .....	15
1.8.	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов .....	15
1.8.1.	Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах зон планируемого размещения .....	17
1.9.	Варианты планировочных решений застройки территории .....	17
1.10.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне .....	18
1.10.1.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера .....	18
1.10.2.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера .....	19
1.12.	Мероприятия по обеспечению условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения .....	22
1.13.	Обоснование очередности планируемого развития территории .....	22
1.14.	Карта планировочной структуры территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" с отображением элементов планировочной структуры	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.15.	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.16.	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.17.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.18.	Схема архитектурно-планировочной организации территории	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>

1.19. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.....	<b>Ошибка!</b>
<b>Закладка не определена.</b>	
1.20. Схема инженерных сетей и сооружений.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.21. Схема поперечные профили УДС.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ..	24
2.1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков .....	24
4.2 Обоснование способа образования земельного участка.....	25
4.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	25
4.4 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации .....	26
4.5. Схема обоснования проекта межевания.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>

## **1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### **1.1. Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории**

**Исходными данными для разработки проекта планировки территории являются:**

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 N 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (с изменениями на 29 декабря 2022 года) пункта 4.а постановление администрации на разработку проекта планировки территории не требуется, исходными данными являются:

- техническое задание.

#### **Проект выполнен с соблюдением норм и требований:**

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136 ФЗ (с изменениями на 4 августа 2023 года);
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190 ФЗ (с изменениями на 4 августа 2023 года);
- Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями на 4 августа 2023 года);
- Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями на 4 августа 2023 года);
- Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (с изменениями на 30 декабря 2021 года);
- Федерального закона от 14 марта 1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (с изменениями на 10 июля 2023 года);
- Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 24 июля 2023 года);
- Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (с изменениями на 10 июля 2023 года);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13\_3, 15, 15\_1, 15\_2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его

территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости» (с изменениями на 20 июля 2023 года);

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с изм. № 1, 2, 3, 4) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр);

- РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселения Российской Федерации;

- Приказа Росземкадастра от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат»;

- Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 года);

- СП 129.13330.2019. Свод правил. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации. Актуализированная редакция СНиП 3.05.04-85\*;

- СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85\*;

- СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 10.10.2023 года № 1-3.39-626/23;

- Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6, с изменениями, внесенными решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 21.12.2022 №1082/52-22-6 «О внесении изменений в решение Городской думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 № 1029/48-22-6 «Об утверждении генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск».

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022, с уточнением от 16.01.2023 №21-па.
- Закона Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-30 «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;
- Постановления Администрации города Южно-Сахалинска от 01.12.2020 № 3625-па «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск».
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (с изменениями на 14 февраля 2022 года);
- СанПиН 2.2/1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 года);
- Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями на 1 сентября 2023 года) (редакция, действующая с 1 марта 2023 года);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» (с изменениями на 19 июня 2019 года);
- Приказа Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр. «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр. «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части

документации по планировке территории» (с изменениями на 19 мая 2021 года);

– СП 47.13330.2016 «СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (с Изменением N 1);

– СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования» (утв. постановлением Госстроя СССР от 29.12.1990 N 118);

– СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (с Изменением N 1) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 N 1033/пр)»;

– СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (с Изменением N 1) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16.12.2016 N 964/пр).

## **1.2. Сведения о территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки**

Территория проекта планировки расположена в границах: ул. Дзержинского – ул. Антона Буюклы – проспекта Мира – ул. им. Космонавта-Поповича в центральном районе городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Территория проекта планировки площадью 7,23 га ограничена:

- с севера – улица Антона Буюклы;
- с юга – улица им. Космонавта Поповича;
- с запада – улица Дзержинского;
- с востока – проспект Мира.

