

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ»**

ИНН 6501274684 КПП 650101001
ОГРН 1156501004604

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:**

**Р.ЗИМА – ПР. МИРА
ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД – УЛ. ЛЕНИНА**

**Том 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ДПТ-ПШТ-1

2021 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ»**

ИНН 6501274684 КПП 650101001
ОГРН 1156501004604

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:**

**Р.ЗИМА – ПР. МИРА
ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД – УЛ. ЛЕНИНА**

**Том 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ДПТ-ППТ-1

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства города
Южно-Сахалинска

Подрядчик: ООО «Бюро проектных решений»

Генеральный директор

А.Т. Чен

2021 год

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Примечание	
		лист	стр.
1	Титульный лист	1	1
2	Содержание	1	2
3	Состав проекта	1	3
4	Текстовая часть	14	4-17
Графическая часть			
5	Чертеж планировки территории. М1:2000	1	18


[illegible]

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ВОСТОЧНОГО
РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: Р.ЗИМА – ПР. МИРА –
ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД – УЛ. ЛЕНИНА

№№ тома	Обозначение	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Том 1	ДПТ-ППТ-1	Основная часть проекта планировки территории	Графические материалы Текстовая часть
Том 2	ДПТ-ППТ-2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Графические материалы Текстовая часть
Том 3	ДПТ-ПМТ-1	Основная часть проекта межевания территории	Графические материалы Текстовая часть
Том 4	ДПТ-ПМТ-2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Графические материалы Текстовая часть

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ДПТ-ППТ-1			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата				
Разработал		Казаков			10.21	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	1
							Общество с ограниченной ответственностью «Бюро проектных решений»		

1. Общие положения

Заказчик:

Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Проектная организация:

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

Основание для разработки документации по планировке территории:

1. Постановление администрации города Южно-Сахалинска 26.04.2021 №1188-па «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории юго-восточного района города Южно-Сахалинска в границах: р.Зима – пр. Мира – внутриквартальный проезд – ул. Ленина».

2. 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 33,4272 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;

Взам. инв. №	градоначальника Главного управления МЧС России по Московской области;						
	– Земельный кодекс Российской Федерации;						
Подпись	– Водный кодекс Российской Федерации;						
	– Воздушный кодекс Российской Федерации;						
	– Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требова-						
	ниях 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 безопасно-						
сти» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;							
						Положение о характеристиках развития территории	Лист
							2
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- 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*;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области утвержденные Приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области №3.39-46-п от 30.12.2020;
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Южно-Сахалинска» утвержденные решением Городской Думой города Южно-Сахалинска №437/21-20-6 от 29.12.2020;
- 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 – рекой Зима;
- на западе – существующей ул. Ленина;
- на юге – перспективным местным проездом;
- на востоке – существующим пр. Мира.

Взам. инв. №		2.1.Расположение проектируемой территории.					
		Границами проекта планировки территории являются: на севере – рекой Зима; на западе – существующей ул. Ленина; на юге – перспективным местным проездом; на востоке – существующим пр. Мира.					
Подпись							
						Лист	
							3
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Положение о характеристиках развития территории	

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	33,4272
	Площадь элемента планировочной структуры - квартала	га	26,3829
	- Зоны жилой застройки, из них	га	13,2697
	многоэтажная жилая застройка	га	13,2697
	- Зоны объектов социального обслуживания населения	га	4,0031
	- Зоны рекреации и отдыха	га	0,1928
	- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	га	0,3559
	- Зоны объектов общественно-делового назначения	га	8,4878
	- Территории общего пользования, за искл. УДС	га	0,0736
1.2	Из общей площади территории общего пользования - всего, из них:	га	7,1179
	Улично-дорожная сеть	га	7,0443
1.3	Коэффициент застройки (без учета подземных частей)	%	0,23
1.4	Коэффициент плотности застройки	%(в кв.м площади квартир на кв.м элементов планировочной структуры)	0,50
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	4377
2.1.1	Численность населения (прирост)	чел.	3490
2.1.2	Численность населения (существующая)	чел.	887
2.2	Плотность населения	чел./га	166
3	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
3.1	Детские дошкольные учреждения	всего мест/мест на 1000 чел.	380/ 87
3.2	Общеобразовательные школы	учащихся/мест на 1000 чел.	1100/ 251
3.3	Аптечный пункт	объект	не менее 1 *
3.4	Торговые объекты, в том числе:	кв.м общей площади	3326
	Непродовольственные	кв.м торгового зала	не менее* 2219
	Продовольственные	кв.м торгового зала	не менее* 1107
3.5	Предприятие общественного питания	мест	не менее* 175
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 * 39
3.10	Общественные туалеты	прибор	4
* параметры объектов предпринимательства определяются с учетом экономической ситуации на момент реализации, но не менее указанных			

