

**Заказчик: ФКП «Управление заказчика капитального строительства  
Министерства обороны Российской Федерации»**

Строительство филиала Нахимовского военно-морского училища  
на 560 мест в г. Калининграде

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**

### **РАЗДЕЛ 2 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ**

**шифр 3-23/19-20**



Е.Б. Лашкова



М.А. Зайцев

Генеральный директор

Технический директор

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

**Калининград  
2020**

Российская Федерация Калининградская область



236003 Калининград, Московский пр-кт. 174 офис 307 тел./факс (4012) 630-100, 630-200

---

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**

**территории, расположенной в границах улицы Артиллерийской города Калининграда  
Калининградской области (для размещения объекта "Строительство филиала Нахимовского  
военно-морского училища на 560 мест в г. Калининграде"), шифр 3-23/19-20**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

**РАЗДЕЛ 2**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Калининград 2020 г.

**ООО "Никор Проект"**

236039 г. Калининград, Московский пр-кт, 174, офис 307 тел./факс (4012) 630-100, (4012) 630-200  
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ  
от 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

**Государственный заказчик:** Министерство обороны  
Российской Федерации

**Технический заказчик:** ФКП "Управление  
заказчика капитального  
строительства  
Министерства обороны  
Российской Федерации"

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**

**территории, расположенной в границах улицы Артиллерийской города Калининграда  
Калининградской области (для размещения объекта "Строительство филиала Нахимовского  
военно-морского училища на 560 мест в г. Калининграде"), шифр 3-23/19-20**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор  
ООО "Никор Проект"

Руководитель проекта



Н.И. Ефимова

Н.И. Чепинога

Калининград 2020 г.

### **Список участников проектирования**

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Главный архитектор проекта	П.В. Черненко
Главный инженер проекта	Б.Д. Новожилов
Архитектор	Д.Д. Граф

**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 очередности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Пояснительная записка

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 5. Чертёж межевания территории

Раздел 6. Текстовая часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 7. 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 региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской обл. (в ред. постановления Правительства Калининградской области от 23.03.2016 г.), местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (утв. решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 26 декабря 2016 г. № 432).

Главный архитектор проекта



П.В. Черненко

## Материалы основной части проекта планировки территории

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территорий
2. Материалы в графической форме:

<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Чертёж планировки территории	ПП-1	1:2000
2.	Сводный план сетей коммунальной инфраструктуры (приложение к чертежу планировки территории)	ПП-2	1:2000

## **Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

### **Положение об очерёдности планируемого развития территории**

#### **Оглавление**

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории .....	8
1.1. Плотности и параметры застройки территории .....	8
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 .....	9
2. Положение об очерёдности планируемого развития территории .....	13



## **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

### **1.1. Плотность и параметры застройки территории**

Территория, в отношении которой подготовлен "Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории, расположенной в границах улицы Артиллерийской города Калининграда Калининградской области (для размещения объекта "Строительство филиала Нахимовского военно-морского училища на 560 мест в г. Калининграде)", шифр 3-23/19-20, 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; в действующей редакции) находится в границах территориальной зоны Ж-1 "Зона застройки многоэтажными жилыми домами". Вид разрешённого использования "Дошкольное, начальное и среднее общее образование" (код вида разрешённого использования 3.5.1) относится к основным видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-1.

Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект планировки, составляет 14,3 га.

Нормативные показатели плотности застройки территории территориальной зоны "Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами" определены сводом правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", приложение Б (обязательное) и составляют: коэффициент застройки 0,4; коэффициент плотности застройки 1,2. В то же время, максимальный процент застройки для вида разрешённого использования "Дошкольное, начальное и среднее общее образование" в территориальной зоне Ж-1 "Зона застройки многоэтажными жилыми домами" по Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" не подлежит установлению.

Предельно допустимые параметры земельных участков, предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", для территориальной зоны Ж-1 "Зона застройки многоэтажными жилыми домами" составляют:

- минимальный и максимальный размер земельного участка для вида разрешённого

использования "Дошкольное, начальное и среднее общее образование" (код вида разрешённого использования 3.5.1) не подлежат установлению;

- минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии 6,0 м;
- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: от красной линии улицы 5,0 м; от красной линии проезда, от границы земельного участка 3,0 м;
- максимальная высота зданий, сооружений, кроме отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования 56,0 м; максимальная высота зданий, сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования 7,0 м;
- максимальный процент застройки для вида разрешённого использования "Дошкольное, начальное и среднее общее образование" (код вида разрешённого использования 3.5.1) не подлежат установлению.
- иные предельные параметры: максимальная этажность в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства; минимальный разрыв между стенами зданий без оконных и (или) дверных проёмов 6,0 м; минимальный процент озеленения для вида разрешённого использования "Дошкольное, начальное и среднее общее образование" не подлежат установлению; допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей 6,0 м (при условии, что максимальная высота объекта не превысит 32,0 м).

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

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе территории, расположенной в границах улицы Артиллерийской города Калининграда Калининградской области (для размещения объекта "Строительство филиала Нахимовского военно-морского училища на 560 мест в г. Калининграде"), шифр 3-23/19-20, предусмотрено размещение на территории в границах проекта объектов различного назначения.

