

ООО "Никор Проект"

236006 г. Калининград, Московский проспект 40, офис 703, тел. 30-65-93
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 17 декабря 2010 г. №0134.01-2010-3907024111-П-110

ИНВ.№ _____

ЗКЗ.№ _____

**Заказчик -
ЗАО "Инвестстрой – 15"**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ УЛИЦ АЛЛЕЯ СМЕЛЫХ –
ДЗЕРЖИНСКОГО – ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ
В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

г. Калининград, 2012 г.

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

1.1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

1.2. Чертежи

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1. Пояснительная записка

2.2. Графические материалы

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Оглавление

Введение.....	4
Краткая характеристика территории в границах проекта планировки.....	5
Зоны с особыми условиями использования территорий.....	6
Красные линии и линии регулирования застройки.....	10
Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	12
Плотность и параметры застройки территории.....	14
Характеристика развития систем социального обслуживания.....	15
Характеристика развития системы транспортного обслуживания.....	16
Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории.....	18
Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории.....	21

Приложение:

- Приложение 1. Баланс территории в границах проекта планировки
- Приложение 2. Основные технико-экономические показатели

2. Чертежи

Состав чертежей

1. Чертёж планировки территории. ПП-1, М 1:2000
2. Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций
(сводный план). ПП-2, М 1:2000

Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории в границах красных линий улиц: Аллея Смелых – Дзержинского – железная дорога в Московском районе г. Калининграда подготовлен на основании: постановления главы администрации городского округа "Город Калининград" №1014 от 21.06.2011 "О разработке проекта планировки территории в границах красных линий улиц: Аллея Смелых – Дзержинского – железная дорога в Московском районе г. Калининграда", задания на разработку документации по планировке территории №4/11 от 04.07.2011 г.

При подготовке настоящего проекта планировки территории учтены материалы генерального плана муниципального образования "Город Калининград", разработанного НПФ "ЭНКО" (г. Санкт-Петербург) и утверждённого решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69, Правила землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", утверждённые Решением окружного Совета народных депутатов Калининграда №146 от 29 июня 2009 г.

Проект планировки территории выполнен с соблюдением требований действующего Законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, санитарных правил и норм, иной ранее подготовленной проектной документации.

Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Территория в границах проекта планировки находится в южной части муниципального образования "Городской округ "Город Калининград". Участок в границах проекта планировки ограничен: с запада – ул. Аллея Смелых, с востока – ул. Дзержинского, с юга – полосой отвода железной дороги.

Территория в границах проекта планировки занята жилой застройкой малой и средней этажности (восточная граница, юг центральной части территории), застройкой многоэтажными жилыми домами (центральная часть территории), общественной застройкой (в основном – юг и запад центральной части территории) и коммунально-складской и производственной застройкой (вдоль южной границы территории, вдоль западной границы в центральной её части). Виды застройки территорий в границах проекта планировки соответствуют тем, которые предусмотрены генеральным планом муниципального образования "Город Калининград" и Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград". На территории в границах проекта планировки фактически неиспользуемые территории имеются в относительно небольшом количестве – не более 15% от общей площади территории в границах проекта планировки.

В соответствии с материалами генерального плана муниципального образования "Город Калининград", юго-западная часть территории в границах проекта планировки находится в санитарно-защитной зоне предприятия ОАО "Мясоконсервный комбинат "Калининградский" (проект сокращения санитарно-защитной зоны проходит процедуру согласования и утверждения в Управлении Роспотребнадзора, г. Москва), в юго-западной части территории, в границах ул. Типографская – Черниговская – Дзержинского установлены ограничения зоны "исторических городских районов с малоэтажной многоквартирной и блокированной застройкой".

Рельеф территории в границах проекта планировки спокойный. В центральной части участка в направлении с юга на север, северо-восток и далее, на восток протекает река Лесная с естественным озеленением в пределах водоохранной зоны.

По геологическим и климатическим условиям территория в границах проекта планировки пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения.

Зоны с особыми условиями использования территорий

Зоны с особыми условиями использования территории (зоны ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности; зоны планировочных ограничений) на территории в границах проекта планировки включают в себя: санитарно-защитные зоны от объектов – источников воздействия на среду обитания и здоровье человека; охранные зоны, в том числе – зоны санитарной охраны инженерных объектов, включая линейные объекты инженерной инфраструктуры; зоны от водных объектов, устанавливаемые в соответствии с водным законодательством Российской Федерации.