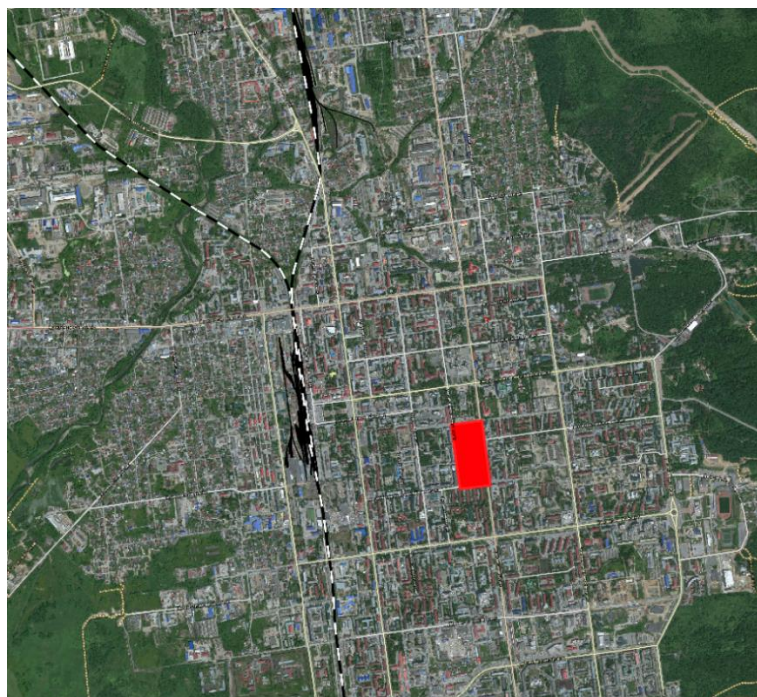


Рисунок 1 – Ситуационная схема

Территория в границах проекта планировки сформирована застройкой общественно-делового назначения.

На территории располагаются: торговый центр Дом торговли, торговый центр Центральный, административные здания (магазины различного направления), продовольственная ярмарка, отель Pacific Plaza Sakhalin, строящееся административное здание 10 этажей (2 подземных), а также различные сооружения хозяйственного назначения. Небольшой общий уклон в юго-восточном направлении.

В настоящее время жилая застройка в границах проекта планировки территории отсутствует. Земельные участки, попадающие под проектирование, расположенные в кадастровом квартале с номером 65:01:0703004 и предназначены для размещения капитальных объектов в соответствии с основными видами разрешенного использования, для территориальных зон ОЖ-1 (общественно-жилая зона) и ОД-1(общественно-деловая).

Постоянное население в границах территории проекта планировки отсутствует.

В границах разработки проекта планировки территории располагаются объекты инженерной инфраструктуры. Экспликация к существующим объектам инженерной инфраструктуры, в т.ч. предполагаемых к сносу указана в таблице 1.1

**Таблица 1.1**

№	Наименование	Длина сети, м	Назначение объекта	Статус объекта
---	--------------	------------------	-----------------------	-------------------



1	Сеть водоснабжения	1493,3	Существующие сети	Сохр.
2	Сеть ливневой канализации	239,2	Существующие сети	Сохр.
3	Сеть хозяйственной канализации	990,4	Существующие сети	Сохр.
4	Сеть электроснабжения высокого напряжения (подземные)	554,8	Существующие сети	Сохр.
5	Сеть связи	1035,4	Существующие сети	Сохр.
6	Сеть теплоснабжения	442,55	Существующие сети	Сохр.
7	Сеть электроснабжения низкого напряжения (подземные)	352,3	Существующие сети	Сохр.
8	Сеть электроснабжения низкого напряжения (воздушные)	589,3	Существующие сети	Сохр.
9	Сеть бензопровода	88,2	Существующие сети	Сохр.
10	Сеть хозяйственной канализации	52,7	Существующие сети	Вынос
11	Сеть водоснабжения	570,3	Существующие сети	Вынос
12	Сеть электроснабжения низкого напряжения (воздушные)	851,3	Существующие сети	Вынос
13	Сеть электроснабжения высокого напряжения (подземные)	535,84	Существующие сети	Вынос

Примечание: Статус: сохр. - предлагаются к сохранению в границах ППТ; вынос - предлагаются к выносу за границы ППТ.

