

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Минвостокразвития
России
от " ____ " _____ 2023г. № ____

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ «ГОРНЫЙ ВОЗДУХ»**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Основной целью проекта планировки, в соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), является обеспечение устойчивого развития территорий.

Основными задачами проекта планировки являются: выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

1) Основанием выполнения работ является необходимость корректировки границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, параметров планируемых объектов капитального строительства, границ образуемых земельных участков, видов разрешенного использования земельных участков. В соответствии с пунктом «а» статьи 4 постановления Правительства РФ от 02.04.2022 № 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 (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2500)» в период с 02 апреля 2022 по 01 января 2024 в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории не требуется.

2) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации» (ред. от 04.11.2022);
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 04.05.1999 № 96 «Об охране атмосферного воздуха»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон 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»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требования пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- Федеральный закон от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»;
- Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»;
- Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
- СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Схема территориального планирования Сахалинской области, утвержденная постановлением Правительства сахалинской области от 27.07.2012 № 377 (редакция от 23.09.2022 № 429)
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска N 1029/48-22-6 от 28.09.2022 г.;
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022г.;

–Проект планировки территории с проектом межевания части территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух», утвержденный распоряжением Минвостокразвития России 213-Р от 27.09.2021г;

– Система требований к пространственным данным градостроительной документации Сахалинской области, утвержденной приказом Правительства Сахалинской области от 28.09.2022 г. № 3.39-38-п;

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденные приказом министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 №3.39-46-п;

–Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные Постановлением администрации города Южно-Сахалинска 20.10.2022 г. № 2643 – па;

–другие законодательные акты и нормативно-правовые документы Российской Федерации.

Территория, в отношении которой выполняется разработка Проекта, расположена в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск» и в границах ТОР «Горный воздух», созданной на основании постановления Правительства Российской Федерации от 17.03.2016 № 200 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух». Площадь территории в границах проектирования составляет ориентировочно 102,35 га.

В соответствии с действующим генеральным планом городского округа «Город Южно-Сахалинск», территория проектирования расположена в границах следующих функциональных зон – зона отдыха, многофункциональная общественно-деловая зона, зона рекреационного назначения. Проект полностью соответствует функциональному зонированию, предусмотренному действующим генеральным планом.

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ 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 ИНФРАСТРУКТУРЫ, 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

В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» в проекте планировки выделяется два вида элементов планировочной структуры.

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, в соответствии с документацией «Проект планировки территории, содержащий проект межевания части территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух» для размещения участка газопровода от сети газораспределения до точек подключения объектов газопотребления на средней площадке и вершине г. Большевик и городе Южно-Сахалинск», утвержденной распоряжением Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики от 30.12.2020 № 211-р, отображены существующие элементы планировочной структуры газопровода среднего давления и газопровода высокого давления. Также отображен существующий элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть) под существующей улицей Горный воздух.

В таблице 1.1 приведены наименование, описание, параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры.

Таблица 1.1

Характеристики и параметры планируемого развития элементов планировочной структуры

№ элемента	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, га	Зоны планируемого размещения ОКС, расположенные в границах элемента планировочной структуры
1	2	3	4
Элементы планировочной структуры – квартал			
К-1	Квартал	2,88	Зона планируемого размещения объектов Спортивного назначения (ЗПР1)
К-2	Квартал	93,23	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР2, ЗПР3, ЗПР4, ЗПР5, ЗПР6.1, ЗПР6.2, ЗПР7, ЗПР9);

			Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР11, ЗПР12, ЗПР13)
Элементы планировочной структуры – улично-дорожная сеть			
УДС-1	Улично-дорожная сеть	1,11	Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры (ЗПР8); Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР10)
УДС-2	Улично-дорожная сеть	0,40	-

Параметры объектов капитального строительства представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Параметры объектов капитального строительства

№ зоны на плане	Наименование объекта капитального строительства	Емкость/ мощность	Форма собственности	Мероприятия (строительство/ реконструкция/ сохраняемые)	Площадь зоны, га	Площадь застройки, м²	Проектное число машино-мест на участке для временного хранения автомобилей
1	2	3	4	5	6	7	8
ЗПР1	Административное здание (Сноутюбинг)	400 человек	Частная	Строительство	2,88	789	70
ЗПР2	Отель	75 номеров 150 человек	Частная	Строительство	2,11	4390	50
ЗПР3	Комплекс «Динамо», в том числе: Гостиница Дома в стиле Шале Кафе Спортивный комплекс Хозяйственная постройка	102 человека	Частная	Строительство	4,65	2826	14
		20 номеров 40 человек		Строительство			
		4 дома 8 человек		Строительство			
		50 мест		Строительство			
		50 человек		Строительство			
		-		Сохраняемые			
ЗПР4	Апарт-отель, в том числе Коттедж тип А	440 человек	Частная	-	6,15	9003,15	64
		1 дом 1 номер 10 человека		Сохраняемые			
		5 домов 10 номеров 30 человек		Сохраняемые			
	Коттеджи тип С	10 домов 30 номеров 90 человек		Строительство			
	Коттеджи тип D1	7 домов 40 номеров 120 человек		Строительство			
	Коттеджи тип D2	190 человек		Строительство			
	Клуб	-		Сохраняемые			
	Котельная	-		Сохраняемые			
	Пост охраны	-		Сохраняемые			
	Трансформаторная	-		Сохраняемые			

№ зоны на плане	Наименование объекта капитального строительства	Емкость/ мощность	Форма собственности	Мероприятия (строительство/ реконструкция/ сохраняемые)	Площадь зоны, га	Площадь застройки, м²	Проектное число машино-мест на участке для временного хранения автомобилей
1	2	3	4	5	6	7	8
	подстанция № 870 (2*400 кВА)						
	Трансформаторная подстанция № 860 (2*630 кВА)	-		Сохраняемые			
	Трансформаторная подстанция № 868 (2*630 кВА)	-		Сохраняемые			
	Водопроводная насосная станция	-		Сохраняемые			
ЗПР5	Гостиничный комплекс	120 номеров 240 человек	Частная	Строительство	4,47	3330,8	51
ЗПР6.1	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 1 этап строительство «Резорт»	«Резорт» 14 шт.	Частная	Строительство	13,77	3865	-
		«Street Retail»				3830	
ЗПР6.2	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 2 этап строительство «Гостиница»	235 номеров 273 человека	Частная	Строительство	3,97	9028	322
	Пункт редуцирования газа (ПРГ)	-		Строительство			
	Источник тепловой энергии (Котельная)	-		Строительство			
	Трансформаторная подстанция (ТП)	-		Строительство			
	Электростанция дизельная (ДЭС)	-		Строительство			
	Канализационная насосная станция (КНС)	-		Строительство			
ЗПР7	Комплекс семейного отдыха, в том числе:	111 человек	Частная	Строительство	0,40	1190	17

№ зоны на плане	Наименование объекта капитального строительства	Емкость/ мощность	Форма собственности	Мероприятия (строительство/ реконструкция/ сохраняемые)	Площадь зоны, га	Площадь застройки, м²	Проектное число машино-мест на участке для временного хранения автомобилей
1	2	3	4	5	6	7	8
	Бани Кафе-бар Апартаменты	43 человека					
		50 человек					
		10 номеров					
		18 человек					
ЗПР8	Парковая дорога	-	Муниципальная	Строительство	1,12	-	-
ЗПР9	Кафе «Лиана»	300 мест	Частная	Строительство	0,226	855,7	Парковка не предусматривается *
ЗПР10	Канализационная насосная станция	-	-	Строительство	0,016	-	-
ЗПР11	Насосная станция НС-II	-	-	Строительство	0,029	-	-
ЗПР12	Насосная станция	-	-	Реконструкция	0,043	-	-
ЗПР13	Резервуары чистой воды (РЧВ-1, РЧВ-2)	-	-	Строительство	0,094	-	-

Примечание - * Отдельная парковка для кафе «Лиана» не предусматривается в связи с местоположением объекта: кафе отделено от средней станции канатной дороги СТК «Горный воздух» горнолыжной трассой «Запад».

2. Перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В границах планируемых элементов планировочной структуры устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, представленные в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Наименование зоны планируемого размещения ОКС (номер зоны планируемого размещения)	Площадь зоны планируемого размещения, га	Предельные параметры						
		максимальная этажность	максимальный процент застройки, %	максимальный коэффициент плотности застройки	минимальный процент озеленения, %	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	минимальный отступ от отдельно стоящих котельных до объектов жилого и социально-бытового назначения, м *	минимальный отступ от трансформаторных подстанций до объектов жилого и социально-бытового назначения, м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Зона планируемого размещения объектов Спортивного назначения (ЗПР1)	2,88	2	40	3,0	20	3	-	10
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР2)	2,11	13	70	3,0	20	3	20	10
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР3)	4,65	9	70	3,0	20	3	20	10
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР4)	6,15	9	70	3,0	20	3	20	10
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР5)	4,47	9	70	3,0	20	3	20	10
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма	13,77	3	40	1,0	50	3	20	10

Наименование зоны планируемого размещения ОКС (номер зоны планируемого размещения)	Площадь зоны планируемого размещения, га	Предельные параметры						
		максимальная этажность	максимальный процент застройки, %	максимальный коэффициент плотности застройки	минимальный процент озеленения, %	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	минимальный отступ от отдельно стоящих котельных до объектов жилого и социально-бытового назначения, м *	минимальный отступ от трансформаторных подстанций до объектов жилого и социально-бытового назначения, м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
(ЗПР6.1)								
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.2)	3,97	7	70	3,0	20	3	20	10
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР7)	0,40	9	70	3,0	20	3	20	10
Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры (ЗПР8)	1,12	3	90	2,0	5	-	-	-
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР9)	0,226	3	70	3,0	20	1	-	-
Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР10)	0,016	3	90	1,8	5	-	-	-
Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР11)	0,029	3	90	1,8	5	-	-	-
Зона планируемого размещения объектов Инженерной	0,043	3	90	1,8	5	-	-	-

Наименование зоны планируемого размещения ОКС (номер зоны планируемого размещения)	Площадь зоны планируемого размещения, га	Предельные параметры						
		максимальная этажность	максимальный процент застройки, %	максимальный коэффициент плотности застройки	минимальный процент озеленения, %	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	минимальный отступ от отдельно стоящих котельных до объектов жилого и социально-бытового назначения, м *	минимальный отступ от трансформаторных подстанций до объектов жилого и социально-бытового назначения, м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
инфраструктуры (ЗПР12)								
Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР13)	0,093	3	90	1,8	5	-	-	-

Примечание - * Расположение отдельно стоящих котельных относительно объектов жилого и социально-бытового назначения будет уточняться на следующих стадиях проектирования.

** Расчет парковочных мест представлен в соответствии с пунктом 3.10.3 региональных нормативов Сахалинской области от 30.12.2020 № 3.39-46-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области.

3. Виды разрешенного использования земельных участков в границах разработки проекта

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства представлены в таблице 1.4.