Границы указанных выше зон ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности обозначены на чертеже планировки территории соответствующими условными знаками.

Размеры указанных выше зон ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности и режимы этих зон определяются действующим Законодательством Российской Федерации и нормами и правилами, включая ведомственные нормативы.

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается санитарно-защитная зона. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В границах проекта планировки территории режим санитарно-защитных зон установлен для следующих объектов, расположенных как в границах территории проекта планировки, так и на смежных территориях:

- ОАО "Мясоконсервный комбинат "Калининградский", ул. Аллея Смелых, 80, размер санитарно-защитной зоны 500 м. В настоящее время подготовлен и проходит процедуру согласования и утверждения в Управлении Роспотребнадзора проект сокращения санитарно-защитной зоны, превышения предельно-допустимых концентраций (ПДК) вредных веществ в границах санитарно-защитной зоны предприятия не фиксировались с 2008 г.;

- ОАО "Завод ЖБИ-2", ул. Мукомольная, 14, размер санитарно-защитной зоны 300 м;

- ЗАО "ДСК – Домостроительный комбинат", ул. Дюнная, 18, размер санитарно-защитной зоны 300 м;

- "Авторемонтный завод №94", ГУП, ул. Дзержинского, 55, размер санитарно-защитной зоны 100 м;
- ОАО "Калининградский "Райавтодор", ул. Дзержинского, 77, размер санитарно-защитной зоны 100 м;
- линия железной дороги, размер санитарно-защитной зоны 100 м;
- предприятия автосервиса – станции технического обслуживания автомобилей до 5 постов по ул. Черниговской, ул. Аллея Смелых, размер санитарно-защитной зоны 50 м;
- мелкие производственные предприятия, производственно-складские объекты, ул. Дзержинского, 31, размер санитарно-защитной зоны до 50 м.
- гаражное общество в 100 гаражей-стоянок, ул. Дзержинского, 78В, нормируемые минимальные санитарные разрывы: до фасадов жилых домов и торцов с окнами – 25 м, до торцов жилых домов без окон – 15 м, до территорий школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских – 50 м, санитарный разрыв до территорий лечебных учреждений стационарного типа, открытых спортивных сооружений общего пользования, мест отдыха населения (садов, скверов, парков) должен быть установлен по расчёту.

Санитарные разрывы от трансформаторных подстанций до окон жилых домов и общественных зданий должны составлять не менее 10 м, до зданий лечебно-профилактических учреждений не менее 15 м.

Для гостевых автостоянок жилых домов санитарные разрывы, в соответствии с санитарными правилами и нормами, не устанавливаются.

В санитарно-защитных зонах не допускается размещать: жилую застройку, ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования и иные объекты, определённые санитарными правилами и нормами.

В границах проекта планировки территории режим охранных зон объектов инженерной инфраструктуры настоящим проектом не установлен: возможные размеры охранных зон объектов инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки, в случае их установки при необходимости, указаны в разделе "Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории" настоящих Положений.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В охранных зонах газораспределительных сетей запрещается: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; сносить и реконструировать автомобильные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; разрушать сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; разводить огонь и размещать источники огня; рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

К числу зон с особыми условиями использования территорий, которые устанавливаются для водных объектов общего пользования в соответствии с водным законодательством Российской Федерации, относятся береговая полоса, водоохранная зона и прибрежная защитная полоса.

Размер территории общего пользования – береговой полосы реки Лесной составляет 20 м., ширина береговой полосы ручья парка "Южный" (северная граница территории проекта планировки) составляет 5 м.

Ширина водоохранной зоны реки Лесной составляет 100 м, ширина водоохранной зоны ручья парка "Южный" - 50 м. В границах водоохранных зон запрещаются, в том числе: использование сточных вод для удобрения почв; размещение мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; движение и стоянка транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Ширина прибрежных защитных полос водных объектов в границах проекта планировки территории установлена 50 м. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными для водоохранных зон, запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных.

Иных зон с особыми условиями использования территорий – зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зоны, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации – в границах проекта планировки не установлено.

Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии - линии, которые обозначают существующие или планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения – линейные объекты.

Красные линии проектом планировки территории установлены в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства.

Красные линии, обозначающие планируемые границы береговой полосы общего пользования р. Лесной установлены в соответствии с требованиями водного законодательства Российской Федерации и с учётом существующих земельных отношений на территориях, смежных с береговой полосой.

