

**ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ
«ГОРОД КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
СУБКЛАСТЕРА "СИЛИНСКИЙ",
РАСПОЛОЖЕННОГО В ЛЕНИНСКОМ ОКРУГЕ Г.
КОМСОМОЛЬСКА-НА-АМУРЕ,
ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ЧАСТЬЮ ТУРИСТКО-
РЕКРЕАЦИОННОГО КЛАСТЕРА
"КОМСОМОЛЬСКИЙ",
В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**



Оглавление

1	Цель разработки проекта планировки	3
2	ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	4
2.1	Виды зон размещения объектов капитального строительства.....	4
2.2	Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства.....	4
3	ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	5
3.1	Зона объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения	5
3.2	Объекты транспортной инфраструктуры	5
3.3	Объекты инженерной инфраструктуры.....	6
3.4	Мероприятия по санитарной очистке территории	6
4	Положение об очередности планируемого развития территории	7

1 Цель разработки проекта планировки

Проект планировки подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом № 18/15 от 18.05.2018 г. на выполнение работ по подготовке документации по планировке 2-х территорий субкластера «Силинский», расположенных в Ленинском округе г. Комсомольска-на-Амуре, в составе проектов планировок и проектов межеваний; подготовке межевых планов с целью внесения сведений о земельных участках в Единый государственный реестр недвижимости, заключенным между Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края и ООО «Агентство по развитию территорий «Геоника» г. Омск.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ 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.

2 ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства

На проектируемой территории выделена зона объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения.

2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

Объекты местного значения:

- объект отдыха и туризма «Эко-комплекс «Силин лес».

3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Вид зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зоны, га	Коэффициент плотности застройки	Этажность, этаж	Процент застройки, %
зона объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения	5,4	0,06	не более 2	4,2

Согласно градостроительным регламентам установлены следующие параметры:

- максимальное количество надземных этажей для зданий, строений, сооружений – 2;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 7.
- минимальный процент озеленения земельного участка – 65.
- требуемое расчетное количество машиномест для хранения автотранспортных средств принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края.
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

3.1 Зона объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения

В зоне объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения предусмотрено размещение:

- трансформаторная подстанция;
- объекта отдыха и туризма «Эко-комплекс «Силин лес», включающий в себя:
 - гостиница и ресторан с панорамной террасой (этажность – 2; площадь застройки - 575 кв.м);
 - банный комплекс, SPA-корпус (этажность – 2; площадь застройки - 250 кв.м);
 - 10 коттеджных домиков (этажность – 1-2; суммарная площадь застройки 1160 кв. м);
 - 2 пропускных пункта (этажность – 1; суммарная площадь застройки 90 кв. м).

3.2 Объекты транспортной инфраструктуры

Основные параметры улиц и проездов, а также размеры красных линий приведены в нижеследующей таблице (Таблица 1).

Таблица 1 Классификация улично-дорожной сети проекта планировки

№ п/п	Категория улично-дорожной сети	Наименование улиц	Ширина красных линий, м	Протяженность, км	Ширина проезжей части, м	Минимальная ширина тротуара, м
1.	Проезды	-		1,0	4,0-6,0	1,0

Из объектов транспортной инфраструктуры предусмотрено размещение наземных стоянок на 118 машиномест. Для обеспечения поверхностного водоотвода проектом предусмотрено осуществить подсыпку территории с обеспечением отвода в сторону Комсомольского шоссе и дальнейшему сбросу в ливневый коллектор.

Поперечные профили приведены ниже:

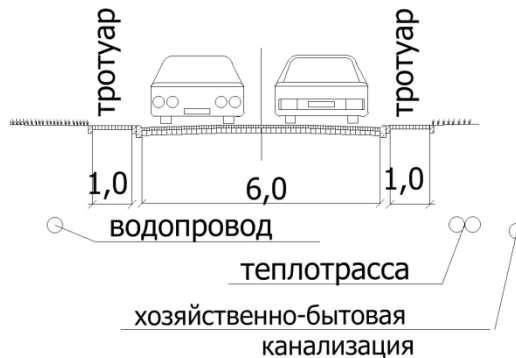


Рисунок 1 Поперечный профиль улицы и дороги местного значения (сечение 1-1)

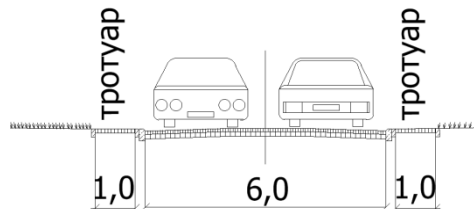


Рисунок 2 Поперечный профиль улицы и дороги местного значения (сечение 2-2)

Примечание: номера сечений указаны на Схеме организации улично-дорожной сети.

3.3 Объекты инженерной инфраструктуры

К размещению предусмотрены следующие объекты местного значения:

- распределительные сети водоснабжения из полимерных труб – 0,5 км;
- безнапорные сети водоотведения из полимерных труб – 0,4 км;
- распределительные сети теплоснабжения – 0,4 км, в двухтрубном исполнении;
- трансформаторная подстанция – 1 объект;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 0,65 км;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ – 0,01 км.

3.4 Мероприятия по санитарной очистке территории

Для обеспечения санитарной очистки территории предусмотрено размещение мусорных контейнеров.

Размещение контейнерных площадок (размер и количество площадок) рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров (но не более 5 шт. на одной площадке).

4 Положение об очередности планируемого развития территории

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов, проектирование и строительство которых, совместно с необходимыми для функционирования этих объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной и транспортной инфраструктур, предусмотрено последовательно в один этап.