Таблица 1.4

Виды разрешенного использования земельных участков в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№	Виды разрешенного использования земельного участка		Описание видов разрешенного использования земельных участков в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	кодировое обозначение	наименование	
	2	3	
1	Зона планируемого размещения объектов Спортивного назначения		
1.1	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
1.2	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
1.3	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
1.4	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
1.5	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
1.6	5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц
1.7	5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий
1.8	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
1.9	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2

№	Виды разрешенного использования земельного участка		Описание видов разрешенного использования земельных участков в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	кодировое обозначение	наименование	
	2	3	
1.10	4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
2	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма		
2.1	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
2.2	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
2.3	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
2.4	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
2.5	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
2.6	4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
2.7	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
2.8	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
2.9	5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей
2.10	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
2.11	12.0	Земельные участки	Земельные участки общего пользования. Содержание данного

№	Виды разрешенного использования земельного участка		Описание видов разрешенного использования земельных участков в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	кодировое обозначение	наименование	
	2	3	
		(территории) общего пользования	вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2
2.12	4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
3	Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры		
3.1	3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2
3.2	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
4	Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры		
4.1	3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2
4.2	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
4.3	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
4.4	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2
4.5	4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок

4. Характеристики и параметры развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

4.1 Развитие систем транспортного обслуживания

Мероприятия, предусмотренные в рамках Проекта

Проектом в границах разработки предусматривается парковая дорога, проходящая по территории общего пользования между границ ЗПР1, ЗПР2, ЗПР3, ЗПР7, ЗПР11. Дорога имеет двускатный профиль, ширина полосы движения 3,0 метра, с двух сторон от дороги размещен

тротуар, покрытие – асфальтовое. Параметры развития систем транспортного обслуживания представлены в таблице 1.5.

Таблица 1.5

Параметры развития транспортной инфраструктуры

№	Наименование улицы	Категория улиц	Строительство/реконструкция	Ширина в красных линиях, м	Протяженность улицы, м	Количество полос	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуара, м	Остановочные пункты, шт	Переходные переходы, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	-	Проезд (Парковая дорога)	Строительство	от 9,6 до 59,5	620	2	6,0	1,5-2,0	-	-

Мероприятия, предусмотренные в рамках ранее разработанной документации

Организация подъездов к объектам расположенных на земельных участках резидентов ТОР «Горный воздух» отображена в соответствии с документацией, предоставленной резидентами.

В границах подготовки Проекта предусмотрены парковочные зоны (с учетом парковочных мест для маломобильных групп населения), расположенные:

– в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства – 569 машино-мест (из которых 57 машино-мест для маломобильных групп населения), в том числе:

В границах подготовки Проекта предусмотрены парковочные зоны (с учетом парковочных мест для маломобильных групп населения), расположенные:

– в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства – 588 машино-мест (из которых 58 машино-мест для маломобильных групп населения), в том числе:

– ЗПР1 – 70 машино-мест (из которых 7 машино-мест для маломобильных групп населения);

– ЗПР2 – 50 машино-мест (из которых 5 машино-мест для маломобильных групп населения);

– ЗПР3 – 14 машино-мест (из которых 1 машино-место для маломобильных групп населения);

– ЗПР4 – 64 машино-места (из которых 6 машино-мест для маломобильных групп населения);

– ЗПР5 – 51 машино-место (из которых 5 машино-мест для маломобильных групп населения);

– ЗПР6.2 – 322 машино места (в т. ч.: на отметке -13,500 под навесом - 233; на отметке -13,500 на открытой стоянке 99 машино мест);

– ЗПР7 – 17 машино-мест (из которых 2 машино-места для маломобильных групп населения);

Парковки в границах резидентов ТОРа будут размещены в соответствии с документацией резидентов.

4.2 Развитие систем инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение

В рамках Проекта выполнены перспективные предложения по размещению сетей хозяйственно-питьевого водопровода для обеспечения инженерного благоустройства планируемых объектов капитального строительства, с учетом границ зон планируемого размещения таких объектов и общего архитектурно-планировочного решения территории. В соответствии с ранее разработанной документацией на рассматриваемой территории планируется строительство сетей водоснабжения с подключением от централизованной системы холодного водоснабжения. С учетом развития территории Проектом планируется частичный демонтаж существующих сетей, попадающих под зону строительства новых объектов. Ориентировочный суммарный расчетный объем водопотребления планируемых объектов составляет 898,17 м³/сутки. Диаметры проектируемых трубопроводов принимаются по гидравлическому расчету на следующих этапах проектирования. Расчетные расходы приняты в соответствии со СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий», таблица А2. Расчет объемов суточного водопотребления и водоотведения проектируемых объектов представлен в таблице 1.6

Таблица 1.6

Расчет объемов суточного водопотребления и водоотведения проектируемых объектов

Наименование зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (номер зоны планируемого размещения)	Наименование объекта капитального строительства (водопотребитель)	Количество	Единица измерения	Норма водопотребления (общая/в том числе горячей воды), л/сут	Общий расход воды (в том числе горячей), м³/сут	Бытовые стоки, м³/сут
1	2	3	4	5	6	7
2 очередь (2023 - 2025 год)						
Зона планируемого размещения объектов спорта и экстремального отдыха (ЗПР1)	Административное здание (Сноутюбинг)	-	-	-	17,26*	10,96*
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР2)	Отель	150	житель	300	49,50	49,50
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР7)	Комплекс семейного отдыха, в том числе:	-	-	-	33,56	33,56
	Бани	43	посетитель	290	13,72	13,72
	Кафе-бар	1188	блюдо	12	15,68	15,68
	Апартаменты	18	житель	210	4,16	4,16
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.1)	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 1 этап строительство «Резорт»	-	-	-	108,90**	108,90**
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.2)	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 2 этап строительство «Гостиница»	273	житель	-	422,34**	405,69**
Зона планируемого размещения объектов активного отдыха, развлечений и инфраструктуры обслуживания (ЗПР9)	Кафе «Лиана»	7128	блюдо	12	94,09	94,09
3 очередь (2024 - 2026 год)						
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР5)	Гостиничный комплекс	240	житель	300	79,20	79,20

1	2	3	4	5	6	7
4 очередь (2030 год)						
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПРЗ)	Комплекс «Динамо», в том числе:	-	-	-	33,48	33,48
	Гостиница	40	житель	300	13,20	13,20
	Дома в стиле Шале	8	житель	210	1,85	1,85
	Кафе	1188	блюдо	12	15,68	15,68
	Спортивный комплекс	50	человек	50	2,75	2,75
Расход воды на полив (при норме 50 л/сут на 1 жителя)		729	житель	50	36,45	-
Неучтенные расходы (5 %)		-	-	-	25,08	22,30
Итого по потребителям					898,17	835,76

Примечания:

* Сведения указаны в соответствии с проектом от 2019 года № П-02/2019/1 «Развитие застроенных территорий всесезонного комплекса спорта, отдыха и туризма «Горная Поляна» 1-ый этап», разработанным ООО «Сахстройинвестиция»;

** Сведения указаны в соответствии с письмом ОАУ «СТК «Горный воздух» № 562 от 16.05.2023 г.

В соответствии с письмом от 13.10.2020 № 4473 и техническим заданием на реконструкцию объектов водопроводно-коммунального хозяйства (далее – ВКХ) от 28.09.2020 № 4106 от МКП «Городской водоканал» г. Южно-Сахалинск для возможности подключения перспективных объектов ТОР «Горный воздух» на горе Большевик к централизованной системе холодного водоснабжения необходимо выполнить комплекс мероприятий по реконструкции систем ВКХ за пределами границ проектирования:

- реконструкция насосной станции (ВНС-39) на территории Онкодиспансера по ул. Горького;
- реконструкция ВНС водозабора «Горный воздух» (с установкой насосного оборудования);
- строительство всасывающей линии к ВНС-39 от водопровода Ду 400 мм в районе жилого дома № 18 по ул. Горького;
- строительство напорной линии от первой группы насосов (от ВНС-39) к РЧВ на водозаборе «Горный воздух» и от второй группы насосов до проектируемых РЧВ на отметке 120,0 метров;
- ликвидация выведенной из эксплуатации ВНС-37;
- строительство водопровода с закольцовкой (от новых РЧВ на отметке 120 м к существующим сетям).

Согласно письму администрации города Южно-Сахалинска от 13.01.2021 № 030-13943-20/0001 вышеперечисленные мероприятия будут включены в адресную инвестиционную программу городского округа «Город Южно-Сахалинск» после 2021 года.

В соответствии с проектом от 2019 года № П-02/2019/1 «Развитие застроенных территорий всесезонного комплекса спорта, отдыха и туризма «Горная Поляна» 1-ый этап», разработанным ООО «Сахстройинвестиция», предлагаются следующие мероприятия:

- строительство РЧВ № 1 и № 2 (объемом 15 м³ каждый);
- строительство водопроводной насосной станции № 1;
- строительство пожарных резервуаров № 1, № 2, № 3, № 4 (объемом 80 м³ каждый);
- прокладка водопровода от места подключения (внутриплощадочный водопровод Ду 200 мм и ВНС «Горный воздух») до здания.

В соответствии с документацией «Проект планировки территории, содержащий проект межевания части территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух» для размещения инженерных сетей водоснабжения и водоотведения от точки врезки до точки подключения объектов на средней и верхней площадках г. Большевик в г. Южно-Сахалинск», утвержденной распоряжением Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики от 16.07.2021 № 149-р, предлагаются следующие мероприятия:

- строительство РЧВ № 3 и № 4 (объемом 1000 м³ каждый);
- реконструкция водопроводной насосной станции;
- строительство водопроводной насосной станции № 2 производительностью 99 м³/ч;
- строительство сетей водоснабжения.

Подключение гостиничного комплекса на средней площадке СТК «Горный воздух» к системе водоснабжения необходимо производить в соответствии с письмом ОАУ «СТК «Горный воздух» № 597 от 03.06.2022 г. «О предоставлении технических условий».

Для обеспечения потребителей проектируемой территории водоснабжением, с учетом исходных данных и архитектурных концепций, предоставленных резидентами, в границах разработки проекта предлагаются следующие мероприятия:

- 1) демонтаж пожарных резервуаров № 5 и № 6 (объемом 250 м³ каждый);
- 2) строительство сетей водоснабжения протяженностью 8,14 км;
- 3) демонтаж сетей водоснабжения протяженностью 0,23 км.

Водоотведение

Бытовая канализация

В рамках Проекта отвод бытовых сточных вод от объектов резидентов ТОР «Горный воздух» и объектов капитального строительства предусмотрен в централизованную систему канализации города. Суммарный ориентировочный расчетный объем водоотведения планируемых объектов равен 835,76 м³/сутки. Расчет объемов суточного водоотведения планируемых объектов представлены в таблице 6.2.

В соответствии с письмом от 13.10.2020 № 4473 и техническим заданием на реконструкцию объектов от 28.09.2020 ВКХ № 4106 от МКП «Городской водоканал» г. Южно-Сахалинск для возможности подключения перспективных объектов ТОР «Горный воздух» на горе Большевик к централизованной системе канализации необходимо выполнить перекладку участка канализационного коллектора по пр. Победы с увеличением диаметра до Ду 400 мм за пределами границ проектирования и строительство самотечной канализации для опорожнения вновь запроектированных РЧВ.

Согласно письму администрации города Южно-Сахалинска от 13.01.2021 № 030-13943-20/0001 вышеперечисленное мероприятие должно быть включено в адресную инвестиционную программу городского округа «Город Южно-Сахалинск».

В соответствии с проектом от 2019 года № П-02/2019/1 «Развитие застроенных территорий всесезонного комплекса спорта, отдыха и туризма «Горная Поляна» 1-ый этап», разработанным ООО «Сахстройинвестиция», предлагается строительство самотечных сетей канализации с подключением в существующую сеть города Ду 150 мм.