Взам. инв. №

Подпись

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Положение о характеристиках развития территории

Лист

4

2.3. Параметры застройки

В пределах территории проектирования отсутствуют объекты федерального и регионального назначения.

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

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

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	Статус	Площадь застройки, м2	Максимальная общая площадь здания, м2	Предельное количество этажей здания / Этажность здания (максимальная)	Максимальная общая площадь квартир в 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	Территориальная доступность объекта, пешеходная (м), транспортная (мин)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2,7780	1_1	Многоквартирный жилой дом	Сущ.	1286	9973	11/10	7918	-	-	-
		1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Сущ.	1423	11563	11/10	7016	Офисные помещения	1040	-
		1_3	Трансформаторная подстанция	Сущ.	41	72	2/1	-	-	-	-
		1_4	Насосная станция/водозабор	Сущ.	92	74	1/1	-	-	-	-
		1_5	Модульная котельная на 3,5 мВт	Сущ.	190	152	1/1	-	-	-	-
		1_6	Локальные очистные сооружения	Сущ.	338	160	1/0	-	-	-	-
		1_7	Пожарный резервуар	Сущ.	172	172	1/0				
2	0,3075	2_1	Котельная	План.	375	300	1/1	-	-	-	-
		2_2	Испарительная установка	План.	12	12	1/1	-	-	-	-
		2_3	Резервуары СУГ	План.	40	40	0/1	-	-	-	-
		2_4	Площ. слива СУГ	План.	46	46	0/0	-	-	-	-
		2_5	КНС	План.	12	12	0/1				
3	2,1317	3_1	Многоквартирный жилой дом	План.	1450	14600	11/10	10139	-	-	-
		3_2	Многоквартирный жилой дом	План.	2560	19200	11/10	13321	-	-	-
		3_3	Трансформаторная подстанция	План.	80	64	2/1	-	-	-	-

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

Подпись	Взам. инв. №

4	0,9043	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Сущ.	2046	19058	13/12	11673	Офисные помещения	1391	-
		4_2	Котельная	Сущ.	134	134	1/1	-	-	-	-
5	0,0736	-	Территория общего пользования	План.	0	0	0/0	-	-	-	-
6	0,2123	6	Объект торговли	Сущ.	308	264	2/1	-	-	-	-
7	2,8413	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Незав. строительство	2034	23400	17/16	10890	Офисные помещения	1328	
		7_2	Трансформаторная подстанция	План.	25	25	2/1	-	-	-	-
		7_3	Насосная противопожарного водоснабжения	План.	16	16	2/1	-	-	-	-
		7_4	КНС бытового стока	План.	12	12	1/0	-	-	-	-
		7_5	Пожарный резервуар	План.	60	60	1/0	-	-	-	-
		7_6	Пожарный резервуар	План.	60	60	1/0	-	-	-	-
		7_7	Многоквартирный жилой дом	План.	1900	16325	14/13	11200	-	-	-
		7_8	Многоквартирный жилой дом	План.	1900	13060	11/10	8950	-	-	-
8	0,0206	8	Трансформаторная подстанция	План.	80	80	2/1	-	-	-	-
9	0,1167	-	Отдых (рекреация)	План.	0	0	0/0	-	-	-	-
10	4,0031	10_1	Дошкольная общеобразовательная организация на 380 мест	План.	3200	9600	4/3	-	-	-	-
		10_2	Общеобразовательная организация на 1100 мест	План.	8400	25250	6/5	-	-	-	-
11	0,0278	11_1	КНС	План.	12	12	1/0	-	-	-	-
		11_2	Трансформаторная подстанция	План.	25	25	2/1	-	-	-	-
12	4,6144	12_1	Трансформаторная подстанция	План.	46	76	2/1	-	-	-	-
		12_2	Многоквартирный жилой дом	Незав. строительство	1950	19058	14/13	11650	Офисные помещения	1200	-
		12_3	Многоквартирный жилой дом	Незав. строительство	1950	19058	14/13	11650	Офисные помещения	1200	-
		12_4	Многоквартирный жилой дом	План.	1350	10840	11/10	8500	-	-	-
		12_5	Многоквартирный жилой дом	План.	1620	13060	11/10	9900	-	-	-

