

Российская Федерация Калининградская область



236039 Калининград, Ленинский пр. 109А тел./факс (4012) 630-100, 630-200

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик" -
территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде**

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

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

Калининград 2018 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе,
в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик"
- территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

ООО "Никор Проект"

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А 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

Заказчик: Комитет архитектуры и строительства
администрации городского округа
"Город Калининград"

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик" -
территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

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

Генеральный директор
ООО "Никор Проект"

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

О.В. Мезей

Калининград 2017 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе,
в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик"
- территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

Список участников проектирования

Руководитель проекта	О.В. Мезей
Главный архитектор проекта	П.В. Черненко
Главный инженер проекта	Т.А. Агиевич
Компьютерная графика	А.Н. Шевень
	Д.Д. Граф

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе,
в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик"
- территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

**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

Текстовая часть

Чертёж межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Справка руководителя 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.).

Руководитель проекта

О.В. Мезей

Материалы основной части проекта планировки территории

1. Текстовая часть
2. Материалы в графической форме:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж планировки территории (основной чертёж). Чертёж границ зон планируемого размещения объектов.	ПП-1	1:2000
2.	Чертёж границ элементов планировочной структуры	ПП-2	1:2000
3.	Разбивочный чертёж красных линий	ПП-3	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 проекта планировки по ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик" - территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде, 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 границах территориальных зон Ж-3 ("Зона застройки малоэтажными жилыми домами"), Ж-4/А ("Зона застройки индивидуальными жилыми домами"), ПК ("Производственно-коммерческой зоны"), ОС ("Зоны размещения объектов социального назначения") и Р-1 ("Зоны городских парков и садов").

Размещение объектов капитального строительства – объектов жилищного строительства – планируется на участках территории, относящихся к территориальным зонам Ж-3 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами" и Ж-4/А подзона А "Зоны застройки индивидуальными жилыми домами".

Коэффициент плотности застройки территории для зон застройки индивидуальными жилыми домами должны приниматься не более 0,4, коэффициент застройки не более 0,2. Для зон застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки должны приниматься не более 0,8 и 0,4, соответственно.

Предельно допустимые параметры земельных участков, предельные параметры строительства, реконструкции объектов жилой застройки:

- в территориальной зоне Ж-3 минимальный и максимальный размер земельного участка дома блокированной жилой застройки (блок-секции) установлены 200,0 кв. м и 400,0 кв. м, соответственно; минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии 6,0 м. Предельная высота в метрах домов блокированной жилой застройки, малоэтажной многоквартирной жилой застройки установлена 10,0 м и 14,0 м, соответственно;

- в территориальной зоне Ж-4/А (на всей территории жилой застройки в границах проекта планировки, за исключением участка территориальной зоны Ж-3): минимальный и максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома или дома малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки

установлены 400,0 кв. м и 200,0 кв. м или 1200,0 кв. м и 400,0 кв. м, соответственно, минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии 6,0 м. Предельная высота в метрах домов индивидуальной и блокированной жилой застройки, и прочей (включая малоэтажную многоквартирную жилую застройку) установлена 10,0 м и 14,0 м, соответственно.

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 в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик" - территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде предусмотрено размещение на территории в границах проекта: объектов жилого назначения; объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры; объектов транспортной инфраструктуры – элементов улично-дорожной сети. Объекты коммунальной инфраструктуры, объекты транспортной инфраструктуры (улицы, проезды) являются объектами местного значения муниципального образования "Городской округ "Город Калининград".

1.2.1. Объекты жилого назначения

Проектом планировки территории в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик" - территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде планируется размещение домов индивидуальной жилой застройки в параметрах, определённых документами градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" для участков территорий, относящихся к определённой этими документами территориальной зоне (раздел 1.1 "Плотность и параметры застройки территорий" настоящих Положений).

