

Российская Федерация Калининградская область



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

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

**в границах ул. Энергетиков - железная дорога в г. Калининграде
в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Юго-восток"**

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

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

Калининград 2021 г.

ООО "Никор Проект"

236003 г. Калининград, Московский пр., 174, офис 307, тел. (4012) 630-100

Свидетельство о допуске к определённым видам 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
в границах ул. Энергетиков - железная дорога в г. Калининграде в целях размещения
транспортно-пересадочного узла "Юго-восток"**

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 2021 г.

Список участников проектирования

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

Общий состав проекта планировки с проектом межевания в его составе

Проект планировки территории

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

Раздел 1. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Графическая часть: Чертёж межевания территории

Раздел 2. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Текстовая часть

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Графическая часть: Материалы 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:

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

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очерёдности планируемого развития территории

Оглавление

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	8
1.1. Плотность 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
1.2.1. Объекты транспортной инфраструктуры	10
1.2.2. Прочие объекты из состава объектов транспортно-пересадочного узла	11
2. Положение об очерёдности планируемого развития территории.....	15

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Территория проекта планировки с проектом межевания в его составе в границах ул. Энергетиков - железная дорога в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Юго-Восток" в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа "Город Калининград" находится в границах территориальных зон объектов автомобильного транспорта (индекс «Т-1»), объектов железнодорожного транспорта (индекс «Т-2»), частично в границах территории общего пользования уличной дорожной сети. Кроме того, Правилами землепользования и застройки в отношении территории проектирования установлены территориальные зоны: озеленения специального назначения (индекс «Сп-4»), и коммунально-складская (индекс «П-4»). В соответствии с материалами Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного в редакции постановления Правительства Калининградской области № 474 от 05.08.2021, основная часть территории находится в границах функциональной зоны транспортной инфраструктуры.

В границах проекта планировки не размещаются объекты, для которых нормируется плотность застройки. Все параметры застройки, предусматриваемой в границах проекта планировки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки ГО "Город Калининград".

Размещение объектов капитального строительства планируется на участках территории, относящихся к зоне транспортной инфраструктуры («Т-1» зона объектов автомобильного транспорта, «Т-2» зона объектов железнодорожного транспорта).

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения, в том числе, объектов автомобильного транспорта, включая ТПУ, и улично-дорожной сети. Перечень объектов, входящих в состав следует принимать в соответствии с СП "ТПУ".

На земельные участки в границах улично-дорожной сети действие градостроительных регламентов не распространяется.

Разрешенное использование, применяемое для размещения объектов в зоне «Т-1»:

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	Код	Наименование	
1	2	3	4
1	7.2	Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3

Разрешенное использование, применяемое для размещения объектов железнодорожного транспорта «Т-2»:

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	Код	Наименование	
1	2	3	4
1	7.1	Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2

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 в границах ул.Энергетиков - железная дорога в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Юго-Восток" 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) "Юго-Восток".

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Энергетиков - железная дорога в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Юго-Восток" планируется размещение следующих объектов транспортной инфраструктуры, включая элементы улично-дорожной сети и сооружения улично-дорожной сети, и объекты обслуживания транспорта:

- реконструкция существующей эстакады ул. Энергетиков- транспортной развязки в разных уровнях (перехода линии железной дороги); В составе транспортной развязки в разных уровнях: устройство примыканий перспективной улицы – магистрали районного значения с выходом к ул. Пархоменко (севернее линии железной дороги), и перспективной улицы в жилой застройке с выходом к ул. Ямской (южнее линии железной дороги) с неполной развязкой движения длиной около 900,0 м, с 2-мя полосами движения автотранспорта, по одной в каждом направлении. Радиусы развязок выполнить с допустимым уменьшением для развязок в разных уровнях в городских условиях (СНиП 2.05.03-84, 20 октября 2016 г. № 723/пр "Свод правил «мосты в условиях плотной городской застройки. Правила проектирования», "Дороги автомобильные общего пользования. Транспортные развязки. Правила проектирования" ПНСТ 270-2018);

- объекты пересадочного комплекса ТПУ 2026 - 2035г.г. Состав объектов ТПУ уточнится на последующей стадии проектирования, в составе ТПУ могут быть размещены такие объекты как – 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. Остановочные пункты общественного транспорта – пассажирских автобусов, остановочный пункт троллейбуса на участке территории площадью 0,7 га. Указанные объекты пересадочного комплекса ТПУ планируются к размещению на территории севернее железной дороги, вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:1416, на землях, государственная собственность на которые не разграничена, объекты пересадочного комплекса ТПУ – остановочные пункты

