



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.03.2023 № 678-па

О внесении изменений в проект планировки юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 № 718-па

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании обращения ООО «ГЭХ Инжиниринг» от 31.01.2023 №413, заключения о результатах публичных слушаний от 28.02.2023 администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Внести изменения в проект планировки юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 № 718-па, путем утверждения проекта планировки территории в границах: р. Зима-пр. Мира – внутриквартальный проезд – ул. Ленина.

2. Утвердить проект планировки территории в границах: р. Зима-пр. Мира – внутриквартальный проезд – ул. Ленина в составе:

2.1. Основная часть проекта планировки территории (приложение №1);

2.2. Чертеж планировки территории (приложение №2).

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в течение семи дней со дня утверждения документации.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Ю Д.М.).

Мэр города

С.А.Надсадин

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от 15.03.2023 № 678-па

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:  
Р.ЗИМА – ПР. МИРА  
ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД – УЛ. ЛЕНИНА**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

---

---

## Оглавление

1. Общие положения.....	4
2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	5
2.1. Расположение проектируемой территории.....	5
3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	17

## 1. Общие положения

### Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью "ГЭХ Инжиниринг"  
(ООО "ГЭХ Инжиниринг")

### Проектная организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро проектных решений»  
(ООО «Бюро проектных решений»)

### Основание для разработки документации по планировке территории:

1. Договор между ООО «Бюро проектных решений» и ООО «ГЭХ Инжиниринг» от 17.10.2022 № 11-ЮС/2022.

2. Техническое задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания в границах р.Зима – пр. Мира – внутриквартальный проезд – ул. Ленина.

### Цель разработки:

- Выделение элементов планировочной структуры;
- Установление границ территорий общего пользования;
- Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Определение характеристик планируемого развития территории;
- Определение очередности планируемого развития территории.

Площадь территории в границах проектирования составляет 35,1128 га  
(в границах осей улиц).

Перечень нормативно-правовых документов, в соответствии с которыми выполнена документация по планировке территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Воздушный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;
- Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ;
- СП 42.133330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 №2643-па;

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 №2618-па;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 30.12.2020 № 3.39-46-п с изм.от 24.12.2021 г.;

- Иные правовые акты, регулирующие данную сферу деятельности.

В графической части объединены следующие чертежи в один:

- чертеж красных линий;
- чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

**2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

### 2.1. Расположение проектируемой территории.

Границами проекта планировки территории являются:

- на севере – река Зима;
- на западе – существующая ул. Ленина;
- на юге – перспективный местный проезд;
- на востоке – существующий пр. Мира.

### 2.2. Характеристики планируемого развития территории.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	На расчетный год
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории всего, в том числе:	га	35,1128
	Площадь элемента планировочной структуры - квартала	га	27,5790
	- Зоны жилой застройки, из них	га	10,9563
	многоэтажная жилая застройка	га	10,9563

	- Зоны учебно-образовательного назначения	га	5,3411
	- Зоны рекреационного назначения	га	2,1115
	- Зоны инженерной инфраструктуры	га	0,6823
	- Зоны объектов общественно-делового назначения	га	8,4878
1.2	Из общей площади территории общего пользования - всего, из них:	га	7,5338
	Улично-дорожная сеть	га	7,5338
1.3	Коэффициент застройки (без учета подземных частей)	%	0,21
1.4	Коэффициент плотности застройки	%(в кв.м площади квартир на кв.м элементов планировочной структуры)	0,39
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	3772
2.1.1	Численность населения (прирост)	чел.	2708
2.1.2	Численность населения (существующая)	чел.	1064
2.2	Плотность населения	чел./га	137
3	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
3.1	Детские дошкольные учреждения	всего мест/мест на 1000 чел.	240/ 64
3.2	Общеобразовательные школы	учащихся/мест на 1000 чел.	1100/ 292
3.3	Аптечный пункт	объект	не менее 1*
3.4	Торговые объекты, в том числе:	кв.м общей площади	2867
	Непродовольственные	кв.м торгового зала	не менее* 191 3
	Продовольственные	кв.м торгового зала	не менее* 954
3.5	Предприятие общественного питания	мест	не менее* 151
3.6	Отделение банка	объект	не менее 1*
3.7	Отделение связи	объект	не менее 1*
3.8	Приемный пункт прачечной, химчистки	объект	не менее 1*
3.9	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	не менее * 34
3.10	Общественные туалеты	прибор	4
* параметры объектов предпринимательства определяются с учетом экономической ситуации на момент реализации, но не менее указанных			