В соответствии с документацией «Проект планировки территории, содержащий проект межевания части территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух» для размещения инженерных сетей водоснабжения и водоотведения от точки врезки до точки подключения объектов на средней и верхней площадках г. Большевик в г. Южно-Сахалинск», утвержденной распоряжением Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики от 16.07.2021 № 149-р, предлагаются следующие мероприятия:

- строительство канализационной насосной станции № 1 производительностью 187,40 м³/сут;
- строительство спускного трубопровода, диаметром 160 мм;
- строительство самотечных и напорных сетей канализации.

Подключение гостиничного комплекса на средней площадке СТК «Горный воздух» к системе водоотведения необходимо производить в соответствии с письмом ОАУ «СТК «Горный воздух» № 597 от 03.06.2022 г. «О предоставлении технических условий».

Проектом планировки с учетом исходных данных и архитектурных концепций, предоставленных резидентами, в границах разработки проекта предлагаются следующие мероприятия:

- 1) строительство канализационной насосной станции производительностью 550 куб.м/сут;
- 2) строительство самотечных сетей водоотведения протяженностью 5,39 км;
- 3) строительство напорных сетей водоотведения протяженностью 0,30 км;
- 4) демонтаж сетей бытовой канализации протяженностью 0,40 км;
- 5) строительство самотечной канализации для опорожнения вновь запроектированных РЧВ.

Дождевая канализация

Проектом предусматривается водоотвод смешанного типа, состоящий из элементов закрытой и открытой сети. Развитие закрытой сети дождевой канализации предусматривается в основном по проездам на территории. Планируемая трассировка сетей дождевой канализации выполнена с учетом рельефа местности и исходя из местоположения иных планируемых инженерных систем. По трассе предусмотрена установка ливнеприемных колодцев. На участках рельефа местности с существенным падением отметок предлагается организация водостока по схеме многоступенчатого перепада или быстотока (подлежит учету на дальнейших стадиях проектирования системы отвода поверхностного стока).

В границах территории двух резидентов (ООО «Сахалин Шале» (ЗПР4), ООО «Солнечный город» (ЗПР5)) Проектом предлагается самостоятельное канализование поверхностного стока, с устройством на каждом выпуске локальных очистных сооружений (в количестве 3 единиц), обеспечивающих механическую очистку и фильтрование с загрузкой сорбентов. Такое решение позволит избежать строительства комплекса очистных сооружений большой производительности, требующих отведения площадей больших размеров и прокладки коллекторов больших диаметров.

Отвод ливневых стоков с территории ООО «Большевик» (ЗПР6) предусмотрен на действующие ЛОС № 1.

Также, в соответствии с проектом 09-18-ГП «Строительство апарт-отеля», разработанным ООО «ДВПИ» в 2019 году, в границах ЗПР4 планируется:

- строительство сетей дождевой канализации;
- строительство очистных сооружений поверхностных стоков ЛОС № 3 производительностью 1 л/с и ЛОС № 4 производительностью 5 л/с.

Проектом планировки с учетом исходных данных и архитектурных концепций, предоставленных резидентами, в границах разработки проекта предлагаются следующие мероприятия:

- 1) строительство ЛОС № 2 в границах ЗПР5 с последующим сбросом в проектируемую дождевую сеть. По расчету ориентировочный объем дождевых вод с данной территории составляет 100 л/с. Производительность ЛОС № 2 составит 100 л/с;
- 2) строительство сетей дождевой канализации протяженностью 6,83 км;

- 3) демонтаж сетей дренажа протяженностью 0,32 км;
- 4) демонтаж сетей дождевой канализации протяженностью 0,55 км.

Согласие на демонтаж сетей на территории резидента ООО «Большевик» содержится в письме ОАУ «СТК «Горный воздух» № 561 от 16.05.2023 г.

С остальной части рассматриваемой территории поверхностные стоки поступают по проектируемой дождевой канализации в существующий коллектор дождевой канализации (диаметр 1000 мм), расположенный по ул. Горького города Южно-Сахалинска, через перехватывающий коллектор дождевой канализации от ручья Безымянный до реки Рогатка, при условии его строительства согласно письму Департамента городского хозяйства от 29.12.2020 № 03932-20/дтх-030-21.

Теплоснабжение

Проектом, с учетом исходных данных и архитектурных концепций, предоставленных резидентами, предлагается следующая концепция развития системы теплоснабжения:

- теплоснабжение потребителей на территории резидента ООО «Сахалин Шале» (ЗПР4) будет осуществляться от газовой котельной, как и в настоящее время;
- теплоснабжение планируемых потребителей на территории резидента ООО «Горная поляна» (ЗПР1) предусматривается от индивидуальной газовой котельной (встроенная) производительностью 0,656 МВт;
- теплоснабжение планируемых потребителей на территории резидента ООО «Хилл Топ» (ЗПР2) предусматривается от индивидуальной газовой котельной (отдельно стоящая) производительностью 1,225 МВт;
- теплоснабжение планируемых потребителей на территории резидента ООО «Рекорд» (ЗПР3) предусматривается от индивидуальной газовой котельной (отдельно стоящая) производительностью 0,515 МВт;
- теплоснабжение планируемых потребителей на территории резидента ООО «Солнечный город» (ЗПР5) предусматривается от индивидуальной газовой котельной (отдельно стоящая) производительностью 1,617 МВт;
- теплоснабжение планируемых потребителей на территории резидента ООО «Большевик» (ЗПР6.1, ЗПР6.2) предусматривается от индивидуальной газовой котельной (отдельно стоящая) производительностью 2,28 МВт;
- теплоснабжение планируемых потребителей на территории резидента ООО «Современные технологии гостеприимства» (ЗПР7) предусматривается от индивидуальной газовой котельной (отдельно стоящая) производительностью 0,282 МВт;
- теплоснабжение планируемых потребителей на территории резидента ООО «ЛиИС» (ЗПР9) предусматривается от индивидуальной электрической котельной (встроенная) производительностью 0,346 МВт;
- прокладка тепловых сетей к планируемым потребителям общей протяженностью 2,11 км, в том числе 1,56 км (2 очередь), 0,02 км (3 очередь) и 0,53 км (4 очередь).

Выбор индивидуальных источников тепла объясняется тем, что объекты имеют незначительную тепловую нагрузку и находятся на значительном расстоянии от источника

теплоснабжения, что влечет за собой большие потери в тепловых сетях и значительные капвложения по их прокладке.

Расчет теплопотребления

Исходные данные для расчета:

- температура воздуха внутри помещений: $-18\text{ }^{\circ}\text{C}$;
- температура наружного воздуха для расчета отопления – минус $22\text{ }^{\circ}\text{C}$, для расчета вентиляции – минус $17\text{ }^{\circ}\text{C}$, (принимается на основании СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология», г. Южно-Сахалинск);
- СанПин 2.1.4.2496-09 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения» устанавливает пределы температуры горячей воды $60\text{--}75\text{ }^{\circ}\text{C}$. Для расчетов принимаем $-65\text{ }^{\circ}\text{C}$;
- температура исходной холодной водопроводной воды (в зимний период) принимается равной $5\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Тепловые нагрузки на отопление и вентиляцию определены на основании норм проектирования и климатических условий по укрупненным показателям, в зависимости от величины общего объема зданий и сооружений, численности жителей. Результаты расчета приведены в таблице 1.7.

Таблица 1.7

Тепловые потоки на отопление, вентиляцию и ГВС (индивидуальные котельные)

Наименование зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (номер зоны планируемого размещения)	Наименование объекта капитального строительства (потребитель)	Этажность	Наружный объем, м³	Количество потребителей	Тепловые потоки, МВт			
					на отопление	на вентиляцию	на ГВС	суммарный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2 очередь (2023 -2025 год)								
Зона планируемого размещения объектов спорта и экстремального отдыха (ЗПР1)	Административное здание (Сноутюбинг)	2	4734	400 человек	0,107	0,015	0,534	0,656
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР2)	Отель	13	39510	75 номеров 150 человек	0,897	0,128	0,200	1,225
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР7)	Комплекс семейного отдыха, в том числе:	2	7140	-	0,162	0,023	0,097	0,282
	Бани			43 посетителя			0,038	
	Кафе-бар			1188 блюд			0,035	
	Апартаменты			18 человек			0,024	
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.1)	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 1 этап строительство «Резорт»	3	34570	-	0,5994	0,0559	0,2372	0,892
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.2)	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 2 этап строительство «Гостиница»	7	57972	273 человека	0,9001	0,0929	0,3943	1,387
Зона планируемого размещения объектов активного отдыха, развлечений и инфраструктуры обслуживания (ЗПР9)	Кафе «Лиана»	2	5136	7128 блюд	0,117	0,017	0,212	0,346
3 очередь (2024 -2026 год)								

Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПП5)	Гостиничный комплекс	5	49965	240 человек	1,134	0,162	0,321	1,617
4 очередь (2030 год)								
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПП3)	Комплекс «Динамо», в том числе:	-	15816	-	0,359	0,052	0,104	0,715
	Гостиница	2	9270	40 человек	0,210	0,030	0,053	
	Дома в стиле Шале (4 единицы)	1	1140	8 человек	0,026	0,004	0,016	
	Кафе	2	5406	1188 блюд	0,123	0,018	0,035	
	Спортивный комплекс	2	9270	50 человек	0,159	0,030	0,011	
Итого по потребителям					4,444	0,576	2,110	7,120

Газоснабжение

Проектом планировки, с учетом исходных данных и архитектурных концепций, предоставленных резидентами, предлагается развитие централизованной системы газоснабжения.

Для реализации данных мероприятий необходимо осуществить:

- строительство газопровода высокого давления II категории протяженностью 0,48 км;
- строительство газопровода среднего давления протяженностью 0,56 км, в том числе 0,47 (2 очередь), 0,05 км (3 очередь) и 0,04 (4 очередь);
- строительство семи ГРП на территории резидентов – ГРП-1 (ООО «Горная Поляна» (ЗПР1)), ГРП-2 (ООО «Хилл Топ» (ЗПР2)), ГРП-3 (ООО «Рекорд» (ЗПР3)), ГРП-4 (ООО «Большевик» (ЗПР6.1, ЗПР6.2)), ГРП-5 (ООО «ЛиИС» (ЗПР9)), ГРП-6 (ООО «Современные технологии гостеприимства» (ЗПР7)), ГРП-7 (ООО «Солнечный город» (ЗПР5)) для снижения давления со среднего давления на низкое.

Прокладка газопровода предусматривается подземная с преодолением естественных преград. При пересечении автомобильных дорог – подземная прокладка осуществляется в защитных футлярах (более детальная проработка осуществляется на стадии разработки рабочего проекта после получения технических условий в соответствующих инстанциях).

Газ на рассматриваемой территории предполагается использовать как топливо для индивидуальных котельных и котлов (отопление и горячее водоснабжение).

Расходы газа для планируемых потребителей представлены в таблице 1.8.

