



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЗЕНИТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

Проект планировки и межевания территории административно-общественного центра, расположенного в Центральном округе г. Комсомольска-на-Амуре в границах: с северо-западной стороны – ул. Аллея Труда, с северо-восточной – пр. Октябрьский, с юго-восточной – ул. Дзержинского, с юго-западной – пр. Интернациональный

Проектная документация
Проект планировки территории
Основная часть
(утверждаемая)
Том 1

Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов капитального строительства, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

При разработке проекта планировки территории использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540);
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СП 42.13330.2011);
- Правила охраны газораспределительных сетей № 878 от 20 ноября 2000г.;
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон;
- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года № 197 "О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";
- СП 34.133330.2010 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного, законодательного и прогнозного характера:

- в соответствии с генеральным планом города Комсомольска-на-Амуре;
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», утвержденные решением Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 14.10.2009 г. № 72;
- в соответствии с действующими на момент проектирования градостроительными нормативами и правовыми актами РФ и Хабаровского края;

Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Красные линии, утвержденные Постановлением Администрации города Комсомольска-на-Амуре № 104 от 30.05.2016., предлагается отменить. Документацией предусмотрены красные линии элемента планировочной структуры - квартала по границам ул.Аллея Труда, пр.Октябрьский, ул.Дзержинского, пр.Интернациональный.

Каталог координат устанавливаемых красных линий

Обозначение характерных точек границы	X	Y
1	683833.63	3320648.25
2	684003.24	3320836.07
3	684057.28	3320894.65
4	684211.40	3321069.54
5	684210.26	3321081.98
6	684056.10	3321222.19
7	683844.76	3321414.20
8	683844.48	3321413.92
9	683835.29	3321422.64
10	683829.76	3321427.67
11	683757.42	3321493.85
12	683660.38	3321581.82
13	683646.97	3321581.49
14	683582.10	3321507.45
15	683485.06	3321396.69

16	683440.39	3321345.38
17	683371.59	3321267.39
18	683266.70	3321148.48
19	683267.65	3321131.49
20	683286.01	3321114.03
21	683348.36	3321056.87
22	683386.60	3321021.81
23	683409.09	3321001.19
24	683412.79	3320995.62
25	683480.19	3320934.17
26	683485.02	3320929.80
27	683605.56	3320820.30
28	683607.28	3320818.75
29	683653.63	3320776.82
30	683666.18	3320765.47
31	683665.76	3320765.03
32	683670.10	3320761.04
33	683679.83	3320752.17
34	683822.21	3320655.96

Параметры планируемого строительства

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

I. Характеристика современного использования территории.

Граница проекта планировки территории расположена в Центральном округе г. Комсомольск-на-Амуре, примыкает к ул. Аллея Труда, просп. Октябрьский, ул. Дзержинского и просп. Интернациональный.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 65,5177 га.

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Комсомольск-на-Амуре" (в редакции решения № 138 от 13.12.2017) (Статья 30), к проектируемой территории применяются регламенты, устанавливаемые для зоны **ОД-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения)**.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) от границ земельного участка, отделяющих земельный участок от территории общего пользования – 3 м (в случае, если иное не установлено документацией по планировке территории);

б) от общих границ смежных земельных участков, предназначенных для размещения объектов блокированной застройки – не подлежит установлению;

в) от общих границ с земельным участком (шириной не менее 6 м), который не может быть предоставлен для строительства и размещения объектов, поскольку его размеры и площадь меньше минимально допустимых размеров – не подлежит установлению;

г) от границ земельного участка в случае, если расстояние от границ земельного участка до существующего объекта недвижимости менее 3 м – устанавливается с учетом фактического расположения объекта недвижимости;

д) во всех иных случаях от границ земельных участков – 3 м;

Ограничение использования земельных участков и объектов капитального

строительства:

1) объекты инженерного обеспечения не должны выходить на линию застройки улиц и магистралей; подъезды к группам технических сооружений должны предусматриваться с внутриквартальных проездов;

2) в случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 29 настоящих Правил, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки территории подготовлен в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки не планируется размещение новых объектов капитального строительства жилого назначения.

