

Документация по планировке территории
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Камская - ул. А. Матросова в Московском районе г. Калининграда

Российская Федерация Калининградская область

**никор проект**
архитектурное бюро

236006 г. Калининград, Московский пр., 40, (Балтийский бизнес центр) 7этаж, ком. 706
тел./факс (4012) 30-65-93, (4012) 30-65-94

Заказчик:

Комитет архитектуры и строительства
администрации городского округа
"Город Калининград"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории в границах ул. Камская - ул. А. Матросова в Московском районе
г. Калининграда**

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



г. Калининград, 2012 г.

ООО "Никор Проект"

236006 г. Калининград, Московский проспект, 40, к 706, тел. 34-22-93
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 17 декабря 2010 г. №0134.03-2010-3907024111-П-110

Заказчик:

Комитет архитектуры и строительства
администрации городского округа
"Город Калининград"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории в границах ул. Камская - ул. А. Матросова в Московском районе
г. Калининграда**

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Руководитель проекта

Н.И. Ефимова

О.В. Мезей

г. Калининград, 2012 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	О. В. Мезей
Главный архитектор проекта	О.Н. Фильчакова
Главный инженер проекта	Б. Д. Новожилов
Главный инженер проекта	Д.С. Кабаев
Инженер	В.Н. Андреева
Инженер-экономист	Л.В. Горелова
Директор МП «ГЕОЦЕНТР»	Л.И. Глеза
Начальник отдела межевания МП «ГЕОЦЕНТР»	Л.П. Полякова
Инженер МП «ГЕОЦЕНТР»	А.Ф. Бречка

Справка руководителя проекта, ГАПа

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих норм СНиП, санитарных, противопожарных норм.

Руководитель проекта

О. В. Мезей

Главный архитектор проекта

О. Н. Фильчакова

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории в границах ул. Камская - ул. А. Матросова в Московском районе
г. Калининграда**

СОСТАВ ПРОЕКТА:

1. Проект планировки территории (утверждаемая часть)

Текстовые материалы

- Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП – 1	1:1 000
2.	Разбивочный чертеж красных линий	ПП – 1А	1:1 000
3.	Объекты инженерной инфраструктуры. Сводный план (Приложение: профили ПП-2/1)	ПП - 2	1:1 000

2. Обоснование проекта планировки территории

Текстовые материалы – пояснительная записка

Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой комплексной оценки территории, схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП – 3	1: 5 000

2.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города со схемой размещения возможных источников ЧС	ПП – 3/1	1: 1 000
	Схемы инженерной инфраструктуры:		
3.	Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация	ПП – 4/1	1: 2 000
4.	Электроснабжение, слаботочные сети (только в контрольном экземпляре)	ПП – 4/2	1: 2 000
5.	Газоснабжение (только в контрольном экземпляре)	ПП – 4/3	1: 2 000
6.	Водоснабжение, бытовая канализация (только в контрольном экземпляре)	ПП – 4/4	1: 2 000
7.	Объекты инженерной инфраструктуры. Сводный план (Приложение: профили ПП-2/1)	ПП – 4/5	1: 2 000
8.	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, схема размещения парковок	ПП – 6	1: 1 000
9.	Схема очередности строительства	ПП – 7	1: 2 000
10.	Эскизные предложения по объемно-планировочному решению		

3. Межевание территории

Текстовые материалы – пояснительная записка

Графические материалы

1.	Опорный план (схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории)	ПМ - 1	1:1 000
2.	Чертёж межевания территории	ПМ - 2	1: 1 000

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Введение	11
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территорий.....	12
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....	13
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.....	13
1.3.1. Характеристики развития производственных территорий.....	19
1.3.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	19
1.3.3. Характеристики развития жилой застройки.....	19
1.3.4. Характеристики развития системы культурно - бытового обслуживания населения.....	20
1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико - экономические показатели).....	21
1.5. Инженерная подготовка территории.....	24
1.5.1. Вертикальная планировка	24
1.5.2. Осушение территории	25
1.5.3. Дождевая канализация	26
1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.....	26
1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....	31

Копии графического материала

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел «Планировочное (архитектурно-планировочное) решение. Транспортная инфраструктура»

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение).....	37
--	----

2.1.1. Решения генерального плана.....	37
2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	37
2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно – бытового обслуживания населения.....	38
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	39
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	39
2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....	39
2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....	40
2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.....	40
2.2.2. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	41
2.2.3. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	46
2.2.4. Планируемое развитие системы инженерно - технического обеспечения	46
2.2.4.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация.....	46
2.2.4.2. Электроснабжение	49
2.2.4.3. Газоснабжение	51
2.2.4.4. Теплоснабжение	53
2.2.4.5. Водоснабжение	53
2.2.4.6. Бытовая канализация	57
2.2.4.7. Наружное освещение	59
2.2.4.8. Линии связи	59
2.2.5. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	60

***Раздел «Общие рекомендации по защите территории от
чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и
мероприятия по гражданской обороне»***

2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО.....	63
---	----

Раздел "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"

2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности.....	72
---	----

Раздел «Общие рекомендации по охране окружающей среды»

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	73
---	----

.....

2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	75
--	----

2.7. Территориальный баланс.....	76
----------------------------------	----

2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	77
--	----

Копии графического материала

3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Анализ существующего положения.....	82
--	----

3.2. Проектное решение.....	83
-----------------------------	----

3.3. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов.....	84
--	----

3.4. Выводы.....	87
------------------	----

3.5. Основные технико – экономические показатели проекта межевания...	89
---	----

Копии графического материала

4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 2092 от 31.11.2011г. " О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда".

- Техническое задание на разработку документации по планировке территории.

- Схема размещения проектируемой территории в системе планировочной организации города (на карте ПЗЗ «Градостроительное зонирование»).

- Схема размещения проектируемой территории в системе планировочной организации города (на карте ПЗЗ «Зоны с особыми условиями использования

территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности»).

- Схема размещения проектируемой территории в системе планировочной организации города (на схеме Генерального плана «Комплексная оценка территории. Система планировочных ограничений»).

- Схема размещения проектируемой территории в системе планировочной организации города (на схеме Генерального плана «Приоритетные источники загрязнения городской среды. Санитарно – защитные зоны»).

- Схема размещения проектируемой территории в системе планировочной организации города (на схеме Генерального плана «Городской и внешний транспорт на расчетный срок»).

- ТУ инженерных служб.

5. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

6. СОГЛАСОВАНИЯ

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Введение

Документация по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах: ул. Камская - ул. А. Матросова в Московском районе г. Калининграда) разработана на основании сведений, предоставленных Заказчиком, и исходных данных, собранных Подрядчиком на основании Договора с Комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград», а также:

- Постановления администрации городского округа «Город Калининград» № 2092 от 31.11.2011г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Технического задания;
- Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», утверждённого городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22 февраля 2006г.;
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утверждённых Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г.
- Топографической съёмки в масштабе 1:2000, выполненной ООО «Геоид» в 2012 году;
- Схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории;
- ТУ инженерных служб.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком и собраны Подрядчиком на период до 01. 06. 2012 года.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 -ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации от 29. 10. 2002 г. № 150.

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно -

технической документации:

- СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

Разрешительным документом для ООО «Никор Проект» на разработку данного проекта является Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ от 17 декабря 2010 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110.

1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории

Территория в границах проекта планировки расположена в южной части города Калининграда между железнодорожной веткой направления на город Мамоново и ул. Камской (Балтийский район). Южная граница проектной территории совпадает с границей кадастрового участка недействующего кладбища по ул. Камской.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием и по итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки должен быть использован, в основном, для размещения производственно-коммунальных объектов 3, 4 и 5 класса санитарной классификации. Кроме того, возможно размещение: объектов делового, общественного и коммерческого назначения; объектов обслуживания населения.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий, возможных направлений их развития;
- градостроительных норм и правил;

- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территорий.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории, так и объектов, расположенных на смежных территориях.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размеры (расстояние между красными линиями) определялись категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях от 19 м до 26,5 м по ул. Камской; от 19 м до 27,5 м по улицам в производственной застройке и от 8 м до 17,5 м по проездам. Поперечные профили улиц - на листе "Транспортная схема".

1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов

Основной целью проекта является разработка рационального планировочного решения территории, определение территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения.

