**АГЕНТСТВО ПО АРХИТЕКТУРЕ,
ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

от 24 июня 2019 года № 188
Калининград

Об утверждении проекта планировки территории, предусматривающего размещение объекта регионального значения «Музейный и театрально-образовательный комплексы в г. Калининграде»

Рассмотрев обращение Фонда проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие», во исполнение поручения Губернатора Калининградской области А.А. Алиханова от 11 июня 2019 года № 6899-1/17, в соответствии со статьей 45, частью 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 3, 14 Закона Калининградской области от 05 июля 2017 года № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области», заключением Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 28 марта 2019 года № 3153 «О соответствии документации по планировке территории, предусматривающей размещение «Музейный и театрально-образовательный комплексы в г. Калининграде» требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также требованиям задания на разработку документации по планировке территории», письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 октября 2018 года № 43768-СМ/09 п р и к а з ы в а ю :

1. Утвердить прилагаемую основную часть проекта планировки территории, предусматривающего размещение объекта регионального значения «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 – проект планировки территории).

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

1) обеспечить хранение проекта планировки территории;

2) направить проект планировки территории в городской округ «Город Калининград», применительно к территории которого осуществлялась его подготовка, в течение семи дней с даты вступления в силу настоящего приказа;

3) в течение пяти дней с даты вступления в силу настоящего приказа разместить проект планировки территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Проект планировки территории Московского и Ленинградского районов, г. Калининграда, предназначенной для размещения стадиона на 4500 зрительских мест, финансирование строительства которого предусмотрено за счет средств Федерального бюджета, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 05 сентября 2014 года № 1735-р, в отношении территории в границах набережной Парадная – 2-й эстакады – бульвара Солнечный на территории острова Октябрьский в городе Калининграде применяется в части, не противоречащей настоящему приказу.

4. Приказ вступает в силу по истечении десяти дней после его официального опубликования.

Руководитель (директор) Н. В. Васюкова

УТВЕРЖДЕН
приказом Агентства по архитектуре,
градостроению и перспективному
развитию Калининградской области
от 24 июня 2019 года № 188

