ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕГО СОСТАВЕ

в границах ул. Б. Окружная 2-я – железная дорога – ул. Ген. Челнокова в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Северо-запад"

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЁДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

г. Калининград, 2019 г.

ООО «ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»
Свидетельство № И.005.39.1553.12.2011

Заказчик: Комитет территориального развития и строительства администрации городского округа "Город Калининград"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕГО СОСТАВЕ

в границах ул. Б. Окружная 2-я – железная дорога – ул. Ген. Челнокова в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Северо-запад"

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЁДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор Д.С. Кабаев

Инженер С.С. Поремчук

г. Калининград, 2019 г.

Общий состав проекта планировки

с проектом межевания в его составе

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очерёдности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Пояснительная записка

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Текстовая часть

Чертёж межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Справка главного архитектора проекта:

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации, соблюдением всех действующих строительных норм и правил (СП, СНиП), санитарных, противопожарных норм. Проект подготовлен в соответствии с частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом требований местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (утв. решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. № 432).

Главный архитектор проекта П.В. Черненко

Материалы проекта планировки территории

1. Текстовая часть
2. Материалы в графической форме:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	**2**	**3**	**4**
1.	Чертёж планировки территории	ПП-1	1:1000
2.	Чертёж красных линий	ПП-2	1:1000

Содержание текстовых материалов

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории 7
1.1. Плотности и параметры застройки территории 7
1.2. Характеристики 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 8
2. Положение об очерёдности планируемого развития территории 11

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Настоящим проектом планируется размещение объектов (элементов) транспортно-пересадочного узла местного значения "Северо-запад" в границах ул. Б. Окружная 2-я – железная дорога – ул. Ген. Челнокова в г. Калининграде.

Объекты в составе по назначению согласно п. 1.2 "Характеристики 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" планируются к размещению в районе примыкания магистральной улицы районного значения ул. Украинской к магистральной улице районного значения ул. Ген. Челнокова. Основные объекты транспортно-пересадочного узла "Северо-запад" планируются к размещению в полосе между ул. Ген. Челнокова и земельным отводом параллельной ей линии железной дороги.

Для ул. Украинской и ул. Ген. Челнокова проектом предусмотрено устройство кольцевого пересечения (примыкания) среднего диаметра.

Для связи территорий и объектов транспортно-пересадочного узла планируется пешеходная связь (пешеходные переходы туннельного типа) через ул. Украинскую, ул. Ген. Челнокова.

1.1. Плотности и параметры застройки территории

Территории зон планируемого размещения объектов транспортно-пересадочного узла местного значения "Северо-запад" в соответствии с Картой границ территориальных зон Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" (утв. решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 25 декабря 2017 г. № 339), находится:

- в территориальной зоне Т-1 "Зона городского транспорта" (основные объекты транспортно-пересадочного узла);
- в границах территории улично-дорожной сети.

Согласно материалам генерального плана муниципального образования городской округ "Город Калининград" (в ред. утв. решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 17 февраля 2020 г. № 74), территория в границах проекта планировки предназначена для размещения транспортно-пересадочного узла.

В границах территориальной зоны Т-1 плотность и параметры застройки не нормируются, в том числе предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. Для определения параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны Т-1 необходимо использовать требования Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" к нормативным отступам от красных линий и от границ земельных участков, положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", а также иных технических регламентов.

Для объектов, размещаемых либо реконструируемых в границах территориальной зоны ПК (производственно-коммерческой), предельные параметры (минимальная и максимальная площадь земельного участка), за исключением объектов гаражного назначения не подлежит установлению; минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не подлежат установлению; максимальная высота зданий 36,0 м; максимальный процент застройки для видов разрешённого использования "общественное управление (код 3.8)", "деловое управление (код 4.1)", "банковская и страховая деятельность (код 4.5)", "общественное питание (код 4.6)" и "гостиничное обслуживание (код 4.7)" составляет 70,0%, для остальных видов разрешённого использования не подлежит установлению. Иные предельные параметры следует устанавливать в соответствии с с требованиями Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград".