Таблица 1.8

Наименование зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (номер зоны планируемого размещения)	Наименование объекта капитального строительства (потребитель)	Теплопотребление, МВт	Расход газа, м³/ч
1	2	3	4
2 очередь (2023 - 2025 год)			
Зона планируемого размещения объектов Спортивного назначения (ЗПР1)	Административное здание (Сноутюбинг)	0,656	77,176
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР2)	Отель	1,225	144,118
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР7)	Комплекс семейного отдыха, в том числе: Бани Кафе-бар Апартаменты	0,282	33,177
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.1)	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 1 этап строительство «Резорт»	0,892	103,532**
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.2)	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 2 этап строительство «Гостиница»	1,387	183,172**
3 очередь (2024 - 2026 год)			
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР5)	Глэмпинг премиум-класса с рестораном и SPA-центром «Горная деревня» на территории ТОР «Горный	1,617	190,235

	воздух»		
4 очередь (2030 год)			
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР3)	Комплекс «Динамо», в том числе: Гостиница Дома в стиле Шале Кафе Спортивный комплекс	0,715	84,118
Итого по потребителям		9,384	986,232

Примечания:

* Расход газа для всех резидентов, за исключением ЗПР6.1 и ЗПР6.2, рассчитан по укрупненным показателям, в зависимости от теплопотребления отопительного оборудования, его коэффициента полезного действия (КПД) и низшей теплоты сгорания газа.

** Сведения указаны в соответствии с письмом ОАУ «СТК «Горный воздух» № 562 от 16.05.2023 г.

Газоснабжение территории предполагается от существующей сети газопровода высокого давления I категории и проектируемых ГРП в количестве 7 единиц.

Подключение гостиничного комплекса на средней площадке СТК «Горный воздух» необходимо производить в соответствии с техническими условиями на подключение к системе газоснабжения, содержащимися в Договоре № ТП-СХ13-07/76/22 (регистрационная дата 06.05.2022) «О подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения».

Электроснабжение

Для обеспечения стабильного и бесперебойного питания резидентов ТОР «Горный воздух» и объектов капитального строительства предлагается прокладка линий электропередачи и строительство трансформаторных подстанций 6 кВ.

В соответствии с ТУ ПАО «Сахалинэнерго» – филиал «Распределительные сети» от 28.12.2020 № 01-36-5887 в качестве возможной точки подключения предлагается РУ-6 кВ ТП-868, расположенной в границах зоны планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР4), также для заключения договора на технологическое присоединение к сетям ПАО «Сахалинэнерго» потребителям следует подать заявку в ПАО «Сахалинэнерго». Планируемые трансформаторные подстанции следует выполнить тупиковыми с прокладкой кабельный подземных линий, выполнив подключение от РУ-6 кВ ТП-868.

В соответствии с проектом от 2019 года № П-02/2019/1 «Развитие застроенных территорий всесезонного комплекса спорта, отдыха и туризма «Горная Поляна» 1-ый этап», разработанным ООО «Сахстройинвестиция», предлагаются следующие мероприятия:

- строительство трансформаторной подстанции № 1 ориентировочной мощностью 2*160 кВА;
- прокладка сетей электроснабжения к планируемым трансформаторным подстанциям, планируемым объектам;
- прокладка сетей освещения территории.

Подключение гостиничного комплекса на средней площадке СТК «Горный воздух» необходимо производить в соответствии с техническими условиями на присоединение к электрическим сетям № Исх – 976 ПЯ от 01.06.2022 г, выданными ПАО «Сахалинэнерго».

Проектом планировки с учетом исходных данных и архитектурных концепций, предоставленных резидентами, в границах разработки проекта предлагаются следующие мероприятия:

- прокладка сетей электроснабжения к планируемым трансформаторным подстанциям, планируемым объектам;
- строительство трансформаторных подстанций в количестве 5 штук – № 2 мощностью 2*630 кВА, № 3 мощностью 2*1000 кВА, № 4 мощностью 2*160 кВА, № 5 мощностью 2*250 кВА, № 6 мощностью 2*1600 кВА;
- строительство электростанции дизельной (ДЭС) электрической мощностью 0,8 МВт;
- прокладка сетей освещения территории;
- демонтаж и перекладка линий 0,4 и 6 кВ из-под объектов предполагаемой застройки.

Марку и сечения линий электроснабжения, мощности планируемых трансформаторных подстанций следует уточнить на стадии рабочего проектирования.

Длина проектируемых линий 0,4 кВ составляет 4,258 км, длина демонтируемых линий 0,4 кВ – 0,866 км.

Длина проектируемых линий 6 кВ – 3,542 км, длина демонтируемых линий 6 кВ – 0,348 км.

На территории проектируемого участка находятся потребители электрической энергии, относящиеся по обеспеченности надежности электроснабжения, в основном, к электроприемникам II категории. В соответствии с требованиями СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа» данных потребителей электрической энергии необходимо обеспечить надежностью электроснабжения к электроприемникам II категории и, с учетом требований ПУЭ седьмого издания, в нормальных режимах, должны обеспечиваться электроэнергией от двух независимых взаимно резервирующих источников питания.

Расчет электрической нагрузки от электроприемников в границах территории выполнен согласно Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденных Приказом от 30.12.2020 № 3.39-46-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа». Результаты расчетов приведены в таблице 6.5.

Таблица 1.9

Расчет электрической нагрузки проектируемых объектов *

Наименование зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (номер зоны планируемого размещения)	Наименование объекта капитального строительства (потребитель)	Количество единиц измерения	Единица измерения	Удельная нагрузка, Руд, кВт	Активная расчетная нагрузка, Рр, кВт	Энергопотребление, кВт*ч/год
1	2	3	4	5	6	7
Потребители в границах резидентов						
2 очередь (2023 - 2025 год)						
Зона планируемого размещения объектов спорта и экстремального отдыха (ЗПР1)	Сноутюбинг/ Административное здание	-	-	-	72,80 **	196560
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР2)	ОТЕЛЬ	150	кВт/место	0,46	69,00	186300
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР7)	Комплекс семейного отдыха, в том числе:	-	-	-	176,6	476820
	Бани	-	-	-	-	-
	Кафе-бар	50	кВт/место	1,04	52,00	140400
	Апартаменты	10	кВт/номер	12,46	124,60	336420
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.1)	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 1 этап строительство «Резорт»	-	кВт/место	0,46	525,0***	1417500
Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.2)	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 2 этап строительство «Гостиница»	-	кВт/место	0,46	1720,0***	4644000
Зона планируемого размещения объектов активного отдыха, развлечений и инфраструктуры обслуживания (ЗПР9)	Кафе «Лиана»	300	кВт/место	1,04	312,00	842400
3 очередь (2024 - 2026 год)						
Зона планируемого размещения	Гостиничный комплекс	240	кВт/место	0,46	110,40	298080

объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР5)						
4 очередь (2030 год)						
Зона планируемого размещения объектов гостиничной инфраструктуры (ЗПР3)	Комплекс «Динамо», в том числе:	-	-	-	281,1	758970
	Гостиница	40	кВт/место	0,46	18,40	49680
	Дома в стиле Шале	4	кВт/дом	10,96	43,84	118368
	Кафе	50	кВт/место	1,04	52,00	140400
	Спортивный комплекс	3090	кВт/м ²	0,054	166,86	450522
Итого по потребителям					3266,9	8540370
Потребители за границами резидентов						
-	Наружное освещение	7,69	кВт/км	5,00	38,46	103842
Итого по потребителям					3305,4	8924472

Примечания:

* Расчет электрической нагрузки для всех резидентов, за исключением ЗПР6.1 и ЗПР6.2, выполнен без учета зданий котельных и нагрузки электрического котла (ЗПР9), мощность которых определяется на стадии рабочего проектирования;

** Сведения указаны в соответствии с проектом от 2019 года № П-02/2019/1 «Развитие застроенных территорий всесезонного комплекса спорта, отдыха и туризма «Горная Поляна» 1-ый этап», разработанным ООО «Сахстройинвестиция»;

*** Сведения указаны в соответствии с письмом ОАУ «СТК «Горный воздух» № 562 от 16.05.2023 г.

Связь

Проектом предлагаются следующие мероприятия:

- прокладка сетей связи ВОЛС в кабельной канализации до проектируемых объектов;
- прокладка сетей технической связи до зданий котельных.

Длина проектируемых линий связи – 2,82 км.

Сетями технической связи следует обеспечить такие инженерные объекты, как котельные, трансформаторные подстанции, пожарный резервуар, локальные очистные сооружения. Техническая связь выполняется слаботочными линиями, обеспечивающими диспетчеризацию и автоматизацию инженерных объектов. Наблюдение за инженерными объектами выполняется из помещений охраны, расположенных в объектах капитального строительства резидентов. Прокладка данных сетей осуществляется совместно с сетями электроснабжения подземным способом и по опорам.

В соответствии с СП 133.13330.2012 – Сети проводного радиовещания и оповещения в зданиях и сооружениях, следует выделить на каждый не жилой объект 3 телефонных номера, на каждый жилой – 1 номер.

5. Ведомость расчета координат характерных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Проектом предусматривается отмена и установление красных линий, обозначающих границы территорий общего пользования. Отменяемые красные линии установлены ранее утвержденной распоряжением Минвостокразвития России от 27.09.2021 № 213-р документацией по планировке территории: «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания части территории социально-экономического развития «Горный воздух»

-Ведомость расчета координат характерных точек планируемых к установлению красных линий приведена в таблице 1.10.

Таблица 1.10

Ведомость расчета координат характерных точек планируемых к установлению красных линий

Номер точки	X	Y
1	686160.31	1304403.12
2	686151.32	1304415.67
3	686134.00	1304439.86
4	686126.82	1304453.55
5	686124.35	1304458.26
6	686119.41	1304467.26
7	686114.45	1304476.26
8	686109.49	1304485.25
9	686104.55	1304494.26
10	686100.73	1304500.87
11	686099.33	1304503.29
12	686087.49	1304520.48
13	686082.76	1304527.59
14	686074.89	1304538.84
15	686058.09	1304560.62
16	685992.76	1304640.78
17	685998.48	1304645.64
18	686005.42	1304651.53

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация Проекта предусматривается до 2030 года, которому предшествует подготовительная работа.

Общий порядок работы:

1. Утверждение проекта планировки и межевания территории.
2. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой 11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
3. Вынос участков в натуру.
4. Разработка проектной и рабочей документации и строительство объектов капитального строительства. Разработка проектной документации для строительства объектов капитального строительства может вестись одновременно для всех объектов. Конкретные сроки проектирования будут устанавливаться исходя из проектной мощности объектов, без учета подготовки задания на проектирование, проведения конкурсов и прохождения экспертизы. Проектные решения рекомендуется создавать с учетом предложений по оформлению фасадов зданий, представленных на листе визуализации.
5. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
6. Ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получение соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Очередность планируемого развития территории:

- 1 очередь (2024 год) – зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР4), зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры (ЗПР8), зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР10, ЗПР11, ЗПР12, ЗПР13).
- 2 очередь (2023 - 2025 год) – зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР2, ЗПР6.1, ЗПР6.2, ЗПР7, ЗПР9), зона планируемого размещения объектов Спортивного назначения (ЗПР1).
3. очередь (2024 - 2026 год) - зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР5)
- 4 очередь (до 2030 год) – зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР3).

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Технико-экономические показатели Проекта представлены в таблице 1.11.