В целях реализации проектного решения, которое направлено на формирование комфортной среды проживания человека и эффективной системы транспортного обслуживания, эффективного использования территориальных ресурсов предлагается снести 65 некапитальных объектов, расположенных на территории проектирования, относящихся к хозяйственным постройкам, сооружениям и отдельно стоящим гаражам.

Основные типы и параметры улиц и дорог вдоль границ проекта планировки территории, перспективы развития транспортной сети в части трассировки и строительства объектов улично-дорожной сети приняты в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск» и Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Планировочная система разрабатываемой территории обусловлена существующими улицами им. Космонавта Поповича, Дзержинского, им. Антона Буюклы и проспектом Мира, вдоль которых будет сформирована существующая общественно-деловая и жилая застройка.

Проспект Мира – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения, с шириной в красных линиях 43 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 400 м.

Улица им. Космонавта Поповича – магистральная улица районного значения, с шириной в красных линиях 25 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 180 м.

Улица им. Антона Буюклы – улица местного значения, с шириной в красных линиях 20 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 180 м.

Улица Дзержинского – улица местного значения, с шириной в красных линиях от 24 до 28 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 400 м.

На момент подготовки проекта планировки обслуживание территории осуществляется автомобильным и общественным транспортом. Остановки общественного транспорта располагаются вдоль проспекта Мира. (ост. Дом торговли, ост. Космонавта Поповича).

В существующем состоянии в границах проекта планировки существуют объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта.

По информации управления государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в границах территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в том числе археологического).

Особо охраняемые природные территории в границах проектируемых территорий отсутствуют.

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

На территорию распространяется действие ограничений в соответствии с приказом Министерства транспорта РФ от 26.12.2019 №1567-П (в редакции от 28.05.2021 № 366-П) «О внесении изменения в приложение к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 26 декабря 2019 г. № 1567-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово)»

Виды зон с особыми условиями использования территорий указаны в таблице 1.2.

**Таблица 1.2**

<b>№</b>	<b>Вид ограничений</b>	<b>Основание</b>
1	Охранная зона инженерных коммуникаций	По данным топографических материалов
2	Зона санитарной охраны водозабора подземных вод "41 километр". Третий пояс	По данным ЕГРН 65:01-6.268
3	Зона санитарной охраны водозабора подземных вод участка недр "СКФ-Сфера". Третий пояс.	По данным ЕГРН 65:01-6.483
4	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 6 (сектор 6)	По данным ЕГРН 65:01-6.375
5	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово)	По данным ЕГРН 65:01-6.380
6	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово)	По данным ЕГРН 65:01-6.425
7	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово)	По данным ЕГРН 65:00-6.316

### **1.3. Сведения об объектах капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

В границах элемента планировочной структуры программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, не планируется размещать объекты капитального строительства.

### **1.4. Сведения о планируемом размещении в границах проекта планировки территории объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района**

На момент подготовки проекта планировки, в границах территории не планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения.

### **1.5. Сведения о планируемом развитии территории**

Градостроительное преобразование проектируемой территории заключается в размещении новой жилой застройки со встроенными объектами обслуживания, надземных автостоянок-стилобат и объекта «многофункциональный комплекс делового управления и гостиница»,

обустройстве коммунальной и транспортной инфраструктуры, а также озеленении и благоустройстве территорий общего пользования.

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

Архитектурно-планировочная организация территории и предварительная посадка планируемых объектов в проекте планировки предусмотрены таким образом, что режим использования охранных зон сетей ИТО, минимально допустимые расстояния от них до фундаментов зданий и сооружений соблюдаются, а также выполнены с учётом планируемых (устанавливаемых) красных линий и линий отступа.

При формировании предельных параметров застройки территории приняты ограничения, не противоречащие друг другу и наиболее полно удовлетворяющие Правилам землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Территория планирования находится в зонах ОЖ-1 (общественно-жилая зона) и ОД-1(общественно-деловая).

