

© ООО «Оферта Диалог»

Россия, 690003, Владивосток, улица 1-я Морская 9, офис 311

Тел. 7 (423) 261 – 03 – 77

Email: office@spi-architects.ru

www.spi-architects.ru



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «СОВРЕМЕННЫЙ КРУГЛОГОДИЧНЫЙ
СЕМЕЙНЫЙ ГОРНОЛЫЖНЫЙ КУРОРТ «АРСЕНЬЕВ»

ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть



Strategy
Planning
Innovation

ООО «Оферта Диалог»

Россия, 690003, Владивосток,
улица 1-я Морская 9, офис 311
Тел. +7 (423) 261 – 03 – 77
Email: office@spi-architects.ru
www.spi-architects.ru

ИНН 2540167463
КПП 254001001
ОГРН 1102540008592
ОКПО: 68542037

Заказчик: Департамент архитектуры и развития
территорий Приморского края

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ для размещения объекта «Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт «Арсеньев»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

314/ДПТ-2023

Том 1

Директор

(подпись)

Ососова Л.Б.

Главный архитектор
проекта

(подпись)

Солгалов К.Ю.

Менеджер проекта

(подпись)

Виноградова Е. Ю.



Владивосток, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	4
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
3. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.....	10
3.1 ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «СОВРЕМЕННЫЙ КРУГЛОГОДИЧНЫЙ СЕМЕЙНЫЙ ГОРНОЛЫЖНЫЙ КУРОРТ «АРСЕНЬЕВ» (Sp-1).....	11
3.2 ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА (P-1)	12
3.3 ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ ГОРНОЛЫЖНОГО СКЛОНА (Ski-1).....	13
3.4 ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (T-1).....	14
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	16
5. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УКАЗАННЫХ В ПУНКТЕ 4 НАСТОЯЩИХ ПОЛОЖЕНИЙ, А ТАКЖЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН	19
6. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УКАЗАННЫХ В ПУНКТЕ 4 НАСТОЯЩИХ ПОЛОЖЕНИЙ, И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН	19
7. ОБЪЕКТЫ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УКАЗАННЫХ В ПУНКТЕ 4 НАСТОЯЩИХ ПОЛОЖЕНИЙ, И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН	24
8. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, 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	26

УТВЕРЖДЕНА

распоряжением Департамента
архитектуры и развития территорий
Приморского края

от «__» _____ 2023 года № ____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

для размещения объекта «Современный круглогодичный семейный
горнолыжный курорт «Арсеньев»

ПОЛОЖЕНИЯ

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, 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

1. Общие положения планировки Территории

1.1. *Документация по планировке территории для размещения объекта «Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт «Арсеньев»* (далее – Документация) подготовлена на основании распоряжения Департамента архитектуры и развития территорий Приморского края от 02.05.2023 года № 9-ра «О подготовке документации по планировке территории для размещения объекта «Современный круглогодичный горнолыжный курорт «Арсеньев» и государственной программы Приморского края «Развитие физической культуры и спорта Приморского края», утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 27.12.2019 № 920-па (в

редакции постановления Правительства Приморского края от 16.08.2023 № 571-пп).

1.2. *Территория планируемого размещения объекта «Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт «Арсеньев»* (далее – Территория), расположена в границах Арсеньевского городского округа и Яковлевского муниципального округа Приморского края.

В соответствии со статьей 1 закона Приморского края от 05.12.2022 № 247-КЗ «О Яковлевском муниципальном округе Приморского края» Яковлевский муниципальный район и сельские поселения, входящие в состав данного муниципального района, преобразованы путем их объединения в новое муниципальное образование – Яковлевский муниципальный округ Приморского края. В связи с переходным периодом преобразования Яковлевского муниципального района и сельских поселений, входящих в состав Яковлевского муниципального района, в новое муниципальное образование - Яковлевский муниципальный округ Приморского края, документация по планировке территории разработана с учетом действующих в настоящее время схемы территориального планирования Яковлевского муниципального района Приморского края и генерального плана Новосысоевского сельского поселения Яковлевского муниципального района Приморского края.

Документация подготовлена с учетом следующих ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

- схема территориального планирования Яковлевского городского района, утвержденная решением Думы Яковлевского муниципального района от 30.07.2013 г. № 896-НПА (далее – СТП ЯМР);
- генеральный план Арсеньевского городского округа, утвержденный решением Думы Арсеньевского городского округа от 28.11.2012 г. № 20 (далее – ГП АГО);

- правила землепользования и застройки Арсеньевского городского округа, утвержденные Муниципальным правовым актом Арсеньевского городского округа от 15.03.2013 г. № 30-МПА (актуальная редакция) (далее – ПЗЗ АГО);
- генеральный план Новосысоевского сельского поселения, утвержденный решением муниципального комитета Новосысоевского сельского поселения от 04.07.2014 г. от 194-НПА (далее – ГП НСП);
- правила землепользования и застройки Новосысоевского сельского поселения, утвержденные решением Думы Яковлевского муниципального района от 03.10.2017 № 615-НПА (актуальная редакция) (далее – ПЗЗ НСП).