Таблица 1.11

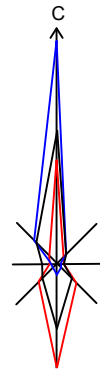
Технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3	4
1. ТЕРРИТОРИИ			
1.1	Общая площадь территории	га	102,35
2. ПАРАМЕТРЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			
2.1	Зона планируемого размещения объектов Спортивного назначения (ЗПР1)	га	2,88
2.2	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР2)	га	2,11
2.3	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР3)	га	4,65
2.4	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР4)	га	6,15
2.5	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР5)	га	4,47
2.6.1	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.1)	га	13,77
2.6.2	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР6.2)	га	3,97
2.7	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР7)	га	0,40
2.8	Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры (ЗПР8)	га	1,12
2.9	Зона планируемого размещения объектов Отдыха и туризма (ЗПР9)	га	0,226
2.10	Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР10)	га	0,016
2.11	Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР11)	га	0,029
2.12	Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР12)	га	0,043
2.13	Зона планируемого размещения объектов Инженерной инфраструктуры (ЗПР13)	га	0,094
3. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ТЕРРИТОРИИ			
3.1	Общее количество единовременных посетителей на территории резидентов (по данным резидентов)	человек	2179
4. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			
4.1	Апарт-отель (ЗПР4)		
	Этажность	этаж	9
	Год реализации	-	2024
	Вместимость комплекса	человек	440
	в том числе:		
	Коттедж тип А	домов	1
		номеров	1
		человек	10
	Коттеджи тип С	домов	5
		номеров	10
		человек	30
	Коттеджи тип D1	домов	10
		номеров	30
		человек	90
	Коттеджи тип D2	домов	7
		номеров	40
		человек	120
	Клуб	человек	190

1	2	3	4
4.2	Гостиничный комплекс (ЗПР5)		
	Этажность	этаж	5
	Год реализации	-	2026
	Вместимость объекта	Количество номеров	120
		человек	240
4.3	Административное здание (Сноутюбинг) (ЗПР1)		
	Этажность	этаж	2
	Год реализации	-	2025
	Вместимость объектов (Сноутюбинг)	человек	400
4.4	Отель (ЗПР2)		
	Этажность	этаж	13
	Год реализации	-	2025
	Вместимость объекта	количество номеров	75
		человек	150
4.5	Комплекс семейного отдыха (ЗПР7)		
	Этажность	этаж	2
	Год реализации	-	2025
	Вместимость комплекса в том числе:	человек	111
	Апартаменты	количество номеров	10
		человек	18
	Кафе	человек	50
	Бани	человек	43
4.6	Кафе «Лиана» (ЗПР9)		
	Этажность	этаж	3
	Год реализации	-	2025
	Вместимость объекта	человек	300
4.7.1	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 1 этап строительство «Резорт» (ЗПР6.1)		
	Этажность	этаж	3
	Год реализации	-	2025
	Вместимость объекта	количество домов	14
		человек	
4.7.2	Гостиничный комплекс на средней площадке СТК «Горный воздух» 2 этап строительство «Гостиница» (ЗПР6.2)		
	Этажность	этаж	7
	Год реализации	-	2025
	Вместимость объекта	количество номеров	235
		человек	273
4.8	Комплекс «Динамо» (ЗПР3)		
	Общая площадь зданий	м ²	3056
	Объем зданий по наружному обмеру	м ³	18336
	Этажность зданий	этаж	9
	Вместимость комплекса «Динамо» в том числе:	человек	102
	Кафе	человек	50
	Гостиница	количество номеров	20
		человек	40
	Количество домов в стиле Шале	единиц	4
		человек	8
	Вместимость спортивного комплекса	человек	50
	Год реализации	-	2030

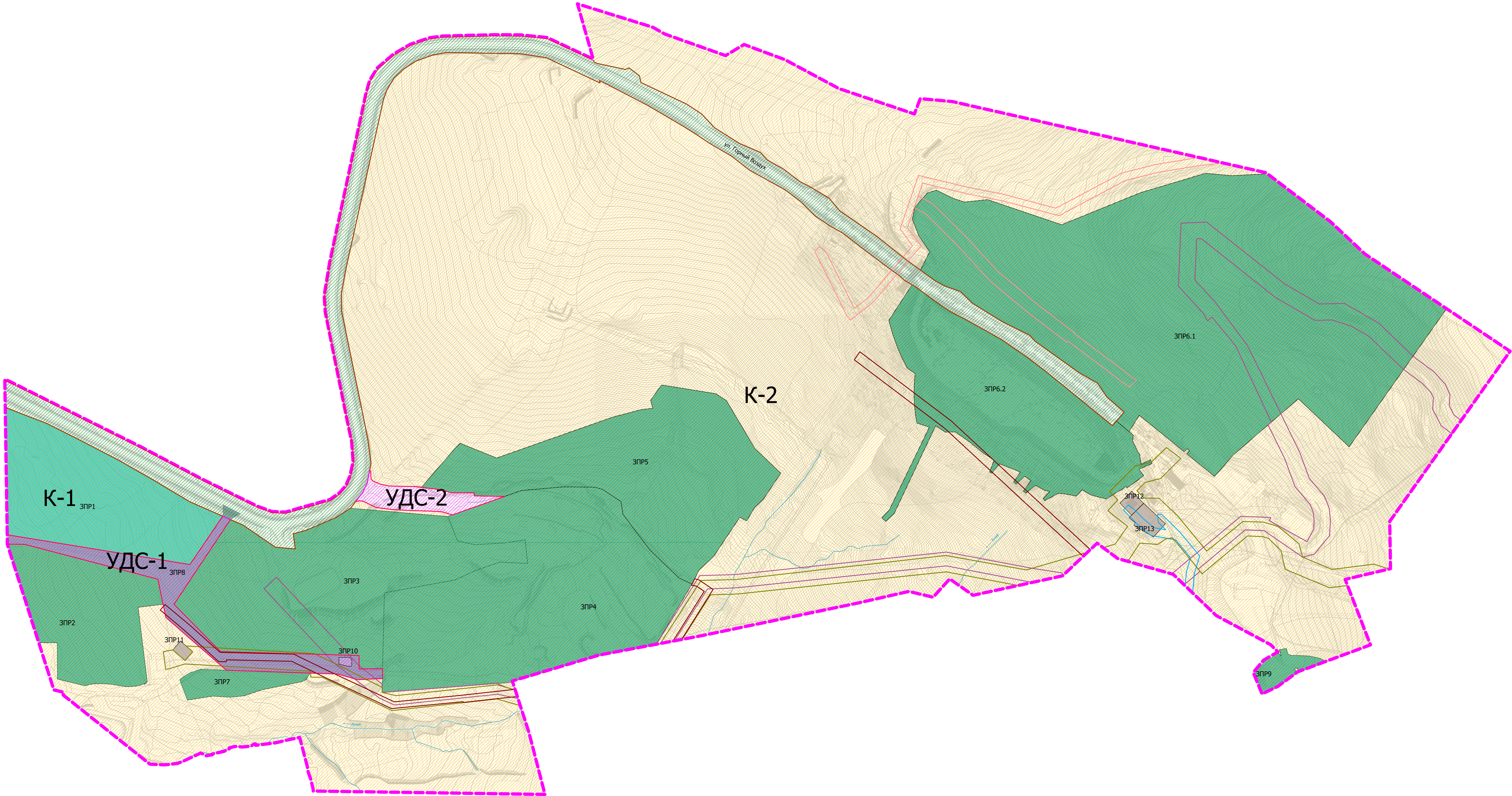
1	2	3	4
5. ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			
5.1	Водоснабжение		
	Водопотребление	м³/сут	898,17
	Протяженность существующих сетей водоснабжения	км	5,96
	Протяженность демонтируемых сетей водоснабжения	км	0,23
	Протяженность проектируемых сетей водоснабжения	км	8,14
	Количество существующих насосных станций	единиц	3
	Количество существующих пожарных резервуаров	единиц	2
	Количество демонтируемых пожарных резервуаров	единиц	2
	Количество проектируемых пожарных резервуаров	единиц	4
	Количество проектируемых резервуаров чистой воды	единиц	4
	Количество проектируемых насосных станций	единиц	2
	Количество реконструируемых насосных станций	единиц	1
5.2	Водоотведение		
	Бытовая канализация		
	Общее поступление сточных вод	м³/сут	835,76
	Протяженность существующих сетей хозяйственно-бытовой канализации	км	3,54
	Протяженность демонтируемых сетей хозяйственно-бытовой канализации	км	0,40
	Протяженность проектируемых сетей хозяйственно-бытовой канализации	км	5,69
	Количество существующих канализационных насосных станций	единиц	1
	Количество проектируемых канализационных станций	единиц	2
	Дождевая канализация		
	Протяженность существующих сетей дождевой канализации	км	3,56
	Протяженность демонтируемых сетей дождевой канализации	км	0,87
	Протяженность проектируемых сетей дождевой канализации	км	6,83
	Количество существующих локальных очистных сооружений	единиц	1
	Количество проектируемых локальных очистных сооружений	единиц	3
5.3	Электроснабжение		
	Оrientировочная расчетная нагрузка	кВт	3305.4
	Оrientировочное энергопотребление	кВт*ч/год	8924472
	Протяженность существующих сетей 110 кВ	км	2,0
	Протяженность существующих сетей 6 кВ	км	3,82
	Протяженность демонтируемых сетей 6 кВ	км	0,348
	Протяженность проектируемых сетей 6 кВ	км	3,542
	Протяженность существующих сетей 0,4 кВ	км	9,223
	Протяженность демонтируемых сетей 0,4 кВ	км	0,866
	Протяженность проектируемых сетей 0,4 кВ	км	4,258
	Количество существующих трансформаторных подстанций	единиц	6
	Количество проектируемых трансформаторных подстанций	единиц	6
	Количество проектируемых электростанций дизельных	единиц	1
	Количество проектируемых электростанций дизельных	единиц	1
5.4	Связь		
	Протяженность существующих сетей связи	км	1,929
	Протяженность проектируемых сетей связи	км	2,82
5.5	Газоснабжение		
	Потребление газа	м³/ч	986,232
	Протяженность существующих сетей, в том числе:	км	5,529
	сетей среднего давления	км	3,34
	сетей высокого давления I категории	км	1,149
	Протяженность проектируемых сетей, в том числе:	км	1,04
	сетей среднего давления	км	1,05
	сетей высокого давления II категории	км	0,56

1	2	3	4
	Источники подачи газа, существующие	единиц	2
	Источники подачи газа проектируемые	единиц	7
5.6	Теплоснабжение		
	Протяженность существующих сетей	км	2,258
	Протяженность планируемых сетей	км	2,11
	Количество существующих котельных	единиц	1
	Количество планируемых отдельно стоящих котельных	единиц	5



ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ
"ГОРНЫЙ ВОЗДУХ"

Чертеж планировки территории в части отображения границ существующих и планируемых
элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Границы проектируемой территории
- Красные линии

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Отдыха и туризма
- Спортивного назначения
- Транспортной инфраструктуры
- Инженерной инфраструктуры
- Условный номер зоны планируемого размещения

ГРАНИЦЫ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

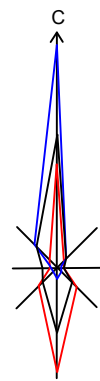
- Существующий элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- Планируемый элемент планировочной структуры (квартал)
- Планируемый элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- Условный номер элемента планировочной структуры (квартал)
- Условный номер элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)

ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ОТОБРАЖЕННЫЕ В
СООТВЕТСТВИИ С РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

- Граница существующего элемента планировочной структуры (газопровод среднего давления)**
- Граница существующего элемента планировочной структуры (газопровод высокого давления)**
- Граница элемента планировочной структуры (сеть водоотведения)***
- Граница элемента планировочной структуры (сеть водоснабжения)***
- Граница элемента планировочной структуры (спускной трубопровод)***

