

Российская Федерация Калининградская область



36003 Калининград, Московский пр-кт. 174 офис 307 тел./факс (4012) 630-100, 630-200

---

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ  
по проспекту Советскому в г. Калининграде  
в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Чкаловск"**

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

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

Калининград 2019 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

**Заказчик:** Комитет территориального развития  
и строительства администрации  
городского округа «Город Калининград»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ  
по проспекту Советскому в г. Калининграде  
в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Чкаловск"**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

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

Генеральный директор  
ООО "Никор Проект"

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

О.В. Мезей

Калининград 2019 г.

### **Список участников проектирования**

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Руководитель проекта       | О.В. Мезей               |
| Главный архитектор проекта | П.В. Черненко            |
| Главный инженер проекта    | Б.Д. Новожилов           |
| Архитектор                 |                          |
| Инженер-экономист          |                          |
| Компьютерная графика       | Н.А. Шевень<br>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

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.), местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (утв. решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 26 декабря 2016 г. № 432).

Руководитель проекта

О.В. Мезей

### **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>№№<br/>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        | 1:1000         |
| 2.                | Чертёж красных линий         | ПП-2        | 1:1000         |

## **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.....                                                                                                                                                                                                                        | 16 |

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

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

Территория проекта планировки с проектом межевания в его составе по проспекту Советскому в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Чкаловск" в соответствии с Картой границ территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ "Город Калининград" (утв. решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 25 декабря 2017 г. № 339) находится в границах территориальных зон ОЦ/А ("Зона общественных центров", подзона А), Т-2 ("Зона железнодорожного транспорта") и в границах территории улично-дорожной сети.

Размещение объектов капитального строительства планируется на участках территории, относящихся к каждой из указанных территориальных зон.

Градостроительные регламенты подлежат установлению и установлены для территориальной зоны ОЦ/А "Зона общественных центров":

- предельные параметры земельных участков: максимальная площадь земельного участка для размещения объектов коммунального обслуживания 400,0 м (для других видов разрешённого использования не нормируется); минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии 6,0 м;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений: для объектов коммунального обслуживания 10,0 м; для прочих объектов, включая объекты торговли, 14,0 м; то же, для объектов вспомогательных видов использования 10,0 м;

- максимальный процент застройки; для объектов общественного и делового управления, банковской и страховой деятельности, общественного питания и гостиничного обслуживания 70,0 (для других видов разрешённого использования не нормируется);

- минимальный процент озеленения; для объектов общественного и делового управления, банковской и страховой деятельности, общественного питания, гостиничного обслуживания и спорта 10,0 (для других видов разрешённого использования не нормируется);

- допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей 4,0 м.

На земельные участки в границах зоны Т-2 и улично-дорожной сети действие градостроительных регламентов не распространяется.

Иные, не указанные в настоящем разделе, плотность параметры застройки территории

следует принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ "Город Калининград", сводами правил и иными нормативами.

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 по проспекту Советскому в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла (ТПУ) "Чкаловск" предусмотрено размещение на территории в границах проекта: объектов транспортной инфраструктуры, включая объекты обслуживания транспорта и элементы улично-дорожной сети. Объекты транспортной инфраструктуры из состава объектов транспортно-пересадочного узла, объекты и элементы улично-дорожной сети являются объектами местного значения муниципального образования городской округ "Город Калининград".

#### *1.2.1. Объекты транспортной инфраструктуры*

Объекты транспортной инфраструктуры являются основными в составе транспортно-пересадочного узла (ТПУ) "Чкаловск".

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе по проспекту Советскому в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Чкаловск" планируется размещение следующих объектов транспортной инфраструктуры, включая элементы улично-дорожной сети и сооружения улично-дорожной сети, и объекты обслуживания транспорта:

- мостовое сооружение- эстакада по ул. Докука – переход линии железной дороги, пр-кта Советского; длина ок. 300,0 м, 2 полосы движения автотранспорта, по одной в каждом направлении, пересечение с пр-ктом Советским с неполной развязкой движения;

- объекты доступа на территорию ТПУ – надземный пешеходный и вело- переход через пр-кт Советский севернее пересечения пр-кта Советского – ул. Докука; надземный пешеходный переход через пр-кт Советский южнее пересечения пр-кта Советского – ул. Докука;

- объекты пересадочного комплекса ТПУ- троллейбусная линия с кольцом троллейбусного маршрута;

- объекты пересадочного комплекса ТПУ – площадка для организации длительного хранения автомобилей, автостоянка (в т.ч. – перехватывающие парковки) площадью 1,1 га, вместимость автостоянки до 440 автомобилей; площадка для организации краткосрочного хранения автомобилей вместимостью до 140 автомобилей, стоянки такси, остановочных пунктов общественного транспорта – пассажирских автобусов, троллейбусов, на участке площадью 0,7 га. Обе площадки – на землях, государственная собственность на которые не разграничена, западнее пр-кта Советского;

