

Российская Федерация Калининградская область



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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ БОЛЬШАЯ ОКРУЖНАЯ 1-я – ЮЖНОЙ ГРАНИЦЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 39:15:110832:33 – УЛИЦЫ
ДУБОВАЯ АЛЛЕЯ – ПРОСПЕКТА ПОБЕДЫ – ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО ПРОЕЗДА В
ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА**

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

Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ

от 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

Заказчик:

гр. Мазилкина Н.М.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ БОЛЬШАЯ ОКРУЖНАЯ 1-я – ЮЖНОЙ ГРАНИЦЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 39:15:110832:33 – УЛИЦЫ
ДУБОВАЯ АЛЛЕЯ – ПРОСПЕКТА ПОБЕДЫ – ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО ПРОЕЗДА В
ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА**

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

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

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

Калининград 2021 г.

Список участников проектирования

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Главный инженер проекта	Б.Д. Новожилов
Компьютерная графика	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.

Положения об очередности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Текстовые материалы (пояснительная записка)

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Текстовая часть

Чертеж межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Графическая часть

Материалы инженерных изысканий

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 местных и региональных нормативов градостроительного проектирования

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки территории

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

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП-1	1 : 2 000
2.	Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий	ПП-2	1 : 2 000

Оглавление

Список участников проектирования.....	3
Общий состав проекта планировки с проектом межевания в его составе.....	4
Справка руководителя проекта.....	5
Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки территории	6
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
1.1. Плотность и параметры застройки.....	8
1.2. Характеристики объектов капитального строительства.....	10
1.2.1. Объекты жилого назначения	11
1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры	12
1.2.3. Инженерная подготовка территории и развитие инженерной инфраструктуры.....	12
1.2.3.1. Вертикальная планировка, инженерная подготовка территории.....	13
1.2.3.2. Дождевая канализация.....	13
1.2.3.3. Электроснабжение.....	14
1.2.3.4. Газоснабжение.....	15
1.2.3.5. Теплоснабжение	15
1.2.3.6. Водоснабжение	16
1.2.3.7. Бытовая канализация.....	16
1.2.3.8. Наружное освещение.....	17
1.2.3.9. Линии связи.....	17
1.3. Характеристика развития системы транспортного обслуживания	18
1.4. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	18
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ....	19
ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ.....	21

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Ранее утвержденным постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 15 января 2014 года № 10 документацией по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Б. Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – просп. Победы в Центральном районе» установлены красные линии. Данные красные линии в настоящий момент не актуальны в связи с постановкой на государственный кадастровый учет в 2015-2016 гг. земельных участков с кадастровым номером 39:15:110832:175 площадью 2,6684 га, с кадастровым номером 39:15:110832:176 площадью 1,2560 га, с кадастровым номером 39:15:110832:178 площадью 2,7101 га, разрешенным использованием «многоэтажная жилая застройка». В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 39:15:110832:175 реформирован на земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:110832:425, 39:15:110832:426.

Цель проекта - выделение элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление границ территорий общего пользования и изменение/отмены красных линий, установленных утвержденной документацией по планировке территории, в связи с образованием земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:110832:425, 39:15:110832:426, 39:15:110832:176, 39:15:110832:178. Красные линии устанавливаются с учетом категорий улиц и проездов, решений Генерального плана городского округа «Город Калининград», в соответствии с СП 42.13330.2016. При установлении красных линий, учтены все планировочные ограничения, охранные зоны инженерных коммуникаций, кадастровые земельные участки в границах проектных работ.

1.1. Плотность и параметры застройки

Территория, в отношении которой подготовлен «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Большая Окружная 1-я – южной границы земельного участка с кадастровым номером 39:15:110832:33 – улицы Дубовая аллея – проспекта Победы – внутриквартального проезда в Центральном районе города

Калининграда», 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 2017г. № 339, в действующей редакции) находится в основном границах территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (индекс Ж-1), а также в территориальных зона общественных центров (индекс «ОЦ»), застройки индивидуальными жилыми домами (индекс «Ж-4»).

Проектируемая территория условно разделена на две части по границе железной дороги.

Зона Ж-1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции эксплуатации преимущественно многоэтажных (9 эт. и выше, включая подземный) многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Для зоны Ж-1 установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. В составе Правил землепользования и застройки установлены предельные параметры разрешенного строительства.