Проектом планировки территории планируется подготовка земельных участков в целях предоставления для целей индивидуального жилищного строительства в количестве 56 шт. на территориях суммарной площадью 3,17 га, подготовка земельных участков в целях размещения объектов обслуживания жилой застройки на территориях суммарной площадью 0,11 га.

1.2.2. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Проектом планировки территории в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик" - территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде планируется реконструкция существующих сетей, строительство сетей коммунальной (инженерной) инфраструктуры, наземных объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры, в том числе:

- **водоснабжение.** Подключение перспективной кольцевой водопроводной сети предусмотрено к существующему водопроводу в районе ул. Дзержинского и Ду=300 мм по ул. Дзержинского.

Проектируемая сеть - объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная с отключающей арматурой и пожарными гидрантами. Проектируемые и существующие сохраняемые водопроводные сети между собой закольцованы. Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения;

- **канализация.** Водоотведение бытовых стоков предусмотрено в коллектор бытовой канализации диаметром 560 мм по ул. Дзержинского.

Предусмотрена следующая схема канализования хозяйственно-бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки. Бытовые стоки собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Далее стоки через самотечные коллекторы подаются в коллектор по ул. Дзержинского.

- **дождевая канализация:** планируется проектирование и строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории, проектирование и строительство очистных сооружений (установок) по очистке дождевых стоков. Количество планируемых для размещения очистных установок – 4 шт. (площадь земельного участка под очистную установку около 0,03 га).

- **газоснабжение:** планируется проектирование и строительство газопроводов высокого давления; проектирование и строительство газопроводов низкого давления; проектирование и строительство ШРП – 1 шт. (площадь земельного участка под ШРП 0,0006 га, охранный зона ШРП – 10 м); проектирование и строительство отключающих устройств. Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ($P < 0,6$ МПа), низкое давление ($P < 0,003$ МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП);

- **теплоснабжение** перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение нежилых объектов - от котельных на газовом топливе. Площадь земельного участка под отдельно стоящую котельную до 0,1 га;

- **электроснабжение.** Основным принципом построения питающей сети 10 кВ для электроприёмников второй категории является сочетание петлевых схем 10 кВ, обеспечивающих двухстороннее питание каждой ТП, и петлевых схем 0,38 кВ для питания потребителей. При этом линии 0,38 кВ в петлевых схемах могут присоединяться к одной или разным ТП.

Основным принципом построения распределительной сети 0,38 кВ для электроприёмников третьей категории являются радиальные схемы.

Для электроприёмников первой категории предусматриваются автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы. Площадь земельного участка ТП около 0,01 га.

Расстояние от ТП до окон жилых зданий – 10 м

- **наружное освещение:** планируется проектирование и строительство сетей наружного освещения: кабельные сети; пункты питания и управления; опоры; светильники;

- **связь:** планируется проектирование и строительство магистральных сетей связи и телевидения. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.). Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 1020 телефонных номеров.

1.2.3. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик" - территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде планируется размещение линейных объектов транспортной инфраструктуры – улиц, проездов для обеспечения доступа к территориям, определённым проектом для размещения домов индивидуальной жилой застройки (раздел 1.2.1 "Объекты жилого назначения" настоящих Положений).

Проектом планировки планируется:

- размещение основных и второстепенных проездов (проездов общего пользования,

проездов совместного использования) общей протяжённостью 1407,0 м,

- устройство пешеходной улицы с возможностью проезда длиной 254,0 м.

Ширина проезжей части проездов с двухполосным движением 6,0 м (две полосы по 3,0 м), с однополосным движением 3,5 м.

Проектом планировки планируется размещение предусмотренных генеральным планом городского округа "Город Калининград":

- фрагмента велосипедной дорожки не в составе поперечного профиля улично-дорожной сети (на рекреационных территориях, в жилых зонах) протяжённостью в границах проекта планировки 850,0 м;

- на северо-западе территории проекта, по ул. Дзержинского – резервирование территории под устройство пересечения ул. Дзержинского с линией железной дороги.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки территории в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик" - территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде выделение очередей развития территории не планируется.