- объекты пересадочного комплекса ТПУ – площадка для организации длительного хранения автомобилей, автостоянка (в т.ч. – перехватывающие парковки) площадью 0,4 га вместимостью автостоянки до 160 автомобилей; площадка для организации краткосрочного хранения автомобилей, стоянки такси, площадью 0,2 га на территории в границах территориальной зоны ОЦ/А (земельный участок кадастровый номер 39:15:120202:8), остановочных пунктов общественного транспорта – пассажирских автобусов, троллейбусов восточнее пр-кта Советского, к северу от пересечения пр-кта Советского – ул. Докука;

- станция технического обслуживания автомобилей и пассажирского автотранспорта с размещением в границах территории площадки для организации длительного хранения автомобилей 1,1 га на землях, государственная собственность на которые не разграничена, западнее пр-кта Советского;

- объект пересадочного комплекса ТПУ – остановочный пункт железной дороги сообщения Калининград-Светлогорск (через Переславское) с устройством платформы, пассажирского здания модульного типа пропускной способностью 1000 чел./сутки;

- объект пересадочного комплекса ТПУ – диспетчерский пункт пассажирского автотранспорта с кассами общей площадью 100,0 кв. м;

- объекты доступа на территорию ТПУ – велосипедные дорожки вдоль пр-кта Советского, в полосе между пр-ктом Советским и линией железной дороги с надземным переходом через пр-кт Советский, общая длина велодорожек в границах проекта планировки 750,0 м; велосипедные парковки;

- объекты доступа на территорию ТПУ – тротуары на основных пешеходных направлениях, общая длина путей основных пешеходных направлений в границах проекта планировки 1610,0 м.

#### *1.2.2. Прочие объекты из состава объектов транспортно-пересадочного узла*

Объекты общественно-делового назначения, размещаемые в границах транспортно-пересадочного узла "Чкаловск", относятся к объектам попутного обслуживания пассажиров и к другим объектам ТПУ, обеспечивающим максимально комфортные условия пересадки пассажиров. К таким объектам, размещение которых планируется проектом планировки с проектом межевания в его составе по проспекту Советскому в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Чкаловск", относятся:

- предприятие общественного питания вместимостью 50 мест;
- объекты торговли – магазины продовольственных товаров суммарной торговой площадью 500,0 кв. м;
- объекты торговли – магазины непродовольственных товаров суммарной торговой площадью 500,0 кв. м.

Размещение объектов общественно-делового назначения из состава объектов транспортно-пересадочного узла планируется к размещению: на территориях, смежных с пересечением пр-кта Советского ул. Догука площадью 0,05 га на землях, государственная собственность на которые не разграничена, западнее пр-кта Советского; на территории площадью 1,1 га в северной части участка территориальной зоны ОЦ/А (земельный участок кадастровый номер 39:15:120202:8) и площадью 0,09 га в южной части участка территориальной зоны ОЦ/А.

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе по проспекту Советскому в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Чкаловск" планируется осуществление вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, реконструкция существующих сетей, строительство сетей коммунальной (инженерной) инфраструктуры, наземных объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры.

### **Вертикальная планировка**

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение нормативных уклонов проезжей части улиц (дорог) и командования отметок поверхности (красных отметок) над водоприемниками проектируемой дождевой и бытовой канализации. Вертикальная планировка обеспечивает строительство самотечных систем дождевой и бытовой канализации

### **Инженерная подготовка территории**

В границах проектирования располагается канал ГЧ-3, который является

водоприемником поверхностных вод прилегающей территории. Техническое состояние канала требует проведение работ по расчистке от сорной растительности и иловых отложений. Откосы планируются и крепятся посевом трав, вдоль канала устраивается эксплуатационный проезд шириной 5 м.

С учетом формирования грунтовых вод на проектируемой территории за счет инфильтрации атмосферных осадков (талых и дождевых вод) с образованием верховодки основной мерой по предотвращению возможного подтопления территории является устройство сети дождевой канализации.

Топографические, гидрологические, инженерно-геологические и прочие условия проектируемой территории не требуют проведения дополнительных специальных мероприятий по её инженерной подготовке.

### **Объекты инженерной инфраструктуры**

#### **Дождевая канализация**

Проектом предусмотрен отдельный сбор и канализование условно "чистого" дождевого стока (с крыш, газонов пешеходных и велосипедных дорожек) и "грязного" загрязненного нефтепродуктами стока (с обочин и асфальтобетонных покрытий автостоянок и проезжей части улиц). Это позволит: во-первых, существенно снизить проектную производительность очистных сооружений дождевого стока; во-вторых, исключить обводную линию в системе очистки поверхностного стока.

Водосборная площадь разделена каналом ГЧ-3 на два бассейна канализования: "правобережный" и "левобережный". "Грязные" стоки с каждого бассейна канализования собираются и направляются на свои локальные очистные сооружения (установки) и далее сбрасываются в канал ГЧ-3. "Чистые" стоки без очистки отводятся в канал ГЧ-3.

Расчетный расход "грязного" стока, а следовательно, и производительность локальных очистных сооружений, составляет 372 л/с в т.ч.: правобережный бассейн - 167 л/с; левобережный бассейн - 205 л/с.