		12_6	Многоквартирный жилой дом	План.	1350	10840	11/10	8500	-	-	-
		13_1	Трансформаторная подстанция	Сущ.	160	90	2/1	-	-	-	-
		13_2	Складское здание	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	2/1	-	-	-	-
		13_9	Гостиница на 16 номеров	План.	960	2000	4/3	-	-	-	-
		13_10	Гостиница на 16 номеров	План.	960	2000	4/3	-	-	-	-
		13_11	Гостиница на 16 номеров	План.	960	2000	4/3	-	-	-	-
14	0,0761	14	Пожарный резервуар	Сущ.	172	172	1/0	-	-	-	-

2.4. Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания территории.

№ зоны на плане	№ по экспл.	Наименование объекта и емкость
10	10_1	Дошкольная общеобразовательная организация на 380 мест
	10_2	Общеобразовательная организация на 1100 мест

2.5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

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

Проектом сохраняются следующие элементы УДС:

- автомобильная дорога регионального и межмуниципального значения – ул. Ленина, ширина в КЛ - 68-76 м;
- автомобильная дорога федерального значения 3 тех. Категории – пр. Мира, ширина в КЛ 57-61 м.

Проектом предусматриваются следующие элементы УДС:

Взам. инв. №	На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети, проезды местного значения, устройство автостоянок в пределах УДС, а также, строительство наземных приобъектных автостоянок.						
	Проектом сохраняются следующие элементы УДС: - автомобильная дорога регионального и межмуниципального значения – ул. Ленина, ширина в КЛ - 68-76 м; - автомобильная дорога федерального значения 3 тех. Категории – пр. Мира, ширина в КЛ 57-61 м.						
Подпись	Проектом предусматриваются следующие элементы УДС:						
						Положение о характеристиках развития территории	Лист 7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- 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 – 23 м;
- строительство проезда местного значения с условным №4 протяженностью 0,27 км с шириной в КЛ – 15 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 автостоянок

Расчет автостоянок жителей многоквартирной жилой застройки и приобъектных стоянок выполнен Региональными нормативами градостроительного проектирования Сахалинской области утвержденные Приказом Министерства Архитектуры и градостроительства Сахалинской области №3.39-46-п от 30.12.2020.

Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Номер объекта капитального строительства по эксплуатации	Назначение объекта капитального строительства	Общая площадь квартир в многоквартирном доме (жилищный фонд), м ²	Расчетный показатель для нужд жителей с учетом норматива в 1 машино-место на 300 м ² общей площади квартир (РНГП, таб.50)	Расчетная площадь встроенных и (или) встроенно-пристроенных помещений в жилые дома, м ²	Расчетный показатель для нужд коммерческих помещений жилых домов с учетом норматива в 1 машино-место на 60 м ² общей площади таких помещений (РНГП, таб.56)	Показатель для расчета парковок иных зданий и сооружений за исключением указанных в столбах 5 и 7	Расчетный показатель для парковок иных зданий и сооружений за исключением указанных в столбах 5 и 7 (РНГП, таб.56)	Итого, требуется парковок	Место размещения парковок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2,7780	1_1	Многоквартирный жилой дом	7918	26	-	-	-	-	26	85 в границ. выд. ЗУ
		1_2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	7016	23	1040	17	-	-	41	45 в границ. выд. ЗУ
		1_3	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	-	-	-	-
		1_4	Насосная станция/водозабор	-	-	-	-	-	-	-	-