При разработке учитывались требования следующих нормативов градостроительного проектирования:

- *региональные нормативы градостроительного проектирования Приморского края, утвержденные постановлением Администрации Приморского края от 21.12.2016 №593-па* (актуальная редакция) (далее - Региональные нормативы);

1.3. В соответствии с пунктами 1, 2, 3, 4 и 5 части 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, Территория относится к различным категориям земель¹:

- «земли сельскохозяйственного назначения»;
- «земли населенных пунктов»;
- «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»;
- «земли особо охраняемых территорий и объектов»;

¹ Информация по отнесению Территории к определенной категории земель приводится в целях информационной целостности и не является предметом утверждения настоящей Документации.

– «земли лесного фонда».

1.4. Подготовка Документации осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории Приморского края (МСК-25, Зона 2).

1.5. Документацией не предусмотрено размещение объектов федерального значения.

1.6. Планируемый объект «Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт «Арсеньев» предусмотрен государственной программой Приморского края «Развитие физической культуры и спорта Приморского края», утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 27.12.2019 № 920-па (в редакции постановления Правительства Приморского края от 16.08.2023 № 571-пп). Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанного объекта приведены в п. 3.1 настоящих Положений.

1.7. Документацией предусмотрено размещение объектов местного значения городского округа, а именно автомобильных дорог местного значения в соответствии с мероприятиями Генерального плана Арсеньевского городского округа. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов приведены в п. 3.4 настоящих Положений.

2. Характеристика планируемого развития Территории

2.1. Общая площадь Территории в границах подготовки проекта планировки территории составляет 490,95 га.

2.2. Документацией предусмотрено размещение комплекса объектов туристического, спортивного, общественного и инженерного назначения, необходимых для создания и функционирования «Современного круглогодичного семейного горнолыжного курорта «Арсеньев», также на склонах г. Обзорная планируется реконструкция существующих горнолыжных трасс и строительство новых с устройством подъемников. Предусматривается обеспечение доступа к планируемым объектам путем реконструкции

существующей магистральной улицы районного значения в соответствии с нормативными значениями и формирования благоустроенных пространств на сложившихся территориях.

2.3. В границах разработки проекта планировки выделены следующие элементы планировочной структуры², перечень которых приведен в таблице 1.

Таблица 1.

**Элементы планировочной структуры
в границах подготовки Документации**

№ п/п	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, га
Планируемые элементы планировочной структуры в границах Территории		
1.	Район с условным номером 1, в том числе:	489,64
1.1	<i>Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети с условным номером 2</i>	204,05
2.	Улично-дорожная сеть с условным номером 3	1,32

2.4. Документацией по планировке территории определены *укрупненные расчетные показатели в области общей площади планируемых объектов капитального строительства* (далее – Расчетные показатели), взятые за основу при установлении целевых показателей.

Расчетные показатели приведены в таблице 2.

Таблица 2.

Основные расчетные показатели Территории³

Наименование показателя	Планируемый показатель
Территория в границах подготовки проекта планировки, (га)	490,95
Зона планируемого размещения объекта "Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт "Арсеньев", (га)	10,42
Общая расчетная площадь планируемых объектов капитального строительства (далее – ОКС) в границах разработки Документации, кв. м, в том числе:	57158
• Сервисно-туристический центр с рестораном на 200 мест и террасой на 100 мест, кв. м	2100
• Гостиница категории 3* на 120 номеров, кв. м	6520
• Двухъярусный паркинг на 250 машино-мест, кв. м	7935

² Виды элементов планировочной структуры в границах разработки проекта планировки территории выделены в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр. «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 № 46850).

³ Расчетные показатели даны укрупненно и должны уточняться при дальнейшем архитектурно-строительном проектировании.

