

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЙ
РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ:
«МУЗЕЙНЫЙ
И ТЕАТРАЛЬНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКСЫ В Г. КАЛИНИНГРАДЕ»**

**Раздел 2
Текстовые материалы (пояснительная записка)
(основная утверждаемая часть)**

Калининград, 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ	
ТЕРРИТОРИИ	6
1.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории.....	7
1.2. Объекты социально-культурного назначения.....	21
1.3. Жилищное строительство	22
1.3. Рабочие места	27
1.4. Транспортное обслуживание	28
1.5. Инженерно-техническое обеспечение территории	31
2 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ	
ТЕРРИТОРИИ	36
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	37
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	40

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для выполнения работ на подготовку проекта планировки, предусматривающего размещение объектов: «Музейный и театрально-образовательный комплексы в г. Калининграде» являются поручение Президента Российской Федерации В.В. Путина от 18 июля 2018 г. № Пр-1231 и приказ Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 25 февраля 2019 г. № 80.

Территория в границах проектирования состоит из двух площадок общей площадью 39,8 га, в т.ч. западная площадка – 19,23 га, восточная площадка – 19,87 га (координаты границ разработки проекта планировки территории в Приложении 2) и ограничена: с севера Солнечным бульваром, с юга Парадной наб. (р. Старая Преголя), с запада – Вторым Эстакадным мостом и улицей Генерала Павлова, с востока – Восточной Эстакадой.

Основными целями и задачами данной работы являются:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры с учетом их интеграции в планировочную структуру прилегающей территории, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- выделение границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, территории общего пользования;
- определение основных технико-экономических показателей проекта;

При разработке проекта планировки территории учтены следующие нормативные акты и базовая градостроительная документация:

- постановление Правительства Калининградской области от 23.03.2007 № 132 «Об объектах культурного наследия регионального и местного значения»;
- границы территорий и зон охраны объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, находящихся на территории муниципального образования городского округа «Город Калининград», режимы использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, утвержденные постановлением Правительства Калининградской области от 18.02.2015 № 77;
- границы территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимы использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон,

утвержденные постановлением Правительства Калининградской области от 06.06.2013 № 386;

- региональные нормативы градостроительного проектирования Калининградской области, утвержденные постановлением Правительства Калининградской области от 18.09.2015 № 552;

- схема территориального планирования Калининградской области, утвержденная в редакции постановления Правительства Калининградской области от 13.12.2017 № 666;

- порядок подготовки документации по планировке территории применительно к территории муниципальных образований Калининградской области, утвержденный постановлением Правительства Калининградской области от 13.12.2017 № 667;

- генеральный план городского округа «город Калининград» утвержденный решением Городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 г. №225 (с изменениями);

- правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «город Калининград» утвержденный решением Городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 г. №339 (с изменениями);

- местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «город Калининград», утвержденные решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. №432;

- программа комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на период до 2035 года (включительно) утвержденная решением Городского Совета депутатов Калининграда от 05.07.2017 г. №170;

- программа комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на 2017-2035 годы, утвержденная постановлением главы городского округа «Город Калининград» от 10.07.2017 № 31;

- программа комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на период до 2035 года (включительно) утвержденная решением Городского Совета депутатов Калининграда от 05.07.2017 г. №171;

- Комплексная схема организации дорожного движения Калининградской области;

В качестве исходных данных для проектирования использовались следующие материалы:

- правоустанавливающие документы на земельные участки;
- топографическая съемка М 1:500 в электронном виде (в МСК-50) с нанесением существующих инженерных коммуникаций в границах рассматриваемой территории;
- результаты инженерно-экологических изысканий;
- результаты инженерно-гидрометеорологических изысканий;
- сведения об объектах культурного наследия;
- предварительные технические условия (заключения) о возможности инженерного обеспечения территории (заказчик запрашивает технические условия в ресурсоснабжающих организациях после выполнения исполнителем расчета инженерных нагрузок).

При разработке проекта учтены проектные, нормативные и законодательные документы, действующие в настоящее время. Разработка проекта осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 №1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и иными правовыми актами.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектные предложения по освоению рассматриваемой территории выполнены с учетом территориальных возможностей, нормативной правовой базы градостроительного проектирования.

Проектируемая территория с севера ограничена Солнечным бульваром, с юга Парадной наб. (р. Старая Преголя), с запада – Вторым Эстакадным мостом и ул. Генерала Павлова, с востока – Восточной Эстакадой и представляет собой две площадки, расположенные с востока и запада относительно стадиона Калининград.

Архитектурно-планировочное решение формируется вдоль основных композиционных осей – Парадная набережная (р. Старая Преголя) и Солнечный бульвар. Стадион Калининград, располагающийся по центру относительно участков застройки, связывает в единый градостроительный ансамбль существующую застройку центральной части о. Октябрьский с проектируемой застройкой.

В основу планировочного и архитектурно-пространственного решения заложены следующие принципы:

- рациональная планировочная организация территории с учетом существующей планировочной структуры;
- сохранение и использование ресурса историко-культурного наследия;
- создание условий для благоприятной экологической и культурной среды жизнедеятельности.