### 2.3. Параметры застройки

В пределах территории проектирования не запланированы объекты федерального и регионального назначения.

Все объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры относятся к объектам местного значения.

Объекты жилой застройки, административные здания, торговые центры относятся к иным объектам.

Номер зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Номер объекта капитального строительства по экспликации	Назначение объекта капитального строительства	Статус	Площадь застройки, м2	Максимальная общая площадь здания, м2	Предельное количество этажей здания /Этажность здания (максимальная)	Максимальная общая площадь квартиры многоквартирном доме (жилищный фонд), м2	Функциональное назначение и минимальная мощность объектов во встроенных и(или) встроенно-пристроенных помещениях	Максимальная общая площадь встроенных и(или) встроенно-пристроенных помещений м2
1	2,6751	1_1	Многоквартирный жилой дом	Суш.	1286	9973	11/10	7918	-	-
		1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Суш.	1423	11563	11/10	7016	Офисные помещения	1040
		1_3	Трансформаторная подстанция	Суш.	41	72	1/1	-	-	-
		1_4	Насосная станция/водозабор	Суш.	92	74	1/1	-	-	-
		1_5	КНС	План.	12	12	-	-	-	-
		1_6	Локальные очистные сооружения	Суш.	338	160	-	-	-	-
		1_7	Пожарный резервуар	Суш.	172	172	-	-	-	-
2	0,5671	2_1	Котельная	Реконстр	565	450	1/1	-	-	-
		2_2	Испарительная установка	План.	12	12	1/1	-	-	-
		2_3	Резервуары СУГ до 50 м3	План.	40	40	-	-	-	-
		2_4	Площ. слива СУГ	План.	46	46	-	-	-	-
		2_5	КНС	План.	12	12	-	-	-	-
		2_6	ЛОС ливневой канализации	План.	12	12	-	-	-	-

3	1,3591	3	Дошкольная общеобразовательная организация на 240 мест	План.	2563	5728	3/2	-	-	-
4	5,5716	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	11673	1401	420	47	233	Офисные помещения	1391
		12_2	Многоквартирный жилой дом	11650	1165	350	39	194	-	-
		12_3	Многоквартирный жилой дом	11650	1165	350	39	194	-	-
		12_4	Многоквартирный жилой дом	8500	850	255	28	142	Офисные помещения	1200
		12_5	Многоквартирный жилой дом	9900	990	297	33	165	Офисные помещения	1200
		12_6	Многоквартирный жилой дом	8500	850	255	28	142	-	-
		4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	11673	1401	420	47	233	-	-
		12_2	Многоквартирный жилой дом	11650	1165	350	39	194	-	-
6	0,2123	6	Объект торговли	Сущ.	308	264	2/1	-	-	-
7	2,7832	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Незав. стр-во	2034	23400	17/16	10890	Офисные помещения	1328
		7_2	Трансформаторная подстанция	План.	104	104	1/1	-	-	-
		7_3	Насосная противопожарного водоснабжения	План.	16	16	1/1	-	-	-
		7_4	КНС бытового стока	План.	12	12	-	-	-	-
		7_5	Пожарный резервуар	План.	60	60	-	-	-	-
		7_6	Пожарный резервуар	План.	60	60	-	-	-	-
		7_7	Многоквартирный жилой дом	План.	1900	16325	14/13	11200	-	-
		7_8	Многоквартирный жилой дом	План.	1900	13060	11/10	8950	-	-
		7_9	КТП	План.	50	50	1/1	-	-	-
8	0,1152	8	Подстанция глубокого ввода	План.	610	610	1/1	-	-	-