Наименование показателя	Планируемый показатель
• Комплекс апартаментов ski-in/out категории 3* (5 корпусов по 20 апартаментов), кв. м	6150
• Контрольно-пропускной пункт, кв. м	40
• Водно-оздоровительный центр, кв. м	1950
• Трансформаторная подстанция, кв. м	40
• Насосная водопроводная станция, кв. м	40
• Блочно-модульная котельная на твердом топливе, кв. м	110
• Складской корпус, кв. м	150
• Гараж уборочной техники, кв. м	150
• Досуговый центр. Детский клуб. Прокат коньков, кв. м	650
• Мини-апарт-отели категории 3* (4 корпуса по 60 номеров-апартаментов), кв. м	17040
• Четырехъярусный паркинг на 450 машино-мест, кв. м	14283
Протяженность горнолыжных трасс, км	21,7
Протяженность водоводов СИС, км	27,5
Протяженность канатных дорог, км	5,2

2.5. Планируемые показатели развития Территории. Планируемый баланс Территории.

Планируемый баланс Территории в границах разработки Документации приведен в таблице 3.

Таблица 3.

Планируемый баланс Территории
в границах разработки проекта планировки

№ п/п	Наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС)	Проектная площадь участков Территории	
		%	га
Территория всего		100	490,95
1.	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:	44,41	217,98
1.1.	Зона планируемого размещения объекта "Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт "Арсеньев" (индекс Sp-1)	2,12	10,42
1.2.	Зона планируемого размещения объектов хранения автотранспорта (индекс P-1)	0,45	2,19
1.3.	Зона планируемого размещения линейных объектов горнолыжного склона (индекс Ski-1)	41,57	204,05
1.4.	Зона планируемого размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, (индекс T-1)	0,27	1,32
2.	Иные территории	55,68	273,36
2.1.	Территория существующих (сохраняемых) объектов капитального строительства	0,08	0,39
2.2.	Лесные территории	55,60	272,97

Значения показателей площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства проекта планировки Территории.

3. Плотность и параметры застройки Территории

Зоны планируемого размещения, а также устанавливаемые в отношении таких зон плотность и параметры застройки Территории определены исходя из возможности сочетания в границах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) на земельных участках различных видов деятельности, а также возможности создания комфортной многофункциональной среды на основании видов разрешенного использования земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки Арсеньевского городского округа и Новосысоевского сельского поселения Яковлевского муниципального района.

На Территории выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

Зоны планируемого размещения объектов горнолыжного курорта:

- зона планируемого размещения объекта "Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт "Арсеньев" (индекс Sp-1) – описана в пункте 3.1;
- зона планируемого размещения объектов хранения автотранспорта (индекс P-1) – описана в пункте 3.2;
- зона планируемого размещения линейных объектов горнолыжного склона (индекс Ski-1) – описана в пункте 3.3.

Зоны планируемого размещения улично-дорожной сети и сопутствующих объектов:

- Зона планируемого размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (индекс T-1) – описана в пункте 3.4.

Цели и задачи выделения зон, а также плотность и параметры застройки указанных зон описаны ниже в пунктах 3.1 – 3.4.

3.1 ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «СОВРЕМЕННЫЙ КРУГЛОГОДИЧНЫЙ СЕМЕЙНЫЙ ГОРНОЛЫЖНЫЙ КУОРРТ «АРСЕНЬЕВ» (Sp-1)

Цели и задачи выделения зоны планируемого размещения объекта «Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт «Арсеньев» – обеспечение условий для создания комфортного современного горнолыжного курорта «Арсеньев», в комплекс строений которого входят сервисно-туристический центр с рестораном, гостиницы и апартаменты, водно-оздоровительный центр, досуговый центр (детский клуб), объекты хранения автотранспорта, объекты коммунальной и инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования горнолыжного курорта.

Таблица 4.

Основные параметры зоны планируемого размещения

3.1.1	Индекс зоны планируемого размещения⁴	Sp-1	
3.1.2	<i>Виды разрешенного использования (далее – ВРИ) земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны</i>	<ul style="list-style-type: none"> – отдых (рекреация); – коммунальное обслуживание; – туристическое обслуживание; – хранение автотранспорта; – стоянка транспортных средств; – внеуличный транспорт. 	
	Наименование параметра	Значение параметра	Ед.изм
3.1.3	Плотность и параметры застройки		
3.1.3.1	Коэффициент застройки		
	максимальный процент застройки ⁵ земельного участка	75	%
	минимальный процент озеленения земельного участка	15	%

⁴ Здесь и далее – текстовое наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и ее индекс (буквенно-числовое обозначение) являются равнозначными.

⁵ Здесь и далее – максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта.