На территории предлагается размещение музейного и театрально-образовательного комплексов, представляющих собой смешанную застройку, в состав которой будут входить следующие объекты:

- Театр оперы и балета (950 человек) по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, о. Октябрьский;
- Музейный комплекс по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, о. Октябрьский;
- Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов) по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, о. Октябрьский;

– Образовательный комплекс по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, о. Октябрьский:

- о Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом;

- о Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом;

- о Общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся);

- о Сети инженерно-технического обеспечения;

– Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест) по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, о. Октябрьский;

– Многоквартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, о. Октябрьский, в т.ч.:

- о Многоквартирные жилые дома. Корпуса №№1-5;

- о Внутриплощадочные сети инженерно-технического обеспечения;

- о Внеплощадочные сети инженерно-технического обеспечения.

1.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «город Калининград» в редакции постановления Правительства Калининградской области от 06.12.2018 г. № 742 проектируемая территория входит в зону общественно-жилого назначения. Западная площадка расположена в подзоне Г, восточная в подзоне Ж.

Плотность и параметры застройки территории в соответствии с градостроительным регламентом (ст. 34 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «город Калининград») приведены в таблице 1.1.1.

Таблица 1.1.1. Плотность и параметры застройки территории в соответствии с градостроительным регламентом

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
1.	Предельные размеры земельных участков:			
1.1.	максимальная площадь земельного участка, квадратные метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся)	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многоквартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
1.2.	минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	75 кв.м на 1 учащегося; допустимый коэффициент сокращения / увеличения площади для зоны ОЖ - 0,65 ¹
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	70 кв.м на 1 учащегося; допустимый коэффициент сокращения / увеличения площади для зоны ОЖ - 0,75
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся)	ОЖ/Ж	50 кв.м на 1 учащегося; допустимый коэффициент сокращения / увеличения площади для зоны ОЖ - 0,75
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	не подлежит установлению
		Многоквартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	не подлежит установлению

¹ Для объектов: Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов), Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом, Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом и Общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся) допускается отклонение от минимальной площади на 10% по соображениям рациональной планировки и иным градостроительным соображениям; при применении понижающих коэффициентов указанное отклонение не применяется.

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
1.3.	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	6,0
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся)	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многоквартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
2.	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:			
2.1.	от красной линии улицы, метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся)	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	5,0 ²
2.2.	от красной линии проезда, метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	3,0
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	

² для встроенных в многоквартирные дома объектов общественного назначения, сопутствующей инфраструктуры, объектов обслуживания населения Минимальные отступы от красной линии улицы не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
2.3.	от границы земельного участка, метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	3,0
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многоквартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	
3.	Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:			
3.1.	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	56,0
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	56,0
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	56,0
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	43,0
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	43,0
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	43,0
		Многоквартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	43,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
3.2.	минимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многоквартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
3.3.	максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства ³	Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства при основном виде разрешенного использования объекта капитального строительства «Театры, филармонии» не установлены	ОЖ/Г	---
		Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры при Музейном комплексе	ОЖ/Г	7,0
		Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные и научно-исследовательские корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры при Высшей школе музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	7,0
		Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные и научно-исследовательские корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры при Учебном корпусе Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	7,0
		Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные и научно-исследовательские корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры при учебном корпусе Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	7,0
		Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства при общежитии для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест) не установлены	ОЖ/Ж	---
		Локальные объекты инженерной инфраструктуры для многоквартирных жилых домов для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	7,0

³ При необходимости строительства данных объектов в виде отдельно стоящих самостоятельных сооружений.

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
4.	Максимальный процент застройки	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	40,0
5.	Иные предельные параметры:			
5.1.	максимальная этажность зданий	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	В пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
5.2.	минимальная этажность зданий	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	
5.3.	минимальный разрыв между стенами зданий без оконных и (или) дверных проемов, метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	6,0
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
5.4.	минимальный процент озеленения	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	20,0
5.5.	максимальный процент застройки подземной части земельного участка	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	90,0
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
5.6.	удельный показатель земельной доли	Многоквартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	0,38 ⁴
5.7.	допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей, метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	Не допускается ⁵
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	
		Многоквартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	

⁴ Удельный показатель земельной доли устанавливается в целях размещения на земельных участках многоквартирных домов обязательных элементов, предусмотренных санитарно-гигиеническими нормами. При определении надземной площади многоквартирного дома на следующих стадиях проектирования допускается применять понижающий коэффициент к значению УЗД - 0,75 (многоквартирные дома, размещаемые в территориальной зоне ОЖ).

⁵ Допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей в зонах ОЖ/Ж и ОЖ/Г применяется только при условии, что максимальная высота объекта с учетом превышения составит не более 32,0 м; на проектируемой территории установлена максимальная высота зданий, строений, сооружений в зоне ОЖ/Ж – 56,0 м, в зоне ОЖ/Г – 43,0 м.