В границах проекта планировки территории выделено два квартала, разделенных между собой проектируемой улицей местного значения в границах красных линий (ул. Рождественская).

Общая площадь территории в границах подготовки проекта планировки: 7,23га.

Максимальная площадь жилого фонда многоквартирной жилой застройки (общей площади квартир) на территории участка составляет порядка 49,58 тыс. м<sup>2</sup>.

Согласно нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск» (от 20.10.2023 № 2643-па) п. 2.3.10. При размещении нового жилищного строительства, как в границах застроенных территорий, так и на свободных от застройки территориях, плотность жилищного фонда (общей площади квартир) в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не должна превышать 21 тыс. кв. м/га.

Расчетная максимальная численность постоянного населения в границах проектируемой территории на момент полной реализации решений проекта планировки может составить 1 653 человек.

К строительству запланированы жилые многоквартирные дома (этажностью до 18 этажей включительно) со встроенными, встроено-пристроенными обслуживающими помещениями (БКФН), с формированием отдельных доминант большой высотности в структуре проекта, которые

станут визуальными ориентирами района застройки, его композиционным центром.

Данное решение позволит создать целесообразно организованную и эстетически оправданную, архитектурно-композиционную среду, сохранить природное окружение жилых домов, обеспечить дополнительный комфорт для жителей.

Среди объектов капитального строительства планируется возведение надземных автостоянок-стилобат, а также реконструкция многофункционального комплекса делового управления и гостиница.

Общая обеспеченность стоянками для постоянного и временного хранения автомобилей жилого дома предусмотрена из расчёта не менее 1 м-места на 60 м.кв. общей площади квартир для постоянного хранения и не менее 1 м-места на 600 м.кв. временного хранения автомобилей. Требуемое количество машино-мест в соответствии с МНГП города Южно-Сахалинска – 827 постоянного хранения и 83 временного. (49580 кв.м жилого фонда). Из них, на первую очередь строительства (11500 кв.м жилого фонда) 192 м-м постоянных и 19 м-м временных, на вторую очередь строительства (17989 кв.м жилого фонда) 300 м-м постоянных и 30 м-м временных, на третью очередь строительства (20440 кв.м жилого фонда) 341 м-м постоянных и 34 м-м временных.

Для офисов, расположенных на первых этажах жилой застройки необходимое количество парковочных мест рассчитывается из расчета 1 м-м / 100 кв.м, необходимо разместить 56 машино-мест. Информация представлена в таблице 2.1.

Согласно РНГП Сахалинской области расчетное количество машино-мест хранения автомобилей для многофункционального комплекса делового управления и гостиницы принято: гостиницы с числом отдыхающих 145 человек из расчета 15 м-м на 100 отдыхающих, требуется 22 машино-места, они имеются в существующем положении на участке. Для бизнес-центра общей площадью 7225 кв.м (ресторан – 305 кв.м, фудкорт – 630 кв.м, апартаменты – 1400 кв.м, офисные помещения 4850 кв.м) минимальное количество парковочных мест составляет 1 м-м на 100 кв.м общей площади. Требуемое количество парковочных мест составляет 73 м-м.

**Таблица 2.1**

№	Наименование здания	Ед. изм	Кол-во	Необходимое число машино-мест для хранения автомобилей
1	Жилые многоквартирные дома, в т.ч:			966
	-Жилье	м <sup>2</sup>	49580	910
	-БКФН	м <sup>2</sup>	5625	56
2	Многофункциональный комплекс делового			95

	управления и гостиница, в т.ч:			
	-Гостиница	чел.	145	22
	-Бизнес-центр	м <sup>2</sup>	7225	73
Итого				1061

Проектом предлагается строительство двух автостоянок-стилобат, мощностью 168 машино-мест, для обеспечения 1 очереди строительства постоянными парковками и 658 машино-мест для 2 и 3 очереди строительства. Для обеспечения временными стоянками 1 очереди планируется строительство плоскостных парковок общей мощностью 47 м-м, для второй и 3 очередь-плоскостная парковка общей мощностью 85 м-м.