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство и для обслуживания существующих зданий устанавливаются с учетом градостроительных норм и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Основные зоны планируемого размещения на проектируемой и прилегающей анализируемой территории - для строительства объектов обслуживания населения, объектов общественного и коммерческого, производственно-коммунального назначений, иных объектов капитального строительства, линейных объектов, обозначенные на чертеже ПП – 1, следующие:

Зоны размещения объектов капитального строительства

А. Зона объектов жилищного строительства, в том числе:

- Зона для размещения объектов смешанного общественно-жилого назначения предназначена для обеспечения обслуживания существующей жилой застройки, находящейся в санитарных зонах от одного или нескольких производственных объектов различного класса санитарной квалификации (от 1 до 5-го). Это - территория запрещения всякого нового жилищного строительства или реконструкции существующих жилых зданий (разрешён только капитальный ремонт существующих жилых зданий).

На регламенты данной зоны, соответствующей правилам землепользования и застройки города Калининграда, накладываются ограничения по использованию территории, связанные с санитарными зонами действующих предприятий. Таким образом Зона для размещения объектов смешанного общественно-жилого назначения в случае, применения к территории в границах данного проекта планировки становится территорией приоритетного размещения объектов общественно-делового назначения, или режима благоприятствования переводу существующей застройки жилого назначения в нежилую.

Виды разрешённого использования, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства - в соответствии с зоной объектов общественно – делового назначения

- Зона, предназначенная для ведения дачного хозяйства, садоводства.

Данная зона сохраняется, однако развития не получает в связи с распространением на всю рассматриваемую территорию санитарных зон от производств, действующих в проектном районе и на прилегающей территории.

Б. Зоны объектов общественно – делового назначения, в том числе:

- Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения/ 142002080000; 142002090000; 1420020110000; 142002060000; 1420020120000; 1420020130000; 1420020140000; 1420020150000;

- Зона объектов обслуживания (объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности)/142002030000; 142002050000.

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования, которые соответствуют таблице классификаторов

Росреестра с целью информационного взаимодействия с Земельной кадастровой палатой):

-здания административно-хозяйственных, деловых, общественных учреждений;

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- здания делового назначения (офисы)
- здания и объекты представительств фирм и организаций
- здания кредитно-финансовых учреждений
- судебные и юридические органы
- гостиницы;
- информационные туристические центры

-стадионы и спортивные площадки, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения; плавательные бассейны поселкового, межрайонного и районного значения; спортивные залы городского и районного значения

-здания и сооружения учреждений культуры и искусства, межрайонного и районного значения; музеи, выставочные залы, галереи

- конфессиональные объекты
- мемориальные комплексы, памятные объекты;
- здания учреждений социальной защиты;
- магазины, торговые комплексы; торгово-выставочные комплексы;
- здания и сооружения предприятий общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- здания и сооружения предприятий связи;
- объекты учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты, отделения милиции

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- временные объекты торговли;

Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 15 процентов от территории зоны.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта;
- открытые стоянки для временного хранения туристических автобусов;
- объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения;
- хозяйственные постройки;
- погрузочно-разгрузочные и складские площадки, складские сооружения;
- гаражи и стоянки транспорта объектов разрешённого использования, пункты технического обслуживания транспорта;
- скверы, озеленённые площадки; элементы благоустройства;
- площадки для сбора отходов;
- проезды, пешеходные и велосипедные дорожки.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отмотки зданий с красной линией;

- минимальные расстояния между сторонами зданий определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами.

При размещении объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий.

В. Зоны размещения производственных и инженерных объектов, линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур:

- Зона производственных объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной от 50 м до 300 м (от 5-го до 1-го класса санитарной квалификации). \ 142005000000;

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- объекты, в том числе производственные предприятия, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны 50 м-100м (4- 5-го класса санитарной квалификации);

- объекты, в том числе производственные предприятия, для которых по

санитарным нормам устанавливаются санитарно - защитные зоны 300 м (3-го класса опасности).

- Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры, объектов производственно - складского, коммунального и коммунально-складского назначения \ 142006000000

Виды разрешенного использования земельных участков

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электро-, теплоснабжения, газообеспечения межпоселкового, поселкового и межрайонного значения;

- инженерно – технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения межпоселкового, поселкового и межрайонного значения;

- объекты и предприятия связи;

- объекты коммунально-складского назначения;

- складские (торговые) базы, включая оптовые, для которых по санитарным нормам не устанавливаются санитарно-защитные зоны;

- складские (торговые) базы, включая оптовые, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны 50 м (5-го класса опасности);

- объекты пожарной охраны;

- объекты санитарной очистки территории;

- сооружения для хранения транспортных средств;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

Условно-разрешённые виды использования не установлены.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- объекты, вспомогательные для объектов основных видов разрешённого использования / номера группы;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции

объектов капитального строительства:

Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 2-х этажей.

Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются соответствующими СНиП и СанПиН.

- Зона линейных объектов улично-дорожной сети населённых пунктов с линейными объектами инженерной инфраструктуры/142006000000

Действие градостроительных регламентов на территории улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры не распространяется, так как земельные участки в зоне 3 ПРТ 0205 заняты линейными объектами и находятся в границах территорий общего пользования.

Предельные (минимальные и или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются Законодательством РФ об автодорогах (в части, допустимой к применению в границах населённых пунктов) соответствующими СНиП, СанПиН и специальными нормативами.

Г. Зоны рекреационного назначения

- Зона зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, природные зоны отдыха населённых пунктов – кроме парков и лесопарков)

Действие градостроительных регламентов на территории зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, природные зоны отдыха населённых пунктов – кроме парков и лесопарков) не распространяется, так как земельные участки в этой зоне находятся в границах территорий общего пользования.

- Зона озеленения специального назначения (санитарно-защитных зон)

1.3.1. Характеристики развития производственных территорий

Существующие производственные объекты проектом планировки дополняются проектируемыми производствами различного класса, размещение которых должно происходить по принципу нераспространения санитарной зоны от вновь размещаемых производств за пределы существующих санитарных зон в границах проектного участка, а так же не перекрывать существующую жилую застройку в границах проекта планировки.

Предпочтительнее размещение на данной территории производств с санитарной классификацией 4-5 класса (с санитарной зоной 50- 100м).

1.3.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Транспортная структура района не получит существенных изменений. Ее основой останется ул. Камская. Проектом предусмотрено несколько новых улиц в производственной застройке и проезды с целью обеспечения подъездов к вновь формируемым земельным участкам производственного и административно-делового назначения. Кроме того, перспективные территории получают пешеходные и велосипедные сообщения между территориями производств и зеленых насаждений общего пользования.

1.3.3. Характеристики развития жилой застройки

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Калининграда и в связи с нахождением проектного участка в районе производственных территорий, развития жилой застройки на проектируемой территории не предусмотрено.

Территория, обозначенная в качестве территории для размещения объектов смешанного назначения, предусматривает сохранение существующей жилой застройки и строительство объектов только административно - делового и коммерческого назначения.

Развитие существующей жилой застройки (реконструкция) также не предусмотрено в связи с ее размещением в санитарных зонах существующих предприятий.

Количество существующего жилищного фонда в границах проекта планировки составляет 2,5 тыс. кв. м общей площади. Численность населения около 0,11 тыс. чел (из расчета 23 кв. м/ чел). По положительному сценарию развития территории до 50 процентов (1,25 тыс. кв. м общей площади) существующего жилого фонда будет использоваться под объекты обслуживания или административно-офисные объекты. По экстенсивному сценарию - до 10 процентов и менее.

Развитие зоны садов и дачных участков также не предусмотрено в связи с полным перекрытием рассматриваемых территорий санитарно - защитными зонами от существующих производств.

1.3.4. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения и работающих производственных предприятий

В соответствии с нижеприведенными расчетами, основными объектами обслуживания на территории проекта планировки должны стать предприятия, рассчитанные на обслуживание не только постоянного населения, но и работающих на существующих и проектируемых объектах производственного, административно - делового и коммерческого назначения.

В связи с малочисленностью существующего населения (около 0,11 тыс. чел) и отсутствием проектируемой жилой застройки, из состава объектов обслуживания исключены такие объекты, как детские сады и школы. Кроме того, как уже указывалось выше, в границах данного проекта планировки отсутствуют территории, свободные от санитарно-защитных зон и пригодные для размещения детских садов и школы. Для существующего населения указанные объекты должны быть на территориях прилегающих районов, где, в отличие от данного района, отсутствуют ограничения по санитарным зонам производственных и коммунальных объектов.

Из учреждений обслуживания на территории проектируемого квартала имеется объект бытового обслуживания, мастерские и административные

помещения.

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на проектируемую численность обслуживаемого населения (постоянно проживающего и работников объектов делового, общественного, коммерческого назначения и производственно - коммунальных объектов) выполнен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01.–89*), см. таблицу № 3 (Обоснование проекта планировки территории).

1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико – экономические показатели)

В границах проектируемой территории жилой фонд, представленный индивидуальными отдельно стоящими и многоквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками, сохраняется.