Красные линии, обозначающие планируемые границы земельных участков объектов транспортной инфраструктуры, установлены с учётом наличия проездов общего пользования и с учётом существующих земельных отношений.

Линиями регулирования застройки для целей настоящего проекта планировки следует считать линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Минимальные отступы от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий установлены Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" и составляет для объектов капитального строительства, планируемых к размещению на земельных участках, находящихся в следующих территориальных зонах, границы которых определены Правилами землепользования и застройки:

- в границах территориальной зоны ОЖ (зона общественно-жилого назначения), в том числе – территории земельного участка по ул. Черниговской, 19, кадастровый номер 39:15:140904:43, минимальный отступ зданий от красных линий 5 м. Минимальное расстояние до границ соседнего участка Правилами землепользования и застройки в зоне ОЖ не нормируется;

- в границах территориальной зоны Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами) минимальный отступ зданий от красных линий 5 м, минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий 25 м, минимальное расстояние до границ соседнего участка Правилами землепользования и застройки в зоне Ж-2 не нормируется;

- в границах территориальной зоны ОП (зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности) требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с нормативными документами и техническими регламентами;

- в границах территориальной зоны О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) минимальный отступ зданий от красных линий 5 м, минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий 25 м, минимальное расстояние до границ соседнего участка Правилами землепользования и застройки в зоне О-1 не нормируется.

Минимальные разрывы между зданиями различного назначения и различной степени огнестойкости устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", с учётом требований, приведенных в разделе 14 СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011.

При размещении зданий, строений, сооружений на земельных участках следует учитывать ограничения зон с особыми условиями использования территорий (раздел "Зоны с особыми условиями использования территорий" настоящих Положений).

**Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны
планируемого размещения объектов капитального строительства**

В границах проекта планировки планируются к размещению: объекты капитального строительства местного (муниципального) значения городского округа "Город Калининград" – объекты детского дошкольного образования; прочие объекты капитального строительства – многоэтажные жилые дома и объекты инженерной инфраструктуры планируемой к размещению жилой застройки.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировки территории определены с учётом современного состояния территории (в том числе: наличия зон с особыми условиями использования территорий, установленных от объектов, находящихся на смежных территориях; состояния и планируемого развития транспортной инфраструктуры; состояния и нормативных радиусов доступности различных частей территории от объектов социальной инфраструктуры; иных параметров состояния территории), проблем и возможных направлений её перспективного развития, действующих норм и правил, положений генерального плана г. Калининграда и Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград".

При определении мест возможного размещения детских дошкольных учреждений учитывались: данные Росреестра по наличию или отсутствию зарегистрированных земельных отводов; данные технической инвентаризации по наличию и основным показателям объектов недвижимости на том или ином земельном участке; требования санитарных правил и норм по размещению объектов образования на территории с учётом их нормативных радиусов доступности. Настоящим проектом предлагается размещение объектов детского дошкольного образования:

- на фактически не используемой территории в районе домов 11-17 по ул. Аллея Смелых. Предлагается формирование земельного участка площадью 0,68 га.

Кроме этого, настоящим проектом планировки территории предлагается рассмотреть возможность размещения объектов детского дошкольного образования:

- на части площадью до 0,40 га существующей отведённой под размещение объектов общественно-делового назначения, длительное время фактически не используемой территории в границах земельного кадастрового участка 39:15:140916:14 по ул. З. Космодемьянской;

- на части площадью до 0,40 га существующего земельного участка 39:15:140908:11, на котором расположены многоквартирные дома со встроенными торговыми помещениями, культурно-просветительскими помещениями бытового обслуживания, общественного питания по ул. М-р. Козенкова, 9, 9А, З. Космодемьянской, 37-47, 49-49А, ул. Дзержинского,

128. Указанные дома имеют оформленный земельный отвод, площадью больше того, который мог бы быть определен по нормам отвода.

Дома многоэтажной жилой застройки с объектами обслуживания, встроенно-пристроенными, планируются к размещению на территории земельного участка по ул. Черниговской, 19, кадастровый номер 39:15:140904:43.

Размещение иных объектов капитального строительства в границах территории проекта планировки, за исключением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры территории, настоящим проектом планировки не планируется.