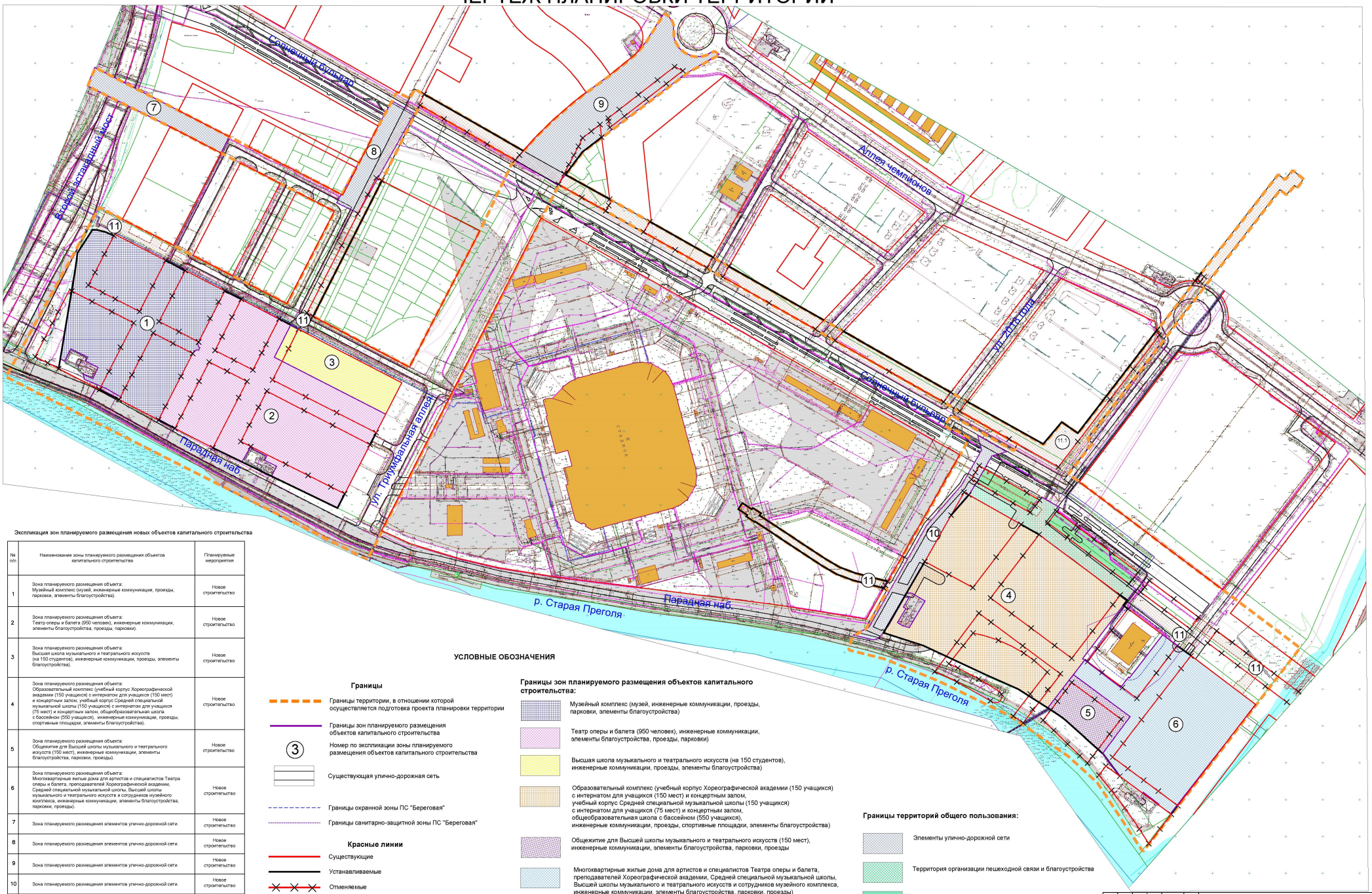
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩАЯ РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА «МУЗЕЙНЫЙ И ТЕАТРАЛЬНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКСЫ В Г. КАЛИНИНГРАДЕ»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩАЯ РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА «МУЗЕЙНЫЙ И ТЕАТРАЛЬНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКСЫ В Г. КАЛИНИНГРАДЕ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть (основная утверждаемая часть)

ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Экспликация зон планируемого размещения новых объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Планируемые мероприятия
1	Зона планируемого размещения объекта: Музейный комплекс (музей, инженерные коммуникации, проезды, парковки, элементы благоустройства).	Новое строительство
2	Зона планируемого размещения объекта: Театр оперы и балета (950 человек), инженерные коммуникации, элементы благоустройства, проезды, парковки).	Новое строительство
3	Зона планируемого размещения объекта: Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов), инженерные коммуникации, проезды, элементы благоустройства).	Новое строительство
4	Зона планируемого размещения объекта: Образовательный комплекс (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, общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся), инженерные коммуникации, проезды, спортивные площадки, элементы благоустройства).	Новое строительство
5	Зона планируемого размещения объекта: Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест), инженерные коммуникации, элементы благоустройства, парковки, проезды).	Новое строительство
6	Зона планируемого размещения объекта: 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, инженерные коммуникации, элементы благоустройства, парковки, проезды).	Новое строительство
7	Зона планируемого размещения элементов улично-дорожной сети.	Новое строительство
8	Зона планируемого размещения элементов улично-дорожной сети.	Новое строительство
9	Зона планируемого размещения элементов улично-дорожной сети.	Новое строительство
10	Зона планируемого размещения элементов улично-дорожной сети.	Новое строительство
11	Зона планируемого размещения линейных объектов инженерного обеспечения.	Новое строительство
11.1	Зона планируемого размещения зданий, строений, сооружений, входящих в инфраструктуру линейного объекта инженерного обеспечения (КНС).	Новое строительство

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- ③ Номер по экспликации зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- Существующая улично-дорожная сеть
- Границы охранной зоны ПС "Береговая"
- Границы санитарно-защитной зоны ПС "Береговая"