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
5.8.	максимальная высота ограждения земельных участков, метры	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	0,6
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	0,6
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	1,6
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	1,6
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	1,6
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	1,6
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	0,6
5.9.	максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями)	Театр оперы и балета (950 человек)	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Музейный комплекс	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	не подлежит установлению
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	не подлежит установлению
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	не подлежит установлению
		Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест)	ОЖ/Ж	не подлежит установлению
		Многokвартирные жилые дома для артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса	ОЖ/Ж	40,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
5.10.	максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями)	Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	ОЖ/Г	1,6 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,6 м от поверхности земли
		Учебный корпус Хореографической академии (150 учащихся) с интернатом для учащихся (150 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	

1.2. Объекты социально-культурного назначения

Основными целями размещения музейного и театрально-образовательного комплексов являются создание новой культурной среды и новой культурной инфраструктуры в Калининградской области, а также создание условий для профессионального обучения молодых и талантливых исполнителей, поэтому основными объектами застройки проектируемой территории являются объекты социально-культурного назначения. Пообъектный состав и уточненные мощности приведены в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1. Размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного назначения

№ п/п	Объекты обслуживания	Единица измерения	Мощность объектов (ед. изм.)	Терр.зона
1.	Театр оперы и балета (950 человек)	место	950	ОЖ/Г
2.	Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов)	учащийся	150	ОЖ/Г
3.	Музейный комплекс <i>в т.ч. 3 кинозала</i>	одновременное пос.		ОЖ/Г
		место	400**	
4.	Образовательный комплекс			
4.1.	Учебный корпус Хореографической академии, в т.ч. <i>интернат</i> <i>концертный зал</i>	учащийся	150	ОЖ/Ж
		место	150	
		место	300*	
4.2.	Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы, в т.ч. <i>интернат</i> <i>концертный зал</i>	учащийся	150	ОЖ/Ж
		место	75	
		место	300*	
4.3.	Общеобразовательная школа с бассейном	учащийся	550	ОЖ/Ж
4.4.	Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств	учащийся	150	ОЖ/Ж

*Вместимость концертных залов на базе учебных корпусов Хореографической академии и Средней специальной музыкальной школы составляет ориентировочно не более 300 человек, указанные параметры необходимо уточнить на следующих стадиях проектирования.

**Предполагается размещение кинозалов вместимостью 300, 50 и 50 человек.

1.3. Жилищное строительство

Для проживания артистов и специалистов театра оперы и балета, преподавателей Хореографической академии, Средней специальной музыкальной школы, Высшей школы музыкального и театрального искусств и сотрудников музейного комплекса на проектируемой территории предполагается размещение жилого комплекса, состоящего из пяти корпусов.

Общая площадь квартир жилого комплекса для проживания артистов, преподавателей и работников музея ориентировочно составляет – 17 705 кв.м. На первых этажах жилых домов будут размещены жилые, а также нежилые помещения (ориентировочной общей площадью 1 300 кв.м).

Жилой комплекс представляет собой застройку квартального типа с высотой зданий 9 этажей. С юго-восточной и южной стороны дома выходят на набережную, с северной на Солнечный бульвар (пешеходная улица), с западной на театрально-образовательный комплекс.

Придомовая территория жилого комплекса формируется с учетом организации удобных транспортных и пешеходных связей, устройства площадок отдыха и детских площадок, комплексного благоустройства территории.

Показатели планируемого жилищного фонда приводятся в таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1. Жилищный фонд и численность населения

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значение показателя ⁶
1.	Жилой комплекс для проживания артистов, преподавателей и работников музея		
1.1.	Количество многоквартирных жилых домов, входящих в комплекс	шт.	5
1.2.	Численность проживающего населения	чел.	885
1.3.	Общая площадь квартир и встроенно-пристроенных помещений жилых домов	кв.м	19 108
1.4.	Общая площадь квартир (всего)	кв.м	17 705
1.5.	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений жилых домов <i>в т.ч. вспомогательные помещения (электрощитовые, помещения электросвязи)</i>	кв.м	1403 97
1.6.	Обеспеченность общей площадью	кв.м/чел.	20
1.7.	Этажность зданий	этаж	9

Обеспеченность жилого фонда объектами социального назначения приводится в таблице 1.3.2. Расчет выполнен в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «город Калининград», утв. решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. №432.