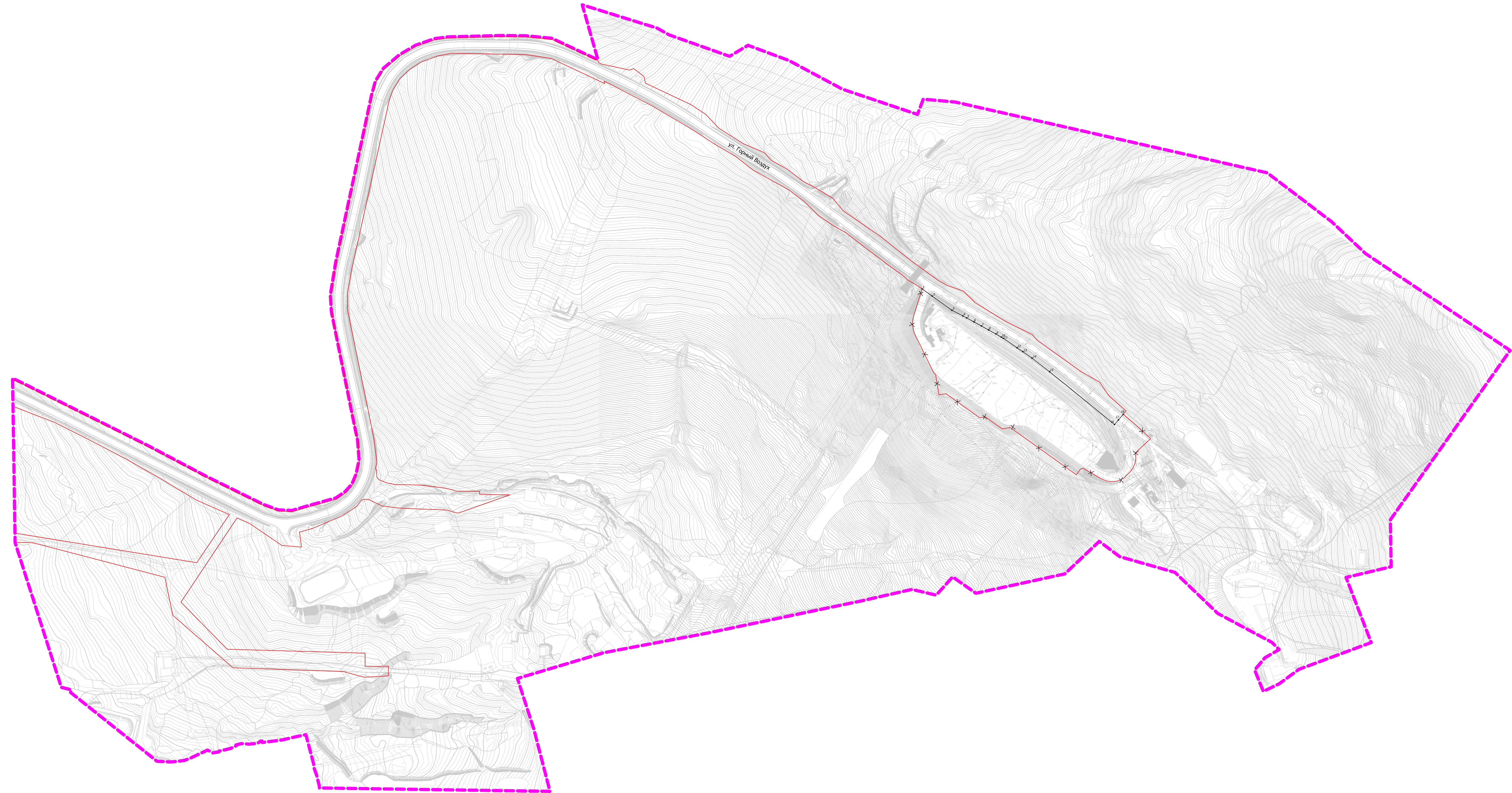
Примечания:
* Виды элементов планировочной структуры приняты в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 25.04.2017 № 738/п-р "Об утверждении видов элементов планировочной структуры";
** Проект планировки территории, содержащий проект межевания части территории опережающего социально-экономического развития "Горный воздух" для размещения участка газопровода от сети газораспределения до точек подключения объектов газопотребления на средней площадке и вершине г. Большевик в городе Южно-Сахалинск, утвержденный распоряжением Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики от 30.12.2020 № 211-р;
*** Проект планировки территории, содержащий проект межевания части территории опережающего социально-экономического развития "Горный воздух" для размещения инженерных сетей водоснабжения и водоотведения от точки врезки до точки подключения объектов на средней и верхней площадках г. Большевик в г. Южно-Сахалинск, утвержденный распоряжением Минитерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктикиот 16.07.2021 № 149-р.

				ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ "ГОРНЫЙ ВОЗДУХ"				
Изм./Лист	№ документа	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов		
Разработчик	Владимирцева		04.23	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ	ПП	1.1		
	Проверил	Владимирцева					04.23	
ГИП	Владимирцева		04.23					
				Чертеж планировки территории в части отображения границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства				
				ИП Владимирцева Ю. А.				



ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ
"ГОРНЫЙ ВОЗДУХ"

Чертеж планировки территории в части отображения красных линий
1:2000






УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Границы проектируемой территории
- Красные линии устанавливаемые
- Красные линии действующие
- Красные линии подлежащие отмене
- Номер характерной точки устанавливаемой красной линии

Примечания:
* * Ведомость расчета координат характерных точек устанавливаемых красных линий приведена в "Основной части проекта планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории Положение об очередности планируемого развития территории"
* * * Отменяемые красные линии установлены ранее утвержденной документацией по планировке территории "Проект планировки территории с проектом межевания части территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух», утвержденный распоряжением Минвостокразвития России 213-Р от 27.09.2021г.;"

					ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ "ГОРНЫЙ ВОЗДУХ"			
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработчик	Владимирцева			04.23	Утверждаемая часть	ПП	1.2	17
				04.23				
Проверил	Владимирцева							
ГИП	Владимирцева			04.23				
					*Чертеж планировки территории в части отображения красных линий			

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ

Основной целью проекта межевания является обеспечение устойчивого развития территорий.

Основными задачами проекта межевания являются:

- определение возможных способов образования земельных участков;
- установление границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- определение площади образуемых земельных участков;
- определение видов разрешенного использования земельных участков;
- определение перечня земельных участков, образуемых в границах планируемой территории, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, а также участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- установление линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Проект межевания разработан на основании решений проекта планировки территории в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городской Думы города Южно-Сахалинска N 1029/48-22-6 от 28.09.2022 г.;
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 2618-па от 19.10.2022г.;
- Проект планировки и проект межевания территории социально-экономического развития «Горный воздух», утвержденный распоряжением Минвостокразвития России 213-Р от 27.09.2021г.;
- Система требований к пространственным данным градостроительной документации Сахалинской области, утвержденной приказом Правительства Сахалинской области от 28.09.2022 г. № 3.39-38-п.

Территория, в отношении которой выполняется разработка Проекта, расположена в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск» и в границах ТОСЭР «Горный воздух», созданной на основании постановления Правительства Российской Федерации от 17.03.2016 № 200 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух». Площадь территории в границах проектирования составляет ориентировочно 102,35 га.

ЧАСТЬ 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Изменение (установление) видов разрешенного использования существующих и образуемых земельных участков, расположенных в границах разработки проекта планировки и проекта межевания, осуществляется в соответствии с данной документацией по планировке части территории опережающего развития (таблица 1.4 раздел 3 проекта планировки территории) с учетом предусмотренного зонирования территории.

Таблица 1

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка	Кадастровый номер существующего земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка, устанавливаемый в соответствии с решениями проекта планировки и проекта межевания территории	Категория земель
1	2	3	4	5	6
Образуемые земельные участки					
1 этап					
ЗУ1.1	Образование земельного участка осуществляется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:2224 с	65:01:0000000:2224	593	4.7 Гостиничное обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Земли населенных пунктов

	сохранением исходного в измененных границах				
2 этап					
:ЗУ1	Объединение земельных участков	65:01:0000000:319 3, 65:01:0000000:318 0, 65:01:1501001:22, 65:01:1501001:221	39732	4.7 Гостиничное обслуживание 5.2.1 Туристическое обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Земли населенных пунктов
:ЗУ2	Объединение земельных участков **	65:01:1501001:219 , 65:01:1501001:11, 65:01:1501001:193 , ЗУ1.1 (1 этап)	61993	4.7 Гостиничное обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Земли населенных пунктов
:ЗУ3	Образование земельного участка осуществляется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000: 2351 с сохранением исходного в измененных границах	65:01:0000000:235 1	157	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Земли населенных пунктов
:ЗУ4	Образование земельного участка осуществляется	65:01:0000000:235 1	287	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Земли населенных пунктов

	я путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000: 2351 с сохранением исходного в измененных границах				
:ЗУ5	Образование земельного участка осуществляется я путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001: 40 с сохранением исходного в измененных границах	65:01:1501001:40	429	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Земли населенных пунктов
:ЗУ6	Образование земельного участка осуществляется я путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001: 40 с сохранением исходного в измененных	65:01:1501001:40	935	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Земли населенных пунктов

	границах				
Образуемые земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
:ЗУ7	Образование земельного участка осуществляется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:2367 с сохранением исходного в измененных границах	65:01:0000000:2367	2203	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ8	Образование земельного участка осуществляется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:0000000:2351 с сохранением исходного в измененных границах	65:01:0000000:2351	7134***	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов
:ЗУ9	Образование земельного участка осуществляется путем раздела земельного участка с	65:01:0000000:2351	39	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов

	кадастровым номером 65:01:0000000: 2351 с сохранением исходного в измененных границах				
--	--	--	--	--	--

Сведения об изменяемых земельных участках

65:01:0000000:235 1	-	65:01:0000000:235 1	18281	Для осуществления рекреационной деятельности	Земли населенных пунктов
65:01:0000000:236 7	-	65:01:0000000:236 7	14733	для эксплуатации гидротехнических и линейных сооружений(насос ные станции на водозаборе, магистральные водопроводные сети объекта «Реконструкция коммунальной инфраструктуры СТК «Горный воздух», г.Южно- Сахалинск»)	Земли населенных пунктов
65:01:1501001:40	-	65:01:1501001:40	74319	Спорт (развитие спортивно- туристического комплекса «Горный воздух»)	Земли населенных пунктов

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

**Приведенная в таблицах 1-2 последовательность и способы образования (раздел, объединение, перераспределение, образование из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности) земельных участков, предусмотренных настоящим проектом межевания территории в дальнейшем может уточняться при условии соответствия конфигурации границ земельных участков установленным на одном из чертежей*

межевания территории (этапы 1, 2), а также соответствия принимаемых решений действующим положениям Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иных нормативных актов.