Красные линии

- Существующие
- Устанавливаемые
- Отменяемые

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Музейный комплекс (музей, инженерные коммуникации, проезды, парковки, элементы благоустройства)
- Театр оперы и балета (950 человек), инженерные коммуникации, элементы благоустройства, проезды, парковки)
- Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов), инженерные коммуникации, проезды, элементы благоустройства)
- Образовательный комплекс (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, общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся), инженерные коммуникации, проезды, спортивные площадки, элементы благоустройства)
- Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест), инженерные коммуникации, элементы благоустройства, парковки, проезды
- 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, инженерные коммуникации, элементы благоустройства, парковки, проезды)
- Планируемые к размещению объекты инженерного обеспечения

Границы территорий общего пользования:

- Элементы улично-дорожной сети
- Территория организации пешеходной связи и благоустройства
- Территория организации благоустройства

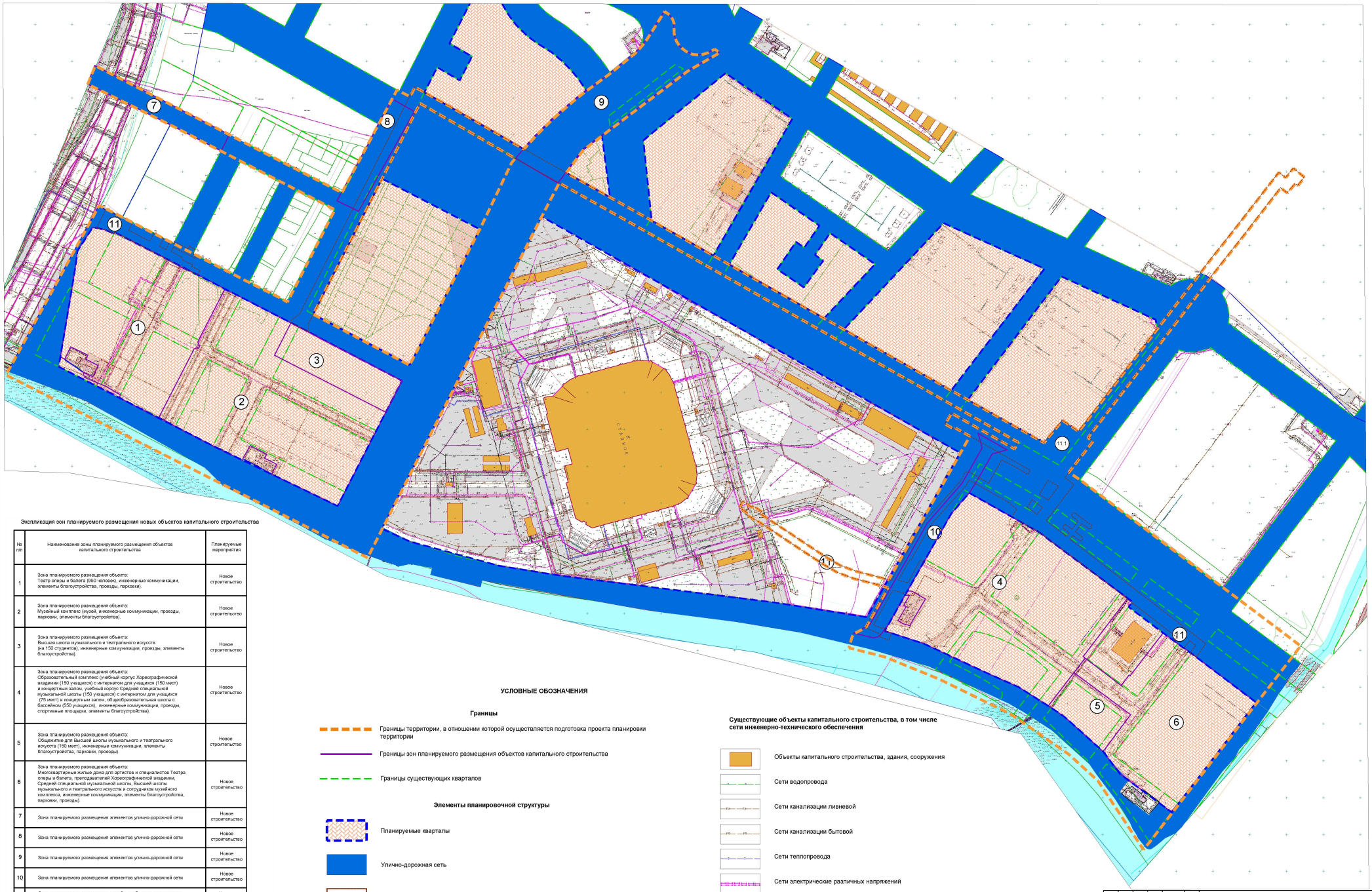
						Документация по планировке территории, предусматривающая размещение объектов: «Музейный и театрально-образовательный комплексы в г. Калининграде»	
Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Разработал		Ким А.Ю.			05.2019	Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть» (основная утверждаемая часть)	Стадия: ПП-1; Лист: 1; Листов: 1
Гл.специалист		Гл. специалист			05.2019		
						Чертеж планировки территории М 1:2000	Фонд проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие»