9	0,0801	9	КНС	План.	12	12	-	-	-	-
10	3,9820	10_1	Общеобразовательная организация на 1100 мест	План.	9867	23108	4/3	-	-	-
		10_2	КПП общеобразовательной школы	План.	288	288	1/1	-	-	-
		10_3	Трансформаторная подстанция	План.	32	32	1/1	-	-	-
11	0,0263	-	Зона рекреационного назначения	План.	0	0	-	-	-	-
13	8,2755	13_1	Трансформаторная подстанция	Сущ.	160	90	1/1	-	-	-
		13_2	ЛОС	Сущ.	339	339	1/1	-	-	-
		13_3	Котельная	Сущ.	473	473	1/1	-	-	-
		13_4	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.	1706	7764	6/5	-	-	-
		13_5	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.	14181	64800	6/5	-	-	-
		13_6	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.	2044	9300	6/5	-	-	-
		13_7	Объект спорта - ледовый комплекс	Сущ.	4120	8350	4/3	-	-	-
		13_8	Трансформаторная подстанция	Сущ.	46	76	1/1	-	-	-
		13_9	Гостиничный комплекс	План.	2000	9900	6/5	-	-	-
14	0,0761	14	Пожарный резервуар	Сущ.	172	172	-	-	-	-
15	0,5296	15	Трансформаторная подстанция	План.	80	64	1/1	-	-	-
16	0,1866	-	Зона автомобильного транспорта	План.	0	0	-	-	-	-
17	1,1263	-	Территория общего пользования	План.	0	0	-	-	-	-
18	0,1995	-	Территория общего пользования	План.	0	0	-	-	-	-

Примечание: формирования зоны планируемого размещения ОКС №2 – зоны объектов инженерной инфраструктуры возможно при условии внесения изменений в ПЗЗ.

Проектные параметры благоустройства в границах зон (земельных участков).

1	1	Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
2,7780	2	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства,
1	3	Номер объекта капитального строительства по экспликации
Многоквартирный жильей дом	4	Назначение объекта капитального строительства
7918	5	Максимальная общая площадь квартир в многоквартирном доме (жилищный фонд), м2
950	6	Зеленые насаждения (в пределах ЗУ) по проекту не менее, м2 (3м2 на чел. по МНГП)
285	7	Детские игровые площадки (в пределах ЗУ) по проекту не менее, м2 (0,9 м2 на чел. по МНГП)
32	8	Площадки для отдыха взрослого населения по проекту не менее, м2 (0,1 м2 на чел. по МНГП)
158	9	Площадь физкультурных площадок для взрослых (учтено 50% в пределах ЗУ), по проекту не менее, м2 (50% от 1 м2 на чел.)
317	10	Площадь площадок для занятия игровыми видами спорта (в пределах микрорайона) по проекту не менее, м2 (1 м2 на чел. по МНГП)
1,1112	9	Предельная максимальная площадь застройки жилых зданий на земельном участке га (не более 40% от площади ЗУ)
2,7780	10	Площадь земельного участка, га

		1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	7016	842	253	28	140	281		
4	5,5716	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	11673	1401	420	47	233	467	0,3617	0,9043
		12_2	Многоквартирный жилой дом	11650	1165	350	39	194	388	1,8458	4,6144
		12_3	Многоквартирный жилой дом	11650	1165	350	39	194	388		
		12_4	Многоквартирный жилой дом	8500	850	255	28	142	283		
		12_5	Многоквартирный жилой дом	9900	990	297	33	165	330		
		12_6	Многоквартирный жилой дом	8500	850	255	28	142	283		
7	2,7832	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	10890	1089	327	36	182	363	0,3779	0,9447
		7_7	Многоквартирный жилой дом	11200	1120	336	37	187	373	0,7328	1,8320
		7_8	Многоквартирный жилой дом	8950	895	269	30	149	298		
		12_6	Многоквартирный жилой дом	8500	850	255	28	142	283		