На расчетный срок проектируемая территория может быть застроена только объектами нежилого назначения. Процент застроенности территорий и этажность застройки - в соответствии с правилами землепользования и застройки и регламентами соответствующих зон.

Основные технико-экономические показатели по жилому фонду сохраняемому, зонирование в пределах проекта планировки, плотность, информация по сети обслуживания, приводятся в нижеследующей таблице.

Планируемые плотность и параметры застройки территории

Табл. № 1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Территория в проектных границах, в том числе:	га/%	29,3/100,0	29,3/100,0
1.1.	- зона застройки индивидуальными жилыми домами	-//-	1,1/3,8 (согласно кадастровым сведениям)	-

1.2.	- зона застройки малоэтажными жилыми домами	-//-	1,3/4,4 (согласно кадастровым сведениям)	-
1.3.	- зоны общественно-жилого назначения	-//-	-	4,4 /15,0
1.4.	- зоны делового, общественного и коммерческого значения	-//-	0,1/0,3	0,7 /2,4
1.5.	- зоны объектов обслуживания населения	-//-	-	1,8 /6,1
1.6.	- зоны садоводств и дачных участков	-//-	0,6/2,1	0,4 /1,4
1.7.	- озелененные территории общего пользования	-//-	-	1,5 /5,1
1.8.	- зоны озеленения специального назначения	-//-	-	1,6 /5,5
1.9.	- зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	-//-	3,5/12,0	5,4 /18,4
1.10.	- зоны железнодорожного транспорта	-//-	0,3/1,0	0,3/1,0
1.11.	- зоны производственно – коммунальных объектов III, IV, V класса санитарной классификации	-//-	7,8/26,6	9,1 /31,1
1.12.	- зоны кладбищ	-//-	4,1/14,0	4,1/14,0
1.13.	- прочие территории	-//-	10,5/35,8	-
2.	Население			
2.1.	Численность населения	чел.	0,11	0,11
2.2.	Плотность населения	чел/га	42,3	23,9
3.	Жилищный фонд			
	Жилищный фонд, всего в том числе:	тыс. кв. м	2,5	<u>2,5 (1,25-2,25)</u>
3.1.	Существующая сохраняемая жилая застройка	-//-	2,5	<u>2,5 (1,25- 2,25)</u>
3.2.	Проектируемая жилая застройка	-//-	-	-
3.3.	Количество квартир	квартира	50	<u>50 (25-45)</u>
4.	Объекты социального и культурно - бытового обслуживания населения			
4.1	Учреждения образования:			

	- детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	-
4.2.	<i>Объекты здравоохранения, социального обеспечения:</i>			
	- аптеки	объект	-	1
4.3.	<i>Физкультурно - спортивные сооружения:</i>			
	- помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне, всего	кв. м общей площади	-	100
4.4.	<i>Учреждения культуры и искусства</i>			
	- помещения для культурно – массовой работы с населением, всего	кв. м площади пола	-	100
4.5.	<i>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>			
	- магазины продовольственных и непродовольственных товаров, всего	кв. м. торговой площади	-	100
	- предприятия общественного питания, всего	место	-	10
	- предприятия бытового обслуживания, всего	рабочее место	1	2
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км	2,2	2,5
5.2.	Протяженность участка железной дороги	км	0,45	0,45
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Потребность в воде для суток максимального потребления	куб. м/сут.	данные отсутствуют	70
6.2.	<i>Канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	“-“	55
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			
6.3.1.	Максимальная электрическая нагрузка	кВт	“-“	920

6.3.2.	Центр питания	объект		ПС 110/10 кВ 0-48 «Молокозавод- ская»
6.4.	<i>Газоснабжение</i>			
6.4.1.	Расчетный расход газа	тыс. куб. м/год	-"-	380
	в том числе: - на отопление жилой зоны	тыс. куб. м/год		74
	- на хозяйственно – бытовые нужды жилой зоны	тыс. куб. м/год		30
	- расход газа по общественным зданиям	тыс. куб. м/год		276
6.5.	Ориентировочная стоимость строительства:			
	- объектов электроснабжения	тыс. руб.		34100
	- объектов газоснабжения	тыс. руб.		9220
	- объектов водоснабжения	тыс. руб.		10200
	- объектов мелиорации и дождевой канализации	тыс. руб.		32200
	- объектов бытовой канализации	тыс. руб.		28700
	- сети наружного освещения	тыс. руб.		1300
	- объектов связи	тыс. руб.		2700

1.5. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 09.06.2012 г. № 453.

На участке вдоль улицы в производственной застройке требуется изменение русла фрагмента мелиоративного канала.

1.5.1. Вертикальная планировка

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключаящими

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.

1.5.2. Осушение территории

Проектируемая территория является частью водосборной площади проводящего (осушительного) канала М-103-1 имеющего гидравлическую связь с рекой Преголя. На территории имеются остатки сети проводящих и регулирующих каналов осушительной сети, придорожные кюветы и малые водоемы. Русла каналов и придорожных кюветов заилены, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются не санкционированные свалки мусора. Заиление и зарастание каналов приводит к подъему грунтовых вод и заболачиванию их поймы. Изменяется видовой состав древостоя и растительности, на пониженных участках появляется болотистая растительность.

Исходя из перспективного развития проектируемой территории, состояния существующей осушительной сети проектом предусмотрено:

- восстановление каналов проводящей сети с сооружениями, в том числе в виде придорожных кюветов по ул. А. Матросова и ул. Камской;
- строительство новых кюветов по ул. А. Матросова;
- на перспективной дорожной сети организация в границах красных линий улиц (дорог) придорожных кюветов с отводом воды в проводящие каналы осушительной сети;
- спрямление русла канала М-103-1 и перевод его в границы красных линий проектируемой улицы (дороги);
- на каналах проводящей сети и кюветах замена существующих (при необходимости) и устройство новых трубчатых переездов и сопрягающих сооружений.

Восстановление каналов включает в себя углубление, профилирование поперечного профиля, спрямление русел в границах красных линий улиц (дорог), крепление откосов, в частности канала М-103-1 макматами-L и прочие гидромелиоративные работы. Указанным работам должны предшествовать комплексные гидрологические, гидрогеологические изыскания и разработка проектной (рабочей) документации для строительства.

1.5.3. Дождевая канализация

Дождевые стоки с проектируемой территории собираются самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок.

На очистные сооружения отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70% годового объема. Расчетное количество сточных вод, направляемых на очистные сооружения, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85 и составляет 90 л/с

Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности.

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroNek 6500 л;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS 90 л/с;
- прочие комплектующие модули.

Ориентировочная площадь для размещения очистных сооружений ~ 0,03 га.

После очистки дождевые стоки отводятся в канал М-103-1.

1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Электроснабжение

Потребителями электроэнергии объектами нового строительства на проектируемой территории являются перспективные производственно-коммунальные объекты, объекты делового, общественного, коммерческого назначения, объекты обслуживания населения.

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение.

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1^н, 2.1.5^н. Расчётная нагрузка на шинах 0,4 кВ составляет 920 кВт. Схема электроснабжения разработана согласно техническим условиям ОАО «Янтарьэнерго» № Я-41/12 от 28.06.2012 г.

Центрами питания (ЦП) потребителей электроэнергии проектируемой территории является существующая ПС 110/10 кВ О-48 «Молокозаводская».

Проектируемые двухтрансформаторные подстанции 10/0,4 кВ выполняются с одинарной секционированной системой сборных шин с питанием по двум взаиморезервируемым КЛ 10 кВ, подключённым к 1 и 2 секциям ЗРУ 10 кВ ПС 110/10 кВ О-48.

Предлагаемая схема электроснабжения дана на листе ЭС-1 (см. приложение).

Питающая сеть 10 кВ от ЦП к ТП выполняется кабелем 10 кВ, марки ХРУНАКXS-6/10 кВ сечением 3(1х150/50).

Условия резервирования элементов распределительной сети определяются в зависимости от категории электроприёмников потребителей. Основным принципом построения питающей сети 10 кВ для электроприёмников второй категории является сочетание петлевых схем 10 кВ, обеспечивающих двухстороннее питание каждой ТП, и петлевых схем 0,38 кВ для питания потребителей. При этом линии 0,38 кВ в петлевых схемах могут присоединяться к одной или разным ТП.

Основным принципом построения распределительной сети 0,38 кВ для электроприёмников третьей категории являются радиальные схемы.