3.1.3.2	Коэффициент плотности застройки⁶		
	максимальная интенсивность ⁷ застройки земельного участка	10000	кв.м/га
3.1.3.3	Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках		
	максимальная (предельная) этажность	10	надземных этажей
	предельная высота объектов капитального строительства	50	м
3.1.4	Иные параметры застройки		
	Требуемое количество машино-мест принимать в соответствии с нормами расчета стоянок для объектов обслуживания и отдыха, указанных в РНПП		

3.2 ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА (P-1)

Цели и задачи выделения зоны планируемого размещения объектов хранения автотранспорта – обеспечение условий для создания сооружений по временному хранению автомобильного транспорта (без возможности возведения объектов капитального строительства) в целях обеспечения функционирования планируемого к размещению объекта «Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт «Арсеньев».

Таблица 5.

Основные параметры зоны планируемого размещения

3.2.1	Индекс зоны планируемого размещения	P-1
3.2.2	<i>Виды разрешенного использования</i> (далее – ВРИ) земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны	<ul style="list-style-type: none"> – хранение автотранспорта; – стоянка транспортных средств; – служебные гаражи.
3.2.3	Плотность и параметры застройки	
	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению, в связи с тем, что сооружение является плоскостным	
3.2.4	Иные параметры	
	Не установлены	

⁶ Здесь и далее - в соответствии с примечанием 2 к Таблице Б.1 Приложения Б к СП 42.13330.2016 при подсчете коэффициентов учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) под ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

⁷ Здесь и далее – параметр «интенсивность застройки» соответствует параметру «плотность застройки».

3.3 ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ ГОРНОЛЫЖНОГО СКЛОНА (Ski-1)

Цели и задачи выделения зоны планируемого размещения линейных объектов горнолыжного склона – размещение горнолыжных трасс, системы оснежения (в том числе объекты водоснабжения), подъемников, канатных дорог и т.п. в целях организации горнолыжного отдыха в рамках планируемого к размещению объекта «Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт «Арсеньев».

Зона размещения линейных объектов горнолыжного склона — это область на горе или склоне, специально предназначенная для размещения и установки различных элементов инфраструктуры, которые обеспечивают безопасность, комфорт и удобство для горнолыжников и сноубордистов. В эту зону включаются следующие элементы:

- подъемники: канатные, кресельные или другие подъемные устройства, которые помогают перевозить горнолыжников и сноубордистов вверх по склону;
- трассы: специально подготовленные маршруты для спуска, которые обычно имеют различные уровни сложности и предназначены для различных уровней квалификации горнолыжников;
- снегоочистительная техника: машины и оборудование, используемые для поддержания хорошего состояния трасс, уборки снега и устранения препятствий;
- ограждения и знаки: защитные барьеры, ограждения и информационные знаки, которые обозначают опасные места, правила поведения и указывают направления на склоне;
- сооружения вспомогательного использования направленные на оснежение, укрепления трас.

Основная цель зоны размещения линейных объектов - обеспечить безопасность и комфорт для посетителей, а также создать условия для активного и приятного времяпрепровождения на горнолыжном склоне.

Таблица 6.

Основные параметры зоны планируемого размещения

3.3.1	Индекс зоны планируемого размещения	Ski-1
3.3.2	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны	<ul style="list-style-type: none"> – коммунальное обслуживание; – внеуличный транспорт.
3.3.3	Плотность и параметры застройки	
	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	
3.3.4	Иные параметры	
	Не установлены	

3.4 ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т-1)

Цели и задачи выделения зоны планируемого размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры – размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, парковок вдоль улично-дорожной сети, которые также могут использоваться для обеспечения объекта «Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт «Арсеньев», а также сетей инженерно-технического обеспечения в границах красных линий улично-дорожной сети, которые относятся к объектам местного и регионального значения.

Таблица 7.

Основные параметры зоны планируемого размещения

3.4.1	Индекс зоны планируемого размещения	Т-1
3.4.2	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны	<ul style="list-style-type: none"> – улично-дорожная сеть; – благоустройство территории.
3.4.3	Плотность и параметры застройки	
	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	
3.4.4	Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и	

фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения:

На дату подготовки Документации в границах Территории расположены существующие объекты транспортной инфраструктуры, предусматриваемые к реконструкции. Документацией предусмотрено размещение объектов транспортной инфраструктуры для обеспечения нормативных показателей обслуживания населения. Расчетные показатели минимально-допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры местного значения не устанавливаются. Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения не нормируются. Таким образом, фактические показатели обеспеченности Территории объектами транспортной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения в результате размещения объектов местного значения не ухудшатся.

Сводная таблица с параметрами зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведена в таблице ниже.