В существующем положении на территории объекта многофункциональный комплекс делового управления и гостиницы располагаются парковочные пространства в количестве 68 м-м. Недостающее количество машино-мест (27 м-м) будет обеспечено за счет подземного паркинга под бизнес-центром, где будет расположено не более 54 м-м.

Коммунальная инфраструктура включает объекты инженерной инфраструктуры для распределения электроэнергии, тепла, водоснабжения, водоотведения и связи.

В границах территории предусмотрено создание рекреационных пространств: детские игровые, спортивные и взрослые площадки. Дворовая территория комплексов расположена полностью в границах квартала.

#### **1.6. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории**

Климат города Южно-Сахалинска по сравнению с северными климатическими областями острова характеризуется ослаблением северо-западного муссона и усилением циклонической деятельности. Средняя температура января: -12,6 °С. Средняя температура июля: +15,7 °С. Среднегодовая температура: +2,7 °С.

Абсолютный минимум -36,2 °С был зарегистрирован январе 1961 года. Абсолютный максимум +34,7 °С — 9 августа 1999 года.

В год выпадает в среднем 877 мм осадков. Максимальное количество осадков за сутки: 131 мм.

Среднее число дней с туманом в году равно 49, максимальное – 71. Сплошные туманы в большинстве случаев наблюдаются в ночное время суток и удерживаются примерно по 5-10 часов. В холодное время года туманы наблюдаются значительно реже, чем в тёплое.

На рассматриваемой территории возможны следующие стихийные гидрологические процессы и метеорологические явления:

- сильный дождь с количеством осадков 50 мм за 12 часов и менее;
- сильный снегопад с количеством осадков 200 мм и более за сутки;

- сильная метель с преобладающей скоростью ветра 15 м/с и более в течение дня или ночи со снежными заносами;
- ветер с максимальной скоростью ветра более 35 м/с;
- сильный туман с видимостью 100 м и менее;
- гололед.

### **1.7. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

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

Выделение объектов улично-дорожной сети в составе зоны, обусловлено наличием проектируемых элементов УДС: автомобильных дорог, пешеходных тротуаров и переходов, проездов, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог.

Территория представлена следующими видами зон размещения объектов капитального строительства:

- Зоны многоэтажной жилой застройки (высотной застройки);
- Зоны общественно-делового назначения;
- Зоны улично-дорожной сети.

Планируемый баланс территории представлен в таблице 2.2

**Таблица 2.2**

№ п/п	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны	
		га	%
		<b>7,23</b>	<b>100</b>
1	Зона общественно-делового назначения	1,23	17,01
2	Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	1,83	25,31
3	Зона улично-дорожной сети	0,24	3,32
4	Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	0,82	11,34

### **1.8. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов**

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов местного значения соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов. Расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами

представлены в таблице 2.3.

**Таблица 2.3**

Наименование	По норме на 1 тыс. чел.	Потребность	Радиус обслуживания, м	Принято по проекту планировки
Дошкольные учреждения	71	118	300 метров пешеходной доступности	За границами территории проектирования
Общеобразовательное учреждение	129	214	500 метров пешеходной доступности	За границами территории проектирования
Продовольственный магазин	70 м <sup>2</sup> торговой площади	115,7 м <sup>2</sup>	500	Предусмотрено размещение на первом этаже или в БКФН
Магазины кулинарии	6 м <sup>2</sup> торговой площади	9,9 м <sup>2</sup>	500	Предусмотрено размещение на первом этаже или в БКФН
Магазин непродовольственных товаров	30 м <sup>2</sup> торговой площади	49,6 м <sup>2</sup>	500	Предусмотрено размещение на первом этаже или в БКФН
Предприятия общественного питания	40 посадочных мест	66 мест	500	Предусмотрено размещение на первом этаже или в БКФН
Предприятия бытового обслуживания	9 рабочих мест	15	500	Предусмотрено размещение на первом этаже или в БКФН
Отделение почтовой связи	1 объект	2	1000	Предусмотрено размещение на первом этаже или в БКФН
Отделение банка	операционная касса	2	500	Предусмотрено размещение на первом этаже или в БКФН

Примечание - \* В нормативном радиусе доступности - 300 м расположен 1 детский сад - Ласточка (детский сад №49), а также частные сады (Алиса и Крошка). В нормативном радиусе доступности - 500 м расположены школы:

- Средняя общеобразовательная школа №1;
- Гимназия №2;
- Начальная общеобразовательная школа №7.