#### 2.4. Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания территории.

№ зоны на плане	№ по экспл.	Наименование объекта и емкость
3	3	Дошкольная общеобразовательная организация на 240 мест
10	10_1	Общеобразовательная организация на 1100 мест
	10_2	КПП общеобразовательной школы

#### 2.5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети, проезды, устройство парковок в пределах УДС, а также, строительство наземных приобъектных парковок.

Проектом сохраняются следующие элементы УДС:

- магистрального улица общегородского значения – ул. Ленина, ширина в КЛ - 68-76 м;
- магистральная улица общегородского значения – пр. Мира, ширина в КЛ 57-61 м.

Проектом предусматриваются следующие элементы УДС:

- строительство проезда местного значения с условным №1 протяженностью 0,46 км с шириной в КЛ – 16 м;
- строительство проезда местного значения с условным №2 протяженностью 0,12 км с шириной в КЛ – 15 м;
- строительство проезда местного значения с условным №3 протяженностью 0,22 км с шириной в КЛ – 26 м;
- строительство проезда местного значения с условным №4 протяженностью 0,27 км с шириной в КЛ – 16 м;
- строительство проезда местного значения с условным №5 протяженностью 0,26 км с шириной в КЛ – 15 м.
- строительство проезда местного значения без названия протяженностью 0,27 км с шириной в КЛ – 25 м.

#### **Расчет парковочных мест**

Расчет автостоянок жителей многоквартирной жилой застройки и приобъектных стоянок выполнен в соответствии Нормативами градостроительного проектирования городского округа «город Южно-Сахалинск», утвержденными постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.10.2022 №2643-па (МНГП).

		Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства									
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га									
		Номер объекта капитального строительства по экспликации									
		Назначение объекта капитального строительства									
		Общая площадь квартир в многоквартирном доме жилищный фонд), м2									
		Требуется для нужд жителей с учетом норматива в 1 стоянку на 60 м2 общей площади квартир (МНГП, табл 4.5.3)									
		Расчетная площадь встроенных и (или) встроенно-пристроенных помещений в жилых домах, м2									
		Требуется для нужд коммерческих помещений жилых домов с учетом норматива в 1 машино-место на 100 м2 общей площади таких помещений (МНГП, табл. 4.5.3)									
		Требуется гостевых стоянок для нужд жителей с учетом норматива в 1 стоянку на 600 м2 общей площади квартир (МНГП, табл. 4.5.3)									
		Расчетный показатель для парковок иных зданий и сооружений за исключением указанных в столбцах 5 и 7 (МНГП, табл. 5б)									
		Итого, требуется парковок (постоянных, гостевых и приобъектных)									
		Место размещения парковок									
1	1	3	4	5	6	7	8	9	10	10	11
		1_1	Многоквартирный жилой дом	7918	132	-	-	13	-	145	66 в гр. ЗУ с учетом факт. исполыз.
		1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	7016	117	1040	10	12	-	139	65 в гр. ЗУ с учетом факт. исполыз.
3	1,3591	3	Дошкольная общеобразовательная организация на 240 мест	-	-	-	-	1	2	2	На УДС
4	5,5716	4_1	Многоквартирный жилой дом со	1167	195	1391	14	19	-	228	62 в гр. ЗУ с

