



**ОЛИМПРОЕКТ**

Архитектура. Изыскания. Проектирование.

---

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГРУППА КОМПАНИЙ «ОЛИМПРОЕКТ»

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел 1 Пояснительная записка

#### Пояснительная записка

**Шифр 149/22-ГК-ПЗ**

---

**ОБЪЕКТ:** «Жилой комплекс «УЮН». Третья очередь строительства

**АДРЕС:** Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск.

**ЗАКАЗЧИК:** АО «ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН»

---

Москва. 2022 г.

---



# ОЛИМПРОЕКТ

Архитектура. Изыскания. Проектирование.

---

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГРУППА КОМПАНИЙ «ОЛИМПРОЕКТ»

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел 1 Пояснительная записка

#### Пояснительная записка

#### Шифр 149/22-ГК-ПЗ

---

**ОБЪЕКТ:** «Жилой комплекс «УЮН». Третья очередь строительства

**АДРЕС:** Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск.

**ЗАКАЗЧИК:** АО «ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН»

---

Генеральный директор

Н.Ю. Сухих

Директор бюро комплексного  
проектирования №2

А.Д. Григорьев

Главный инженер проекта


О.В. Аникеева

Москва. 2022 г.

---

## ОГЛАВЛЕНИЕ

а)	реквизиты одного из следующих документов, на основании которого принято решение о разработке проектной документации. ....	3
б)	исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства. ....	3
в)	сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства, состав и характеристика производства, номенклатура выпускаемой продукции (работ, услуг). 3	3
г)	сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии;.....	4
д)	данные о проектной мощности объекта капитального строительства - для объектов производственного назначения; .....	4
е)	сведения о сырьевой базе, потребности производства в воде, топливно-энергетических ресурсах - для объектов производственного назначения; .....	4
ж)	сведения о комплексном использовании сырья, вторичных энергоресурсов, отходов производства - для объектов производственного назначения; .....	4
ж(1))	сведения об использовании возобновляемых источников энергии и вторичных энергетических ресурсов; .....	4
з)	сведения о земельных участках, изымаемых для государственных или муниципальных нужд, о земельных участках, в отношении которых устанавливается сервитут, публичный сервитут, обоснование их размеров, если такие размеры не установлены нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, или правилами землепользования и застройки, или проектами планировки, проектами межевания территории, - при необходимости изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, установления сервитута, публичного сервитута;.....	5
и)	сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства;.....	5
к)	сведения о размере средств, требующихся для возмещения правообладателям земельных участков и (или) расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, - в случае их изъятия для государственных или муниципальных нужд; 5	5
к(1))	сведения о размере средств, требующихся для возмещения правообладателям земельных участков и (или) расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества убытков и (или) в качестве платы правообладателям земельных участков, - в случае установления сервитута, публичного сервитута в отношении таких земельных участков; .....	5

Взам. Инв. №		Подп. и дата											
Инв. № подл.				149/22-ГК-ПЗ									
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов	
	Разраб.		Аникеева			10.22				П	1	10	
	Пров.		Григорьев			10.22							
	ГИП		Аникеева			10.22							
	Н.контр.												
	Нач. отд.												
										 <b>ОЛИМПРОЕКТ</b> <small>Архитектура. Инженерия. Проектирование.</small>			

- л) сведения об использованных в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований; .....5
- м) технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства; .....5
- н) сведения о наличии разработанных и согласованных специальных технических условий - в случае необходимости разработки таких условий; .....8
- о) данные о проектной мощности объекта капитального строительства, значимости объекта капитального строительства для поселений (муниципального образования), а также о численности работников и их профессионально-квалификационном составе, числе рабочих мест (кроме жилых зданий) и другие данные, характеризующие объект капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения; .....8
- п) сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов зданий, строений и сооружений; .....8
- р) обоснование возможности осуществления строительства объекта капитального строительства по этапам строительства с выделением этих этапов (при необходимости); .....8
- с) сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения (при необходимости); .....8
- т) заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий. ....9

Взам. Инв. №	
Подп. и Дата	
Инв. №подп.	

						149/22-ГК-ОПЗ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

**а) реквизиты одного из следующих документов, на основании которого принято решение о разработке проектной документации;**

- Договор на корректировку проектной документации №149/22-ГК;
- Задание на проектирование по объекту «Жилой комплекс «УЮН», расположенный по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района №7, земельный участок с кадастровым номером 65:01:0314001:2». Вторая очередь строительства утвержденное АО «ТЗ-РЕГИОН» и согласованное ООО «ГК «ОЛИМПРОЕКТ».

**б) исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.**

- ГПЗУ № РФ-65-3-02-0-00-2022-0481, № РФ-65-3-02-0-00-2022-0470;
- Специальные технические условия на разработку мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;
- Письмо №Исх. 4.199-223/22 от 22.02.2022 КРСО о предоставлении информации по техническим условиям подключения инженерных сетей.