III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории планируется размещение следующих объектов капитального строительства общественно-делового назначения:

1. Конгресс-холл на 800 чел. (площадь застройки $9\,737,91\text{ м}^2$, этажность - 3, плотность застройки - $5\,618\text{ кв.м/га}$)

2. Торгово-развлекательный центр с аквапарком. (площадь застройки $27\,451,06\text{ м}^2$, этажность - 3, плотность застройки - $12\,669\text{ кв.м/га}$)

3. Физкультурно-оздоровительный комплекс. (площадь застройки $4\,231,94\text{ м}^2$, этажность - 3, плотность застройки - $7\,052\text{ кв.м/га}$)

4. Общественно-административный комплекс, в состав которого входят:

- административный блок (площадь застройки $8\,075,96\text{ м}^2$, этажность - 15, плотность застройки - $41\,767,24\text{ кв.м/га}$)
- деловой блок (площадь застройки $7\,580,95\text{ м}^2$, этажность - 15, плотность застройки - $37\,900,15\text{ кв.м/га}$)
- гостиничный блок (площадь застройки $8\,051,19\text{ м}^2$, этажность - 15, плотность застройки - $48\,306,69\text{ кв.м/га}$)
- апартаменты (площадь застройки $7\,606,02\text{ м}^2$, этажность - 15, плотность застройки - $40\,746,42\text{ кв.м/га}$)

V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения.

VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Электроснабжение.

Для электроснабжения территории проработана схема комплексного развития сетей электроснабжения (6кВ) с участием представителей МУП ПЭС, предусматривающую создание возможности подключения планируемых к строительству объектов путём перераспределения нагрузок между существующими трансформаторными подстанциями и КТПН а так же подлежащими строительству КТПН.

В составе схемы предусматривается строительство 3-х кабельных линий от ПС 110 КВ ""БЕРЕГОВАЯ""

1) 1 кабельная линия до существующей ТП-231 МУП ПЭС (в целях перераспределения мощностей);

2) 2 кабельных линии до проектируемой КТПН в районе территории Многофункционального комплекса с аквапарком (далее- КТПН (проект. Аквапарк)), от которой и планируется подключение указанного объекта.

От КТПН (проект.Аквапарк) предусматривается строительство 2-х кабельных линий:

- 1 кабельной линии до существующей КТПН, обеспечивающей подключение Физкультурно-оздоровительного комплекса с универсальным залом и ледовым полем (далее КТПН (сущ. ФОК)). Для обоснования выполненного существующего строительства КТПН (сущ. ФОК) необходимо предусмотреть в документации по планировке территории строительство кабельной линии от КТПН (сущ. ФОК) до ТП-94 МУП ПЭС. От КТПН (сущ. ФОК) предусматривается подключение субкластера «Центральный» (в границах: от б-р Юности, через земельные участки с кадастровыми номерами 27:22:0031402:3, 27:22:0000000:4676, 27:22:0000000:4960, до набережной реки Амур, предназначенной для размещения коммуникационных коридоров объектов инженерной инфраструктуры с целью подключения объектов субкластера «Центральный»)

- 1 кабельной линии до проектируемой КТПН на территории , направленной на обеспечение подключения территорий:

- Общественно-административного комплекса (в составе: административный блок, деловой блок, гостиничный блок, апартаменты);

- Конгресс-холла на 800 чел,

(далее – КТПН (проект)).

От КТПН (проект)), для создания резервного питания, необходимо предусмотреть строительство кабельной линии до ТП-231 МУП ПЭС

Протяженность линий - 2895 м.

Водоснабжение и водоотведение.

Конгресс-холл - в соответствии с ТУ МУП «Горводоканал» №339 от 17.02.2017г

Общественный центр - в соответствии с ТУ МУП «Горводоканал» №343 от 20.02.2017г. (на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения административного блока);

-ТУ МУП «Горводоканал» №350 от 20.02.2017г. (на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения апартаментов);

-ТУ МУП «Горводоканал» №355 от 20.02.2017г. (на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения гостиничного блока);

-ТУ МУП «Горводоканал» №354 от 20.02.2017г. (на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения делового блока);

Торгово-развлекательный комплекс в соответствии с ТУ «МУП «Горводоканал» №763 от 25.04.2016 г. на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

Протяженность водопровода - 1875 м.

Протяженность канализации - 1507 м.

Теплоснабжение.

Конгресс-холл - в соответствии с ТУ МУП ППТС №252 от 07.03.2017г. на подключение к сетям теплоснабжения

Общественный центр - в соответствии с ТУ СП "Комсомольские тепловые сети" филиал "ХТСК" АО "ДГК" №769 от 20.02.2017г.;

Торгово-развлекательный комплекс - в соответствии с ТУ МУП ППТ №391 от 18.04.2016г. на подключение к сетям теплоснабжения (уточнение нагрузки №425 от 27.04.2016г.);

- ТУ СП "Комсомольские тепловые сети" филиал "ХТСК" АО "ДГК" №1513 от 14.04.2016г на подключение к сетям теплоснабжения (уточнение нагрузки №1746 от 24.04.2016г.);

Протяженность - 895 м.