Проектом планировки в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, выделены зоны: планируемого размещения объектов основного вида разрешённого использования (5,3 га, 37% площади территории проекта планировки); планируемого размещения объектов вспомогательного вида разрешённого использования

различного назначения.

Характеристики объектов капитального строительства (расчётная вместимость, количество этажей и общая площадь зданий), приведённые для целей проекта планировки, могут быть изменены (уточнены) в ходе архитектурно-строительного проектирования. Характеристики объектов капитального строительства, не указанные в проекте планировки территории, подлежат определению на стадии архитектурно-строительного проектирования.

#### *1.2.1. Объекты общественно-делового назначения*

Объекты общественно-делового назначения основного вида разрешённого использования "Дошкольное, начальное и среднее общее образование" (код вида разрешённого использования 3.5.1):

- учебно-административный корпус. Количество этажей 4 (3 надземных этажа, подвал), общая площадь 14888,0 кв. м;

- столовая на 620 мест со встроенными помещениями дополнительного образования. Количество этажей 4 (3 надземных этажа, подвал), общая площадь 8364,0 кв. м;

- спальный корпус на 320 мест. Количество этажей 5 (4 надземных этажа, подвал), общая площадь 10150,0 кв. м;

- спальный корпус на 240 мест. Количество этажей 5 (4 надземных этажа, подвал), общая площадь 10147,0 кв. м.

Объекты общественно-делового назначения вспомогательного вида разрешённого использования "Амбулаторно-поликлиническое обслуживание" (код вида разрешённого использования 3.4.1):

- медицинский пункт. Количество этажей 3 (2 надземных этажа, подвал), общая площадь 2529,0 кв. м;

Объекты общественно-делового назначения вспомогательного вида разрешённого использования "Спорт" (код вида разрешённого использования 5.1):

- крытый спортивный комплекс. Количество этажей до 3-х (1-2 надземных этажа, подвал), общая площадь 5674,20 кв. м;

- спортивный комплекс с бассейном на 40 человек в смену и ледовым катком. Количество этажей 3 (2 надземных этажа, подвал), общая площадь 4200,0 кв. м;

- спортивное ядро с футбольным полем и беговыми дорожками, площадь 9105,0 кв. м;
- трибуны на 620 посадочных мест, площадь 560,0 кв. м;
- спортивные площадки: гимнастическая площадка, 3 шт., площадь одной площадки 1200,0 кв. м; полоса препятствий, площадь 1285,0 кв. м; тренажёрная площадка, площадь 144,0 кв. м; универсальная площадка для спортивных игр, 2 шт., площадь одной площадки 642,0 кв. м; площадка для игры в городки, площадь 850,0 кв. м;

#### *1.2.2. Элементы благоустройства:*

Элементы озеленения и благоустройства, в том числе:

- площадь для проведения торжеств, площадь 3700,0 кв. м;
- Аллея Славы, площадь 1200,0 кв. м.

#### *1.2.3. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры*

Объекты вспомогательного вида разрешённого использования "Коммунальное обслуживание" (код вида разрешённого использования 3.1), локальные объекты инженерной инфраструктуры:

- водопроводная насосная станция (ВНС);
- канализационная насосная станция (КНС) бытового стока;
- очистные сооружения дождевого стока; канализационная насосная станция (КНС) дождевого стока;
- трансформаторная подстанция ТП 10/0,4 кВ мощностью 2х1000 кВт, 3 шт. Количество этажей 1, общая площадь одного объекта 44,0 кв. м;
- газовая котельная мощностью 10,0 МВт. Количество этажей 1, общая площадь 250,0 кв. м.

Внутриплощадочные сети: электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации, дождевой канализации.

#### *1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры*

Объекты вспомогательного вида разрешённого использования "Хранение

автотранспорта" (код вида разрешённого использования 2.7.1), "Служебные гаражи" (код вида разрешённого использования 4.9):

- крытая автостоянка на 8 автомобилей с помещениями для водителей. Количество этажей 1, общая площадь 760,0 кв. м;

- гостевая стоянка на 18 машино-мест; площадка для стоянки служебного автотранспорта, площадь 1700,0 кв. м

Элементы дорожно-тропиночной сети, общей протяжённостью 2400,0 м, площадь покрытия дорожно-тропиночной сети 14400,0 кв. м.

Наземные переходы, 4 шт. Общая протяжённость наземных переходов 145,0 м.

#### *1.2.5. Прочие объекты вспомогательных видов разрешённого использования*

Здание контрольно-пропускного пункта (КПП), 3 шт., в том числе, 1 КПП с комнатой для посетителей. Количество этажей 1, общая площадь КПП 37,5 кв. м, общая площадь КПП с комнатой для посетителей 151,0 кв. м.

## **2. Положение об очередности планируемого развития территории**

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе территории, расположенной в границах улицы Артиллерийской города Калининграда Калининградской области (для размещения объекта "Строительство филиала Нахимовского военно-морского училища на 560 мест в г. Калининграде"), шифр 3-23/19-20, выделение очередей развития территории не планируется.

Проектом предусмотрено размещение объектов капитального строительства филиала Нахимовского военно-морского училища на 560 мест в г. Калининграде в два этапа, не включая первый подготовительный, которые не являются очередями развития территории. Содержание этапов (подэтапов), отдельные параметры объектов капитального строительства могут быть установлены и (или) изменены в ходе архитектурно-строительного проектирования.