Подпись	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	
Подпись	

		1_5	Модульная котельная на 3,5 мВт	-	-	-	-	-	-	-	-
		1_6	Локальные очистные сооружения	-	-	-	-	-	-	-	-
		1_7	Пожарный резервуар	-	-	-	-	-	-	-	-
2	0,3075	2_1	Котельная	-	-	-	-	-	-	-	-
		2_2	Испарительная установка	-	-	-	-	-	-	-	-
		2_3	Резервуары СУГ	-	-	-	-	-	-	-	-
		2_4	Площ. слива СУГ	-	-	-	-	-	-	-	-
		2_5	КНС	-	-	-	-	-	-	-	-
3	2,1317	3_1	Многоквартирный жилой дом	10139	34	-	-	-	-	34	16 в границ. выд. ЗУ и 18 на УДС
		3_2	Многоквартирный жилой дом	13321	44	-	-	-	-	44	28 в границ. выд. ЗУ и 16 на УДС
		3_3	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	-	-	-	-
4	0,9043	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	11673	39	1391	23	-	-	62	62 в границ. выд. ЗУ
5	0,0736	-	Отдых (рекреация)	-	-	-	-	-	-	-	-
6	0,2123	6	Объект торговли	-	-	-	-	264	5	5	10 в границ. выд. ЗУ
7	2,8413	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	10890	36	1328	22	-	-	58	58 в границ. выд. ЗУ
		7_2	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	-	-	-	-
		7_3	Насосная противопожарного водоснабжения	-	-	-	-	-	-	-	-
		7_4	КНС бытового стока	-	-	-	-	-	-	-	-
		7_5	Резервуар пожарного резервуара	-	-	-	-	-	-	-	-
		7_6	Резервуар пожарного резервуара	-	-	-	-	-	-	-	-
		7_7	Многоквартирный жилой дом	11200	37	-	-	-	-	37	38 в границ. выд. ЗУ
		7_8	Многоквартирный жилой дом	8950	30	-	-	-	-	30	32 в границ. выд. ЗУ
8	0,0206	8	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	-	-	-	-
9	0,1167	-	Отдых (рекреация)	-	-	-	-	-	-	-	-

	Подпись	Взам. инв. №

		13_11	Гостиница на 16 номеров	-	-	-	-	16 номеров	4	4	4 в границ. выд. ЗУ
14	0,0761	14	Пожарный резервуар	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Дополнительно проектом предусматривается размещение автостоянок в пределах УДС в количестве 34 машино-места.

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-развлекательный комплекса (13.1-13.6 по Варианту 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 (13.9-13.11) предусмотрены к подключению к существующим сетям инженерного обеспечения;
4. Существующие и планируемые к строительству многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями (1.1-1.7, 4.1, 7.7-7.8, 12.1-12.6) обеспечены собственными источниками теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и подключены к сетям электроснабжения;
5. Строящийся (7.1) и планируемые (3.1, 3.2) многоквартирные жилые дома, детское дошкольное образовательное учреждение (10.1) и общеобразовательная школа (10.2) предусматриваются к подключению к собственной котельной (2.1) и центральным городским сетям водоснабжения и водоотведения, а также сетям электроснабжения.

Настоящим проектом определяется 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 теплопотребление на котельную составит 5,60 Гкал/ч (поз. 2.1) и 6,05 Гкал/ч с учетом тепловых потерь.

Взам. инв. №	<p>Настоящим проектом определяется 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.</p>					
	Подпись	<p>В целях обеспечения теплоснабжением проектом предусмотрено размещение котельной для планируемой застройки</p> <p><u>Суммарное теплопотребление на котельную составит 5,60 Гкал/ч (поз. 2.1) и 6,05 Гкал/ч с учетом тепловых потерь.</u></p>				
						Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Положение о характеристиках развития территории

Для обеспечения бесперебойного теплоснабжения в котельной планируется использование СПГ.