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв.№подл



Экспликация зон планируемого размещения новых объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Планируемые мероприятия
1	Зона планируемого размещения объекта: Театр оперы и балета (950 человек), инженерные коммуникации, элементы благоустройства, проезды, парковки).	Новое строительство
2	Зона планируемого размещения объекта: Музейный комплекс (музей, инженерные коммуникации, проезды, парковки, элементы благоустройства).	Новое строительство
3	Зона планируемого размещения объекта: Высшая школа музыкального и театрального искусств (на 150 студентов), инженерные коммуникации, проезды, элементы благоустройства).	Новое строительство
4	Зона планируемого размещения объекта: Образовательный комплекс (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, общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся), инженерные коммуникации, проезды, спортивные площадки, элементы благоустройства).	Новое строительство
5	Зона планируемого размещения объекта: Общежитие для Высшей школы музыкального и театрального искусств (150 мест), инженерные коммуникации, элементы благоустройства, парковки, проезды).	Новое строительство
6	Зона планируемого размещения объекта: 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, инженерные коммуникации, элементы благоустройства, парковки, проезды).	Новое строительство
7	Зона планируемого размещения элементов улично-дорожной сети	Новое строительство
8	Зона планируемого размещения элементов улично-дорожной сети	Новое строительство
9	Зона планируемого размещения элементов улично-дорожной сети	Новое строительство
10	Зона планируемого размещения элементов улично-дорожной сети	Новое строительство
11	Зона планируемого размещения линейных объектов инженерного обеспечения	Новое строительство
11.1	Зона планируемого размещения зданий, строений, сооружений, входящих в состав линейного объекта инженерного обеспечения (КНС)	Новое строительство

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Границы существующих кварталов

Элементы планировочной структуры

- Планируемые кварталы
- Улично-дорожная сеть
- Границы территорий, предназначенных для размещения линейных объектов, за исключением улично-дорожной сети
- (3) Номер по экспликации зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Существующие объекты капитального строительства, в том числе сети инженерно-технического обеспечения

- Объекты капитального строительства, здания, сооружения
- Сети водопровода
- Сети канализации ливневой
- Сети канализации бытовой
- Сети теплопровода
- Сети электрические различных напряжений
- Сети дренажные

Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Никитина О.Л.		Нач.АПО			05.2019
Смирнова М.А.		Гл. специалист			05.2019

Документация по планировке территории, предусматривающая размещение объекта: «Музейный и театрально-образовательный комплексы в г. Калининграде»

Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть» (основная утверждаемая часть)

Стадия	Лист	Листов
ПП-2	1	1

Чертеж планировки территории. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000

Фонд проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие»