⁶ Приведены укрупненные показатели, которые могут корректироваться на следующих стадиях проектирования

Таблица 1.2.2. Обеспеченность жилого фонда объектами социального назначения

№	Объект	Нормативное значение	Максимально допустимый уровень территориальной доступности	Проектное значение	Примечание
1.	Территория плоскостных спортивных сооружений (стадионы, корты, спортивные площадки, катки и т.д.)	6820 кв.м / 1000 жителей	1500 м	360 кв.м	На проектируемой территории жилого комплекса предусматривается размещение спортивной площадки площадью 360 кв.м, в радиусе 500 м от жилого комплекса располагается стадион Калининград – мультифункциональная арена с зонами спортивной подготовки, медицинскими и фитнес центрами, коммерческими площадями общей площадью 112511,7 кв.м
2.	Дошкольная образовательная организация	при охвате 100% - 72 места на 1000 жителей	Радиус пешеходной доступности: при многоэтажной застройке - 300 м	Не предусмотрено	В соответствии с Программой комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на период до 2035 года (включительно) (утв. решением Городского Совета депутатов Калининграда от 05.07.2017 г. №171) на о. Октябрьский предусмотрено строительство дошкольного образовательного учреждения вместимостью 240 мест
3.	Общеобразовательные организации	102 места на 1000 жителей		550 мест	

№	Объект	Нормативное значение	Максимально допустимый уровень территориальной доступности	Проектное значение	Примечание
4.	Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, перинатальные центры, родильные дома и др.) со вспомогательными зданиями и сооружениями	По заданию на проектирование	Радиус транспортной доступности - 1 ч;	Не предусмотрено	ГБУЗ Калининградской области «Городская больница № 2» – радиус транспортной доступности менее 50 минут На территории г. Калининград действует одна детская больница областного значения
5.	Полустационарные учреждения (дневные стационары)	По заданию на проектирование	Радиус транспортной доступности - 1 ч;	Не предусмотрено	ГБУЗ Калининградской области «Городская больница № 2», отделение дневного стационара – радиус транспортной доступности менее 40 минут
6.	Амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара	По заданию на проектирование	1000 м	Не предусмотрено	~1000 м до ГБУЗ Калининградской области «Городская поликлиника №1» ~1000 м до ГБУЗ Калининградской области «Городская детская поликлиника №1»
7.	Станция (подстанция) скорой помощи	По заданию на проектирование	Радиус доступности - 15 мин. на специальном автомобиле	Не предусмотрено	Подстанция скорой медицинской помощи расположена в радиусе доступности менее 10 мин. на специальном автомобиле

№	Объект	Нормативное значение	Максимально допустимый уровень территориальной доступности	Проектное значение	Примечание
8.	Аптека	1 объект на 13 тыс. чел	Радиус пешеходной доступности: при многоэтажной застройке - 500 м	1 объект на территории жилого комплекса	
9.	Пожарное депо		Максимально допустимый уровень территориальной доступности – 10 мин. транспортной доступности	Не предусмотрено	Пожарная часть № 1 по охране Ленинградского района городского округа город Калининград – 6 мин. транспортной доступности
10.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, предприятия быстрого питания и др.)	8 мест для объектов квартального (микрорайонного) значения	Радиус пешеходной доступности: - при многоэтажной застройке - 500 м;	~100 кв.м	Проектируемая площадь позволит разместить не менее 20 мест в зале

№	Объект	Нормативное значение	Максимально допустимый уровень территориальной доступности	Проектное значение	Примечание
11.	Торговые объекты	Суммарная (квартальная (микрорайонная) и районная) норма уровня обеспеченности объектами торговли продовольственным и товарами в зонах особого нормирования Н5, Н8 - Н10 принимается 250 кв. м торговой площади на 1000 чел., объектами торговли непродовольственными товарами в зонах особого нормирования Н5, Н8 - Н10 принимается 450 кв. м торговой площади на 1000 чел.	Радиус пешеходной доступности: - при многоэтажной застройке - 500 м;	~ 200 кв.м	Дополнительно в нормируемом радиусе пешеходной доступности магазин хозяйственных товаров и бытовой химии «Райпат. Рос»
12.	Объекты бытового обслуживания	4 рабочих места	Радиус пешеходной доступности: - при многоэтажной застройке - 500 м;	~ 50 кв.м	

1.3. Рабочие места

В связи с тем, что проектируемый жилой комплекс рассчитан для проживания артистов, преподавателей и работников музея уровень занятости составит более 90% (с учетом членов семей артистов, преподавателей и работников музея) от расчетной численности населения территории.

На первых этажах жилых домов размещается встроенно-пристроенные помещения общей площадью ориентировочно 1300 кв.м, а также на территории музейного комплекса предполагается строительство офисных помещений общей площадью ориентировочно 1500 кв.м, где также будут созданы рабочие места.

Распределение рабочих мест по объектам различного назначения приводится в таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1. Распределение рабочих мест

№ п/п	Размещение рабочих мест	Количество рабочих мест
1.	Филиал Большого театра. Театр оперы и балета	100
2.	Учебный корпус хореографической академии	87
3.	Учебный корпус средней специальной музыкальной школы	137
4.	Общеобразовательная школа с бассейном	160
5.	Высшая школа музыкального и театрального искусств	150
6.	Общежитие (интернат) для учащихся в учебном корпусе хореографической академии	14
7.	Общежитие высшей школы музыкального и театрального искусств	29
8.	Музейный комплекс	350
9.	Объекты различного назначения, размещенные на первых этажах жилого комплекса	30
	ИТОГО	1057

1.4. Транспортное обслуживание

Проектируемая территория располагается на острове Октябрьский (Московский район города Калининград). Транспортное обслуживание проектируемой территории осуществляется автомобильным транспортом по сети улиц общегородского значения.