Плотность и параметры застройки территории

Территория в границах проекта планировки, в соответствии с Правилами

землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" находится в территориальных зонах ОЖ (зона общественно-жилого назначения), Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами), ОП (зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности) и О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). Плотность застройки в указанных территориальных зонах Правилами землепользования и застройки не нормирована. Параметры объектов капитального строительства, устанавливаемые настоящим проектом планировки, определены исходя из анализа возможностей территории, в том числе – инфраструктурных, определённых в ходе подготовки обоснования настоящего проекта планировки территории с учётом ограничений, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград".

Для планируемых к размещению объектов местного значения муниципального образования "Городской округ "Город Калининград" – объектов детского дошкольного образования параметры плотности застройки, параметры объектов капитального строительства должны быть приняты соответствующими нормативным, определённым строительными нормами и санитарными правилами и нормами.

Для планируемых к размещению по ул. Черниговской, 19, земельный участок с кадастровым номером 39:15:140904:43, объектов жилой застройки – многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания, встроенно-пристроенными, настоящим проектом планировки территории установлено: максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не может превышать 25%. Высота многоэтажных жилых домов на указанном земельном участке допускается: до 12 этажей без дополнительных согласований, свыше 12 этажей – по процедуре, предусматривающей использование земельного участка по условно разрешённому виду.

Иные показатели застройки настоящим проектом планировки территории не ограничивались.

Характеристика развития систем социального обслуживания

На территории в границах проекта планировки проектом планировки территории

предусмотрено размещение следующих объектов системы социального обслуживания населения: объекты детского дошкольного образования.

Для целей настоящего проекта планировки территории приняты следующие параметры объектов детского дошкольного образования: детский сад вместимостью до 190 мест (Аллея Смелых – ул. Дзержинского), детский сад вместимостью до 90 мест (ул. 3. Космодемьянской или ул. Майора Козенкова). Параметры объектов детского дошкольного образования определяются возможностями территории – размерами земельных участков, выделение которых возможно для размещения этих объектов.

Дополнительно настоящим проектом планировки территории рекомендуется размещение встроенно-пристроенных объектов: предприятий общественного питания, 11 мест в дополнение к существующим; предприятий бытового обслуживания населения, 5 рабочих мест в дополнение к существующим; прачечных самообслуживания, на 20 кг белья в смену в дополнение к существующим мощностям.

Иные объекты систем социального обслуживания населения, необходимые по градостроительным, санитарным и иным нормам, следует размещать на территориях, смежных с территорией в границах проекта планировки.

Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Территория в границах проекта планировки примыкает к двум магистральным улицам

городского значения – ул. Аллея Смелых и ул. Дзержинского, ограничена этими магистралями с запада и северо-востока, востока, соответственно. С юга территория в границах проекта планировки ограничена полосой отвода железной дороги. Магистральные улицы, пересекающие территорию в границах проекта планировки отсутствуют. В южной части территории её пересекают, соединяя ул. Аллея Смелых и ул. Дзержинского, главные улицы в жилой застройке, параллельные южной границе территории и линии железной дороги: ул. З. Космодемьянской и ул. Черниговская.

Общественные пассажирские перевозки осуществляются автобусным транспортом по ул. Аллея Смелых и ул. Дзержинского.

Настоящим проектом не предусматривается изменения структуры улично-дорожной сети на территории в границах проекта планировки. В проектном предложении система транспортного обслуживания принимается соответствующей существующей на период подготовки проекта планировки.

Застройка территории в границах земельного кадастрового участка 39:15:140904:43 по ул. Черниговской, 19, предполагающая размещение на указанной территории дополнительно 1 730 чел. населения, существенно нагрузку на улично-дорожную сеть не увеличит и не приведёт к заметному изменению интенсивности транспортного потока на улицах в границах проекта планировки: участок по ул. Черниговской, 19 непосредственно прилегает и имеет прямой выход на ул. Черниговскую, и, по ул. Черниговской – непосредственные выходы на магистрали городского значения – ул. Аллея Смелых по направлению на запад и ул. Дзержинского по направлению на восток; увеличение транспортного потока обеих указанных магистралей городского значения на величину, которую обеспечит население и объекты обслуживания по ул. Черниговской, 19 не приведёт к заметным изменениям его интенсивности.

Проектирование внутриквартальных проездов, выездов с территорий объектов застройки на улицы в границах проекта планировки должно осуществляться на последующих стадиях проектирования, при подготовке схем планировочной организации земельных участков, подлежащих застройке.