общественного транспорта – пассажирских автобусов по улице в жилой застройке с выходом к ул. Ямской; диспетчерский пункт пассажирского автотранспорта с кассами общей площадью 100,0 кв. м; велосипедные дорожки в северной части территории проекта планировки, с выходом к ул. Пархоменко, общая длина велодорожек в границах проекта планировки и на смежных территориях 300,0 м; велосипедные парковки; тротуары на основных пешеходных направлениях, общая длина путей основных пешеходных направлений в границах проекта планировки 1570,0 м; надземный пешеходный и вело- переход через планируемую ул. районного значения в направлении к железнодорожной станции;

– остановочные пункты пригородной железной дороги сообщения Калининград-Черняховск (через Гвардейск) с обеих сторон железной дороги, с устройством платформы, пассажирского здания модульного типа пропускной способностью 1000 чел./сутки на каждом из остановочных пунктов;

1.2.2. Прочие объекты из состава объектов транспортно-пересадочного узла

Размещение указанных ниже объектов планируется в соответствии с перечнем разрешенного использования территорий транспортной инфраструктуры ТПУ, перечисленных в Правилах землепользования ГО " Город Калининград" (приведение в соответствие с действующим генеральным планом).

Объекты общественно-делового назначения, размещаемые в границах транспортно-пересадочного узла "Юго-восток", 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 в границах ул.Энергетиков - железная дорога в г.Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Юго-восток", относятся: предприятие общественного питания, объекты торговли.

Размещение объектов общественно-делового назначения из состава объектов транспортно-пересадочного узла планируется к размещению: в северной части проекта планировки, у западной границы земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:1416, на территории площадью 0,7 га.

Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул.Энергетиков - железная дорога в г. Калининграде в целях размещения транспортно-пересадочного узла "Юго-Восток" 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

Согласно отчету об инженерно-гидрометеорологических изысканиях (ЗАО «Запводпроект», Калининград 2019 г.) установлено, что проектируемый объект не подвергается затоплению поверхностными водами, ввиду отсутствия водотоков.

По результатам инженерно-геологических работ (ООО «Геоид», Калининград 2019 г.) установлено, что питание водоносного горизонта – инфильтрационно-атмосферное.

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.

Развитие 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).

Расчетный расход "грязного" стока, а следовательно, и производительность локальных очистных сооружений, составляет 540 л/с.

Расчетный расход "чистого" стока составит 61 л/с. Собранные "чистые" стоки сбрасываются без очистки в сохраняемый (переносимый) осушительный канал.

Электроснабжение

Расчетная электрическая нагрузка потребителей, приведённая к шинам 15 кВ трансформаторов ТП 15/0,4 кВ - 690 кВт.

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 подстанции ТП 15/0,4 кВ, размещаемых в центрах нагрузок. Трассировка распределительной сети на территории проектирования осуществляется в границах красных линий улиц (дорог). Для электроприёмников первой категории должны предусматриваться автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы.

Газо- теплоснабжение

Принятый вариант газо- теплоснабжения предусматривает централизованное теплоснабжение от городской тепловой сети. Пищеприготовление на предприятии общественного питания (кафе на 50 мест) будет осуществляться с использованием электроплит. Точка присоединения находится на проектируемой территории на участке тепловой сети $2D_u=400$ мм. Тепловой источник ТЭЦ-2.

Водоснабжение

Проектное водопотребление (без расхода пожаротушения) составляет $47 \text{ м}^3/\text{сут.}$ Подключение предусмотрено к водопроводной сети $D_u=315$ мм, проходящей с северной стороны проектируемой территории.

Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков.

Расчетный расход бытовых стоков составляет $22 \text{ м}^3/\text{сут.}$ Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечным канализационным коллектором и направляются в городскую канализационную сеть. Подключение предусмотрено к существующему хоз-бытовому коллектору $D_u=300$ мм, проходящему по улице Станиславского с северной стороны проектируемой территории. Коллектор длиной около 700 м прокладывается в границах красных линий улиц (дорог).

Наружное освещение

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

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторной подстанции ТП10/0,4 кВ. Питательные пункты типовые. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением.

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 "Юго-Восток".

Срок строительства транспортно-пересадочного узла местного значения "Юго-Восток" в соответствии с материалами генерального плана городского округа "Город Калининград" (этап в соответствии с материалами генерального плана) – 2026 г – 2035 г.