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

Трассировка питающей и распределительной сети на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

Газоснабжение

Существующая застройка не газифицирована. В жилых домах используется привозной сжиженный газ, доставляемый в баллонах от ГЗС Калининграда. Один многоквартирный дом имеет газовую резервуарную установку. Газ используется для приготовления и хозяйственно-бытовых нужд. Расчетный расход газа составляет 297 м³/ч, 380 тыс. м³/год.

Проектом предусмотрено использование природного газа на приготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 80

Источником питания является газопровод высокого давления 273 мм проложенный по ул. Камской. Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ($P < 0,6 \text{ МПа}$), низкое давление ($P < 0,003 \text{ МПа}$). Для снижения давления газа с высокого до низкого, предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено дополнительное подключение распределительной сети низкого давления к газопроводу низкого давления 100 мм, проложенному ул. Камской. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. Существующая жилая застройка имеет печное отопление или котелки на твердом топливе. Предприятия производственно-коммунальной зоны имеют собственные котельные на твердом топливе.

Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение существующей жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения.

Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от квартирных газовых водонагревателей предусмотрен при технической возможности по мере освоения проектируемой территории. Теплоснабжение

объектов нежилкой зоны предусмотрены от блочных котельных на газовом топливе. Существующие котельные производственно-коммунальной зоны переводятся на газовое топливо (реконструируются).

Расчетный тепловой поток по всем потребителям учтен в потреблении газа.

Водоснабжение

Проектом планировки предусматривается развитие объектов производственного и коммерческого назначения. Развитие жилой зоны не предусмотрено. Проектная схема водоснабжения учитывает водопотребление существующей жилой застройки и перспективных объектов производственного и коммерческого назначения.

Потребность в воде составляет 70 м³/сут. для суток максимального водопотребления.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-951.

Источником водоснабжения принят водовод 500 мм, находящийся в зоне эксплуатационной ответственности Гормолкомбината. Подключение к указанному водоводу требует соответствующего согласования.

Водопроводная объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная сеть закольцована с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог).

Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранении) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

Бытовая канализация

Централизованная бытовая канализация проектируемой территории практически отсутствует. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки составляет 55 м³/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-951.

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог).

Проектом предлагается собранные канализационные стоки направить на локальные очистные сооружения контейнерного типа заводской готовности (как вариант: «BioSteps BS-200», ООО АкваКонтроль, г. Самара) с последующим сбросом в проводящий (осушительный) канал М-130-1.

. Ориентировочный состав сооружений:

1. Блок механической очистки и промывки мембранных модулей
2. Блок биологической очистки
3. Блок мембранной фильтрации
4. Блок обеззараживания и вспомогательного оборудования
5. Блок обезвоживания избыточного ила.

Наружное освещение

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы установок. Количество и размещение ПП решается на стадии проектной документации для строительства.

Управление сетями наружного освещения автоматическое (от срабатывания фотореле и реле времени) осуществляется с исполнительного пункта (ИП).

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. В один каскад включается не более 10 пунктов питания. Исполнительный пункт размещается в центральной части застройки.

Линии наружного освещения выполняются воздушным кабелем. Опоры - металлические или железобетонные. Светильники - РКУ-125, ЖКУ-100, РКУ-80, ЖКУ-250 - в зависимости от категории освещаемых улиц.

Сети связи

В настоящее время проектируемая территория частично телефонизирована, преимущественно в производственно-коммунальной зоне. Расчетное количество квартир на проектируемой территории составляет 50 квартир. Из условия 100 % телефонизации потребуется 50 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на проектной территории выполнен на основании исходных данных и требований Главного управления МЧС по Калининградской области от 23. 07. 2012 г. № 4140 – 3- 1- 5 и касается мероприятий ЧС мирного времени.

По многолетним наблюдениям, на территории города (в том числе и в границах проекта планировки) могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

1. Сильный ветер, в том числе шквал, смерч.
2. Очень сильный дождь, сильный ливень, продолжительные сильные дожди.
3. Сильный туман.
4. Сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30° С и выше в течение более 5 суток).
5. Снежные заносы и гололед.
6. Сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее - 25° 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 природе и народному хозяйству. Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий данной ЧС 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;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего 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.

Для обеспечения пожарной безопасности населения в Московском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. Камская). Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённой точке района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями органам местного самоуправления по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 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 за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке проектируемой территории.

В соответствии с требованиями ст. ст. 65-77 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123 – ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при разработке данного проекта планировки учтено:

- обеспечение проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям;
- обеспечение противопожарного водоснабжения квартала;
- соблюдение противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями;
- соблюдение противопожарных расстояний от открытых стоянок автотранспорта до граничащих с ними объектов защиты.

Мероприятия по гражданской обороне

Согласно СНиП 2. 01. 51-90, территория проекта планировки и межевания расположена на территории категорированного по ГО города (зона опасного радиоактивного заражения с зоной возможных сильных разрушений).

На территории проекта планировки защитные сооружения для укрытия работающих смен и населения отсутствуют, однако в непосредственной близости от проектируемого участка (по ул. Камской) имеются защитные сооружения для укрытия работающих смен.

Организаций, отнесенных к категориям по ГО, медицинских учреждений с коечным фондом вблизи и в границах проекта планировки нет.

В районе территории проекта планировки и межевания существуют сети кабельного телевидения и проводной радиотрансляционной сети, позволяющие осуществить подключение проектируемых объектов к системе оповещения населения.

В непосредственной близости от проектируемой территории расположены следующие потенциально опасные объекты (согласно реестру ПОО):

1. Химически опасный объект – аммиачно - холодильная установка
2. ОАО «Молоко» (ул. Камская, 65) с глубиной зоны возможного

опасного заражения 0,621 км (площадь зоны фактического заражения 0,4 кв. км).

3. Взрывопожароопасный объект – производственные цеха ООО «Мебель КВИК» (ул. Камская, 80)

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, на рассматриваемой территории отсутствуют.

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 и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 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".

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной сети. На производственных площадях, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители. Для оповещения работающих смен и населения, кроме

телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

Следует установить точки проводного радиовещания или кабельного телевидения в диспетчерских пунктах или помещениях дежурных всех учреждений и организаций с численностью работающих более 50 человек.

Документация по планировке территории
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Камская - ул. А. Матросова в Московском районе г. Калининграда

КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
проекта планировки

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел «Планировочное (архитектурно-планировочное) решение. Транспортная инфраструктура»

2.1. Общая характеристика территории

Территория проекта планировки ограничена:

- с севера и востока - улицей Камской;
- с запада - железнодорожной веткой;
- с юга - границей существующего кладбища.

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 29,3 га, прилегающая анализируемая территория - 10,0 га.

В настоящее время на проектируемой территории расположена существующая жилая застройка, а также застройка иного назначения, в основном, производственного. Производственные территории занимают основную часть проектируемого участка – 26,6%.

Транспортная связь с другими территориями города Калининграда осуществляется по улице Камской.

2.1.1. Решения генерального плана

Основой предложений проекта планировки явились решения генерального плана и Правил землепользования и застройки города Калининграда, которыми данная территория предусмотрена в качестве территории для размещения объектов производственного назначения различного класса санитарной классификации.

2.1.2. Общие сведения по использованию территории на момент подготовки проекта планировки

Основным планировочным ограничением в границах проектируемой территории являются:

- санитарная зона от производственных объектов 3 класса с санитарной зоной от 300 до 1000 м. Предприятие с максимальным размером санитарной зоны находится на прилегающей анализируемой территории.

В границах проекта планировки санитарно - защитные зоны полностью перекрывают территорию. Это такие зоны, как:

- санитарно-защитная зона от производственных предприятий 4-5 класса – 50 и 100м;

- санитарно-защитная зона от производственных предприятий 3 класса - 300 (до1000) м;
- санитарно-защитная зона от железнодорожного полотна - 100м;
- санитарно-защитная (шумовая) зона от улицы общегородского значения – (ул. Камская) 50 - 100 м;
- санитарно-защитная зона от кладбища.

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно - бытового обслуживания населения

Существующий жилищный фонд полностью находится в санитарных зонах существующих производств. Территорий, пригодных для развития жилищного строительства, в проектных границах нет.

Численность существующего населения составляет ориентировочно 0,11 тыс. чел.

Основные сведения по существующему жилищному фонду приводятся в нижеследующей таблице.

Технико-экономические показатели жилищной застройки

Табл. № 1

№ п/п	Тип застройки	Этажность	Кол-во домов, шт.	Кол-во квартир, шт.	Общая площадь, тыс. кв. м.	Численность населения, тыс. чел.
1	2	3	4	5	6	7
Существующий сохраняемый жилищный фонд						
1.	Застройка усадебными жилыми домами	1	21	28	1,7	0,08
2.	Застройка многоквартирными жилыми домами	1-2	6	22	0,8	0,03
	Всего по существующему жилищному фонду		27	50	2,5	0,11

1. Общая площадь жилищной застройки, всего - 2,5 тыс. кв. м
2. Количество квартир, всего - 50 кв.
3. Средняя этажность - 1,1 эт.
4. Население, всего - 0,11 тыс. чел.
5. Средняя по проекту жилищная обеспеченность - 23,0 кв. м общ. пл./чел.