На земельные участки улично-дорожной сети, линии железной дороги действие градостроительных регламентов не распространяется, при размещении объектов капитального строительства следует обеспечить требования Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", иных технических регламентов.

1.2. Характеристики 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

Назначение объектов транспортно-пересадочного узла местного значения "Северо-запад", предлагаемых к размещению на территории в границах проекта планировки:

- основной объект капитального строительства ТПУ "Северо-запад" – объект общественно-деловой застройки на земельном участке площадью 0,4 га, северной части земельного участка с кадастровым номером 39:15:130710:187. Площадь застройки принята 2800,0 кв. м, общая площадь помещений здания 5600, кв. м (при количестве этажей 2), строительный объём 19600,0 куб. м. Функциональное наполнение основного объекта капитального строительства ТПУ должно соответствовать п. 5.1.3 свода правил СП 395.1325800.2018 "Транспортно-пересадочные узлы. Правила проектирования" и может предусматривать размещение торгово-бытовых объектов, общественно-деловых объектов;

- стоянка (парковка) автомобильного транспорта на участке площадью 1940,0 кв. м (южная часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:130710:187), предлагаемая вместимость парковки – не менее 72 машино-мест;

- вспомогательные сооружения транспортно-пересадочного узла – остановочные пункты пассажирского автотранспорта "Ул. Украинская" по ул. Ген. Челнокова (2 остановочных пункта; один существующий и один реконструируемый (переносимый)) и "Ул. Ген. Челнокова" по ул. Украинской (1 остановочный пункт);

- устройство тротуаров/пешеходных дорожек на основных пешеходных направлениях общей протяжённостью 290,0 м;

- подземные пешеходные переходы ул. Ген. Челнокова и ул. Украинской, в районе остановочных пунктов пассажирского автотранспорта, подземная часть каждого из пешеходных переходов – до 25,0 м. Параметры подземных пешеходных переходов, могут быть уточнены на стадии архитектурно-строительного проектирования;

- подземный переход тоннельного типа под линией железной дороги (подземный переход под железнодорожными путями в составе ТПУ "Северо-Запад"). В соответствии с материалами генерального плана городского округа "Город Калининград", протяжённость подземного перехода составляет 100 м. Окончательно параметры подземного перехода следует определять на стадии архитектурно-строительного проектирования и по согласованию с ОАО "РЖД".

- железнодорожная платформа пригородных поездов – остановочная площадка городской железной дороги "Северо-Запад". В соответствии с материалами генерального плана городского округа "Город Калининград", длина платформы составляет 150 м. Окончательно параметры платформы следует определять на стадии архитектурно-строительного проектирования и по согласованию с ОАО "РЖД".

Кроме объектов, планируемых к размещению, проектом предполагается перспективная возможность использования зданий и сооружений общественно-деловой застройки по ул. Б.

Окружная 2-я, д. 90, в районе планируемого к размещению остановочного пункта "Ул. Ген. Челнокова", также для размещения объектов из состава таковых для транспортно-пересадочного узла.

Иные характеристики объектов строительства, не указанные выше, при планируемом размещении таких объектов следует определять на стадии архитектурно-строительного проектирования с учётом требований по безопасности, противопожарных, санитарных и иных норм.

При архитектурно-строительном проектировании следует предусматривать инженерно-строительные, организационные и другие мероприятия по созданию больших удобств для пассажиров-инвалидов и других маломобильных групп населения в соответствии с требованиями СП 140.13330.2012, СП 59.13330.2016.

2. Положение об очерёдности планируемого развития территории

Проектом планировки предлагается единовременное размещение планируемых к размещению объектов (элементов) транспортно-пересадочного узла местного значения "Северо-запад" без выделения этапов (очередей) проектирования и строительства. Срок строительства транспортно-пересадочного узла (ТПУ) местного значения "Северо-запад" согласно генеральному плану городского округа "Город Калининград" – 2019 г. – 2025 г.

Срок строительства ТПУ и необходимость определения очерёдности развития территории могут быть определены (изменены) при определении порядка и сроков внесения изменений в документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" с целью обеспечения возможности размещения элементов ТПУ в границах настоящего проекта планировки.

Приложения