Систему магистральных улиц общегородского значения составляют две магистрали меридионального направления:

- Второй эстакадный мост (с западной стороны проектируемой территории), соединяющий проектируемую территорию с Московским проспектом с севера и ул. Держинского с юга;
- Восточная эстакада (с восточной стороны проектируемой территории), соединяющий северо-восточные и юго-восточные части города, северный и южный участки кольцевой автомагистрали.

Транспортное соединение магистралей общегородского значения между западной и восточной площадками проектируемой территории осуществляется посредством Аллеи Чемпионов – магистральной улицы районного значения, построенной в период подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 г.

Пешеходные связи по всей длине проектируемой территории с северной стороны осуществляются посредством Солнечного бульвара – улицей в жилой застройке, оснащенной пешеходным маршрутом и магистральной велосипедной дорожкой, а также сетью внутриквартальных проездов и пешеходных дорожек.

Парадная набережная (магистральная улица районного значения), проходящая по всей длине проектируемой территории с южной стороны, предназначена для пешеходно-транспортных функций, оснащена магистральной велосипедной дорожкой.

В рамках проекта планировки предложены мероприятия по усовершенствованию улично-дорожной сети: демонтаж отдельных участков УДС и строительство участков дорог с последующей передачей в муниципальную собственность:

Проектируемая улично-дорожная сеть

Проектируемый участок улично-дорожной сети № 1 – улица местного значения в зоне жилой застройки, имеет связь с внешней транспортной сетью – улицей Генерала Павлова (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения). В поперечном профиле имеет проезжую часть шириной 7 метров (2 полосы для движения). Тротуар шириной 2 метра размещен с одной стороны от проезжей части. Тротуар отделен от проезжей части газоном шириной 2 метра.

Проектируемый участок улично-дорожной сети № 2 – улица местного значения в зоне жилой застройки, имеет связь с Солнечным бульваром. В поперечном профиле имеет проезжую часть шириной 7 метров (2 полосы для движения). Тротуар шириной 2 метра размещен с одной стороны от проезжей части. Тротуар отделен от проезжей части газоном шириной 2 метра.

Проектируемый участок улично-дорожной сети № 3 – улица местного значения в зоне жилой застройки, имеет связь с магистральной улицей районного значения – Аллеей Чемпионов. В поперечном профиле имеет проезжую часть шириной 7 метров (2 полосы для движения). Тротуар шириной 2 метра размещен с одной стороны от проезжей части. Тротуар отделен от проезжей части газоном шириной 2 метра.

Проектируемый участок улично-дорожной сети № 4 – улица местного значения в зоне жилой застройки, имеет связь с Солнечным бульваром. В поперечном профиле имеет проезжую часть шириной 7 метров (2 полосы для движения). Тротуар шириной 2 метра размещен с одной стороны от проезжей части. Тротуар отделен от проезжей части газоном шириной 2 метра.

В таблице 1.4.1. приведены основные технические характеристики улиц, предлагаемых к размещению в границах подготовки проекта планировки территории.

Таблица 1.4.1. Основные технические характеристики улично-дорожной сети

Название улицы	Ширина в красных линиях, м	Протяженность в границах ППТ, км	Кол-во полос для движения	Площадь, га
Проектируемый участок УДС №1	23	0,18	2	0,40
Проектируемый участок УДС №2	30	0,15	2	0,46
Проектируемый участок УДС №3	68-45	0,25	2	1,30
Проектируемый участок УДС №4	16	0,32	2	0,53

Велосипедное движение

Проектируемая территория по всей протяженности с северной стороны граничит с Солнечным бульваром, оборудованным велосипедной дорожкой протяженностью ~1,7 км. С южной стороны проектируемая территория по всей протяженности граничит с Парадной

набережной, пешеходно-транспортного назначения с велосипедной дорожкой, протяженностью ~1,5 км.

Таким образом, нормативные показатели обеспеченностью велосипедными дорожками обеспечены, необходимость в проектировании дополнительных велодорожек отсутствует.

Места для хранения индивидуального автомобильного транспорта

Организация мест хранения индивидуального автомобильного транспорта требуется для обеспечения потребностей жителей проектируемого жилого комплекса, работников и посетителей музейного и театрально-образовательного комплексов.

В соответствии со ст. 24 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «город Калининград» (утв. решением Городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 г. №339) обеспеченность машино-местами предусматривается из расчета 14 машино-мест на 100 жителей, т.е. при проектном количестве жильцов – 885 чел, нормативное количество машиномест – 124.

Потребность в парковочных местах для работников объектов среднего и высшего профессионального образования в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «город Калининград», утв. решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. №432 составляет 23 машино-места на 100 работающих, т.е. для проектируемых образовательных объектов нормативное количество машиномест – 123.

Потребность в парковочных местах для посетителей театров, цирков, кинотеатров, концертных залов, музеев, выставок в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «город Калининград», утв. решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 г. №432 составляет 24 машино-места на 100 мест или единовременных посетителей, т.е. для посетителей Театра оперы и балета и Музейного комплекса нормативное количество машиномест – 446.