За границами проектирования планируется строительство детского дошкольного учреждения, которое обеспечит потребность мест в детских садах на проектируемой территории.

Согласно письма от 16.05.2023 №018-01575-23/ДО плановая и фактическая нагрузка СОШ №1 – 658/983 чел., следовательно, потребность в местах общего образования будет обеспечена за счет СОШ №1.



### **1.8.1. Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах зон планируемого размещения**

Для создания комфортной городской среды, проектом предлагается четкое функциональное зонирование территории. Сформированы зоны многоэтажной жилой застройки (высотной), зона общественно делового назначения, зона улично-дорожной сети.

Описание предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах зон планируемого размещения представлено в таблице 2.4.

**Таблица 2.4**

№ зоны	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Площадь зоны, га	Предельные параметры	
			Максимальный процент застройки, %	Предельная этажность
1	2	3	4	5
1	Зона общественно делового назначения	1,23	60	10
2	Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	1,83	45	18
3	Зона улично-дорожной сети	0,24	-	-
4	Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	0,82	45	9

### **1.9. Варианты планировочных решений застройки территории**

Проект планировки разрабатывается на основании утвержденной архитектурно-градостроительной концепции развития территории в границах ул. Рождественская – ул. Дзержинского – проспект Мира. В рамках разработки проекта планировки территории не предусмотрено выполнение альтернативных вариантов планировочных решений.

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

### **1.10.1. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера**

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

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.06-97 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий».

В соответствии с СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий. Актуализированная редакция СНиП 22-01-95», при выявлении опасных геофизических воздействий и их влияния на строительство зданий и сооружений следует учитывать категории оценки сложности природных условий.

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

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

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

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

Для сбора, временного хранения и утилизации снежно-ледяных отложений на территории проектирования предусмотрено размещение площадки для временного складирования снега, которая позволяет дорожным предприятиям ускорить процесс транспортировки собранного снега и, следовательно, увеличить объемы его вывоза.

При установлении жаркой погоды существует вероятность возникновения ЧС, связанных с прекращением подачи электроэнергии по причине пожаров и аварий, возникающих на электроподстанциях и

электросетях, и вызывающих нарушения функционирования объектов жизнеобеспечения, тепловые удары и заболевания людей, пожароопасная обстановка.

#### **1.10.2. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера**

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

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

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

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, в том числе очистка дорог;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость;
- установка водосчетчика для осуществления контроля расхода холодной воды на вводе водопровода;
- отвод бытовых сточных вод в городскую систему канализации, обеспечивающую необходимую степень очистки стоков перед сбросом в водоток;
- водоотвод поверхностного стока с территории здания проектируемыми лотками в дождеприемный колодец и далее по трубопроводу в городской ливневой коллектор (локальные очистные сооружения)
- применение усовершенствованных асфальтобетонных покрытий территории, исключаящих фильтрацию загрязненных вод в грунт;
- применение для строительства наружных сетей канализации труб и колодцев, имеющих достаточную надежность стыковых соединений и герметичность строительных конструкций, предотвращающих попадание загрязненных вод в грунт;

- организация уборки территории с максимальным использованием механизированных работ;
- уборка и утилизация снега с территории автостоянки и подъездных дорог;
- своевременный ремонт твердых покрытий;
- ограждения зон озеленения бордюрами, исключающими смыв грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия;
- вывоз смета и бытовых отходов в места, согласованные городским центром санэпиднадзора для уничтожения и захоронения.