Сводная таблица

с параметрами застройки территории зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Параметры застройки территории					
	Предельная высота и этажность ОКС		Максимальный процент застройки	Минимальный процент озеленения земельного участка, %	Плотность застройки (интенсивность застройки земельного участка), кв. м/га	
	Максимальное (предельное) количество этажей	Предельная высота ОКС, м			Максимальная интенсивность застройки	Минимальная интенсивность застройки
Зона планируемого размещения объекта "Современный круглогодичный семейный горнолыжный курорт "Арсеньев" (индекс Sp-1)	10	50	75	15	10000	-
Зона планируемого размещения объектов хранения автотранспорта (индекс P-1)	<i>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</i>					
Зона планируемого размещения линейных объектов горнолыжного склона (индекс Ski-1)						
Зона планируемого размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (индекс T-1)						

4. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного⁸, общественно-делового и иного назначения

Характеристики объектов капитального строительства различного назначения приведены в таблице 9.

⁸ В границах подготовки Документации не предусматривается размещение объектов капитального строительства жилого и производственного назначения.

Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного⁹, общественно-делового и иного назначения

№ ОКС, планируемых к размещению (индекс зон планируемого размещения объектов капитального строительства)	Назначение объекта капитального строительства (части объекта капитального строительства) в составе планируемого ОКС	Вид (-ы) разрешенного использования ОКС ¹⁰	Площадь зоны (участка зоны), кв. м (га)	Показатели объекта капитального строительства ¹¹			Емкость (мощность) / использование подземного пространства	Примечания
				Предельная площадь ОКС ¹²	Максимальная (предельная) этажность ¹³	Предельная (максимальная) высота ОКС		
				тыс. кв. м.	кол-во этажей	м		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ОКС 1.1 (Sp-1)	Гостинично-туристический комплекс с водно-оздоровительным центром, рестораном, объектами инженерной инфраструктуры и хранения автотранспорта	отдых (рекреация); коммунальное обслуживание; туристическое обслуживание; хранение автотранспорта; стоянка транспортных средств; внеуличный транспорт.	104151 (10,42)	104,151	10	50	технические помещения	Иные показатели и характеристики объекта – в соответствии с плотностью и параметрами застройки зоны планируемого размещения ОКС (п. 3.1 Положений)
ОКС 2.1 (P-1)	Плоскостная стоянка транспортных средств	хранение автотранспорта; стоянка транспортных средств; служебные гаражи.	21891 (2,19)	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению				
ОКС 3.1 (Ski-1)	Линейные объекты горнолыжных трасс курорта «Арсеньев»	коммунальное обслуживание; внеуличный транспорт	1027650 (102,8)	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению				

⁹ Размещение объектов жилого и производственного назначения в границах Территории не предусмотрено.

¹⁰ Виды разрешенного использования ОКС указаны в соответствии с Правилами землепользования и застройки Арсеньевского городского округа и с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

¹¹ Указывается, если такой показатель применим к указанному виду ОКС. Указаны предельные (максимальные) показатели объектов капитального строительства.

¹² В соответствии с п. Г.1.1 Приложения Г СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный).

¹³ В соответствии с п. А.1.7 Приложения А СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» этажность означает количество всех надземных этажей, включая, технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

№ ОКС, планируемых к размещению (индекс зон планируемого размещения объектов капитального строительства)	Назначение объекта капитального строительства (части объекта капитального строительства) в составе планируемого ОКС	Вид (-ы) разрешенного использования ОКС ¹⁰	Площадь зоны (участка зоны), кв. м (га)	Показатели объекта капитального строительства ¹¹			Емкость (мощность) / использование подземного пространства	Примечания
				Предельная площадь ОКС ¹²	Максимальная (предельная) этажность ¹³	Предельная (максимальная) высота ОКС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ОКС 3.2 (Ski-1)	Линейные объекты горнолыжных трасс курорта «Арсеньев»	коммунальное обслуживание; внеуличный транспорт	1012840 (101,3)	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению				

Примечания:

1. Предельные параметры в части максимального коэффициента застройки и предельной интенсивности использования установлены по приложению Б, таблицей Б.1 к СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
2. Расчетные параметры объектов капитального строительства (ОКС) представляют собой укрупненный показатель и используются исключительно для определения максимальных расчетных показателей для территории. Площадь объектов капитального строительства и иные показатели должны уточняться при архитектурно-строительном проектировании отдельного объекта, в соответствии с техническим заданием заказчика (инвестора) на такой объект.

5. Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящих Положений, а также обеспечения жизнедеятельности граждан

5.1. Обеспечение рабочими кадрами объектов, планируемых к размещению на Территории, планируется осуществлять за счет жителей города Арсеньева.

5.2. В связи с ориентацией на создание рабочих мест для жителей города Арсеньева размещения дополнительных объектов социального обслуживания, таких как общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения, в границах Территории не требуется.

6. Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящих Положений, и обеспечения жизнедеятельности граждан

6.1. Документацией предусмотрено размещение/реконструкция транспортной инфраструктуры для обеспечения нормативной устойчивой транспортной связи на Территории, а также для обеспечения беспрепятственного выхода на внешние объекты транспортной инфраструктуры.

6.2. Также в целях учета мероприятий Генерального плана Арсеньевского городского округа в части размещения магистральной улицы районного значения предусмотрена территория возможного размещения тоннеля. Для уточнения конструктивных элементов и трассы прохождения линейного объекта необходимо разработать отдельный проект планировки для размещения линейного объекта в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов».

6.3. Перечень автомобильных дорог общего пользования, планируемых к размещению/реконструкции на Территории, приведен в таблице 10.

Таблица 10.

Перечень автомобильных дорог, планируемых к строительству, реконструкции на Территории

Наименование участка УДС	Категория	Планируемое мероприятие ¹⁴ , м	Тип покрытия/ количество полос	Ширина в красных линиях, м	Ширина полосы движения/ количество полос, м	Ширина тротуаров, м
1	2	3	4	5	6	7
Магистральные улицы районного значения						
ул. Советская ¹⁵ (участок от ул. 25 лет Арсеньеву до ул. Стахановская и от трассы Осиновка-Рудная Пристань до п/л «Смена»)	Магистральная улица районного значения	Реконструкция, 875	асфальт	15-40	3,0-3,5/ 2-4 (разделительная полоса 4 м)	2,25
Проезды						
Планируемый проезд 1	Проезды	Строительство, 150	асфальт	8-10	2X3,0	1,5
ИТОГО, ОБЩАЯ ПРОТЯЖЕННОСТЬ УДС		1025				

Примечания:

1. Расчетные параметры улично-дорожной сети установлены в соответствии с таблицей 11.2а к СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Классификация определена исходя из таблицы 11.1 СП 42.13330.2016;
2. Проект на выходящие элементы улично-дорожной сети за границы разработки Документации должен быть разработан в виде отдельной документации по планировке территории;
3. Планируемые линейные объекты транспортной инфраструктуры, за исключением внутриквартальных проездов, располагаются в границах красных линий (территориях общего пользования).

¹⁴ Мероприятие указано в соответствии с положениями Генерального плана АГО. Протяженность линейного объекта указана границах проекта планировки.

¹⁵ Участок от ул. Стахановская до остановки «Развилка» маршрута № 11а, длиной 5,1 км передана в собственность Приморского края, носит название трасса «Осиновка - Рудная Пристань - Горнолыжная база» (идентификационный номер автомобильной дороги 05 ОП РЗ 05К-623, в соответствии с перечнем автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения, утвержденного постановлением Администрации Приморского края от 26.11.2012 № 357-па).

6.4. Нормативная минимальная потребность в местах для стоянки автомобилей на Территории приведена в таблице 11.

Расчет минимальной потребности в местах для стоянки автомобилей произведен в соответствии Региональными нормативами и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Таблица 11.

Нормативная минимальная потребность в местах для стоянки автомобилей на Территории

№ п/п	Планируемый объект капитального строительства	Тип объекта в соответствии с РНПП или СП	Нормативная потребность в местах для стоянки автомобилей
1	Гостинично-туристический комплекс с водно-оздоровительным центром, рестораном, объектами инженерной инфраструктуры и хранения автотранспорта	Гостиницы (туристские и курортные)	7 машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала
		Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	10 машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала
		Рестораны и кафе	10 машино-мест на 100 мест
		Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	5 машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала
		Досугово-развлекательные учреждения	1 машино-место на 4-7 одновременных посетителей
		Оздоровительные комплексы	1 машино-место на 55 кв. м общей площади

6.5. При организации выделенных мест для стоянки автомобилей в границах самостоятельных зон планируемого размещения (вне земельных участков планируемого размещения объектов капитального строительства) и на земельных участках, в границах которых расположено несколько взаимно не связанных видов использования, рекомендуется обеспечивать возможность совместного размещения парковок (парковочных мест) от различных видов пользователей с учетом оценки фактического коэффициента использования

мест для стоянки автомобилей и парковок (парковочных мест) разными видами пользования в различное время и/или дни недели (далее – совместная стоянка);

6.6. Расчет потребности в парковочных местах на совместных стоянках должен производиться при архитектурно-строительном проектировании отдельных объектов капитального строительства на Территории, с предоставлением соответствующего обоснования принятых соотношений размещаемых парковочных мест;

6.7. Стоянки, в том числе временного хранения автомобилей, парковки (парковочные места) и гостевые парковки для объектов капитального строительства могут быть обеспечены в границах улично-дорожной сети и/или на совместных стоянках. В этом случае при размещении парковок (парковочных мест) в границах улично-дорожной сети требуется обеспечить безопасность дорожного движения и нормативную общую потребность в местах стоянки автомобилей.