На последующих стадиях проектирования следует учесть также необходимость обеспечения населения территории в границах проекта планировки необходимым количеством мест для временного хранения автотранспорта из расчёта не менее 4220

машино-мест в границах проекта планировки, суммарно для всей территории и не менее 600 машино-мест в границах земельного кадастрового участка 39:15:140904:43 по ул. Черниговской, 19.

Иные объекты транспортной инфраструктуры не входят в границы территории проекта планировки.

Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.

Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории.

Согласно заданию на разработку документации по планировке территории, в

настоящем проекте: разработаны мероприятия по инженерной подготовке и инженерному обеспечению территории участка по ул. Черниговской, 19 с кадастровым номером 39:15:140904:43, планируемого для размещения объектов общественно-делового назначения и многоэтажной жилой застройки; в границах проекта планировки (за исключением земельного участка) определена нагрузка на инженерную инфраструктуру (потребность в ресурсах) для объектов нового строительства.

Потребность в ресурсах для объектов земельного участка по ул. Черниговской, 19 определена заказчиком проекта планировки.

Потребность в ресурсах для двух детских садов общей вместимостью 280 мест определена расчётами.

Электроснабжение жилых домов производится от сети 380/220В, 50Гц с глухозаземленной нейтралью по схеме TN-C-S. Вводно-распределительные устройства (ВРУ) жилых домов запитываются от разных секций РУ-0,4кВ по двум взаиморезервируемым кабельным линиям каждый. В рабочем режиме оба кабеля находятся под напряжением. Для электроприёмников I категории предусматривается модуль АВР, установленный в панели ВРУ каждого жилого дома. Основной учет расхода электроэнергии предусматривается в РУ-0,4кВ ТП (счётчиками электроэнергии трансформаторного включения типа Меркурий 230 AR-03 CL 3*220/380).

Источником теплоснабжения является РТС «Дюнная». С целью гарантированного снабжения теплом проектируемой территории, проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- перекладка участка тепловой сети с заниженной пропускной способностью от ТК-10-4-А до ТК у ЦТП «Аллея Смелых» на 2-х трубную тепловую сеть Ду 400 по бесканальной технологии с переключением существующих потребителей на вновь прокладываемый участок;

- монтаж ТК-новая1 на тепловой сети Ду 300 с устройством запорной арматуры на ответвлении к кварталу многоквартирных домов;

- монтаж ТК-новая2 на границе территории квартала с устройством запорной арматуры на ответвлении;

- прокладка тепловой сети предизолированными трубами по бесканальной технологии от ТК-новая1 до ТК-новая2;

- прокладка тепловой сети предизолированными трубами по бесканальной технологии от ТК-новая2 к каждой очереди строительства жилых домов

Источником водоснабжения принят водопровод Ду 900 мм, проходящий по ул. Черниговской. Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи воды, проектируемая водопроводная сеть земельного участка 39:15:140904:43 дополнительно закольцована с существующим водоводом Ду 300 мм, проложенным в жилой застройке вдоль ул. Дзержинского. Водопроводная сеть объединенная, хозяйственно-питьевая и пожарная, закольцованная с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Диаметры трубопроводов по расчету с учетом пожарного расхода воды. Существующие водопроводные сети подлежат демонтажу или реконструкции. Решения об использовании (сохранению) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования.

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Бытовые стоки собираются самотечными канализационными коллекторами. Водоотведение собранных канализационных стоков предусмотрено в существующий канализационный коллектор Ду 600 мм, проходящий по ул. Дзержинского. Сеть бытовой канализации предусматривается из труб ПВХ канализационных безнапорных класса S фирмы «Вавин» диаметром 160 - 250 мм, не требующих защиты от агрессивного воздействия грунтов и грунтовых вод. Сети бытовой канализации оборудуются смотровыми колодцами. Предполагаемая глубина заложения бытовой канализации до 2,5 м.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункт питания от трансформаторной подстанций, предназначенной для питания сети общего пользования. Питательный пункт типовые, на 2 группы установок Управление сетями наружного освещения автоматическое осуществляется с исполнительного пункта. Управление освещением осуществляется по каскадной схеме: после включения контактора, устанавливаемого в ИП, включается головной участок сети, к концу которого или ответвлению от него присоединяется катушка контактора следующего пункта питания и т. д. Исполнительный пункт размещается в центральной части застройки. Линии наружного освещения выполняются подземным кабелем. Опоры - металлические или железобетонные. Светильники - РКУ-125, ЖКУ-100, РКУ-80, ЖКУ-250 - в зависимости от категории освещаемых улиц.