**** Образование земельного участка с условным номером :3У2 путём объединения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:1501001:219, 65:01:1501001:11, 65:01:1501001:193, :3У1.1 (1 этап) возможно только после их передачи в собственность АО «КРДВ».**

***** Земельный участок с условным номером 3У8 образован с учетом земельных участков, образованных согласно документации «Проект планировки территории, содержащий проект межевания части территории опережающего социально-экономического развития «Горный воздух» для размещения участка газопровода от сети газораспределения до точек подключения объектов газопотребления на средней площадке и вершине г. Большевик в городе Южно-Сахалинск», утвержденной распоряжением Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики от 30.12.2020 № 211-р.**

Таблица 2

Перечень и сведения о площади образуемых частей земельных участков

Условный номер образуемой части земельного участка по чертежу проекта межевания	Кадастровый номер исходного земельного участка по сведениям ЕГРН	Категория земель	Площадь образуемой части земельного участка, м ²	Вид использования для целей формирования
1	2	3	4	5
:2400/ЧЗУ1	65:01:0000000:2400	Земли населенных пунктов	219	Для размещения дороги

Таблица 3

Перечень и сведения о существующих и изменённых земельных участках, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении которых планируется изменение вида разрешенного использования

Кадастровый номер существующего /изменённого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования, категория земель существующего земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования
---	----------------	---	--

Кадастровый номер существующего /изменённого земельного участка	Площадь , кв.м.	Вид разрешенного использования, категория земель существующего земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования
65:01:0000000:3193	34 747	Осуществление рекреационной деятельности	4.7 Гостиничное обслуживание 5.2.1 Туристическое обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
65:01:0000000:3180	3 254	Для эксплуатации гидротехнических и линейных сооружений (насосные станции на водозаборе, магистральные водопроводные сети объекта Реконструкция коммунальной инфраструктуры СТК Горный воздух, г. Южно-Сахалинск)	4.7 Гостиничное обслуживание 5.2.1 Туристическое обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
65:01:1501001:22	1508	Спорт (развитие спортивно- туристического комплекса «Горный воздух»)	4.7 Гостиничное обслуживание 5.2.1 Туристическое обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
65:01:1501001:221	223	Спорт (развитие спортивно- туристического комплекса Горный воздух)	4.7 Гостиничное обслуживание 5.2.1 Туристическое обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

Кадастровый номер существующего /изменённого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования, категория земель существующего земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования
65:01:1501001:219	61369	Гостиничное обслуживание	4.7 Гостиничное обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
65:01:1501001:11	26	Под комплекс спортивных зданий и сооружений	4.7 Гостиничное обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
65:01:1501001:193	4	Осуществление рекреационной деятельности	4.7 Гостиничное обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

Мероприятия по исправлению технической ошибки в описании местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001:40

При разработке документации по внесению изменений в ранее утверждённый проект межевания территории выявлено наличие технической ошибки в описании местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001:40, согласно которой границы данного участка пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001:219, в том числе некорректно сформированы границы указанного участка при образовании многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001:221 путём раздела земельного участка 65:01:1501001:40 с сохранением исходного в изменённых границах (один из контуров земельного участка 65:01:1501001:221, а именно: контур № 2 участка с номером 65:01:1501001:221(2) при разделе земельного участка 65:01:1501001:40 не был выделен из границ участка 65:01:1501001:40 и сформирован внутри внешнего контура земельного участка 65:01:1501001:40).

В соответствии со сведениями ЕГРН в отношении земельного участка 65:01:1501001:40 осуществлены кадастровые работы по разделу указанного земельного участка с сохранением в изменённых границах, в результате которого поставлены на государственный кадастровый учёт земельные участки с кадастровыми номерами 65:01:1501001:179, 65:01:1501001:216, 65:01:1501001:221. При этом в отношении земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001:179 осуществлены мероприятия по объединению с земельными участками с

кадастровыми номерами 65:01:1501001:178; 65:01:1501001:180; 65:01:1501001:194, в результате которых образован земельный участок с кадастровым номером 65:01:1501001:219.

Также, на основании данного проекта межевания предусмотрено образование земельных участков с условными номерами :ЗУ5 и :ЗУ6 путём раздела земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001:40 с сохранением данного участка в изменённых границах.

Кроме того, проектом межевания предусмотрено образование земельного участка с условным номером :ЗУ2 путём объединения земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:1501001:219, 65:01:1501001:11, 65:01:1501001:193, ЗУ1.1 (участок подлежит образованию на 1 этапе межевания).

Таким образом, для осуществления кадастровых работ по разделу земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001:40, а также по объединению земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:1501001:219, 65:01:1501001:11, 65:01:1501001:193, ЗУ1.1 в целях образования земельных участков с условными номерами :ЗУ5, ЗУ6, :ЗУ2, необходимо устранить техническую ошибку в описании местоположения границ земельного участка 65:01:1501001:40 в соответствии с нижеприведенным координатным описанием в отношении указанного участка. Площадь земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001:40 после устранения технической ошибки составит 75683 кв.м.

Перечень координат земельного участка с кадастровым номером 65:01:1501001:40 с устранённой технической ошибкой.

Земельный участок 65:01:1501001:40 (после устранения технической ошибки) площадью 75683 кв. м.		
Номер точки	X	Y
1	685985,58	1304661,28
2	686005,59	1304673,87
3	685960,83	1304728,99
4	685964,61	1304732,65
5	685961,90	1304735,59
6	685958,30	1304732,11
7	685936,01	1304759,56
8	685930,60	1304765,81
9	685936,21	1304771,45
10	685956,50	1304788,95

11	685984,92	1304821,80
12	685873,75	1304982,00
13	685815,71	1304982,93
14	685802,49	1304927,23
15	685722,10	1304958,36
16	685712,61	1304983,76
17	685519,25	1305100,83
18	685525,27	1305015,82
19	685610,58	1304947,71
20	685693,83	1304864,25
21	685695,37	1304866,49
22	685674,43	1304894,41
23	685674,86	1304899,66
24	685676,46	1304904,85
25	685679,20	1304908,27
26	685686,08	1304912,49
27	685690,70	1304913,31
28	685695,32	1304911,09
29	685699,13	1304907,48
30	685703,77	1304902,22
31	685707,11	1304895,46
32	685709,86	1304882,42
33	685710,52	1304865,36
34	685710,73	1304860,25
35	685712,44	1304856,25
36	685719,32	1304854,52
37	685717,68	1304846,12
38	685709,88	1304848,17
39	685722,35	1304835,66

40	685758,08	1304768,80
41	685808,74	1304715,96
42	685828,25	1304647,67
43	685873,66	1304668,66
44	685888,70	1304650,15
45	685897,89	1304645,47
46	685914,35	1304652,40
47	685915,28	1304653,69
48	685916,61	1304655,39
49	685918,01	1304657,04
50	685918,38	1304657,46
51	685916,40	1304658,89
52	685931,36	1304679,44
53	685938,13	1304674,31
54	685939,74	1304674,33
55	685939,74	1304674,33
56	685946,24	1304689,39
57	685951,11	1304687,75
58	685945,67	1304676,07
59	685954,79	1304674,50
60	685957,53	1304674,53
61	685960,12	1304672,32
62	685974,27	1304665,66
63	685981,26	1304666,50
1	685985,58	1304661,28
Внутренний контур № 1		
64	685882,70	1304706,70
65	685890,87	1304715,53
66	685869,93	1304734,78

67	685864,92	1304729,77
68	685869,13	1304725,29
69	685864,65	1304720,81
70	685879,80	1304705,77
64	685882,70	1304706,70
Внутренний контур № 2		
71	685938,66	1304774,75
72	685937,42	1304791,26
73	685917,90	1304812,12
74	685912,95	1304813,05
75	685892,11	1304810,66
76	685892,02	1304805,48
77	685901,61	1304791,42
78	685909,03	1304783,58
79	685916,91	1304776,29
71	685938,66	1304774,75
Внутренний контур № 3		
80	685910,61	1304826,42
81	685904,08	1304845,63
82	685892,61	1304866,52
83	685874,46	1304885,93
84	685866,16	1304888,51
85	685850,34	1304879,81
86	685876,22	1304833,55
87	685881,77	1304836,14
88	685892,37	1304827,01
89	685902,52	1304821,52
90	685908,43	1304821,06
80	685910,61	1304826,42

Проектом межевания территории не предусмотрено резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд и установление публичных сервитутов.

Проектом планировки устанавливаются красные линии. Расстояние, на котором устанавливаются линии отступа, от красных линий до застройки составляет 0 м (в районе земельного участка :ЗУ2), 5 м.

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков представлен ниже.

Каталог координат характерных точек образуемых земельных участков в системе координат МСК-65, зона 1

1 этап

Земельный участок ЗУ 1.1 Площадь 593 кв. м.

Номер точки	X	Y
1	686022.66	1304640.25
2	686027.86	1304646.43
3	686005.59	1304673.86
4	685985.58	1304661.28
5	685998.48	1304645.64
6	686009.65	1304655.13
1	686022.66	1304640.25

2 этап

Земельный участок :ЗУ1 Площадь 39732 кв. м.

Номер точки	X	Y
1	686165.90	1304394.57
2	686163.50	1304398.65
3	686134.00	1304439.86
4	686124.35	1304458.27
5	686119.41	1304467.26

6	686114.45	1304476.26
7	686109.49	1304485.25
8	686104.54	1304494.25
9	686099.33	1304503.30
10	686087.49	1304520.49
11	686082.76	1304527.60
12	686074.89	1304538.85
13	686058.09	1304560.62
14	685992.76	1304640.78
15	685998.48	1304645.64
16	685985.58	1304661.28
17	685981.26	1304666.50
18	685974.27	1304665.66
19	685960.12	1304672.32
20	685957.53	1304674.53
21	685954.79	1304674.5
22	685945.67	1304676.07
23	685951.11	1304687.75
24	685946.24	1304689.39
25	685939.74	1304674.33
26	685938.13	1304674.31
27	685931.36	1304679.44
28	685916.40	1304658.89
29	685918.38	1304657.46
30	685918.01	1304657.04
31	685916.61	1304655.39
32	685915.28	1304653.69
33	685914.35	1304652.39
34	685911.24	1304646.33

35	685902.83	1304633.57
36	685907.25	1304615.48
37	685913.99	1304603.44
38	685906.34	1304596.56
39	685907.25	1304591.85
40	685909.01	1304582.39
41	685909.79	1304574.26
42	685900.70	1304557.53
43	685903.38	1304555.60
44	685912.00	1304563.73
45	685913.49	1304557.16
46	685919.54	1304546.38
47	685909.92	1304534.28
48	685912.45	1304531.44
49	685925.35	1304540.64
50	685930.70	1304533.05
51	685921.00	1304522.56
52	685923.70	1304519.51
53	685935.92	1304527.67
54	685944.38	1304506.23
55	685945.90	1304502.24
56	685934.46	1304492.69
57	685935.90	1304489.82
58	685950.29	1304495.36
59	685960.07	1304481.00
60	685971.99	1304466.47
61	685978.35	1304457.41
62	685985.10	1304447.70
63	685984.84	1304435.50

64	685992.62	1304423.50
65	685885.05	1304372.72
66	685875.22	1304362.26
67	685879.68	1304357.47
68	685889.19	1304366.55
69	685991.06	1304415.87
70	685996.00	1304400.51
71	685999.98	1304399.80
72	686003.97	1304399.18
73	686007.97	1304398.64
74	686011.98	1304398.18
75	686016.00	1304397.79
76	686020.02	1304397.49
77	686024.05	1304397.27
78	686028.09	1304397.12
79	686032.12	1304397.06
80	686036.16	1304397.07
81	686040.20	1304397.16
82	686044.23	1304397.32
83	686048.26	1304397.58
84	686052.28	1304397.91
85	686056.85	1304398.39
86	686064.06	1304388.36
87	686067.94	1304386.31
88	686071.86	1304384.34
89	686075.81	1304382.43
90	686079.80	1304380.60
91	686083.81	1304378.84
92	686087.86	1304377.16

93	686091.94	1304375.55
94	686096.04	1304374.01
95	686100.17	1304372.54
96	686104.33	1304371.15
97	686108.52	1304369.84
98	686112.72	1304368.60
99	686116.95	1304367.44
100	686122.36	1304366.09
1	686165.90	1304394.57

Земельный участок :ЗУ2 Площадь 61993 кв м

Номер точки	X	Y
:ЗУ2(1)		
1	686262.44	1304511.10
2	686239.71	1304578.32
3	686255.89	1304618.16
4	686166.90	1304728.95
5	686134.86	1304758.28
6	686126.19	1304763.13
7	686090.53	1304792.53
8	685997.30	1304836.10
9	685984.93	1304821.81
10	685956.50	1304788.95
11	685936.21	1304771.45
12	685930.60	1304765.81
13	685936.01	1304759.56
14	685958.30	1304732.11
15	685961.90	1304735.60

16	685964.61	1304732.66
17	685964.61	1304732.65
18	685960.83	1304728.99
19	686005.59	1304673.87
20	686005.59	1304673.86
21	685985.58	1304661.28
22	685998.48	1304645.64
23	686009.65	1304655.13
24	686022.66	1304640.25
25	686028.15	1304633.94
26	686045.14	1304622.44
27	686058.07	1304599.65
28	686082.77	1304565.23
29	686096.61	1304545.66
30	686103.92	1304539.21
31	686120.04	1304506.54
32	686143.26	1304468.60
33	686157.66	1304454.18
1	686262.44	1304511.10
:3У2(2)		
34	686098.12	1304792.81
35	686025.83	1304869.24
36	686001.45	1304841.03
37	686092.35	1304798.09
34	686098.12	1304792.81

Земельный участок :3У3 Площадь 157 кв. м.