Емкость склада СПГ составит 50 м3 (два подземных резервуара емкостью 25 м3 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
	ИТОГО			11,54

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

На текущий момент водоснабжение существующей застройки осуществляется от водозаборных скважин (здания перечисленные в пп.1-4) и от центрального водопровода (строящееся здание п.5). В дальнейшем планируется переключение к проектируемому водоводу существующих и планируемых зданий перечисленных в п.4 и п.5 общей части.

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 2404, 902 м3/сут

Итоговый расход на пожаротушение составит 80,2л/с

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков рассматриваемого района застройки предусматривается в проектируемый городской коллектор, проходящий вдоль пр. Мира. Сбор стоков осуществляется самотечными сетями канализации и перекачивается посредством КНС.

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»

Торговый центр, ледовый дворец и иные сооружения (пп. 1-3 общей части) имеют собственные системы очистки хоз-бытовых стоков.

Строящийся жилой дом посредством КНС подключается к очистным сооружениям ТЦ «Аллея» с последующим переключением их в планируемую КНС в северной части рассматриваемого участка. Подключение планируемых жилых домов (3.1, 3.2 по ГП) предусматривается так же КНС в районе котельной. Отвод хоз-бытовых стоков от ДОУ и общеобразовательной школы предусмотрен напорной и самотечной сетями от собственной КНС в КНС в районе котельной. Отвод консолидированного стока в коллектор «Южный» пре-

Взам. инв. №	
Подпись	

										Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Положение о характеристиках развития территории				12

дусмотрен напорной линией от КНС в районе котельной до КНС на коллекторе в р-не р. Зима.

Расчетный расход хозяйственно-бытовой канализации принят равным расходу системы водоснабжения и составляет 2404,902 м³/час, в том числе 1954,57 м³/ч от застройки «Роуз Таун» (п.4 общей части) и 450,332 м³/ч от строящейся и планируемой застройки МКД и образовательными учреждениями (п.5 общей части).

Максимальный суточный слой дождевых осадков составляет 41,189 мм.

Максимальный суточный объем талых вод составляет 1024 м³.

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

Обеспечение электроснабжения непосредственно потребителей предусматривается проектируемых и существующих трансформаторных подстанций.

Схема электроснабжения района предусмотрена тупиковая. Предусматривается строительство распределительного пункта РП-10кВ (№8 по ГП), совмещённого с ТП-10/04кВ мощностью 1600кВА. Так же предусматривается размещение двух ТП-0,4/10кВ-1600кВА (№№3.3 и 11.2 по ГП) и строящейся ТП-04/10кВ-1000кВА (7.2 по ГП).