			встроенными помещениями							учетом факт. использ.	
		12_2	Многоквартирный жилой дом	11650	194	1200	12	-	-	206	206* в границ. выд. ЗУ
		12_3	Многоквартирный жилой дом	11650	194	1200	12	-	-	206	206* в границ. выд. ЗУ
		12_4	Многоквартирный жилой дом	8500	142	-	-	14	-	156	156* в границ. выд. ЗУ
		12_5	Многоквартирный жилой дом	9900	165	-	-	17	-	182	182* в границ. выд. ЗУ
		12_6	Многоквартирный жилой дом	8500	142	-	-	14	-	156	156* в границ. выд. ЗУ
7	2,7832	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	10890	182	1328	13	18	-	213	178* в границ. выд. ЗУ, 35 в зоне 16
		7_7	Многоквартирный жилой дом	11200	187	-	-	19	-	205	205* в границ. выд. ЗУ
		7_8	Многоквартирный жилой дом	8950	149	-	-	15	-	164	164* в границ. выд. ЗУ

\* - при невозможности размещения открытых стоянок расчетные парковки размещаются в подземном паркинге на ЗУ.

Для существующей жилой застройки и существующих торгово-развлекательных комплексов расчет парковок не осуществляется, паркование автомобилей производится на стоянках по фактическому использованию в границах земельных участков вышеуказанных объектов.

Существующая емкость стоянок для сохраняемых объектов в пределах их земельных участков составляет:

- для многоквартирных жилых домов (1\_1 и 1\_2) - 129 машино-мест;
- для многоквартирного жилого дома (4\_1) – 62 машино-места;
- для объекта торговли (6) – 10 машино-мест;
- для торговых комплексов (13\_4, 13\_5, 13\_6) – 1229 машино-мест.

Для общеобразовательной школы и детского сада в пределах УДС предусмотрены места краткосрочной стоянки автотранспорта родителей для высадки детей.

Места для сотрудников детского сада предусмотрены в зоне 16 – 5 машино-мест, для сотрудников школы парковки предусмотрены вдоль УДС у зоны 14 в количестве 5 машино-мест.

Для планируемых гостиничных комплексов (13\_9) проектом предусмотрено 48 машино-мест в пределах выделенных земельных участков в соответствии с п. 5.15 СП 257.1325800.2016 (20% от количества номеров).

## 2.6. Характеристика планируемого развития системы коммунальной инфраструктуры.

Рассматриваемая территория с точки зрения инженерного обеспечения делится на несколько независимых друг от друга части:

1. Существующие здания торгово-развлекательного комплекса (13\_2, 13\_4-13\_6 на Варианте планировочных решений) обеспечены собственными источниками теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и подключены к сетям электроснабжения;
2. Существующее здание ледового комплекса (13\_7) обеспечено собственными источниками теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и подключены к сетям электроснабжения;
3. Проектируемые гостиницы вдоль пр. Мира (13\_9) предусмотрены к подключению к существующим сетям инженерного обеспечения;
4. Существующие и планируемые к строительству многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (1\_1-1\_2, 4\_1, 7\_7-7\_8, 12\_1-12\_6) обеспечены собственными источниками теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и подключены к сетям электроснабжения;
5. Строящиеся жилой дом (7\_1) и планируемые детское дошкольное образовательное учреждение (3) и общеобразовательная школа (10\_1) предусматриваются к подключению к котельной (2\_1) и центральным городским сетям водоснабжения и водоотведения, а также сетям электроснабжения.

Настоящим проектом определяются необходимые дополнительные мощности существующих источников инженерного обеспечения за счет строительства зданий указанных в п.3 и п.4, а так же требуемые мощности для новой котельной и подключения к сетям инженерного обеспечения зданий указанных в п.5.

В целях обеспечения теплоснабжением проектом предусмотрено размещение котельной для планируемой застройки

*Суммарное теплотребление на котельную составит 5,351 Гкал/ч (поз. 2.1) и 5,779 Гкал/ч с учетом тепловых потерь.*

Для обеспечения бесперебойного теплоснабжения в котельной планируется использование СПГ.