В связи с тем, что по проектным расчетам порядка 80% состава преподавателей обеспечивается жильем в жилом комплексе для проживания артистов, преподавателей и работников музея, расположенном в непосредственной близости от учебных корпусов, необходимость в организации дополнительного парковочного пространства отсутствует. Также принимая во внимание наличие открытых стоянок для временного хранения автомобилей на прилегающей территории на 12 тыс. машино-мест, которые могут использоваться посетителями Театра оперы и балета и Музейного комплекса, целесообразно

использовать проектируемую территорию, свободную от застройки под благоустройство и озеленение.

1.5. Инженерно-техническое обеспечение территории

Источником водоснабжения объектов на проектируемой территории является водопровод Д=400 мм, балансодержателем которого является Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (ТУ Росимущества по Калининградской области), эксплуатируемый ФГУП «Спорт-Ин». Для подключения к водопроводу необходимо получение технических условий МУП КХ «Водоканал» городского округа «город Калининград» и согласия балансодержателя на подключение к сети.

Для подачи воды на проектируемую территорию от ВРУ необходимо проложить две нитки (на западную и восточную площадки) подающих сетей диаметром 400 мм каждая.

Таблица 1.5.1 Укрупнённые нагрузки на систему водоснабжения

№	Наименование потребителей	Общий расход в системе водоснабжения	
		м3/сут.	л/с
1.	Общеобразовательная школа с бассейном	183,21	12,46
2.	Учебный корпус хореографической академии	15,00	1,39
3.	Учебный корпус средней специальной музыкальной школы	4,46	0,87
4.	Высшая школа музыкального и театрального искусств	15,00	1,39
5.	Общежитие (интернат) для учащихся в учебном корпусе хореографической академии	32,19	2,68
6.	Общежитие (интернат) для учащихся в средней специальной музыкальной школы	21,69	2,13
7.	Общежитие высшей школы музыкального и театрального искусств	32,19	2,68
8.	Жилой комплекс для проживания артистов, преподавателей и работников музея	322,25	13,04

Общий расход в системе водоснабжения на проектируемые объекты 625,99 м3/сут.

Расход воды на внутреннее и наружное пожаротушение суммарно по объектам составляет – 730 л/с.

Для централизованного канализования объектов необходимо построить КНС с переключением к ней стоков от стадиона, с дальнейшим строительством напорного коллектора диаметром по расчету до точки подключения в коллектор Д=500 мм.

Таблица 1.5.2 Укрупненные нагрузки на систему водоотведения

№	Наименование потребителей	Общие нагрузки на систему водоотведения	
		м3/сут.	л/с
1.	Общеобразовательная школа с бассейном	107,21	10,77
2.	Учебный корпус хореографической академии	15,00	2,99
3.	Учебный корпус средней специальной музыкальной школы	4,46	2,47
4.	Высшая школа музыкального и театрального искусств	15,00	2,99
5.	Общежитие (интернат) для учащихся в учебном корпусе хореографической академии	21,19	3,68
6.	Общежитие (интернат) для учащихся в средней специальной музыкальной школы	10,69	3,13
7.	Общежитие высшей школы музыкального и театрального искусств	21,19	3,68
8.	Жилой комплекс для проживания артистов, преподавателей и работников музея	293,42	21,04

Общие нагрузки на систему водоотведения по проектируемым объектам 488,16 м3/сут.

На проектируемой территории предусматривается устройство сетей дождевой канализации, которые запроектированы в основном по проектируемым улицам и проездам.

Проектируемые объекты подключаются к существующему коллектору дождевой канализации диаметром 800 мм, эксплуатируемым МБУ «Гидротехник» городского округа «Город Калининград», существующим смотровым колодцам ГБУ КО «Балтберегозащита» и существующим очистным сооружениям поверхностного стока.

На следующих стадиях проектирования необходимо предусмотреть и разработать мероприятия по защите территории от подтопления.

Для сбора поверхностных вод с территорий с твердым покрытием на следующих стадиях проектирования необходимо предусмотреть устройство дождеприемников с отстойной частью не менее 0,5м.

При производстве проектных и строительных работ необходимо руководствоваться:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

Суммарная электрическая нагрузка проектируемых потребителей ориентировочно составляет 5935,7 кВт. Электрические нагрузки подсчитаны по укрупненным показателям с использованием: СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий», РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских

электрических сетей». Приготовление пищи принимается на электрических плитах. Все потребители относятся ко II классу надежности.

Подключение объектов планируется осуществить от ПС 11 О кВ Береговая (АО «Янтарьэнерго»), питающие КЛ: КЛ 10 кВ ПС Береговая - XLVI K1 и КЛ 10 кВ ПС Береговая - XLVI K2.

Для подключения к системе электроснабжения необходимо построить двухсекционную трансформаторную подстанцию (или установить КТП в бетонном корпусе) с трансформаторами 10/0, 4 кВ потребной мощности (схема соединения обмоток Д/Ун-11) (тип ТП, оборудования, количество и мощность трансформаторов определить на стадии разработки проектной документации). Выполнить проектирование и монтаж двух взаиморезервируемых КЛ-10кВ, проектную документацию согласовать с АО «Янтарьэнерго».