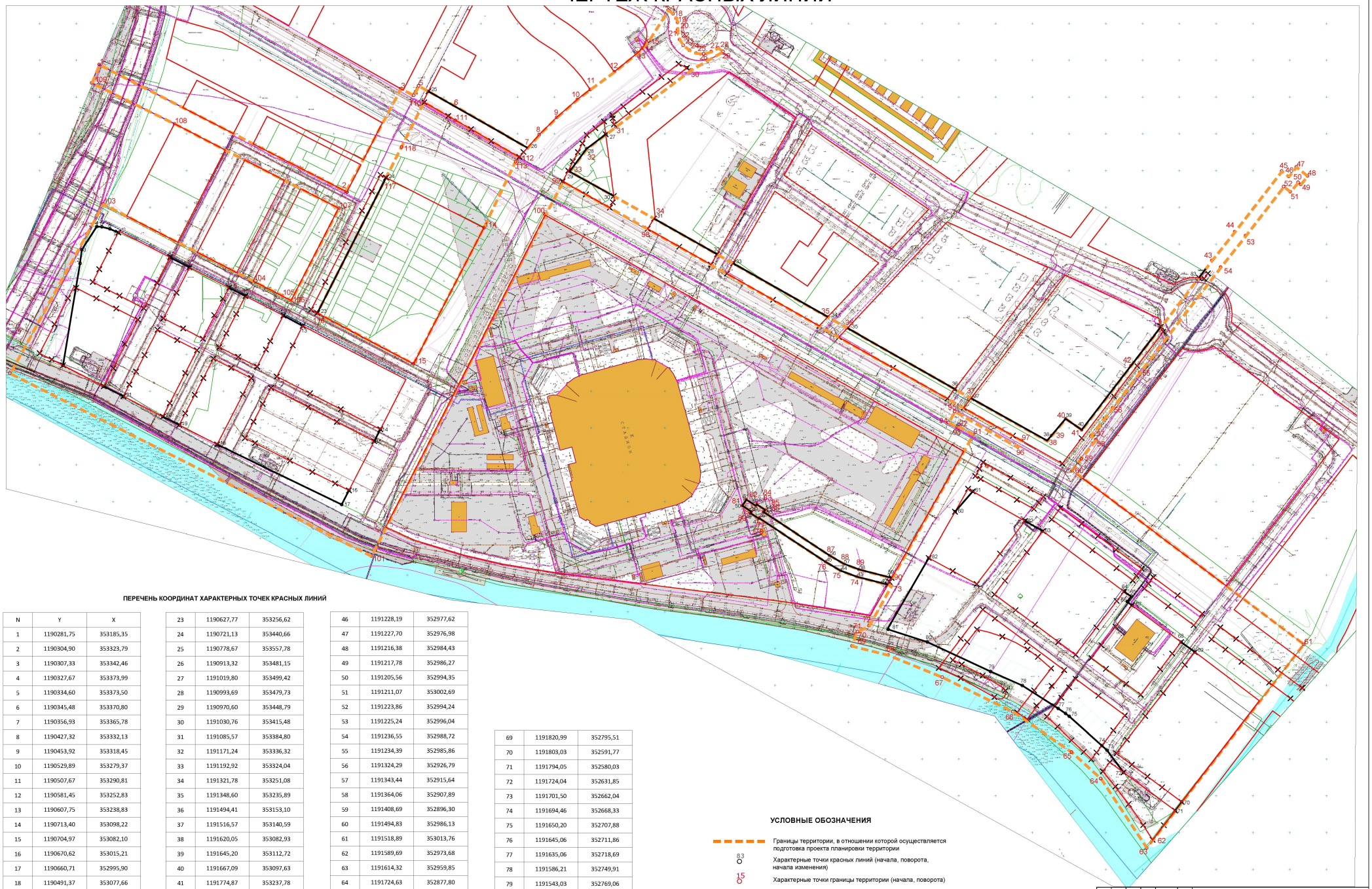
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв.№подл.

ЧЕРТЁЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ



ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

N	Y	X
1	1190281,75	353185,35
2	1190304,90	353323,79
3	1190307,33	353342,46
4	1190327,67	353373,99
5	1190334,60	353373,50
6	1190345,48	353370,80
7	1190356,93	353365,78
8	1190427,32	353332,13
9	1190453,92	353318,45
10	1190529,89	353279,37
11	1190507,67	353290,81
12	1190581,45	353252,83
13	1190607,75	353238,83
14	1190713,40	353098,22
15	1190704,97	353082,10
16	1190670,62	353015,21
17	1190660,71	352995,90
18	1190491,37	353077,66
19	1190439,80	353104,18
20	1190417,57	353115,61
21	1190363,89	353143,22
22	1190337,24	353156,85
23	1190627,77	353256,62
24	1190721,13	353440,66
25	1190778,67	353557,78
26	1190913,32	353481,15
27	1191019,80	353499,42
28	1190993,69	353479,73
29	1190970,60	353448,79
30	1191030,76	353415,48
31	1191085,57	353384,80
32	1191171,24	353336,32
33	1191192,92	353324,04
34	1191321,78	353251,08
35	1191348,60	353235,89
36	1191494,41	353153,10
37	1191516,57	353140,59
38	1191620,05	353082,93
39	1191645,20	353112,72
40	1191667,09	353097,63
41	1191774,87	353237,78
42	1191403,49	352887,16
43	1191361,06	352898,02
44	1191339,00	352906,30
45	1191318,87	352918,03
46	1191228,19	352977,62
47	1191227,70	352976,98
48	1191216,38	352984,43
49	1191217,78	352986,27
50	1191205,56	352994,35
51	1191211,07	353002,69
52	1191223,86	352994,24
53	1191225,24	352996,04
54	1191236,55	352988,72
55	1191234,39	352985,86
56	1191324,29	352926,79
57	1191343,44	352915,64
58	1191364,06	352907,89
59	1191408,69	352896,30
60	1191494,83	352986,13
61	1191518,89	353013,76
62	1191589,69	352973,68
63	1191614,32	352959,85
64	1191724,63	352877,80
65	1191734,26	352871,02
66	1191728,83	352863,89
67	1191735,39	352858,98
68	1191802,17	352808,96
69	1191820,99	352795,51
70	1191803,03	352591,77
71	1191794,05	352580,03
72	1191724,04	352631,85
73	1191701,50	352662,04
74	1191694,46	352668,33
75	1191650,20	352707,88
76	1191645,06	352711,86
77	1191635,06	352718,69
78	1191586,21	352749,91
79	1191543,03	352769,06
80	1191457,05	352809,10
81	1191402,84	352826,56
82	1191459,11	352923,39
83	1191826,68	353304,28

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- 83 — Характерные точки красных линий (начала, поворота, начала изменения)
- 15 — Характерные точки границы территории (начала, поворота)

Красные линии

- Существующие
- Устанавливаемые
- Отменяемые

Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Пивнева Е.П.		Нач. АПО			02.2019
Семенова М.А.		Гл. специалист			05.2019

Документация по планировке территории, предусматривающая размещение объекта: «Музейный и театрально-образовательный комплексы в г. Калининграде»

Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть» (основная утверждаемая часть)

Стадия	Лист	Листов
ППЗ	1	1

Чертёж красных линий
М 1:2000

Фонд проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие»

Согласовано

Инв.№подл. | Подп. и дата | Взам. инв.№

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩАЯ РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА «МУЗЕЙНЫЙ И ТЕАТРАЛЬНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКСЫ В Г. КАЛИНИНГРАДЕ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для выполнения работ по подготовке документации по планировке территории, предусматривающей 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.

Инициатором подготовки документации по планировке территории Фонд проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие».

Разработчиком документации по планировке территории Фонд проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие».

Территория в границах проектирования состоит из двух площадок общей площадью 41,59 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 (с последующими изменениями);

– 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 № 225 (с изменениями);

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

– местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «город Калининград», утвержденные решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 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 №170;

– программа комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на 2017-2035 годы, утвержденная решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 343;

– 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 № 171;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– постановление Правительства РФ от 3 марта 2018 №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»;

– СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

– СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

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.

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:

- 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;
- Общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся);
- 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.:

- Многоквартирные жилые дома. Корпуса №№1-5;
- Внутриплощадочные сети инженерно-технического обеспечения;
- Внеплощадочные сети инженерно-технического обеспечения.

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.

Параметры застройки территории в соответствии с градостроительным регламентом (ст. 34 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «город Калининград») приведены в таблице 1.

Таблица 1. 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	
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; допускаемый 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;

[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
		Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы (150 учащихся) с интернатом для учащихся (75 мест) и концертным залом	ОЖ/Ж	допускаемый коэффициент сокращения / увеличения площади для зоны ОЖ - 0,75
		Общеобразовательная школа с бассейном (550 учащихся)	ОЖ/Ж	50 кв.м на 1 учащегося; допускаемый 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
1.3.	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	
		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	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	

[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
		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	
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	
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

[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
		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
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	
		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	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	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
		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	
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	
		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	
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	
		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	
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	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения в соответствии с градостроительным регламентом	Наименование объекта	Терр. зона/подзона	Значения предельных параметров для подзон
		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	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	
		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	
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]

[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).