*Емкость склада СПГ составит 50 м<sup>3</sup> (два подземных резервуара емкостью 25 м<sup>3</sup> каждый).*

Теплопотребление планируемой дополнительной нагрузки существующих и планируемых к строительству многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями (1.1-1.7, 4.1, 7.7-7.8, 12.1-12.6) представлено в таблице

№№	Вид застройки	Расход тепла на отопление и вентиляцию зданий, Гкал/ч	Расход тепла на ГВС, Гкал/ч	Общий расход тепла, Гкал/ч
1	Существующая жилая застройка			2,30

2	Строящиеся жилые дома	1,45	1,07	2,52
3	Планируемая жилая застройка	3,81	2,91	6,72
	<b>ИТОГО</b>			<b>11,54</b>

Дополнительно, теплотребление планируемых гостиниц (13\_9) составит 0,82 Гкал/ч.

Водоснабжение района застройки предусматривается от проектируемого городского водовода, трасса которого идет вдоль границы рассматриваемой территории. Источником водоснабжения является проектируемый городской водозабор «Южный».

На текущий момент водоснабжение существующей застройки осуществляется от водозаборных скважин 1\_4 и 4\_2 и от центрального водопровода (строящееся здание п.5). В дальнейшем планируется переключение к проектируемому водоводу строящегося жилого дома 7\_1 и существующего объекта торговли (№6) в точках по ул. Просвещения.

Гостиницы (№13\_9) подключаются к проектируемому водоводу «Южный» через внутриквартальную распределительную сеть водоснабжения.

Водоснабжение котельной 2\_1 осуществляется от водозабора 1\_4.

Для обеспечения бесперебойного водоснабжения вновь строящихся зданий и существующей застройки требуется выполнить кольцевые сети водоснабжения, рассчитанные на пропуск как хозяйственно-питьевого и противопожарного расхода воды.

*Расчетный расход воды составит 3164,27 м3/сут*

*Итоговый расход на пожаротушение составит 85л/с*

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков рассматриваемого района застройки предусматривается в проектируемый городской коллектор, проходящий вдоль пр. Мира. Сбор стоков осуществляется самотечными и напорными сетями канализации и перекачивается посредством КНС. Общая точка для сбора хоз.бытовых стоков с территории планируется в КНС (№2\_5 по ГП) и дальнейшем перекачивается в городской коллектор.

На территории застройки «Роуз Таун» (п.4 общей части) предусмотрены собственные сети хоз-бытовой канализации и локальные очистные сооружения со сбросом очищенного стока в р.Зима. В последующем планируется переключение этих сетей в коллектор «Южный» через КНС (№2\_5 по ГП).

Торговый центр, ледовый дворец и иные сооружения (пп. 1-3 общей части) имеют собственные системы очистки хоз-бытовых стоков. Вышеуказанные здания и сооружения в перспективе планируется переключить в канализационный коллектор «Южный». Прокладка сетей до коллектора «Южный» за границами проектирования текущего проекта осуществляется иной проектной/градостроительной документацией.

Планируемые гостиницы (№13\_9) подключаются к внутриплощадочным сетям, точка подключения – севернее ледового комплекса (№13\_7).

Строящийся жилой дом посредством КНС подключается к очистным сооружениям ТЦ «Аллея» с последующим переключением их в планируемую КНС в северной части рассматриваемого участка. Отвод хоз-бытовых стоков от общеобразовательной школы предусмотрен напорной канализацией от собственной КНС (№9 по ГП) в КНС (№2\_5), от



ДОУ самотечными сетями в КНС (№2\_5). Отвод консолидированного стока в коллектор «Южный» предусмотрен напорной линией от КНС (№2\_5).

Расчетный расход хозяйственно-бытовой канализации составляет 2286,77 м<sup>3</sup>/час, в том числе 1954,57 м<sup>3</sup>/ч от застройки «Роуз Таун» (п.4 общей части) и 225,7 м<sup>3</sup>/ч от строящейся и планируемой застройки МКД и образовательными учреждениями (п.5 общей части), 116,5 м<sup>3</sup>/ч от гостиниц (13\_9) и существующего объекта торговли (6).