. Ориентировочный состав (как вариант) очистных сооружений (установок): пескоотделитель EuroNek; бензомаслоуловитель EuroPek NS; прочие комплектующие модули.

Расчетный расход "чистого" стока составит 42,5 л/с в т.ч.: правобережный бассейн - 19,0 л/с; левобережный бассейн - 23,5 л/с. Собранные "чистые" стоки сбрасываются без очистки в канал ГЧ-3.

#### **Электроснабжение**

Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются автостоянки и

объекты общественно-делового и коммерческого назначения, а так же объекты инженерной инфраструктуры. Эти объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение. Расчетная электрическая нагрузка потребителей, приведённая к шинам 15 кВ трансформаторов ТП 15/0,4 кВ - 330 кВт.

Конкретные решения по электросетевым объектам принимаются на стадии разработки архитектурно-строительной документации, разрабатываемой на основании соответствующих технических условий, выдаваемых заказчиком-застройщиком в установленном порядке в составе договоров на технологическое присоединение.

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетной электрической нагрузкой на конечный срок, определено место размещения двух трансформаторных подстанций ТП 15/0,4 кВ, расположенных в центре нагрузок. Трассировка распределительной сети на территории проектирования осуществляется в границах красных линий улиц (дорог).

Согласно действующим нормативам при размещении отдельно стоящей трансформаторной подстанции напряжением 15/0,4 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 630 кВА и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений – 15 м. Размеры земельного участка для закрытой трансформаторной подстанции должны включать в себя площадь здания, разворотную площадку и подъездные пути. Размер земельного участка для ТП напряжением 15/0,4 кВ с двумя трансформаторами — не более 100 м<sup>2</sup>.

Для электроприёмников первой категории должны предусматриваться автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы.

#### Газо-теплоснабжение

Настоящим проектом предусматривается централизованное теплоснабжение проектируемой территории от городской тепловой сети. Тепловой источник РТС "Чкаловск". Для подключения объектов теплоснабжения требуется прокладка тепловой сети 2Ду 65 от ТК-01 до границы проектирования. Протяженность сети около 270 м. Расчетная тепловая нагрузка составляет 0,19 Гкал/ч (0,22 МВт). Пищеприготовление на предприятии общественного питания (кафе на 50 мест) будет осуществляться с использованием электроплит. Водяные тепловые сети двухтрубные, метод прокладки - бесканальный предизолированными трубами.

### Водоснабжение

Расчетное водопотребление составляет 30 м<sup>3</sup>/сут.

Настоящим проектом предусмотрено водоснабжение объектов капитального строительства проектируемой территории подземными водами. В состав подземного водозабора входят: водозаборная скважина (рабочая скважина, насос в резерве); блок водопроводных сооружений в составе: станции обезжелезивания, резервуара чистой воды (пожарный резервуар 110 м<sup>3</sup>), насосной установка 2-го подъема с обеззараживающей установкой).

Система водоснабжения тупиковая и предусматривает обеспечение водой объекты капитального строительства, а также полив усовершенствованных покрытий автостоянок и улиц.

### Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков.

Расчетный расход бытовых стоков составляет 19 м<sup>3</sup>/сут. Водосборная площадь разделена каналом ГЧ-3 на два бассейна канализования: "правобережный" и "левобережный". Стоки с каждого бассейна канализования собираются и направляются на свои локальные очистные сооружения (установки) и далее сбрасываются в канал ГЧ-3. Расход бытовых стоков правобережного бассейна 8 м<sup>3</sup>/сут, левобережного - 11 м<sup>3</sup>/сут.

Бытовые стоки зон размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения собираются водосборными коллекторами и самотёком направляются на очистные сооружения (установку).

### Наружное освещение

Наружное освещение предусматривается на территории объектов общественно-делового и коммерческого назначения, на автостоянках, пешеходных и вело дорожках.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторной подстанции ТП10/0,4 кВ. Питательные пункты типовые. Количество и размещение ПП решается на стадии «Рабочая документация».

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП.

Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм<sup>2</sup>. Линии наружного освещения выполняются кабелями, проложенными в земле в трубах «Копофлекс». Расчёт сечения линий наружного освещения проводится по предельно

допустимой величине потери напряжения и проверяется на отключение при однофазном коротком замыкании на стадии «Рабочая документация».

Опоры – металлические. Светильники – типовые с использованием энергосберегающих, светодиодных, натриевых ламп малой мощности.

#### Линии связи

Для линейных коммуникаций в границах проектирования следует предусмотреть единый инженерный коридор, для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.). На проектируемой территории возможно развитие услуг мобильной связи. Основными операторами сети сотовой подвижной связи (СПС) являются МТС, Мегафон, Билайн и TELE2.

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

Проектом планировки не планируется выделения очередей развития территории при размещении объектов транспортно-пересадочного узла местного значения "Чкаловск".

Срок строительства транспортно-пересадочного узла местного значения "Чкаловск" в соответствии с материалами генерального плана городского округа "Город Калининград" (этап в соответствии с материалами генерального плана) – 2019 г – 2025 г.