6. Плотность населения - 45,8 чел/га

Из учреждений обслуживания на территории проектируемого квартала имеется 1 объект бытового обслуживания.

2.1.4. Улично – дорожная сеть, транспорт

Основа транспортного обслуживания района, предусмотренного Генеральным планом города Калининграда для производственного строительства, ул. Камская. Для формирования полноценного производственного района на территории в границах проекта планировки в производственной зоне необходима прокладка нескольких улиц и проездов. Наличие на прилегающей территории железной дороги на перспективу предполагает на формируемых у железнодорожного полотна земельных участках размещение производств, требующих железнодорожного обслуживания. Кроме того, возможное перспективное использование железной дороги в качестве скоростного городского транспорта позволит снабжать предприятия данного района работающими, проживающими в отдалении от места приложения труда.

Удобный выход ул. Камской на южный обход города предлагает будущим предприятиям хорошее транспортное обслуживание.

2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В проектных границах нет зон залегания полезных ископаемых, нет объектов культурного наследия - памятников истории и культуры. Нет охранных зон за исключением охранных зон существующих инженерных коммуникаций. Из санитарно-защитных зон:

- 2 шумовые зоны: от магистральной улицы и железной дороги - 100 м;
- санитарно - защитные зоны от предприятий различной санитарной классификации от 50 до 300 м (см. Опорный план с планировочными ограничениями);
- зоны технического обслуживания ручьев и мелиоративных каналов - 5 м.

2.1.6. Выводы общей характеристики территории

Территория имеет все предпосылки для ее использования в соответствии

с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки в качестве производственной, и имеет возможности для привлечения производств, требующих железнодорожного обслуживания.

Территории жилой застройки, дачных участков и садоводства не имеют перспективы развития на этой территории в связи с нахождением их в санитарных зонах. Использование зданий жилого назначения в этих зонах предпочтительнее по другому назначению или же необходимо проведение мероприятий по уменьшению размера санитарно - защитных зон для существующих предприятий.

2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение)

На территории района выделены зоны существующих производств, существующей застройки непромышленного назначения: это, в основном, жилая застройка, которая внесена данным проектом планировки в смешанную зону жилую и общественно – деловую, в которой к развитию предполагается только общественно - деловая застройка.

Кроме того, с целью формирования комфортного производственного района, на данном участке сформированы территории для санитарно- защитного озеленения и зеленых насаждений общего пользования.

Наиболее важными в проектных границах являются территории для строительства объектов производственного назначения различных классов санитарной классификации. Наиболее предпочтительны предприятия 4 и 5 классов.

2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории

Планировочная структуры района должна развиваться в соответствии с Генеральным планом города и с соблюдением санитарных норм. Поэтому структура зонирования территории предполагает, при условии сохранения или частичного сохранения существующего жилого фонда, причинение ему минимального вреда в виде ухудшения экологического состояния, которое на момент начала проектирования уже недостаточно благополучно в связи с полным перекрытием территорий существующей жилой застройки санитарно - защитными

зонами производств. С этой целью на территориях в непосредственном приближении к жилой застройке должны разместиться объекты общественно - делового назначения, и далее - объекты обслуживания производств с административно-офисными зданиями.

На участках, где между существующими жилыми строениями и производственными территориями небольшое расстояние, предусмотрено озеленение санитарно - защитных зон или зеленые насаждения общего пользования. Территории общего пользования, кроме территорий зеленых насаждений с существующим озером и мелиоративными каналами и ручьями, дополняются системой пешеходных (велосипедных) сообщений с площадками отдыха.

Для перспективного размещения производственных объектов санитарно-защитные зоны вновь размещаемых производств не должны выходить за пределы их земельных отводов.

2.2.2. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения

Система обслуживания рассчитывалась по аналогии с системой обслуживания постоянного населения, но основной расчет произведен с учетом работающих существующих и проектируемых предприятий. В связи с незначительной численностью постоянно проживающего населения, рассчитанные места по школам и детским дошкольным учреждениям должны быть предусмотрены за пределами проектного района. Это связано с тем, что данный район полностью находится в границах санитарных зон от существующих и сохраняемых на перспективу производственных предприятий. Основные объекты обслуживания работающих могут быть из числа объектов торговли, питания, культуры и искусства, бытового обслуживания.

Расчёт учреждений обслуживания населения (СП 42.13330. 2011) произведен на 0,66 тыс. чел. (в том числе работники объектов обслуживания населения, делового, общественного, коммерческого назначения и производственно - коммунальных объектов – 0,55 тыс. чел, постоянно проживающее население в существующем сохраняемом жилищном фонде – 0,11 тыс. чел).

Табл. № 2

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения образования							
1	Детские дошкольные учреждения	мест	45	5	-	-	Детский сад проектом не предусмотрен (расчет произведен только на постоянное население)
2	Общеобразовательные школы	место	140	15	-	-	Школа проектом не предусмотрена (расчет произведен только на постоянное население)
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения							
3	Аптеки	объект	по заданию на проектирование	1	1	-	В зоне объектов обслуживания населения
Физкультурно – спортивные сооружения							
4	Помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне	кв. м общей площади	80	53	100	0,15	В зоне объектов обслуживания населения

5	Спортивные территории	га	0,9	0,59	0,6	-	В зоне объектов обслуживания населения
Учреждения культуры и искусства							
6	Помещения для культурно – массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв. м площ. пола	50	33	100	0,15	В зоне объектов обслуживания населения
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания							
7	Магазины в том числе:		100	66	100	0,25	В зоне объектов обслуживания населения
	- продовольственных товаров	кв. м торгов. площади	70	46	70	0,2	В зоне объектов обслуживания населения
	- непродовольственных товаров	кв. м торгов. площади	30	20	30	0,05	В зоне объектов обслуживания населения
8	Предприятия общественного питания	место	8	5	10	0,05	В зоне объектов обслуживания населения
9	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	1,3	2	0,05	В зоне объектов обслуживания населения
	Итого:					0,9	

Ориентировочный расчет общей площади проектируемых объектов:
 - производственного назначения;
 - делового, общественного, коммерческого назначения;
 - объектов обслуживания населения (в т. ч. городского и районного значения)

Табл. № 3

№ п/п	Наименование	Территория, га	Территория под зданиями и сооружениями различного назначения (до 50%), тыс. кв. м	Средняя этажность зданий и сооружений	Общая площадь зданий и сооружений всех типов, тыс. кв. м
1	2	3	4	5	6
1.	Производственно - коммунальные объекты III -V класса санитарной классификации (существующие)	7,7		1-2	12,5 (согласно инвентаризационным сведениям)
2.	Производственно - коммунальные объекты V класса санитарной классификации (проектируемые)	1,4	5,6	1-1,5	5,6
3.	Объекты делового, общественного, коммерческого назначения	0,9	4,5	1,5-2	6,3
4.	Объекты обслуживания населения	1,8	6,3	1,5-2	8,8
	Всего:	5,2			33,2 из них: - существующая – 12,5; - проектируемая – 20,7

Ориентировочный расчет работающих на проектируемых объектах делового, общественного, коммерческого назначения и производственно – коммунальных объектах

Проектом планировки под объекты делового, общественного, коммерческого назначения выделены территории вдоль улицы Камской – 0,9 га, из них под зданиями и сооружениями различного назначения предлагается до 50% территории. Численность работающих на объектах данной зоны составит около 120 человек.

Территория объектов обслуживания населения (местного, районного, городского значения) составляет 1,8 га. Ориентировочная численность работающих – до 180 чел.

Расчёт предполагаемой общей площади зданий и сооружений зоны производственно – коммунальных объектов произведен с учётом максимального использования земельных участков, рекомендаций СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».

Площадь застройки определена как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, *исключая* навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и др. установки, эстакады и галереи, площадки погрузо - разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения.

При определении этажности принимался во внимание опыт строительства объектов аналогичного функционального предназначения.

Для расчета работающих на производственно – коммунальных объектах проектом предлагается:

- 30% проектируемых производственных площадей (1,6 тыс. кв. м общей площади) должны быть заняты под офисные помещения, ориентировочная численность офисных служащих – до 50 чел.;

- 70% (4,0 тыс. кв. м общей площади) - под производственные помещения, ориентировочная численность работающих на проектируемых объектах производственно – коммунального назначения – 80 чел.