Минимальные отступы от границ земельного участка для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом для территориальной зоны Ж-1:

- от красной линии улиц – 5,0 м;
- от красной линии проездов – 3,0 м;
- от границ земельного участка – 3,0 м.

Минимальные отступы от границ земельного участка и место допустимого размещения зданий, строений, сооружений отображены с учетом размещения защитных зон объектов культурного наследия.

Максимальная высота зданий – 56,0 м;

Максимальный процент застройки – 40,0;

Нормативные показатели плотности застройки территории территориальной зоны «Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами» определены сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б (обязательное) и составляют: коэффициент застройки 0.4;

коэффициент плотности застройки 1,2. Проектом планировки принят коэффициент плотности застройки 0,9.

Плотность застройки составляет 40 %.

В южной части проектируемой территории определен земельный участок под строительство многофункционального торгового и общественно-делового центров в составе общественно-деловой зоны по рекомендациям Генерального плана и ранее разработанного проекта планировки с проектом межевания в его составе в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул.Дубовая аллея – просп.Победы в Центральном районе г. Калининграда. Согласно [Правилам](#) землепользования и застройки, в зоне общественных центров (индекс ОЦ/А) для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации широкого спектра объектов общественного назначения, а также сопутствующей инфраструктуры, установлены определенные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами.

Минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, проезда – 6,0 м;

Максимальная высота зданий - 14,0 м;

Минимальный разрыв между стенами без оконных и дверных проемов -6,0 м;

В южной части проектируемой территории в зоне индивидуальной жилой застройки (индекс Ж-4) сформирован земельный участок под обслуживание жилой застройки.

Общая площадь территории, в отношении которой подготовлен проект планировки составляет 16,3 га.

Плотность застройки составляет 90 %.

Плотность застройки составляет 90 %.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным регламентом установленным Правилами землепользования и застройки городской округ «Город Калининград».

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство установлены с учетом градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки градостроительных норм и правил. Основные зоны планируемого размещения на

проектируемой территории объектов капитального строительства – общественно-делового назначения, объекты торговли, объекты железнодорожного транспорта, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Планировочное решение территории, применительно к которой осуществляется разработка документации по планировке территории, принято с учетом существующего землепользования, оформленных в установленном порядке земельных участков под существующими и перспективными объектами, расположенными на указанной территории и смежных территориях.

В границах проектируемой территории в границах улиц Б. Окружная 1-я, перспективный проезд для обслуживания жилой застройки, Дубовая аллея находится территория, свободная от застройки, сформированная кадастровыми земельными участками 39:15:110832:425; 39:15:110832:426; 39:15:110832:176; 39:15:110832:178 под многоэтажную жилую застройку находящимися в частной собственности. На территории, расположенной южнее железной дороги – существующие объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, объекты придорожного сервиса, коммунального назначения, индивидуальные жилые дома.

Проектом предлагается на основании решений Генерального плана городского округа «Город Калининград», Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» образовать земельные участки под объекты строительства торгового и общественно-делового управления, объекта железнодорожного транспорта в южной части проектируемой территории. Проектом выделены территории под линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры Согласно решениям Генерального плана в границах проектных работ предусмотрено размещение объектов местного значения: линейных объектов – жилой улицы местного значения перспективного строительства (бывшая Полярная), магистральной велосипедной дорожки, сетей инженерно-технического обеспечения: канализации самотечной, пункт редуцирования газа (ПРГ), газопровод распределительный, объект регионального значения – ЛЭП 110 кВ (параллельно ж/д ветке пригородного сообщения Калининград – Балтийск до ПС Менделеевская (схема территориального планирования Калининградской области).

1.2.1. Объекты жилого назначения

В границах проектных работ существующий сохраняемый индивидуальный жилой

фонд представлен четырьмя жилыми домами общей площадью 0,8 тыс. кв. м, количеством проживающих 0,02 тыс. чел. По освоению территории площадью 5,3 га под многоэтажную многоквартирную жилую застройку, общая площадь жилого фонда увеличивается до 70,3 тыс. кв. м, количество проживающих до 2,4 тыс. чел. Многоэтажная жилая застройка (9 этажей и более) составит 69,5 тыс. кв. м, предполагаемое количество квартир 1150 (средняя площадь квартир 60 м²).