6.8. Расчетные мероприятия по размещению мест для стоянки автомобилей для объектов на Территории приведена в таблице 12.

Таблица 12.

Расчетные мероприятия¹⁶ по размещению мест для стоянки автомобилей для объектов на Территории

Номер (-а) планируемых объектов капитального строительства/наименование	Наименование объектов в составе планируемого объекта капитального строительства	Тип объекта в соответствии с РНГП	Расчетный параметр ¹⁷	Ед.изм	Минимальный расчетный показатель потребности, м/мест
ОКС 1.1/ Гостинично-туристический комплекс с водно-оздоровительным центром, рестораном,	Сервисно-туристический центр с рестораном на 200 мест и террасой на 100 мест	Досугово-развлекательные учреждения	275	посетителей	69
		Рестораны и кафе	200	посадочных мест	20

¹⁶ Расчетные мероприятия приведены предварительные на основании предложенного варианта эскиза архитектурно-планировочного решения и подлежат уточнению на дальнейших стадиях строительного проектирования.

¹⁷ Показатели площадей, количества посетителей, гостиничных номеров и работающих не являются окончательными на этапе разработки проекта планировки, в связи с чем общее требуемое количество парковочных мест подлежит уточнению в ходе дальнейшего архитектурно-строительного проектирования.

Номер (-а) планируемых объектов капитального строительства/наименование	Наименование объектов в составе планируемого объекта капитального строительства	Тип объекта в соответствии с РНГП	Расчетный параметр ¹⁷	Ед.изм	Минимальный расчетный показатель потребности, м/мест	
объектами инженерной инфраструктуры и хранения автотранспорта	Гостиница категории 3* на 120 номеров	Гостиницы (туристские и курортные)	120	номеров	34	
	Комплекс апартаментов ski-in/out категории 3* (5 корпусов по 20 апартаментов)	Гостиницы (туристские и курортные)	100	номеров	25	
	Контрольно-пропускной пункт, кв. м	-	-	-	-	
	Водно-оздоровительный центр	Оздоровительные комплексы	1950	кв. м общей площади	35	
	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	
	Насосная водопроводная станция	-	-	-	-	
	Блочно-модульная котельная на твердом топливе	-	-	-	-	
	Складской корпус	-	-	-	-	
	Гараж уборочной техники	-	-	-	-	
	Досуговый центр. Детский клуб. Прокат коньков	Досугово-развлекательные учреждения	160	посетителей	23	
	Мини-апарт-отели категории 3* (4 корпуса по 60 номеров-апартаментов)	Гостиницы (туристские и курортные)	240	номеров	60	
	Расчетное количество машино-мест для посетителей без заселения/проживания			3763	посетителей	848
	Итого минимальная расчетная потребность в м/м:					1114
	Двухъярусный паркинг на 250 машино-мест		-	-	-	250
	Четырехъярусный паркинг на 450 машино-мест		-	-	-	450
Плоскостные парковки		-	-	-	387	
ОКС 2.1/ Плоскостная стоянка транспортных средств	Плоскостная стоянка транспортных средств	-	-	-	278	
Итого предусмотрено в границах зон планируемого размещения ОКС, м/м					1365	

Номер (-а) планируемых объектов капитального строительства/наименование	Наименование объектов в составе планируемого объекта капитального строительства	Тип объекта в соответствии с РНГП	Расчетный параметр ¹⁷	Ед.изм	Минимальный расчетный показатель потребности, м/мест
Размещение парковочных мест вдоль улично-дорожной сети в границах Территории					115
Общее количество парковочных мест в границах Территории					1480

6.9. При архитектурно-строительном проектировании расстояние пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей следует принимать не более: ¹⁸

- 150 м - до входов в пассажирские помещения вокзалов, входов в места крупных учреждений торговли и общественного питания;
- 250 м - до входов в прочие учреждения и предприятия обслуживания населения и административные здания;
- 400 м - до входов в парки, на выставки.

Расстояние пешеходных подходов от стоянок для постоянного хранения легковых автомобилей следует принимать не более 800 м.

7. Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящих Положений, и обеспечения жизнедеятельности граждан

7.1. Общие положения о характеристиках развития системы инженерно-технического обеспечения Территории.