*Суммарный отвод поверхностных вод составит 968,4 м<sup>3</sup>/сут.*

*Максимальный суточный объем талых вод составляет 1024 м<sup>3</sup>.*

Электроснабжение района застройки, а также существующего фонда предусматривается от центра питания ПС 110/35/10кВ «Верхняя» посредством устройства новых питающих кабельных линий 10кВ.

Обеспечение электроснабжения непосредственно потребителей предусматривается проектируемых и существующих трансформаторных подстанций.

Схема электроснабжения района предусмотрена тупиковая. Предусматривается строительство ПС 35/10 кВ (глубокого ввода) (№8 по ГП). Также предусматривается размещение двух ТП-0,4/10кВ-1600кВА (№№15 и 10\_3 по ГП) и строящейся ТП-04/10кВ-1000кВА (7\_2 по ГП), а также, размещение КТП-0,4/10кВ-1600кВА (№7\_9).

Общее электропотребление рассматриваемой застройки составит 8444,55 кВт

**3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

зоны на плане	№ по экспл.	Вид разрешенного использования зоны ОКС, ТОП	Расчетные годы проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию /номер очередности развития территории
1	1_1	Многоквартирный жилой дом	Сущ.
	1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Сущ.
	1_3	Трансформаторная подстанция	Сущ.
	1_4	Насосная станция/водозабор	Сущ.
	1_5	КНС	План.
	1_6	Локальные очистные сооружения	Сущ.

	1_7	Пожарный резервуар	Суш.
2	2_1	Котельная реконструируемая	2022-2025/ 1
	2_2	Испарительная установка	2022-2025/ 1
	2_3	Резервуары СУГ до 50 м3	2022-2025/ 1
	2_4	Площ. слива СУГ	2022-2025/ 1
	2_5	КНС	2022-2025/ 1
	2_6	ЛОС ливневой канализации	2022-2025/ 2
3	3	Дошкольная общеобразовательная организация на 240 мест	2022-2025/ 2
4	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Суш.
	4_2	Насосная станция/водозабор	Суш.
	12_1	Трансформаторная подстанция	2022-2025/ 1
	12_2	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	12_3	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	12_4	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	12_5	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
12_6	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1	
6	6	Объект торговли	Суш.
7	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	2022-2025/ 1
	7_2	Трансформаторная подстанция	2022-2025/ 1
	7_3	Насосная противопожарного водоснабжения	2022-2025/ 1
	7_4	КНС бытового стока	2022-2025/ 1
	7_5	Пожарный резервуар	2022-2025/ 1
	7_6	Пожарный резервуар	2022-2025/ 1
	7_7	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	7_8	Многоквартирный жилой дом	2022-2025/ 1
	7_9	КТП	2022-2025/ 1
8	8	Подстанция глубокого ввода	2022-2025/ 1
9	-	КНС	2022-2025/ 1
10	10_1	Общеобразовательная организация на 1100 мест	2022-2026/ 3
	10_2	КПП общеобразовательной школы	2022-2025/ 3
	10_3	Трансформаторная подстанция	2022-2025/ 3
11	-	Зона рекреационного назначения	2022-2025/ 1
13	13_1	Трансформаторная подстанция	Суш.
	13_2	ЛОС	Суш.
	13_3	Котельная	Суш.
	13_4	Торгово-развлекательный комплекс	Суш.
	13_5	Торгово-развлекательный комплекс	Суш.
	13_6	Торгово-развлекательный комплекс	Суш.
	13_7	Объект спорта - ледовый комплекс	Суш.
	13_8	Трансформаторная подстанция	Суш.
	13_9	Гостиничный комплекс	2022-2025/ 3
14	14	Пожарный резервуар	Суш.
15	15	Трансформаторная подстанция	2022-2025/ 1
16	16	Зона автомобильного транспорта	2022-2025/ 1
17	-	Территория общего пользования	2022-2025/ 3
18	-	Территория общего пользования	2022-2025/ 3

Приложение №2  
 УТВЕРЖДЕН  
 постановлением администрации  
 города Южно-Сахалинска  
 от 15.03.2023 № 678-па