Плотность населения «брутто» в многоэтажной жилой застройке 330 чел./га, что не противоречит рекомендациям СП 42.13330.2016, п. 7, п. 7.6.

Коэффициент плотности застройки многоквартирными многоэтажными жилыми зданиями – 0,9 нормативный показатель не более 1,2 (СП 42.13330.2016, прил. Б, табл. Б.1, прим. 1).

Средняя жилищная обеспеченность 28,9 м²/чел. По данным Росстат на 2020 год.

1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры

Из учреждений обслуживания проектным решением предлагается в зоне объектов общественно-делового назначения строительство магазина торговой площадью 2000 кв. м, кафе на 80 мест, КБО на 20 рабочих мест, в непосредственной близости предполагается строительство объекта делового управления общей площадью 3000 кв.м, включающего в себя административное здание общей площадью 2500 кв.м, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, кафе на 20 мест. В многоэтажной многоквартирной жилой застройке (9 этажей и более) предлагается размещение трех встроенно-пристроенных детских дошкольных учреждений по 50 мест каждое.

В границах проектных работ участки с кадастровыми номерами 39:15:110832:425; 39:15:110832:426; 39:15:110832:176; 39:15:110832:178 под многоэтажную жилую застройку находятся в частной собственности, недостающая сеть обслуживания компенсируется достаточно развитой сетью учреждений обслуживания в близлежащих жилых кварталах.

1.2.3. Инженерная подготовка территории и развитие инженерной инфраструктуры

Проектируемая территория является фрагментом ранее разработанного проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная – ул.

Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда (ООО «НИКОР ПРОЕКТ», Калининград, 2013 г.). Проект согласован инженерными службами города и утвержден в установленном порядке. Основные проектные решения и параметры инженерных сетей и сооружений приняты с учетом ранее разработанного проекта.

1.2.3.1. Вертикальная планировка, инженерная подготовка территории

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 канализации. Проектом предлагается следующий комплекс мероприятий:

По ручью Менделеевскому и каналу МПР-3-2-1:

- очистка русла от мусора и ила;
 - планировка и крепление откосов;
 - благоустройство берегов в увязке с благоустройством прилегающей территории;
- выделение вдоль русел зон с особым режимом использования.

По прудам:

- формирование устойчивой береговой линии водоема путем выполнения вертикальной планировки (подсыпки) пойменной территории;
- строительство водосбросных устройств (шлюзов–регуляторов) для регулирования уровня воды;
- благоустройство берегов в увязке с благоустройством прилегающей территории;
- выделение зон с особым режимом использования.

Выполнение вышеуказанного комплекса мероприятий и предусмотренное проектом повсеместное развитие дождевой канализации обеспечат защиту проектируемой территории от подтопления. Инженерно-геологические и прочие условия проектируемой территории дополнительных специальных мероприятий по инженерной подготовке не требуют.

1.2.3.2. Дождевая канализация

Схема дождевой канализации разработана в соответствии с Техническими условиями (ТУ) МБУ «Гидротехник» от 18.05.2018 г.

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Собранные дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения (установки ОС). Проектируемая территория условно разделена на 4 бассейна канализования: северный (ОС-1, ОС-2); западный (ОС-3); восточный (ОС-5); южный (ОС-4). Подаваемые на очистную установку дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. Ориентировочная производительность очистных установок: ОС-1 10 л/с; ОС-2 65 л/с; ОС-3 40 л/с; ОС-4 10 л/с; ОС-5 60 л/с. Очищенные дождевые стоки сбрасываются в ручей Менделеевский, канал МПО-3-2-1.

Площадь земельного участка под установку по очистке дождевого стока около 0,01 га. Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

1.2.3.3. Электроснабжение

Расчетная электрическая нагрузка перспективной застройки составляет $P_p=2429$ кВт; $S_p=2648$ кВА.

Согласно информационному письму АО «Янтарьэнерго» от 07.05.2018 г. № ЯЭ/5/3457 центром питания (ЦП) является ПС 110 кВ О-53 Правобережная.