В границах проектируемой территории расположены существующие функционирующие производственные и складские объекты общей площадью зданий около 12,5 тыс. кв. м (согласно инвентаризационным сведениям). Предположительно, на указанных объектах занято примерно 120 человек работающих.

Необходимо отметить, что расчёт общей площади зданий и сооружений по указанным зонам всего лишь предполагаемый и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования (ПД, РД).

2.2.3. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть

Сеть транспортного обслуживания в проектных границах имеет для производственного района удачную основу: улицу районного значения (ул. Камская), являющуюся удобным выездом в направлении южного обхода города Калининграда, а также в направлении ул. Суворова. Кроме того, наличие железнодорожной ветки позволит привлечь на проектируемую территорию производства, требующие железнодорожных перевозок. Остальные существующие и проектируемые улицы в границах проекта планировки выполнят функции подъездов к производственным объектам.

Кроме транспортного обслуживания, на данной территории целесообразна закладка сети пешеходных и велосипедных сообщений.

2.2.4. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения

2.2.4.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно

техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 09.06.2012 г. № 453.

Вертикальная планировка

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключаящими

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.

Осушение территории

Проектируемая территория является частью водосборной площади проводящего (осушительного) канала М-103-1 имеющего гидравлическую связь с рекой Преголя. На территории имеются остатки сети проводящих и регулирующих каналов осушительной сети, придорожные кюветы и малые водоемы. Русла каналов и придорожных кюветов заилены, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются не санкционированные свалки мусора. Заиление и зарастание каналов приводит к подъему грунтовых вод и заболачиванию их поймы. Изменяется видовой состав древостоя и растительности, на пониженных участках появляется болотистая растительность.

Исходя из перспективного развития проектируемой территории, состояния существующей осушительной сети проектом предусмотрено:

- восстановление каналов проводящей сети с сооружениями, в том числе в виде придорожных кюветов по ул. А. Матросова и ул. Камской;
- строительство новых кюветов по ул. А. Матросова;
- на перспективной дорожной сети организация в границах красных линий улиц (дорог) придорожных кюветов с отводом воды в проводящие каналы осушительной сети;
- спрямление русла канала М-103-1 и перевод его в границы красных линий проектируемой улицы (дороги);
- на каналах проводящей сети и кюветах замена существующих (при необходимости) и устройство новых трубчатых переездов и сопрягающих сооружений.

Восстановление каналов включает в себя углубление, профилирование поперечного профиля, спрямление русел в границах красных линий улиц (дорог), крепление откосов, в частности канала М-103-1 макматами-L и прочие гидромелиоративные работы. Указанным работам должны предшествовать комплексные гидрологические, гидрогеологические изыскания и разработка проектной (рабочей) документации для строительства.

Дождевая канализация

Дождевые стоки с проектируемой территории собираются самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок.

На очистные сооружения отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70% годового объема. Расчетное количество сточных вод, направляемых на очистные сооружения, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85 и составляет 90 л/с

Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности.

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroNek 6500 л;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS 90 л/с;
- прочие комплектующие модули.

После очистки дождевые стоки отводятся в канал М-103-1.

Ориентировочная стоимость строительства объектов осушительной сети и дождевой канализации приведена в табл. 4.

В стоимость по объектам включены:

- материалы и оборудование (без транспортных расходов);
- строительно-монтажные работы;
- проектно-изыскательские работы.

Таблица 4

**Ориентировочные капитальные вложения
 по объектам мелиорации и дождевой канализации**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Восстановление и развитие осушительной сети	объект	1	23 000	Объект-аналог ОАО Институт Заповодпроект
2.	Коллекторы дождевой канализации	км	0,6	2 800	НЦС 14-2012
	Ду 200	км	0,2	1100	
	Ду 250	км	0,1	800	
3.	Установка по очистке дождевого стока	компл.	1	4 500	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
	Непредвиденные затраты	%	5	1 600	СЦПР
	Итого:			32 200	

2.2.4.2. Электроснабжение

Потребителями электроэнергии объектами нового строительства на проектируемой территории являются перспективные производственно-коммунальные объекты, объекты делового, общественного, коммерческого назначения, объекты обслуживания населения.

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение.

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1^н, 2.1.5^н Расчетная нагрузка на шинах 0,4 кВ составляет 920 кВт. Схема электроснабжения разработана согласно техническим условиям ОАО «Янтарьэнерго» № Я-41/12 от 28.06.2012 г.

Центрами питания (ЦП) потребителей электроэнергии проектируемой территории является существующая ПС 110/10 кВ О-48 «Молокозаводская».

Проектируемые двухтрансформаторные подстанции 10/0,4 кВ выполняются с одинарной секционированной системой сборных шин с питанием по двум

взаиморезервируемым КЛ 10 кВ, подключённым к 1 и 2 секциям ЗРУ 10 кВ ПС 110/10 кВ О-48.

Предлагаемая схема электроснабжения дана на листе ЭС-1 (см. приложение).

Питающая сеть 10 кВ от ЦП к ТП выполняется кабелем 10 кВ, марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1x150/50).

Условия резервирования элементов распределительной сети определяются в зависимости от категории электроприёмников потребителей. Основным принципом построения питающей сети 10 кВ для электроприёмников второй категории является сочетание петлевых схем 10 кВ, обеспечивающих двухстороннее питание каждой ТП, и петлевых схем 0,4 кВ для питания потребителей. При этом линии 0,38 кВ в петлевых схемах могут присоединяться к одной или разным ТП.

Основным принципом построения распределительной сети 0,4 кВ для электроприёмников третьей категории являются радиальные схемы. Для электроприёмников первой категории предусматриваются автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы.

Трассировка питающей и распределительной сети на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

При размещении отдельно стоящих трансформаторных подстанций напряжением 10/0,4 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 630 кВА и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений – 15 м. Размеры земельных участков для закрытых трансформаторных подстанций должны включать в себя площадь здания, разворотную площадку и подъездные пути (см. СНиП 2.07.01-89*§7.12;7.13). Размеры земельных участков для ТП напряжением 10/0,4кВ с двумя трансформаторами — не более 100 м².

Ориентировочная стоимость строительства объектов электроснабжения приведена в табл. 5.

В стоимость по объектам включены:

- материалы и оборудование (без транспортных расходов);

– строительно-монтажные работы.

Таблица 5

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам электроснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с 2-мя тр. до 630 кВА	компл.	2	8 600	Объект-аналог
2.	Ячейка 10 кВ, 630 А с вакуумным выключателем	компл.	2	2 000	ОАО Мосгорэлектроцит
3.	Кабель силовой с алюминиевыми жилами ХРУНАКXS-6/10, сечением 1х150/150	км	25,5	20 400	Объект-аналог
4.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	3 100	СЦПР
5.	Непредвиденные затраты	%	5	1 700	СЦПР
	Итого:			34 100	

2.2.4.3. Газоснабжение

Существующая застройка не газифицирована. В жилых домах используется привозной сжиженный газ, доставляемый в баллонах от ГЗС Калининграда. Один многоквартирный дом имеет газовую резервуарную установку. Газ используется для пищеприготовления и хозяйственно-бытовых нужд.

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 80

Источником питания является газопровод высокого давления 273 мм проложенный по ул. Камской. Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ($P < 0,6 \text{ МПа}$), низкое давление ($P < 0,003 \text{ МПа}$). Для снижения давления газа с высокого до низкого, предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Для обеспечения

эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено дополнительное подключение распределительной сети низкого давления к газопроводу низкого давления 100 мм, проложенному ул. Камской. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Укрупненный показатель максимального потока q_0 на отопление зданий существующей застройки для 1-2 этажей составляет 100,0 Вт/м² (СНиП 2.04.07-86* "Тепловые сети");

Норма расхода теплоты для хозяйственно-бытовых целей составляет 2 400 000 ккал/год на 1 человека.

Нормы расхода тепла по общественным зданиям приняты согласно укрупненным показателям СНиП 2.04.07-86* "Тепловые сети".

Расходы газа определены с учетом низшей теплоты сгорания газа $Q=34494$ кДж/м³. Потребление газа приведено в табл. 6.

Таблица 6

Расчетные расходы газа

Наименование показателя	Показатель	
	м3/ч	тыс.м3/год
Расход газа на отопление жилой зоны	47,8	74
Расход газа на хоз.-быт нужды жилой зоны	19,4	30
Расход газа по общественным зданиям	230,0	276
Итого:	297,2	380

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в табл. 7.

В стоимость по объектам включены:

- материалы и оборудование (без транспортных расходов);
- строительно-монтажные работы.