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключаями возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на

площадках строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации.

Вертикальная планировка территории обеспечивает строительство самотечных систем дождевой канализации и самотечных пристенных дренажей проектируемых зданий, необходимых для осушения заглубленных помещений.

Для отвода дождевых и талых вод с проектируемой площадки застройки и крыш домов в проекте предусматривается дождевая канализация. С крыш домов дождевые стоки отводятся в проектируемую сеть дождевой канализации внутренними водостоками. С автостоянок, дорог и газонов загрязненные стоки отводятся через дождеприемники с отстойной частью 0,5 м на очистные сооружения и далее в р. Лесную. Зоны особого режима вдоль р. Лесной установлены опорным планом проекта планировки. Расчетный секундный расход дождевых стоков с прилегающей территории многоквартирных жилых домов составляет 250 л/с, в том числе на очистку 30 л/сек. Рекомендуются к использованию очистные сооружения ООО «Регион Строй Сервис». Установка «НЛ-РСС-30» оборудована коалесцентным и сорбирующим фильтрами. По мере загрязнения загрузка меняется и утилизируется. Перед очистными сооружениями предусмотрен пескоотделитель, а после очистных сооружений колодец для отбора проб.

Предполагаемая глубина заложения сети дождевой канализации до 3,0м. Сеть дождевой канализации предлагается проложить из труб ПВХ канализационных безнапорных класса S фирмы «Вавин», диаметром 200-315 мм, не требующих защиты от агрессивного воздействия грунтов и грунтовых вод. Сети дождевой канализации оборудуются смотровыми и дождеприёмными колодцами.

**Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций
природного и техногенного характера.**

Меры по обеспечению пожарной безопасности территории

Особых превентивных мероприятий по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного характера в границах проекта планировки территории не требуется.

По многолетним наблюдениям, на территории в границах проекта планировки могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь, сильный ливень, продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30о С и выше в течение более 5 суток);
- снежные заносы и гололед;
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее - 25о С и ниже в течение не менее 5 суток).
- штормовые ветры иногда достигают ураганной силы (скорость ветра, включая порывы) - до 15 – 25 м/сек. и более, нанося большой ущерб.

Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий ЧС природного характера необходимо:

- проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС; информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.
- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя, не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

На территории проекта планировки возможно возникновение следующих техногенных ЧС:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на потенциально-опасных объектах;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Аварии на системах жизнеобеспечения - теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности населения и

вызывают наибольшую социальную напряженность.

Наибольшее количество природно-техногенных ЧС на коммунальных системах теплового и энергетического жизнеобеспечения происходит в зимние месяцы.

Мероприятия по защите систем жизнеобеспечения: осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения.

Аварии на автомобильном транспорте в большинстве случаев обусловлены человеческим фактором или природно-техногенными причинами.

Согласно паспорту безопасности города, автодороги на рассматриваемой территории не входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в Московском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны по ул. Дзержинского. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённую точку района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах:

- органы местного самоуправления, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль градостроительной деятельности, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территории.

К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания - проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения; информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов, за работой сооружений инженерной защиты; периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и

активных мероприятий.

Полный состав мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в соответствии с действующим законодательством РФ, должен быть разработан в составе "Паспорта безопасности территории муниципального образования "Городской округ "Город Калининград" в установленном законом порядке. Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на всех территориях городского округа "Город Калининград" должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами №68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Приложение №1

**Баланс территории
в границах проекта планировки**

Численность населения, предложение проекта планировки – 11,73 тыс. чел.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущест. положение, 2012 г.	Предложение проекта планировки
1	2	3	4	5
	Площадь в границах проекта планировки территории, всего:	га/%	73,0/100,0	73,0/100,0
	в том числе:			
1.	Жилые зоны из них:	-''-	20,9/29,0	24,5/34,0
	○ зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);	-''-	7,6/11,0	7,6/11,0
	○ зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный);	-''-	8,8/12,0	8,8/12,0
	○ зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	-''-	4,5/6,0	8,1/11,0
2.	Зона общественно-деловой, общественно-жилой застройки	-''-	10,2/14,0	11,9/16,0
3.	Зона объектов транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть	-''-	14,5/20,0	16,3/22,0
4.	Зона объектов производственно-коммунального назначения	-''-	17,0/23,0	14,4/20,0
5.	Зона объектов инженерной инфраструктуры	-''-	0,4/1,0	0,4/1,0
6.	Зона объектов транспортной инфраструктуры (внешнего транспорта – железнодорожный транспорт)	-''-	1,6/2,0	1,6/2,0
7.	Зеленые насаждения общего пользования	-''-	0,7/1,0	3,7/5,0
8.	Водные поверхности	-''-	0,2/ -	0,2/ -
9.	Прочие территории	-''-	7,5/10,0	- / -