Для технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям предусмотрено строительство следующих электросетевых объектов:

- распределительного пункта РП 10 кВ, совмещенного с ТП-1 10/0,4 кВ;
- двух питающих взаиморезервируемых кабельных линий КЛ 10 кВ от ЦП до проектируемого РП 10 кВ;
- распределительных взаиморезервируемых кабельных линий КЛ 10 кВ от РП 10 кВ до ТП 10/0,4 кВ (новых);
- строительство 5 (пяти) ТП 10/0,4 кВ (новых) с двумя трансформаторами мощностью от 400 до 630 кВт.

Расстояние от распределительного пункта 10 кВ и трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 при выполнении мер по шумозащите. Размеры земельных участков для ТП напряжением 10/0,4 кВ с двумя трансформаторами — не более 100 м², для РП — не более 150 м².

1.2.3.4. Газоснабжение

Жилая застройка представлена многоэтажными жилыми домами (9 эт.) со встроенно-пристроенными объектами культурно-бытового назначения. Теплоснабжение жилой застройки предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, встроенно-пристроенных объектов – от газовых теплогенераторов. Теплоснабжение отдельно стоящих общественных зданий предусмотрено от автономной котельной (сосредоточенный потребитель газа).

Расчетный расход газа составляет 940 м³/ч, в том числе: - по жилой застройке со встроенно-пристроенными объектами 869 м³/ч; - по многофункциональному торговому центру 38 м³/ч; - по общественно-деловому центру 33 м³/ч.

Согласно Техническому заданию ОАО «Калининградгазификации» от 22.05.2018 г. № 64 подключение предусмотрено от распределительного стального газопровода высокого давления диаметром 530 мм, проложенного от ул. Красносельской в направлении ул. Б. Окружная. Предусмотрена закольцовка газопроводов низкого давления проектируемых и существующих по пр. Победы (225 мм) и ул. Дубовой аллеи (110 мм). Для теплоснабжения отдельно стоящих общественных зданий предусмотрена котельная с расходом 71 м³/ч. Для снижения высокого давления (0,55 – 0,6 МПа) до низкого (0,0019 – 0,003 МПа) предусмотрена установка узла редуцирования.

1.2.3.5. Теплоснабжение

Расчетная тепловая нагрузка составляет 5,4 МВт (4,6 Гкал/час), в том числе:

- жилая застройка со встроенно-пристроенными объектами обслуживания 4,8 МВт (теплоснабжение от поквартирных двухконтурных водонагревателей и газовых теплогенераторов);
- по отдельно стоящим общественным зданиям (многофункциональный торговый центр и общественно-деловой центр) 0,6 МВт (теплоснабжение от автономной газовой котельной)

Подключение к централизованным тепловым сетям МП «Калининградтеплосеть» невозможно (исходные данные МП «Калининградтеплосеть»).

1.2.3.6. Водоснабжение

Водопотребление проектируемых объектов капитального строительства в границах проектирования составляет 720 м³/сут. для суток максимального водопотребления (с учетом пожаротушения 900 м³/сут.). Согласно техническому заключению МУП КХ «Водоканал» от 31.05.2018 г. № ТЗ-829 проектом предусмотрена закольцовка проектируемой водопроводной сети с существующими сетями водопровода:

- Ду=300 мм от перекрестка ул. Брусничная – пр. Победы;
- Ду=300 мм от перекрестка ул. Тихоненко – ул. Тенистая аллея;
- перспективным водоводом Ду=500 мм от ул. Велосипедной.

Настоящим проектом корректируется участок трассы перспективного (ранее запроектированного) водовода Ду=500 мм от ул. Дубовая аллея до ул. Б. Окружная.

Подключение объектов капитального строительства к сетям водопровода возможно исключительно после завершения реконструкции, строительства и пуска в эксплуатацию ВВС, водовода Ду=1200 мм от ВВС до МНС-1, 2, водовода Ду=500 мм по ул. Велосипедной.

1.2.3.7. Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Расчетный расход бытовых стоков составляет 620 м³/сут. Схема бытовой канализации разработана согласно техническому заключению МУП КХ «Водоканал» от 31.05.2018 г. № ТЗ-829.

Проектируемая территория условно разделена на два бассейна канализования. Северный бассейн (севернее руч. Менделеевского и канала МПО 3-2-1) и Южный (остальная территория). Северный бассейн является 1-й очередью освоения проектируемой территории.

Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами. Собранные бытовые стоки Северного бассейна по внутриквартальным сетям подаются на КНС-1 производительностью 5,8 м³/ч. И далее по напорному коллектору Ду=110 мм направляются в шахту № 5 промколлектора Ду=2450 мм. Бытовые стоки Южного бассейна направляются на КНС-2. В связи со строительством проектируемой КНС-2 предусматривается ликвидация существующей КНС «Брусничная». Производительность КНС-2 складывается из стоков Южного бассейна 36 м³/ч и

дополнительных стоков:

от КНС «Брусничная» - $36 \text{ м}^3/\text{ч}$. (КНС ликвидируется);

от КНС промышленной зоны – $20 \text{ м}^3/\text{ч}$;

от перспективной КНС жилых домов по пр. Победы – $6 \text{ м}^3/\text{ч}$.

Суммарная производительность КНС-2 составит – $98,2 \text{ м}^3/\text{ч}$. Далее бытовые стоки по существующему напорному коллектору $\text{Ду} = 2 \times 225 \text{ мм}$ направляются в шахту № 5 промколлектор $\text{Ду}=2450 \text{ мм}$. Идущий параллельно напорный коллектор $\text{Ду}=100 \text{ мм}$ от промышленной зоны ликвидируется.

1.2.3.8. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения существующих и вновь образованной улицы в пределах благоустройства, протяжённость которых составляет около 1,8 км.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы. 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 города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП.

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

1.2.3.9. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория практически не телефонизирована. Количество квартир существующей и проектируемой застройки на расчетный срок составляет 1154 квартир. Количество коммерческих абонентов ориентировочно 120 шт. Из условия 100 % телефонизации потребуется около 1900 телефонных номеров. 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.).

1.3 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

В границах проектных работ находятся следующие улицы:

- Магистральная улица городского значения – пр. Победы, ширина в красных линиях - 27 м.

- Магистральные улицы районного значения – по северо-восточной границе проектируемой территории проходит реконструируемая магистральная улица районного значения Б. Окружная 1-я, которая по действующему Генеральному плану (Карта развития городских магистралей и улично-дорожной сети городского округа), в районе улицы перспективного строительства (бывшая Полярная) поворачивает в широтном направлении к улице Б. Окружная.

Ул. Б. Окружная 1-я, ширина в красных линиях – 30 м;

- Жилые улицы:

- перспективного строительства, проходящая по северной границе проектируемой территории (бывшая Полярная), ширина в красных линиях – 20м;

- ул. Дубовая аллея, ширина в красных линиях – 19 м;

- Проезд, совмещенный с магистральной велосипедной дорожкой:

- часть реконструируемой улицы Б. Окружная 1-я, проходящей по западной границе до пересечения с улицей перспективного строительства (бывшая Полярная), ширина в красных линиях – 30 м, далее, как проезд для обслуживания жилой застройки до пересечения с железной дорогой -20м;

- проезд для обслуживания жилой застройки с южной стороны проектируемой территории вдоль железной дороги– 20 м.

Магистральная велосипедная дорожка проходит от проспекта Победы через пешеходный переход, далее, в границах красной линии, по западной границе участка через улицу перспективного строительства, проходящей по северной границе к улице Дубовая аллея.

1.4. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение

объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

В данном проекте планируемое размещение объектов капитального строительства соответствует Правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов, установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

«Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул.Б.Окружная 1-я – южная граница земельного участка с кадастровым номером 39:15:110832:33 – ул.Дубовая аллея – пр-т Победы – внутриквартальный проезд» устанавливаются границы территории общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определяются характеристики и очередность планируемого развития территории, выделяются элементы планировочной структуры, что определено первоочередным этапом проектирования.

Размещение объектов делового управления и торговли осуществляется после заключения договора об освоении территории в целях строительства объектов и проведения аукциона в определенном законом порядке.

Этапы проектирования, строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами, включенными в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры определяются на последующих стадиях проектирования с учетом порядка и сроков финансирования.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ БОЛЬШАЯ ОКРУЖНАЯ 1-я –
ЮЖНОЙ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 39:15:110832:33 – УЛИЦЫ ДУБОВАЯ АЛЛЕЯ – ПРОСПЕКТА ПОБЕДЫ – ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО
ПРОЕЗДА В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