Таблица 1.5.3. Укрупненные электрические нагрузки планируемой застройки

№	Наименование потребителей	Нагрузка, кВт
1.	Общеобразовательная школа с бассейном	496
2.	Учебный корпус хореографической академии	275
3.	Учебный корпус средней специальной музыкальной школы	283
4.	Высшая школа музыкального и театрального искусств	275
5.	Общежитие (интернат) для учащихся в учебном корпусе хореографической академии	217
6.	Общежитие (интернат) для учащихся в средней специальной музыкальной школы	134
7.	Общежитие высшей школы музыкального и театрального искусств	217
8.	Жилой комплекс для проживания артистов, преподавателей и работников музея	5935,7

Теплоснабжение объектов на проектируемой территории планируется осуществить от РТС «Южная» (МП «Калининградтеплосеть»).

Таблица 2.5.4. Укрупненные тепловые нагрузки планируемой застройки

№	Наименование потребителей	Нагрузка, Гкал/ч
1.	Общеобразовательная школа с бассейном	2,552
2.	Учебный корпус хореографической академии с общежитием на 150 чел.	0,7344
3.	Учебный корпус средней специальной музыкальной школы с общежитием на 75 чел.	0,7344
4.	Высшая школа музыкального и театрального искусств	0,7344
5.	Общежитие (интернат) для учащихся в учебном корпусе хореографической академии	0,5456
6.	Общежитие (интернат) для учащихся в средней специальной музыкальной школы	0,4576

7.	Общежитие высшей школы музыкального и театрального искусств	0,5456
8.	Жилой комплекс для проживания артистов, преподавателей и работников музея	2,9024

При разработке проектной документации необходимо учесть:

- Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок (утв. приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115);
- СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003;
- СП 41-101-95. Проектирование тепловых пунктов;
- СП 60.13330.2016. Свод правил. Отопление, вентиляции и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003;
- Правила коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, (утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.13 № 1034);
- Методику осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, (утв. приказом Минстроя России от 17.03.2014 г. №99/пр);
- Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей (утв. приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197);
- СанПин 2.4.2.2821-1 О «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях»;
- СанПин 2.4.4.3172-14 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы образовательных организаций дополнительного образования детей».

Телефонизацию территории проектируемой застройки с общим потребным количеством номеров телефонов 700 шт. предусмотрено осуществить от действующей телефонной сети (Калининградское Региональное отделение Северо-Западного филиала ПАО «МегаФон»). Кабельная канализация ПМ-3 ПС Береговая – БС КЛн-Стадион-Калининград.

Для обеспечения услугами связи проектируемой территории потребуется выполнить следующий объем работ:

- получить технические условия на подключение территории застройки к системе телекоммуникационных услуг оператора связи;
- выделить помещения в зданиях на территории застройки под телекоммуникационные узлы;
- построить телефонную канализацию и проложить магистральные опτικο-волоконные кабели от точки подключения, указанной в технических условиях, до помещений АТС. Технические характеристики линейных сооружений, ответственность, вид прокладки и протяженность кабельной канализации определяются на стадии разработки проектной документации.

Газоснабжение объектов на проектируемой территории не предусмотрено.

2 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Развитие проектируемой территории планируется осуществить в один этап.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1



АГЕНТСТВО ПО АРХИТЕКТУРЕ, ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

от 25 февраля 2019 года № 80
Калининград

О подготовке документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта «Музейный и театрально- образовательный комплексы в г. Калининграде»

На основании обращения Фонда проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие» о подготовке документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта «Музейный и театрально-образовательный комплексы в г. Калининграде», в соответствии со статьями 41- 43, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, порядком подготовки документации по планировке территории применительно к территории муниципальных образований Калининградской области, утвержденным постановлением Правительства Калининградской области от 13 декабря 2017 года № 667, пунктом 19 плана мероприятий («дорожная карта») от 04 февраля 2019 года приемки в муниципальную собственность городского округа «Город Калининград» сооружений улично-дорожной сети, обеспечивающей подъезд к стадиону о. Октябрьский (улицы 2.1-2.17) с кадастровым номером 39:15:000000:13005 и автомобильной дороги с кадастровым номером 39:15:140506:2113, и демонтажа части объектов, попадающих в зону застройки музейного и театрально-образовательного комплексов, п р и к а з ы в а ю:

1. Подготовить проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение объекта «Музейный и театрально-образовательный комплексы в г. Калининграде» в границах набережной Парадная – 2-й эстакады – бульвара Солнечный на территории острова Октябрьский в городе Калининграде (далее – документация по планировке территории), в соответствии со схемой границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, согласно приложению.

2. Определить Фонд проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие» заказчиком по подготовке документации по планировке территории.

3. Фонду проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие»:

1) обеспечить подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

2) представить в Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области подготовленную в установленном законодательством Российской Федерации порядке документацию по планировке территории.