**в) сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства, состав и характеристика производства, номенклатура выпускаемой продукции (работ, услуг).**

Третья очередь объекта предполагает строительство двух жилых многоэтажных корпусов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземным этажом, предназначенным для размещения инженерных коммуникаций, технических помещений и внеквартирных хозяйственных кладовых.

- Расчетный срок службы корпусов – II (не менее 50 лет);
- Уровень ответственности корпусов – II (нормальны);
- Степень огнестойкости корпусов – I;
- Класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- Сейсмическая зона – 8 баллов (в баллах шкалы MSK-64);
- Этажность корпусов – 17 этажей + 1 подземный;
- Конструктивная схема корпусов – монолитная железобетонная стеновая с центральным ядром жесткости (лестнично-лифтовым узлом) и продольными и поперечными несущими стенами. Основным методом строительства является возведение несущих конструкций из тяжелого монолитного бетона с использованием щитовой опалубки

На первых этажах корпусов располагаются:

- нежилые помещения общественного назначения ПОН (Ф4.3) с отдельными входами, с с/у МГН и помещениями уборочного инвентаря из расчета 0,8 м<sup>2</sup> на каждые 100 м<sup>2</sup> полезной площади этажа, но не менее 2 м<sup>2</sup>;
- вестибюльные группы жилой зоны с местом размещения почтовых ящиков, помещений для хранения уборочного инвентаря. Технические помещения, обслуживающие надземную и подземную часть (ИТП, Насосная, помещения ЭОМ, помещения СС, венткамеры), внеквартирные хозяйственные кладовые размещены в подземной части.

Взам. Инв. №	Подп. и Дата	Инв. №подп.					Лист
			149/22-ГК-ОПЗ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

г) сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии;

	Значение нагрузки
<b>Водоснабжение</b>	<u>Корпус 19.1 (64.24 м3/сут);</u> <u>Корпус 19.2 (44.61 м3/сут);</u> <u>Всего (108.85 м3/сут);</u>
<b>Водоотведение</b>	<u>Корпус 19.1 (61.76 м3/сут);</u> <u>Корпус 19.2 (41.29 м3/сут);</u> <u>Всего (103.05 м3/сут);</u>
<b>Электроснабжение (расчетн. мощность на шинах ТП)</b>	<u>Корпус 19.1 (325.2 кВт);</u> <u>Корпус 19.2 (263.1 кВт);</u> <u>Всего (588.3 кВт);</u>

**Тепловые нагрузки:**

	Значение нагрузки
Горячее водоснабжение (общая нагрузка с учетом неравномерности потребления)	<u>Корпус 19.1 (0.489 Гкал/ч);</u> <u>Корпус 19.2 (0.385 Гкал/ч);</u> <b><u>Всего (0.874 Гкал/ч);</u></b>
Вентиляция и ВТЗ	<u>Корпус 19.1 (0.0179 Гкал/ч);</u> <u>Корпус 19.2 (0.0152 Гкал/ч);</u> <b><u>Всего (0.0331 Гкал/ч);</u></b>
Отопление	<u>Корпус 19.1 (0.379 Гкал/ч);</u> <u>Корпус 19.2 (0.266 Гкал/ч);</u> <b><u>Всего (0.645 Гкал/ч);</u></b>
<b>Общая тепловая нагрузка</b>	<u>Корпус 19.1 (0.886 Гкал/ч);</u> <u>Корпус 19.2 (0.666 Гкал/ч);</u> <b><u>Всего (1.552 Гкал/ч);</u></b>

д) данные о проектной мощности объекта капитального строительства - для объектов производственного назначения;

Данный объект не является объектом производственного назначения.

е) сведения о сырьевой базе, потребности производства в воде, топливно-энергетических ресурсах - для объектов производственного назначения;

Данный объект не является объектом производственного назначения.

ж) сведения о комплексном использовании сырья, вторичных энергоресурсов, отходов производства - для объектов производственного назначения;

Данный объект не является объектом производственного назначения.

ж(1) сведения об использовании возобновляемых источников энергии и вторичных энергетических ресурсов;

Для обеспечения объекта энергоресурсами возобновляемые источники энергии и вторичные энергетические ресурсы не используются.

Инв. №подл.	Взам. Инв. №
	Подп. и Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	149/22-ГК-ОПЗ	Лист
							4

**з) сведения о земельных участках, изымаемых для государственных или муниципальных нужд, о земельных участках, в отношении которых устанавливается сервитут, публичный сервитут, обоснование их размеров, если такие размеры не установлены нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, или правилами землепользования и застройки, или проектами планировки, проектами межевания территории, - при необходимости изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, установления сервитута, публичного сервитута;**

Под строительство выделены участки с кадастровыми номерами № РФ-65-3-02-0-00-2022-0481, № РФ-65-3-02-0-00-2022-0470

**и) сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства;**

Земельный участок расположен в территориальной зоне – Многоэтажной жилой застройки Ж-1. Установлен градостроительный регламент;

В соответствии с ГПЗУ № РФ-65-3-02-0-00-2022-0510, информация о видах разрешенного использования земельного участка основные виды разрешенного использования:

- Общежития;
- Среднеэтажная жилая застройка;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- Многоэтажная жилая застройка;
- Предоставление коммунальных услуг.