Таблица 7

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам газоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Газопровод высокого давления	км	1,1	4 000	Объект-аналог
2.	Газопровод низкого давления	км	0,6	2 380	Объект-аналог
3.	Установка ШРП	шт.	1	880	Объект-аналог
4.	Отключающие устройства	шт.	13	720	Объект-аналог
5.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	800	СЦПР
6.	Непредвиденные затраты	%	5	440	СЦПР
	Итого:			9 220	

2.2.4.4. Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. Существующая жилая застройка имеет печное отопление или котелки на твердом топливе. Предприятия производственно-коммунальной зоны имеют собственные котельные на твердом топливе.

Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение существующей жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения.

Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от квартирных газовых водонагревателей предусмотрен при технической возможности по мере освоения проектируемой территории. Теплоснабжение объектов нежилой зоны предусмотрены от блочных котельных на газовом топливе. Существующие котельные производственно-коммунальной зоны переводятся на газовое топливо (реконструируются).

Расчетный тепловой поток по всем потребителям учтен в потреблении газа.

2.2.4.5. Водоснабжение

Проектом планировки предусматривается развитие объектов производственного и коммерческого назначения. Развитие жилой зоны не

предусмотрено. Проектная схема водоснабжения учитывает водопотребление существующей жилой застройки и перспективных объектов производственного и коммерческого назначения.

Удельное хозяйственно-питьевое потребление принято:

- по существующей жилой застройке 230 л/сут. (СНиП 2.04.02-84);
- по общественной застройке—по нормам расхода согласно СНиП2.04.01-85.

В расчетах применен коэффициент суточной неравномерности $K=1,2$.

Расход на полив жилой территории 50 л/сут на 1 человека (СНиП2.04.02-84).

Для наружного пожаротушения принято: количество пожаров 1, расход 10 л/с, для внутреннего пожаротушения: струй 1, расход 2,5 л/с. Продолжительность пожара 3 часа (СНиП 2.04.01-85).

Потребность в воде составляет 70 м³/сут. для суток максимального водопотребления. Расчет водопотребления и водоотведения приведен в табл. 9.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-951.

Источником водоснабжения принят водовод 500 мм, находящийся в зоне эксплуатационной ответственности Горمولкомбината. Подключение к указанному водоводу требует соответствующего согласования.

Водопроводная объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная сеть закольцована с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог).

Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранении) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведены в табл. 8.

В стоимость объектов включены:

- материалы и оборудование (без транспортных расходов);
- строительно-монтажные работы;
- проектно-изыскательские работы.

Таблица 8

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам водоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Водопроводные сети Ду 100	км	0,45	1 200	НЦС 14-2012
	Ду 110	км	0,70	1 800	
	Ду 160	км	1,10	3 500	
	Ду 200	км	0,65	2 200	
	Ду250	км	0,25	1 000	
2.	Непредвиденные затраты	%	5	500	СЦПР
	Итого:			10 200	

Таблица 9

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				Примеч.
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут	К сут	Q _{сут.мах} м3/сут	g ч. ср м3/ч	Кч	q ч. мах м3/ч	qс. мах л/с	Q м3/сут	Кобщ	qч.мах м3/ч	qс.мах л/с	
Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	110	230,0	1,20	30	1	5,20	7	2	30	2,50	3,2	1	
Объектов производственного назначения	чел.	250	45,0	1,0	11					11	1,00	11	3	
Объекты рекреационного назначения	мест	0	230,0	1,00	0					0	1,00	0	0	
Объекты делового и коммерческого назначения	мест	300	16,0	1,00	5					5	1,00	4,8	1	
Прочие потребители и неучтенные расходы	%	20			8					8	1,00	8,3	2	
Полив производственной территории	кв.м	20 000	0,5	1,0	10									
Полив жилой территории	чел.	110	50,0		6	1								Полив 10 час.
Итого:					70	2		7	2	55		27,5	8	
Пожар:														
внутренний	струя	1	2,5		27	9		9	3					Пожар
наружный	пожар	1	10,0		108	36		36	10					3 час
Итого при пожаре:					135	47		52	14					

2.2.4.6. Бытовая канализация

Централизованная бытовая канализация проектируемой территории практически отсутствует. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки составляет 55 м³/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-951.

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог).

Проектом предлагается собранные канализационные стоки направить на локальные очистные сооружения контейнерного типа заводской готовности (как вариант: «BioSteps BS-200», ООО АкваКонтроль, г. Самара) с последующим сбросом в проводящий (осушительный) канал М-130-1.

. Ориентировочный состав сооружений:

1. Блок механической очистки и промывки мембранных модулей
2. Блок биологической очистки
3. Блок мембранной фильтрации
4. Блок обеззараживания и вспомогательного оборудования
5. Блок обезвоживания избыточного ила.

Ниже приведена прогнозируемая эффективность очистки сточных вод (по данным поставщика).

Таблица 10

Проектная эффективность очистки сточных вод

Показатель	Ед. изм.	Концентрация на входе в очистные сооружения	Концентрация на выходе из очистных сооружений	ПДК _{р.х.}
рН	ед. рН	6,5 - 8,5	7,0 - 8,5	6,0 - 9,0
ХПК	мг О ₂ /л	375	до 10,0	15,0
БПК _{полн}	мг О ₂ /л	250	до 3,0	3,0
Взвешенные вещества	мг/л	до 150	до 1,0	6,5 - 7,5
Азот аммонийный	мг/л	до 30,0	до 0,4	0,5
Азот нитратный	мг/л	до 8,0	до 9,0	9,3
Фосфор	мг/л	до 2,0	до 0,2	0,2
Растворенный кислород	мг О ₂ /л	-	до 6,0	6,0

Ориентировочная стоимость строительства объектов бытовой канализации приведены в табл. 11.

В стоимость включены:

- проектно-изыскательские работы;
- материалы и оборудование (без транспортных расходов);
- строительно-монтажные работы.

Таблица 11

Ориентировочные капитальные вложения по объектам бытовой канализации

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Самотечные канализационные коллекторы Ду 200 Ду 250 Ду 300	км	0,54	1 600	НЦС 14-2012
		км	0,24	900	
		км	0,05	200	
2.	Очистная установка контейнерного типа «BioSteps BS-200» (г. Самара)	компл.	1	24 600	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
3.	Непредвиденные затраты	%	5	1 400	СЦПР
	Итого:			28 700	

2.2.4.7. Наружное освещение

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы установок. Количество и размещение ПП решается на стадии Проектной документации для строительства.

Управление сетями наружного освещения автоматическое (от срабатывания фотореле и реле времени) осуществляется с исполнительного пункта (ИП).

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. В один каскад включается не более 10 пунктов питания. Исполнительный пункт размещается в центральной части застройки.

Линии наружного освещения выполняются воздушным кабелем. Опоры - металлические или железобетонные. Светильники - РКУ-125, ЖКУ-100, РКУ-80, ЖКУ-250 - в зависимости от категории освещаемых улиц.

Ориентировочная стоимость строительства сети наружного освещения приведена в табл. 12.

В стоимость включены:

- проектно-изыскательские работы;
- материалы и оборудование (без транспортных расходов);
- строительно-монтажные работы.

Таблица 12

Ориентировочные капитальные вложения по сети наружного освещения

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Сеть наружного освещения	объект	1	1 300	Объект-аналог
	Итого:			1 300	

2.2.4.8. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория частично телефонизирована, преимущественно в производственно-коммунальной зоне. Расчетное количество

квартир на проектируемой территории составляет 50 квартир. Из условия 100 % телефонизации потребуется 50 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.). Ориентировочная стоимость строительства объектов связи приведены в табл. 13.

В стоимость включены:

- проектно-изыскательские работы;
- материалы и оборудование (без транспортных расходов);
- строительно-монтажные работы.

Таблица 13

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам связи**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб	Обоснование
1.	Магистральные сети для связи и телевидения	км	2,8	2 700	НЦС 11-2012
	Итого:			2 700	

2.2.5. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Основные зоны планируемого размещения на проектируемой и прилегающей анализируемой территории - для строительства объектов обслуживания населения, объектов общественного и коммерческого, производственно-коммунального назначений, иных объектов капитального строительства, линейных объектов, обозначенные на чертеже ПП – 1 , следующие:

Зоны размещения объектов капитального строительства

В данном разделе зоны размещения объектов капитального строительства описаны обобщённо, предложения по основному и второстепенным использованиям этих территорий более подробно описаны в соответствующем разделе "Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках использования территории". Использование территории в основном соответствует Правилам землепользования и застройки города Калининграда, отличаясь лишь особыми условиями использования территории, связанными с санитарными и охранными

зонами, распространяющимися на данную территорию.