4. Отделу документации по планировке территории Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (И.А. Марковой):

1) подготовить и направить заказчику задание на разработку документации по планировке территории в течение 15 календарных дней со дня подписания настоящего приказа;

2) направить настоящий приказ в администрацию городского округа «Город Калининград» для размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;

3) осуществить проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и заданием на разработку документации по планировке территории;

4) направить заключение по документации по планировке территории в администрацию городского округа «Город Калининград» для организации и проведения публичных слушаний.

5. Настоящий приказ вступает в силу со дня подписания и подлежит официальному опубликованию.

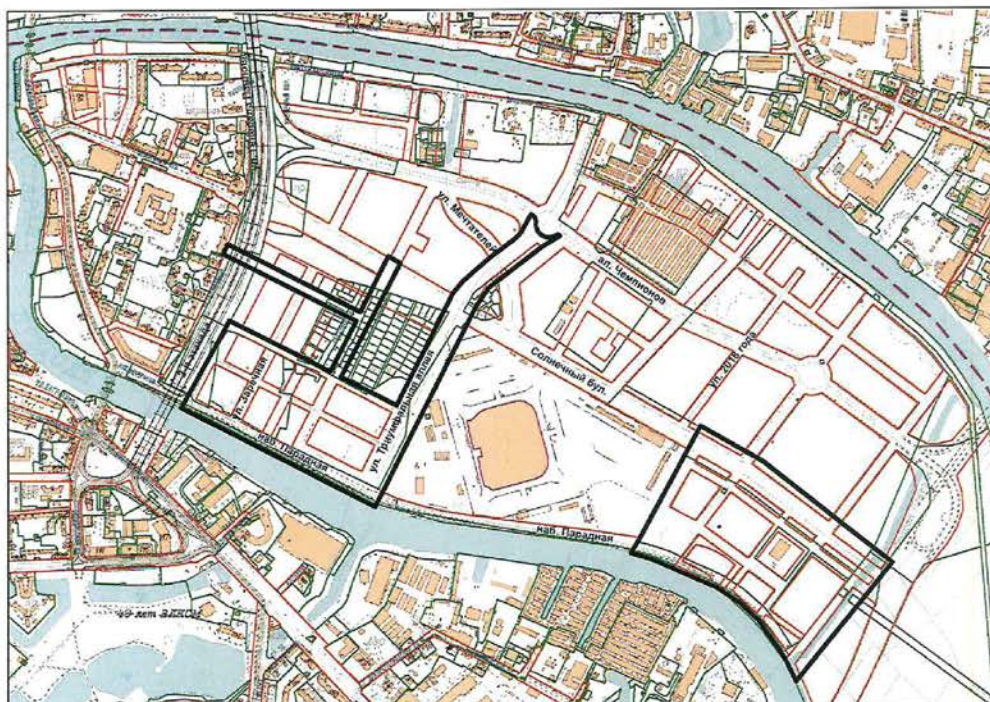
Руководитель (директор)



Н. В. Васюкова

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу Агентства по архитектуре,
градостроению и перспективному
развитию Калининградской области
от 25 февраля 2019 г. № 80

СХЕМА
границ территории, в отношении к которой осуществляется подготовка
документации по планировке территории



Границы проектирования могут уточняться при подготовке документации по планировке территории.

Руководитель (директор)

Н. В. Васюкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Координаты границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории

№	Y	X
1	1190326,68	353596,29
2	1190667,82	353421,03
3	1190740,17	353561,76
4	1190771,57	353544,02
5	1190713,59	353444,43
6	1190619,16	353260,71
7	1190758,49	353187,37
8	1190854,14	353372,24
9	1190902,57	353468,54
10	1190929,26	353498,81
11	1190953,12	353522,37
12	1190981,29	353546,88
13	1190998,61	353560,39
14	1191031,38	353584,36
15	1191069,67	353616,61
16	1191104,51	353671,57
17	1191115,99	353660,41
18	1191115,67	353640,96
19	1191123,65	353622,79
20	1191137,04	353613,86
21	1191157,78	353612,27
22	1191173,09	353619,92
23	1191179,47	353616,41
24	1191130,17	353589,72
25	1191030,98	353512,75
26	1190981,98	353475,20

№	Y	X
27	1190961,35	353435,49
28	1190937,55	353389,66
29	1190700,87	352926,22
30	1190209,56	353174,57
31	1190336,34	353404,75
32	1190437,83	353352,57
33	1190518,17	353311,24
34	1190540,40	353299,81
35	1190579,75	353280,18
36	1190591,91	353273,31
37	1190656,51	353399,03
38	1190318,39	353572,88
39	1191540,13	353127,46
40	1191695,58	353042,21
41	1192027,60	352781,73
42	1191780,76	352478,67
43	1191752,71	352533,11
44	1191693,01	352623,43
45	1191653,24	352659,54
46	1191573,50	352714,31
47	1191477,49	352761,27
48	1191404,10	352791,27
49	1191354,80	352803,74
50	1191359,19	352818,98
51	1191378,98	352844,41