**к) сведения о размере средств, требующихся для возмещения правообладателям земельных участков и (или) расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, - в случае их изъятия для государственных или муниципальных нужд;**

Не требуется.

**к(1)) сведения о размере средств, требующихся для возмещения правообладателям земельных участков и (или) расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества убытков и (или) в качестве платы правообладателям земельных участков, - в случае установления сервитута, публичного сервитута в отношении таких земельных участков;**

Не требуется

**л) сведения об использованных в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований;**

При разработке данного проекта изобретения не применялись, патентные исследования не проводились.

**м) технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства;**

Технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства.

Наименование показателей	Ед. изм.	Показатель
Площадь земельного участка по ГПЗУ	м <sup>2</sup>	13620,00
Корпус 19.1		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	792,75

Инв. №подп.	Подп. и Дата	Взам. Инв. №

						149/22-ГК-ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		5

Общая площадь здания, в том числе:	м <sup>2</sup>	13054,6		
надземной части здания	м <sup>2</sup>	12316,5		
подземной части здания	м <sup>2</sup>	738,1		
Строительный объём здания, в том числе:	м <sup>3</sup>	45362,8		
надземной части здания	м <sup>3</sup>	42379,3		
подземной части здания	м <sup>3</sup>	2983,5		
Общая площадь квартир (с учетом летних помещений)*	м <sup>2</sup>	9008,1		
Общая площадь квартир (без учета летних помещений)	м <sup>2</sup>	8808,1		
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3246,5		
Нежилая часть здания (нежилые помещения), в т.ч.:	м <sup>2</sup>	209,1		
полезная площадь помещений общественного назначения (ПОН)	м <sup>2</sup>	209,1		
полезная площадь помещений с конкретным функциональным назначением - ОДС	м <sup>2</sup>	-		
Кол-во встроенных коммерческих помещений общественного назначения (ПОН)	шт.	2		
ОДС	шт.	-		
Площадь кладовых	м <sup>2</sup>	164,2		
Количество кладовых	шт.	38		
Количество этажей, в том числе:	эт.	18		
надземных	эт.	17		
подземных	эт.	1		
Количество секций	шт.	1		
Верхняя отметка (относительная)	м	+54,050		
Кол-во квартир, в том числе:			Площадь с учетом летних помещений, м <sup>2</sup>	Площадь без учета летних помещений, м <sup>2</sup>
всего	шт.	181	9008,1	8808,1
квартиры студийного типа	шт.	16	432,0	432,0
квартиры однокомнатного типа	шт.	99	3800,1	3732,9
квартиры двухкомнатного типа	шт.	50	3228,8	3144,0
квартиры трехкомнатного типа	шт.	16	1547,2	1499,2
Корпус 19.2				
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	568,19		
Общая площадь здания, в том числе:	м <sup>2</sup>	9072,2		
надземной части здания	м <sup>2</sup>	8556,9		
подземной части здания	м <sup>2</sup>	515,3		
Строительный объём здания, в том числе:	м <sup>3</sup>	31432,2		
надземной части здания	м <sup>3</sup>	29306,7		
подземной части здания	м <sup>3</sup>	2125,5		

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	149/22-ГК-ОПЗ	Лист
							6



Общая площадь квартир (с учетом летних помещений)*	м <sup>2</sup>	5918,9		
Общая площадь квартир (без учета летних помещений)	м <sup>2</sup>	5838,9		
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	2346,4		
Нежилая часть здания (нежилые помещения), в т.ч.:	м <sup>2</sup>	170,7		
полезная площадь помещений общественного назначения (ПОН)	м <sup>2</sup>	170,7		
полезная площадь помещений с конкретным функциональным назначением - ОДС	м <sup>2</sup>	-		
Кол-во встроенных коммерческих помещений общественного назначения (ПОН)	шт.	2		
ОДС	шт.	-		
Площадь кладовых	м <sup>2</sup>	100,0		
Количество кладовых	шт.	24		
Количество этажей, в том числе:	эт.	18		
надземных	эт.	17		
подземных	эт.	1		
Количество секций	шт.	1		
Верхняя отметка (относительная)	м	+54,050		
Кол-во квартир, в том числе:			Площадь с учетом летних помещений, м <sup>2</sup>	Площадь без учета летних помещений, м <sup>2</sup>
всего	шт.	131	5918,9	5838,9
квартиры студийного типа	шт.	16	347,2	347,2
квартиры однокомнатного типа	шт.	49	1829,3	1800,5
квартиры двухкомнатного типа	шт.	50	2504,0	2452,8
квартиры трехкомнатного типа	шт.	16	1238,4	1238,4

Инв. №подп.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

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

149/22-ГК-ОПЗ

Лист

7



т) заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					149/22-ГК-ОПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий в соответствии с Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» N384-ФЗ от 30.12.2009 и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта

О.В. Анисеева

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					149/22-ГК-ОПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.