Номер точки	X	Y
-------------	---	---

1	685708.22	1303690.30
2	685708.41	1303703.34
3	685705.62	1303706.25
4	685697.27	1303706.09
5	685697.26	1303701.32
6	685699.88	1303690.32
1	685708.22	1303690.30

Земельный участок :ЗУ4 Площадь 287 кв. м.

Номер точки	X	Y
1	685728.31	1303495.66
2	685715.17	1303510.72
3	685704.41	1303501.30
4	685717.39	1303486.14
1	685728.31	1303495.66

Земельный участок :ЗУ5 Площадь 429 кв. м.

Номер точки	X	Y
1	685897.75	1304649.92
2	685912.19	1304664.61
3	685897.40	1304679.14
4	685882.82	1304664.30
1	685897.75	1304649.92

Земельный участок :ЗУ6 Площадь 935 кв. м.

Номер точки	X	Y

1	685882.81	1304664.29
2	685897.41	1304679.14
3	685872.38	1304705.95
4	685856.03	1304691.21
5	685870.34	1304667.13
6	685873.67	1304668.66
7	685879.72	1304661.21
1	685882.81	1304664.29

Земельный участок :ЗУ7 Площадь 2203 кв. м.

Номер точки	X	Y
1	685703.03	1303539.86
2	685698.65	1303662.75
3	685704.40	1303671.36
4	685699.88	1303690.32
5	685697.26	1303701.32
6	685693.95	1303715.20
7	685694.40	1303744.01
8	685682.43	1303743.80
9	685680.82	1303713.88
10	685687.76	1303688.55
11	685691.35	1303675.47
12	685688.60	1303664.03
13	685692.44	1303552.00
1	685703.03	1303539.86

Земельный участок :ЗУ8 Площадь 7134 кв. м.

Номер	X	Y
-------	---	---

ТОЧКИ		
1	685858.68	1303283.24
2	685822.20	1303507.29
3	685775.42	1303475.38
4	685748.80	1303507.24
5	685715.36	1303544.83
6	685710.48	1303715.15
7	685693.95	1303715.20
8	685697.26	1303701.32
9	685697.27	1303706.09
10	685705.62	1303706.25
11	685708.41	1303703.34
12	685708.22	1303690.30
13	685699.88	1303690.32
14	685704.40	1303671.36
15	685698.65	1303662.75
16	685703.03	1303539.86
17	685712.95	1303528.49
18	685742.43	1303494.71
19	685757.21	1303477.76
20	685773.48	1303474.27
21	685804.19	1303467.90
22	685846.84	1303304.98
23	685847.47	1303283.41
1	685858.68	1303283.24
внутренняя граница I		
24	685713.17	1303549.78
25	685713.05	1303551.83
26	685711.08	1303551.67

27	685711.23	1303549.58
24	685713.17	1303549.78
внутренняя граница 2		
28	685772.18	1303476.56
29	685770.73	1303478.02
30	685769.35	1303476.61
31	685770.77	1303475.21
28	685772.18	1303476.56
внутренняя граница 3		
32	685705.25	1303549.25
33	685704.71	1303551.23
34	685702.82	1303550.67
35	685703.37	1303548.76
32	685705.25	1303549.25
внутренняя граница 4		
36	685713.26	1303543.38
37	685712.61	1303544.14
38	685711.85	1303543.48
39	685712.51	1303542.73
36	685713.26	1303543.38

Земельный участок :ЗУ9 Площадь 39 кв. м.

Номер точки	X	Y
1	685688.60	1303664.03
2	685691.35	1303675.47
3	685687.76	1303688.55
1	685688.60	1303664.03

:2400/ЧЗУ1 Площадь 219 кв. м.

Номер точки	X	Y
1	685895.72	1303548.07
2	685885.00	1303569.11
3	685884.17	1303568.61
4	685877.46	1303556.97
5	685881.61	1303547.54
6	685894.83	1303547.54
1	685895.72	1303548.07

ЧАСТЬ 2. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**Каталог координат характерных точек границы территории, в отношении которой
утвержден проект межевания**

Номер точки	X	Y
1	686398.12	1303723.66
2	686415.59	1303728.48
3	686431.13	1303738.2
4	686448.02	1303758.17
5	686459.76	1303778.21
6	686467.84	1303801.62
7	686469.97	1303817.78
8	686471.64	1303881.57
9	686471.41	1303914
10	686468.24	1303946.46
11	686441.73	1304003.23
12	686509.57	1303983.93
13	686508.55	1303987.21
14	686501.85	1304008.8
15	686480.82	1304076.41

16	686472.5	1304091.17
17	686446.01	1304165.85
18	686459.62	1304188.65
19	686440.89	1304238.98
20	686405.44	1304305.3
21	686374.26	1304397.9
22	686393.1	1304405.1
23	686389.5	1304444.72
24	686302.14	1304829.87
25	686242.02	1304909.11
26	686202.46	1304951.25
27	686135.75	1305050.85
28	686082.81	1305129.87
29	685873.75	1304982
30	685815.71	1304982.93
31	685802.5	1304927.23
32	685722.11	1304958.36
33	685689.03	1304869.04
34	685671.03	1304844.44
35	685661.83	1304825.05
36	685688.25	1304814.32
37	685703.37	1304827.05
38	685713.46	1304844.56
39	685722.35	1304835.65
40	685758.08	1304768.8
41	685808.74	1304715.96
42	685828.23	1304647.67
43	685847.03	1304622.42
44	685806.87	1304579.92

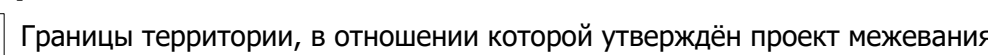
45	685783	1304469.99
46	685803.15	1304441.35
47	685780.63	1304421.05
48	685787.75	1304391.1
49	685773.7	1304329.41
50	685763.14	1304278.87
51	685734.15	1304140.14
52	685733.63	1304137.62
53	685722.56	1304079.09
54	685709.63	1304010.71
55	685677.76	1303903.89
56	685615.48	1303924.04
57	685538.41	1303944
58	685542.54	1303659.32
59	685545.85	1303658.96
60	685557.66	1303656.01
61	685567.09	1303652.71
62	685573.26	1303651.87
63	685608.35	1303642.57
64	685605.55	1303629
65	685601.8	1303613.44
66	685601.67	1303612.26
67	685598.72	1303588.71
68	685600.5	1303588.43
69	685600.39	1303586.64
70	685597.7	1303582.83
71	685596.67	1303572.29
72	685596.81	1303570.38
73	685597.36	1303562.98

74	685595.6	1303556.14
75	685594.49	1303556.25
76	685591.25	1303549.41
77	685588.01	1303535.28
78	685587.06	1303535.1
79	685585.91	1303527.59
80	685589.33	1303521.16
81	685579.02	1303499.14
82	685576.54	1303492.54
83	685575.29	1303483.17
84	685574.74	1303476.01
85	685575.56	1303458.59
86	685660.53	1303351.97
87	685663.76	1303352.86
88	685666.75	1303340.57
89	685726.29	1303321.53
90	685845.41	1303283.45
91	685847.47	1303283.41
92	685858.68	1303283.25
93	686015.08	1303280.8
94	686048.41	1303280.28
95	686045.69	1303286.41
96	685965.24	1303447.84
97	685926.98	1303520.39
98	685892.81	1303589.82
99	685885.98	1303608.3
100	685885.24	1303625.37
101	685891.11	1303645.37
102	685900.71	1303679.74

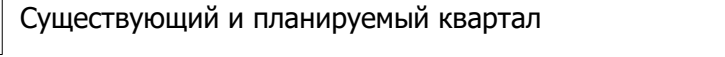
103	685908.81	1303691.36
104	685917.88	1303699.38
105	685929.82	1303704.42
106	685947.32	1303708.21
107	685971.54	1303706.43
108	685999.48	1303700.58
109	686131.01	1303673.97
110	686151.37	1303672.75
111	686191.8	1303679.36
1	686398.12	1303723.66

[illegible]

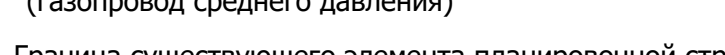
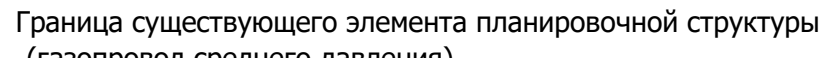
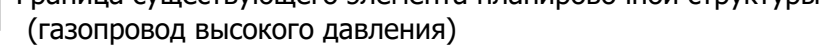
ГРАНИЦЫ



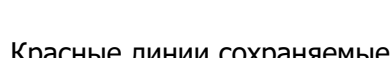
 Граница существующего элемента планировочной структуры



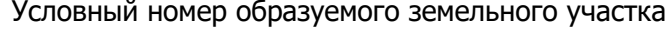
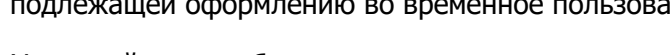
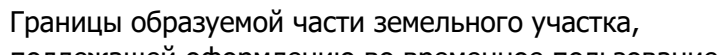
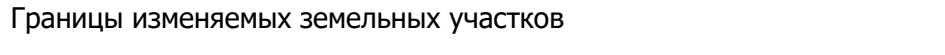
 Граница существующего элемента планировочной структуры



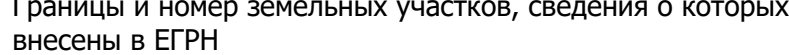
 Красные линии, устанавливаемые проектом планировки



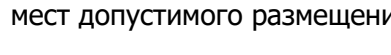
 Границы образуемых земельных участков






Границы и номер земельных участков, сведения о которых
внесены в ЕГРН



Линии отступа от красных линий в целях определения



				ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ОПЕРАЖАЮЩЕГО РАЗВИТИЯ "ГОРНЫЙ ВОЗДУХ"		
Изм./Лист/№ документа	Подпись	Дата				
Разработ. Владимирцева		04.23	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ	Стадия	Лист	Листов
Проверил. Владимирцева		04.23		ПМ	2	17
ГИП. Владимирцева		04.23		Чертот неканонич. территории М 1:2000		
			ИП Владимирцева Ю. А.			