При осуществлении строительства должны предусматриваться следующие мероприятия по охране окружающей среды в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ (с изм. на 26.03.2022):

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

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

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

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

На территориях зеленых массивов запрещается разведение костров.

Обеспечение пожарной безопасности на планируемой территории предусматривается осуществлять за счет объекта пожарной охраны. Специализированная пожарно-спасательная часть расположена по адресу улица Пуркаева, 57.

#### **1.11. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

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

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

**Таблица 2.5**

<b>№ п/п</b>	<b>Назначение объекта</b>	<b>Нормативный размер, м</b>
1	Сети электроснабжения 6 кВ	10
2	Сети электроснабжения 0,4 кВ	2
3	Охранная зона сетей водоснабжения	5
4	Охранная зона сетей теплоснабжения	3
5	Охранная зона сетей канализации	3
6	Объект с хранением топлива	*

Примечание: \* - на последующих стадиях проектирования будет установлена санитарно-защитной зона.

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изм. на 28.02.2022г);
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в

- границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (с изм. 21.12.2018);
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003.

### **1.12. Мероприятия по обеспечению условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения**

При подготовке проектной документации в обязательном порядке необходимо предусмотреть выполнение мероприятий, предусмотренных сводом правил СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001», в том числе:

п. 5.1.3. В проектной документации должны быть предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330. Пешеходные пути должны иметь непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями, остановочными пунктами пассажирского транспорта общего пользования.

п. 5.1.5 В местах пересечения пешеходных и транспортных путей, имеющих перепад высот до 0,2 м, пешеходные пути устраивают пандусами бордюрными и (или) искусственными неровностями.

п. 5.1.8 В местах изменения высот поверхностей пешеходных путей их выполняют плавным понижением с уклоном не более 1:20 (50%) или устраивают пандусами бордюрными согласно 5.4 СП 59.13330.2020.

п. 8.1.4. При наличии нескольких идентичных мест (приборов, устройств и т.п.) обслуживания посетителей 5% общего числа таких мест, но не менее одного, должны быть запроектированы так, чтобы инвалид мог ими воспользоваться, если иное не указано в задании на проектирование.

Пандусы бордюрные следует располагать с двух сторон от проезжей части на тротуаре или пешеходной дорожке, а при наличии накопительной площадки - на ней. Они должны находиться на одной условной линии, перпендикулярной оси проезжей части либо параллельной оси пешеходного перехода.

Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время (в течение суток) эксплуатации учреждения или предприятия в соответствии с ГОСТ Р 51256-2018 «Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная. Классификация. Технические требования» и ГОСТ Р 52875-2018 «Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению. Технические требования».

### **1.13. Обоснование очередности планируемого развития территории**

Очередность развития территории направлена на обеспечение безопасности и компактности работ по возведению проектируемой

застройки, создание комфортного проживания жителей по мере ввода в эксплуатацию проектируемых объектов капитального строительства.

Реализация мероприятий запланирована в 3 этапа с 2024 по 2028 годы.

1 этап – июнь 2024 – октябрь 2025 (реконструкция гостиницы и многофункционального комплекса делового управления, строительство отдельно стоящих жилых домов и паркинг-стилобата 1)

2 этап – февраль 2025 – январь 2027 (строительство  $\frac{1}{2}$  жилого комплекса вблизи ул. Дзержинского и  $\frac{1}{2}$  паркинг-стилобата 2, детского образовательного учреждения на 220 мест, расположенного за границей разработки проекта планировки территории)

3 этап – февраль 2026 – январь 2028 (строительство  $\frac{1}{2}$  жилого комплекса вблизи проспекта Мира и  $\frac{1}{2}$  паркинг-стилобата 2)

## **2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **2.1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков**

Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости, территория проектирования располагается в кадастровом квартале, с кадастровым номером 65:01:0703004, в границы проектирования попадают 18 существующих земельных участков.

Площадь территории проектирования 7,23 га. Территория в границах проекта межевания сформирована застройкой общественно-делового и общественно-жилого назначения.