Примечание к п. 7:

1. Рекомендуемая площадь озеленённых территорий общего пользования 6 м²/чел. (СП 42.13330.2011, табл. 4), расчетная величина на 11,7 тыс. чел. – 7,0 га.
2. В проектном решении площадь озеленённых территорий занижена против рекомендуемой СП ввиду расположенного в пешеходной доступности парка «Южный» - парка планировочного района.

Приложение №2

**Основные технико-экономические показатели
проекта планировки территории**

Проект планировки территории
в границах красных линий улиц Аллея Смелых – Дзержинского – железной дороги
в Московском районе г. Калининграда

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Площадь в границах проекта планировки территории, всего:	га/%	73,0/100,0	
	в том числе:			
1.1	Жилые зоны из них:	-''-	20,9/29,0	24,5/34,0
	○ зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);		7,6/11,0	7,6/11,0
	○ зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный);	-''-	8,8/12,0	8,8/12,0
	○ зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	-''-	4,5/6,0	8,1/11,0
1.2	Зона общественно-деловой, общественно-жилой застройки	-''-	10,2/14,0	11,9/16,0
1.3	Зона объектов транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть	-''-	14,5/20,0	16,3/22,0
1.4	Зона объектов производственно-коммунального назначения	-''-	17,0/23,0	14,4/20,0
1.5	Зона объектов инженерной инфраструктуры	-''-	0,4/1,0	0,4/1,0
1.6	Зона объектов транспортной инфраструктуры (внешнего транспорта – железнодорожный транспорт)	-''-	1,6/2,0	1,6/2,0
1.7	Зеленые насаждения общего пользования	-''-	0,7/1,0	3,7/5,0
1.8	Водные поверхности	-''-	0,2/ -	0,2/ -
1.9	Прочие территории	-''-	7,5/10,0	- / -
2.	Население			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	10,00	11,73
2.2.	Плотность населения территории жилого района	чел./га	184	206
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего	тыс. м ² общей площади	177,3/100,0	217,0/100,0

Проект планировки территории
в границах красных линий улиц Аллея Смелых – Дзержинского – железной дороги
в Московском районе г. Калининграда

		квартир/%		
	в том числе:			
3.1.1	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-''-	43,4/24,0	43,4/20,0
3.1.2	Застройка средне этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	-''-	102,3/58,0	102,3/47,0
3.1.3	Застройка многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	-''-	31,6/18,0	71,3/33,0
3.2.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	4,7	5,3
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	18,0	18,5
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	180/18	460/39
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-''-	650/65	650/55
4.3.	Аптеки	объект	2	2
4.4.	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади	45/4,5	45/3,8
4.5.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м ² общей площади	за границами проектных работ	за границами проектных работ
4.6.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.	м ² площади пола	2 100/210	2 100/179
4.7.	Предприятия -			
	• Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	1 400/140	1 400/120
	• Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	84/8,4	95/7,0
	• Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	18/1,8	25/1,7
4.8.	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:			
	• Прачечные самообслуживания, всего/на 1000 чел.	кг белья в смену	100/10	120/10,5
	• Химчистки самообслуживания, всего/на 1000 чел.	кг вещей в смену	приёмный пункт	приёмный пункт
4.9	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			

Проект планировки территории
в границах красных линий улиц Аллея Смелых – Дзержинского – железной дороги
в Московском районе г. Калининграда

	• Отделения связи	объект	1	1
	• Филиалы сбербанка	операционно е место	5/0,5	5/0,5
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	5,80	5,80
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	-	4220

Проект планировки территории
в границах красных линий улиц Аллея Смелых – Дзержинского – железной дороги
в Московском районе г. Калининграда

КАРТЫ (СХЕМЫ)