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 2.

Таблица 2. Размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного назначения

N 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	одновремен ное пос.		ОЖ/Г
	в т.ч. 3 кинозала	место	**400****	
4.	Образовательный комплекс			
4.1.	Учебный корпус Хореографической академии, в т.ч.	учащийся	**150**	ОЖ/Ж
	интернат	место	**150**	
	концертный зал	место	**300***	
4.2.	Учебный корпус Средней специальной музыкальной школы, в т.ч.	учащийся	**150**	ОЖ/Ж
	интернат	место	**75**	
	концертный зал	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.

Для организации пешеходной связи Солнечного бульвара с центральным входом в образовательный комплекс, а также в целях размещения объектов благоустройства (в том числе малых архитектурных форм), защитных сооружений, для размещения которых не требуется разрешения на строительство, пандусов и других приспособлений (не относящихся к конструктивным элементам зданий и сооружений), обеспечивающих

передвижение маломобильных групп населения, проектом планировки выделена соответствующая зона (№11 на Чертеже планировки). Разрешение на временное использование частей земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:140506:1770/чзу; 39:15:140506:1765/чзу; 39:15:140506:1774/чзу; 39:15:140506:1763/чзу выдано Агентством по имуществу Калининградской области (Приложение 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 3.

Таблица 3. Жилищный фонд и численность населения

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значение показателя[5]
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 *в т.ч. вспомогательные помещения (электрощитовые, помещения электросвязи)*	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 4. Расчет выполнен в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «город Калининград», утв. решением Городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432.

[5] Приведены укрупненные показатели, которые могут корректироваться на следующих стадиях проектирования

Таблица 4. 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 нормативным значением, необходима организация ДОО на 64 места; 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 продовольственными 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	

Рабочие места

В связи с тем, что проектируемый жилой комплекс рассчитан для проживания артистов Театра оперы и балета, преподавателей Высшей школы музыкального и театрального искусств и Образовательного комплекса, а также работников Музейного комплекса, уровень занятости составит более 90% (с учетом членов семей артистов, преподавателей и работников музея) от расчетной численности населения территории.

Распределение рабочих мест по объектам различного назначения приводится в таблице 5.

Таблица 5. 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**

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. Дзержинского 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), пересечение со Вторым Эстакадным мостом выполнено на разных уровнях. 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 6. приведены основные технические характеристики улиц, предлагаемых к размещению в границах подготовки проекта планировки территории.

Таблица 6. 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.

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 7. 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
9.	Музейный комплекс	149,46	8,90
10.	Высшая школа музыкального и театрального искусств	5,00	0,87
11.	Театр оперы и балета	102,00	6,05

Ориентировочный расход воды на внутреннее и наружное пожаротушение суммарно по объектам составляет – 994 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 8. 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

№	Наименование потребителей	Общие нагрузки на систему водоотведения	
		м3/сут.	л/с
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
9.	Музейный комплекс	109,46	8,44
10.	Высшая школа музыкального и театрального искусств	5,00	2,50
11.	Театр оперы и балета	82,00	7,50

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 15322,7 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 К1 и КЛ 10 кВ ПС Береговая - XLVI К2.

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 9. 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
9.	Музейный комплекс	3800
10.	Высшая школа музыкального и театрального искусств	3390
11.	Театр оперы и балета	300

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

Таблица 10. 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
9.	Музейный комплекс	3,717
10.	Высшая школа музыкального и театрального искусств	1,000
11.	Театр оперы и балета	4,805

При разработке проектной документации необходимо учесть:

– Федеральный закон от 23.11.2009 № 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 №99/пр);

– Типовые правиле 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 оптико-волоконные кабели от точки подключения, указанной в технических условиях, до помещений АТС. Технические характеристики линейных сооружений, отверстность, вид прокладки и протяженность кабельной канализации определяются на стадии разработки проектной документации.

Газоснабжение объектов на проектируемой территории не предусмотрено.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Развитие проектируемой территории планируется осуществить в один этап.