Трассы прохождения инженерных сетей предусмотрены в границах красных линий и в зонах допустимого размещения инженерных сетей. Данные зоны выделены для определения мест допустимого размещения сетей вне полотна автомобильных дорог общего пользования (для сетей, идущих

¹⁸ Пункт. 11.36 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

параллельно автомобильным дорогам). При этом перпендикулярное пересечение автомобильных дорог общего пользования допускается в любом месте по кратчайшему пути (длины пути и места пересечения должны быть уточнены в ходе архитектурно-строительного проектирования линейных объектов (инженерных сетей)).

7.2. Показатели развития объектов коммунальной инфраструктуры Территории приведены в таблице 13.

Таблица 13.

Показатели планируемого развития сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения¹⁹

№ п/п	Наименование показателя	Итоговый показатель с учетом всех этапов освоения ²⁰
1.	Электроснабжение	
1.1	Потребление электрической энергии, кВт	4990
1.2	Трансформаторная подстанция (БКТП, встроенная), шт.	2
1.3	Распределительная трансформаторная подстанция (БКТП с КРУ ВН, встроенная), шт.	1
1.4	Демонтаж существующих сетей электроснабжения, км.	-
1.5	Новое строительство сетей электроснабжения, км.	-
2.	Водоснабжение	
2.1	Водопотребление, куб. м/сутки, в том числе:	8943
2.2	- на хозяйственно-питьевые нужды, куб м/сут.	303
2.3	- технологическое оборудование (системы СиС), куб. м/сут.	8640
2.4	Демонтаж существующих сетей водоснабжения, км.	-
2.5	Новое строительство сетей водоснабжения, км.	-
3.	Канализация бытовая	
3.1	Водоотведение, куб. м/сутки	303
3.2	Демонтаж существующих сетей водоотведения, км.	-
3.3	Новое строительство сетей водоотведения, км.	-
4.	Канализация ливневая	
4.1	Водоотведение, м ³ /год	8959837
4.2	Локальные очистные сооружения поверхностного стока (ЛОС), шт.	1
5.	Объекты теплоснабжения	
5.1	Установленная мощность, Гкал/час	2,06
5.2	Блочно-модульная котельная на твердом топливе (мощностью 2,4 МВт)	1
5.3	Новое строительство сетей теплоснабжения, км.	-

¹⁹ Показатели планируемого развития сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения необходимо уточнить в ходе архитектурно-строительного проектирования.

²⁰ Показатели планируемого развития сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения необходимо уточнить в ходе архитектурно-строительного проектирования.

8. Характеристика планируемого развития объектов капитального строительства, 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 границах разработки Документации объекты капитального строительства, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимые для развития Территории в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

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

Развитие архитектурно-планировочной структуры в границах Территории предлагается осуществлять в три очереди:

- **I очередь освоения (до 2024 года):** строительство в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства с условными номерами ОКС 1.1, ОКС 2.1, строительство сопутствующих объектов транспортной и инженерной инфраструктур для функционирования планируемых объектов на первую очередь освоения Территории;
- **II очередь освоения (до 2024 года):** строительство в зоне планируемого размещения объекта капитального строительства с условным номером ОКС 3.1, строительство сопутствующих объектов транспортной и инженерной инфраструктур для функционирования планируемых объектов на вторую очередь освоения Территории;
- **III очередь освоения (до 2030 года):** строительство в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства с условным номером ОКС 3.2, строительство сопутствующих объектов транспортной и инженерной инфраструктур для функционирования планируемых объектов на третью очередь освоения Территории.

ПОЛОЖЕНИЯ

об определении границ территорий общего пользования

Ведомость координат поворотных точек границ территорий общего пользования приведена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного реестра недвижимости на территории Приморского края – МСК-25, Зона 2.

Таблица 14.

№ точки	X	Y
1	471416.58	2267673.57
2	471421.55	2267670.94
3	471454.63	2267649.83
4	471562.71	2267562.12
5	471590.55	2267539.70
6	471605.55	2267560.90
7	471614.65	2267569.20
8	471626.11	2267583.92
9	471630.90	2267589.23
10	471635.41	2267595.06
11	471650.25	2267614.93
12	471663.13	2267605.35
13	471651.09	2267589.16
14	471644.67	2267591.48
15	471635.39	2267580.49
16	471633.80	2267578.61
17	471621.36	2267563.93
18	471601.48	2267540.46
19	471600.29	2267532.27
20	471667.84	2267480.18
21	471759.84	2267408.77
22	471780.58	2267394.11
23	471810.29	2267372.43
24	471840.62	2267349.68
25	471868.06	2267329.17
26	471895.08	2267307.89