Общее электропотребление рассматриваемой застройки составит 9 147,22 кВт

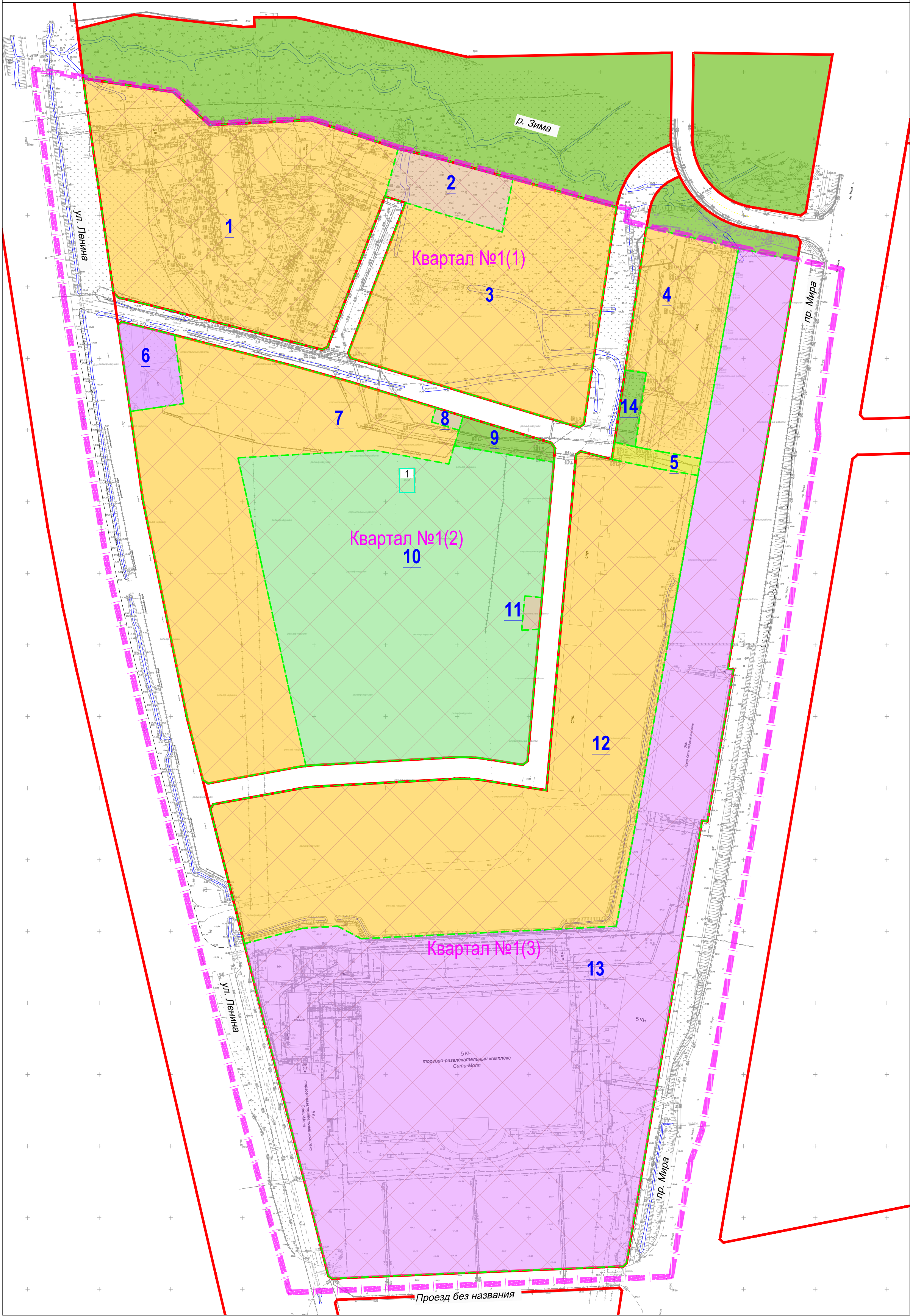
3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких 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
1	1_1	Многokвартирный жилой дом	Сущ.
	1_2	Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями	Сущ.
	1_3	Трансформаторная подстанция	Сущ.
	1_4	Насосная станция/водозабор	Сущ.
	1_5	Модульная котельная на 3,5 мВт	Сущ.
	1_6	Локальные очистные сооружения	Сущ.
	1_7	Пожарный резервуар	Сущ.

Граффы комплексного развития социальной инфраструктуры																															
Взам. инв. №																															
	Подпись																														
<table><tr><th>№ зоны на плане</th><th>№ по экспл.</th><th>Вид разрешенного использования зоны ОКС, ТОП</th><th>Расчетные годы проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию</th></tr><tr><td rowspan="7">1</td><td>1_1</td><td>Многоквартирный жилой дом</td><td>Сущ.</td></tr><tr><td>1_2</td><td>Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями</td><td>Сущ.</td></tr><tr><td>1_3</td><td>Трансформаторная подстанция</td><td>Сущ.</td></tr><tr><td>1_4</td><td>Насосная станция/водозабор</td><td>Сущ.</td></tr><tr><td>1_5</td><td>Модульная котельная на 3,5 мВт</td><td>Сущ.</td></tr><tr><td>1_6</td><td>Локальные очистные сооружения</td><td>Сущ.</td></tr><tr><td>1_7</td><td>Пожарный резервуар</td><td>Сущ.</td></tr></table>						№ зоны на плане	№ по экспл.	Вид разрешенного использования зоны ОКС, ТОП	Расчетные годы проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию	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	Модульная котельная на 3,5 мВт	Сущ.	1_6	Локальные очистные сооружения	Сущ.	1_7	Пожарный резервуар	Сущ.
№ зоны на плане	№ по экспл.	Вид разрешенного использования зоны ОКС, ТОП	Расчетные годы проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию																												
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	Модульная котельная на 3,5 мВт	Сущ.																												
	1_6	Локальные очистные сооружения	Сущ.																												
	1_7	Пожарный резервуар	Сущ.																												
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол. уч</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата								
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата																										
Положение о характеристиках развития территории					Лист																										
					13																										