На территории располагаются: торговый центр «Дом Торговли», торговый центр Центральный, административные здания (магазины различного направления), продовольственная ярмарка, отель Pacific Plaza Sakhalin, строящееся административное здание 10 этажей, а также различные сооружения хозяйственного назначения. Территория имеет небольшой общий уклон в юго-восточном направлении.

В настоящее время жилая застройка в границах проекта планировки отсутствует.

Согласно правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022, с уточнением от 16.01.2023 №21-па участки сформированы в территориальных зонах застройки ОЖ-1 (общественно-жилая зона) и ОД-1(общественно-деловая).

Проектом планировки территории предполагается выделение зон:

- Зоны многоэтажной жилой застройки (высотной застройки);
- Зона общественно-делового назначения;
- Зона улично-дорожной сети.

Местоположения границ образуемых земельных участков определено, на основе геодезических изысканий.

Границы образуемых земельных участков приведены в графической части проекта межевания территории п. 1.10, 1.11 утверждаемых положений проекта межевания.



#### **4.2 Обоснование способа образования земельного участка**

Границы образуемых земельных участков должны соответствовать нормам и требованиям ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, (с изменениями на 5 декабря 2022 года), а именно: границы земельного участка не должны пересекать границы населенного пункта; границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования.

Согласно сведениям ЕГРН в границах проектирования располагаются существующие земельные участки и территории собственности на которые не разграничена.

Возможными способами образования земельных участков являются:

- образование земельных участков в соответствии со ст. 11.2 и 11.3 Земельного кодекса РФ;
- раздел земельного участка в соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса РФ;
- перераспределение земельных участков в соответствии со ст. 11.7, 39.27 и 39.28 Земельного кодекса РФ.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить оптимальные условия пребывания людей и обслуживания объектов при сложившейся планировочной системе территории проектирования.

#### **4.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка**

По данным правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022, с уточнением от 16.01.2023 №21-па проектируемая территория располагается в зонах ОЖ-1 (общественно-жилая зона) и ОД-1(общественно-деловая).

Согласно пункту 8.2.6 таблицы 11 правил землепользования и застройки городского округа "Город Южно-Сахалинск" территория проектирования имеет Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Деловое управление:

- Минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;
- Максимальная площадь земельного участка – не установлен.

Гостиничное обслуживание:

- Минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м;
- Максимальная площадь земельного участка – не установлен.

Многоэтажная жилая высотная застройка:

- Минимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м;
- Максимальная площадь земельного участка – не установлен.

По данным СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с изм. № 1, 2, 3, 4) (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр) приложение Д расчет минимального размера земельного участка под размещение многофункционального комплекса делового управления и гостиницы рассчитан из нескольких показателей:

При вместимости гостиницы от 100 до 500 мест минимальный размер земельного участка составит 30 кв.м на 1 место, следовательно, площадь земельного участка под реконструируемую гостиницу составит 4230 кв.м. проектом межевания образован земельный участок :ЗУ1 второй этап межевания (6092 кв.м.)

Бизнес центр, в котором планируется апартаменты 36 номеров, ресторан и фудкорт 227 места, офисные помещения 4850 кв.м. Минимальный размер земельного участка для апартаментов – 1980 кв.м., для общественного питания 0,1 га на 100 мест, следовательно, 2270 кв.м., для офисных помещений из расчета 11 кв.м на сотрудника, необходимая площадь составит 1707 кв.м, проектом межевания образован земельный участок :ЗУ8 второй этап межевания (6245 кв.м.).

Земельные участки под жилые дома первой очереди образованы площадью 3212 и 4989 кв.м, для второй очереди – 6439 кв.м, для третьей очереди – 7602 кв.м.

#### **4.4 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации**

В пределах территории в кадастровом квартале 65:01:0703004 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Проектируемая территория не входит в границы особо охраняемых природных территорий.

Установление публичного сервитута на рассматриваемой территории не требуется.