Связь.

Согласно ТУ ПАО "Ростелеком" № 0804/05/7251-18 от 30.07.18, сети связи и интернета к проектируемым объектам осуществляется в точке подключения: узел агрегации ПСЭ-53 (ул. Шиханова, 10). Технология подключения: MetroEthernet.

Протяженность - 1189 м.

VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем

транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

При проектировании улично-дорожной сети введена дифференциация улиц по категориям.

В проекте принята классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения улиц в транспортной схеме города.

Ниже приведена таблица, обобщающая сведения по улично-дорожной сети.

Основные показатели улично-дорожной сети

№	Показатели	Ед. изм.	Количество
1	Улично-дорожная сеть всего	км	2,36
2	В том числе:		
	Магистральные улицы районного значения:		
	- пр. Интернациональный (существующая)	км	0,74
	- ул. Дзержинского (реконструируемая)		0,23
	- ул. Аллея Труда (существующая)		0,60
- пр. Октябрьский (существующая)	0,79		

Проектом планировки предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное).

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из тротуарной плитки с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет:

- основных тротуаров: 6.0, 4.5, 3.0, 2.25 м.;
- второстепенных: 1.8 м.

Объекты транспортного обслуживания

Проектом планировки предусмотрена организация парковок для посетителей и обслуживающего персонала проектируемых объектов (временное хранение), равномерно рассредоточенных по всей территории.

Также, проектом предусмотрено для хранения автотранспорта использовать подземные паркинги проектируемого общественно-административного комплекса.

Расчет количества машино-мест для хранения автотранспортных средств при объектах социально-бытового назначения выполнен согласно нормам градостроительного проектирования Хабаровского края, приложение 2.

Для обеспечения доступности объектов жилой и общественной зон для инвалидов и других маломобильных групп населения предусмотрено:

- минимальная ширина тротуаров составляет 1,8 м;
- места для стоянки автотранспорта инвалидов на открытых автостоянках размещаются на расстоянии от входов не более 50 метров для общественных зданий, не более 100 метров – для жилых;
- на автомобильных стоянках предусмотрено 20 % мест от общего количества для инвалидов;
- разметка места для стоянки автотранспортного места инвалида предусмотрена размером 6,0 x 3,6 м.

VIII. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Согласно программе комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа "Город Комсомольск-на-Амуре" на 2018-2033 годы, на проектируемой территории запланировано два объекта капитального строительства: конгресс-холл и трц с аквапарком.

1. Конгресс-холл на 800 чел. (площадь застройки 9 737,91 м², этажность - 3)
2. Торгово-развлекательный центр с аквапарком. (площадь застройки 27 451,06 м², этажность - 3, арендопригодная площадь здания - 42 763 м²)

IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 № 816-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта)» размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 № 1634-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области энергетики» размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования» размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного), автомобильных дорог федерального значения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения» размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 № 2607-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения», размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

Схемой территориального планирования Хабаровского края, утвержденной Постановлением Правительства Хабаровского края № 387-рп от 12.11.2015, размещение объектов капитального строительства регионального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

В соответствии с Генеральным планом города Комсомольска-на-Амуре, утвержденным Решением Комсомольской-на-Амуре городской Думы «Об утверждении внесения изменений в Генеральный план города Комсомольска-на-Амуре» №130 от 15.11.2017, в границах проекта планировки территории предусмотрено размещение объекта капитального строительства местного значения - аквапарк, конгресс-холл, общественно-административный комплекс.

Так же, информация по размещению на проектируемой территории аквапарка и конгресс-холла отражена в перечне мероприятий программы

комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа "Город Комсомольск-на-Амуре" на 2018-2033 годы.

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

В первый этап планируемого развития территории проектом предлагается включить строительство здания физкультурно-оздоровительного комплекса с универсальным залом и ледовым полем, а так же многофункционального комплекса с аквапарком. Для эксплуатации этих объектов необходимо устройство территории общего пользования. Также запланировано строительство объектов коммунальной инфраструктуры.

Во второй этап планируемого развития территории включены мероприятия по строительству общественно-административного комплекса и конгресс-холла.

На проектируемой территории в соответствии с Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на территории городского округа "Город Комсомольск-на-Амуре" на 2012 - 2015 годы и на период до 2020 года (Решение Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 16 мая 2012 года №49 (ред. от 16 июля 2014)), а также Программой комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» на 2018-2033 годы (постановление Администрации от 12 декабря 2017 года №3053-па) мероприятий комплексного развития не предусмотрено.