Взам. инв. №	
	Подпись

2	2_1	Котельная	2021-2025
	2_2	Испарительная установка	2021-2025
	2_3	Резервуары СУГ	2021-2025
	2_4	Площ. слива СУГ	2021-2025
	2_5	КНС	2021-2025
3	3_1	Многоквартирный жилой дом	2021-2025
	3_2	Многоквартирный жилой дом	2021-2025
	3_3	Трансформаторная подстанция	2021-2025
4	4_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	Сущ.
	4_2	Котельная	Сущ.
5	-	Территория общего пользования	2021-2025
6	6	Объект торговли	Сущ.
7	7_1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	2021-2025
	7_2	Трансформаторная подстанция	2021-2025
	7_3	Насосная противопожарного водоснабжения	2021-2025
	7_4	КНС бытового стока	2021-2025
	7_5	Пожарный резервуар	2021-2025
	7_6	Пожарный резервуар	2021-2025
	7_7	Многоквартирный жилой дом	2021-2025
	7_8	Многоквартирный жилой дом	2021-2025
8	8	Трансформаторная подстанция	2021-2025
9	-	Отдых (рекреация)	2021-2025
10	10_1	Дошкольная общеобразовательная организация на 380 мест	2021-2025
	10_2	Общеобразовательная организация на 1100 мест	2021-2025
11	11_1	КНС	2021-2025
	11_2	Трансформаторная подстанция	2021-2025
12	12_1	Трансформаторная подстанция	2021-2025
	12_2	Многоквартирный жилой дом	2021-2025
	12_3	Многоквартирный жилой дом	2021-2025
	12_4	Многоквартирный жилой дом	2021-2025
	12_5	Многоквартирный жилой дом	2021-2025
	12_6	Многоквартирный жилой дом	2021-2025
13	13_1	Трансформаторная подстанция	Сущ.
	13_2	Складское здание	Сущ.
	13_3	Котельная	Сущ.
	13_4	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.
	13_5	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.
	13_6	Торгово-развлекательный комплекс	Сущ.
	13_7	Объект спорта - ледовый комплекс	Сущ.
	13_8	Трансформаторная подстанция	Сущ.
	13_9	Гостиница на 16 номеров	2021-2025
	13_10	Гостиница на 16 номеров	2021-2025
	13_11	Гостиница на 16 номеров	2021-2025
14	14	Пожарный резервуар	Сущ.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Планируемые элементы планировочной структуры :

- Границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки

- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Красные линии
- улично-дорожная сеть

- территории планируемых кварталов

- земельные участки (территории) общего пользования (размещение проездов и благоустройства)

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства :

- учебно-образовательного назначения

- многоэтажная жилая застройка

- рекреационного назначения

- общественно делового назначения

- коммунального обслуживания
- 32

- номер зоны ОКС и территорий общего пользования

- Здания и сооружения, подлежащие сносу

12

- номер здания / сооружения по экспликации

Экспликация демонтируемых зданий, строений и сооружений

1. Объект незавершенного строительства – фундамент

						ДПТ-ППТ-1		
						ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ВОСТОЧНОГО РАЙОНА ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА В ГРАНИЦАХ: Р.ЗИМА -ПР.МИРА -ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД -УЛ.ЛЕНИНА		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	Утверждаемая часть проекта планировки	Стадия	Лист
ГИП	Мокеев Е.В.				10.21		ДПТ	1
Проверил	Мокеев Е.В.				10.21			
Разраб.	Казаков А.М.				10.21			
Н. контр	Чен А.Т.				10.21	Чертеж планировки территории М1:2000	Общество с ограниченной ответственностью "Бюро проектных решений"	