А. Зона объектов жилищного строительства, в том числе:

- **Зона для размещения объектов смешанного общественно-жилого назначения** предусмотрена на участках, прилегающих к существующей жилой застройке, включая её территорию, и предназначена для регулирования перспективного использования данных территорий, полностью находящихся в санитарно-защитных зонах от производств. Регламентами застройки допускается сохранение существующей застройки жилого назначения и строительство только объектов общественно- делового назначения.

- **Зона, предназначенная для ведения дачного хозяйства, садоводства.**

Данная зона сохраняется и не получает развития из-за отсутствия территорий, не попадающих в санитарные зоны от производств.

Б. Зона объектов общественно – делового назначения

в том числе:

- **Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения;**

Данная зона размещена на свободных участках между существующей жилой застройкой и производственными территориями. Здесь предпочтительно размещение торговых центров, магазинов-складов, объектов КБО и питания, офисно - деловых центров.

- **Зона объектов обслуживания (объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности).**

Размещена на свободных участках вдоль улицы Камской и предназначена для размещения объектов обслуживания - в основном, объектов первой необходимости (небольших магазинов, кафе).

В. Зона размещения производственных и инженерных объектов, линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:

- **Зона производственных объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной от 50 м до 300 м (от 5-го до 3-го класса санитарной квалификации).**

Для вновь размещаемых производств основным правилом планирования производственных территорий должно быть условие размещения санитарно-защитных зон в пределах отвода каждого из предприятий.

- Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры, объектов производственно - складского, коммунального и коммунально-складского назначения

Эта зона находится, в основном, в границах красных линий улиц, проездов и пешеходных направлений и предназначена для размещения линейных инженерных объектов. Капитального строительства на этой территории не предусмотрено.

- Зона линейных объектов улично-дорожной сети населённых пунктов с линейными объектами инженерной инфраструктуры расположена в границах красных линий улиц, проездов и пешеходных направлений и предназначена для улиц, проездов, автостоянок, озеленения и благоустройства. Капитального строительства на этой территории не предусмотрено.

Г. Зона рекреационного назначения, в том числе:

- Зона зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, природные зоны отдыха населённых пунктов – кроме парков и лесопарков) предназначена для благоустройства, озеленения и малых форм архитектуры. Здесь запрещено капитальное строительство. Данная зона должна использоваться для отдыха населения и работающих на производственных предприятиях, а так же для улучшения состояния окружающей среды.

- Зона озеленения специального назначения (санитарно-защитных зон).

Зона для размещения санитарно-защитного озеленения, в основном, деревьев и кустарников многорядной посадки с целью снижения вредного воздействия существующих производств на окружающую среду и, в частности, на существующую жилую и проектируемую общественно-деловую застройку. Капитальное строительство в этой зоне не предусмотрено.

Д. Зона специального назначения

- Зона кладбищ представлена территорией существующего недействующего кладбища на южной окраине проектного участка, предусмотрена для благоустройства, озеленения, установки памятных знаков и других малых форм

архитектуры и декоративного искусства.

Раздел «Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне»

2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по ГО

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте;
- аварии на взрывопожароопасных объектах.

Биолого-социальные опасности:

Наличие данных опасностей возникновения ЧС в зонах проживания человека при высоком уровне негативного воздействия на социальные и материальные ресурсы могут привести к возникновению чрезвычайных ситуаций.

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой

погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);

- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы

Климатические экстремумы - экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные осадки и высокие снегозапасы - это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

Для Калининградской области в целом характерны следующие виды климатических экстремумов:

- 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 30 С⁰ и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С⁰ и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают:

- нарушением коммуникаций (линий электропередачи и других);
- срывом крыш зданий и выкорчёвыванием деревьев.

С целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев, содержание рекламных щитов в надлежащем состоянии вдоль автодорог и в местах сосредоточения населения.

Интенсивные осадки и снегопады

Интенсивные осадки – сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня; характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения

систем водоотвода, размыв дорог.

Интенсивные снегопады – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и, в связи с налипанием снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

Сильные туманы обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры

Приводят к появлению наледи и налипания мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно-сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

В зимний период сильный мороз с минимальной температурой воздуха не менее минус 25 °С и ниже в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях тепло - и энергоснабжения. Кроме того, в условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

Гидрологические явления (затопления и подтопления)

Основной причиной подтоплений являются: большое содержание влаги в грунте в осенне-зимний период и большая высота снежного покрова. Последующее быстрое таяние снега в годы с ранней весной или обильные дожди в летне-осенний период влекут за собой резкий подъём уровня грунтовых вод, что и приводит к развитию процессов подтопления.

Геологические опасные явления

Землетрясения

Землетрясения по своим разрушительным последствиям, количеству человеческих жертв, материальному ущербу и деструктивному воздействию на окружающую среду занимают одно из первых мест среди других природных катастроф. Внезапность в сочетании с огромной разрушительной силой колебаний земной поверхности часто приводят к большому числу человеческих жертв.

Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более

предотвратить их, пока невозможно. Однако разрушения и число человеческих жертв могут быть уменьшены путём проведения политики повышения уровня осведомлённости населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное

происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях;

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряжённость.

Наибольшую опасность на проектируемой территории представляют следующие объекты:

- трансформаторные электрические подстанции;
- сети (тепловые, канализационные, водопроводные и электрические).

Риски возникновения чрезвычайных ситуаций на *сетях водопровода* в мирное время незначительные. Чрезвычайные ситуации возможны в случаях разрыва магистральных сетей, но из-за небольшого максимального диаметра и расхода воды, значительной угрозы такая ситуация не несет ни зданиям и сооружениям, ни населению. Возможно на некоторое время прекращение подачи воды (до ликвидации аварии).

На электроподстанциях может возникнуть короткое замыкание и, как следствие, пожар. Для предотвращения такой ситуации, оборудование снабжено пожарной сигнализацией.

На линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине

сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии в жилой и производственной зонах (до ликвидации аварии).

Риск возникновения ЧС, связанный с обрушением зданий, сооружений, пород маловероятен и не рассматривается из-за отсутствия данного события по многолетним наблюдениям.

Пожары

Пожары на объектах экономики и в жилом секторе приводят к гибели, травматизму людей и уничтожению имущества. С ними связано наибольшее число техногенных чрезвычайных ситуаций.

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

- неосторожное обращение с огнём;
- нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования теплогенерирующих установок;
- неисправность оборудования;
- поджоги.

В зданиях массового скопления людей (объекты обслуживания, производственные объекты) необходима установка автоматической пожарной сигнализации, разработка системы пожаротушения с использованием пожарного водоснабжения.

Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях

Согласно паспорту безопасности территории города, автодороги рассматриваемой территории не входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП, однако на территории могут произойти транспортные чрезвычайные ситуации, связанные с авариями на автодорогах.

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

Наибольшее количество чрезвычайных ситуаций на транспорте происходит летом. Основными причинами возникновения дорожно - транспортных происшествий являются:

- нарушение правил дорожного движения;
- техническая неисправность транспортных средств;
- качество дорожного покрытия;
- недостаточное освещение дорог.

Риск возникновения ЧС на объектах железнодорожного транспорта, исходя из статистических данных, незначительный.

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера

- *защита систем жизнеобеспечения населения* - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;

- *меры по снижению аварийности на транспорте* - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;

- *снижение возможных последствий ЧС природного характера* - осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

К перечню мероприятий по защите 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 и за работой

сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 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".

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной сети. На производственных площадях, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители. Для оповещения работающих смен и населения, кроме телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

Следует установить точки проводного радиовещания или кабельного телевидения в диспетчерских пунктах или помещениях дежурных всех учреждений и организаций с численностью работающих более 50 человек.

Мероприятия по гражданской обороне

Согласно СНиП 2. 01. 51-90, территория проекта планировки и межевания расположена на территории категорированного по ГО города (зона опасного радиоактивного заражения с зоной возможных сильных разрушений).

На территории проекта планировки защитные сооружения для укрытия работающих смен и населения отсутствуют, однако в непосредственной близости от проектируемого участка (по ул. Камской) имеются защитные сооружения для укрытия работающих смен.

Организаций, отнесенных к категориям по ГО, медицинских учреждений с коечным фондом вблизи и в границах проекта планировки нет.

В районе территории проекта планировки и межевания существуют сети кабельного телевидения и проводной радиотрансляционной сети, позволяющие осуществить подключение проектируемых объектов к системе оповещения населения.

В непосредственной близости от проектируемой территории расположены следующие потенциально опасные объекты (согласно реестру ПОО):

Химически опасный объект – аммиачно - холодильная установка ОАО «Молоко» (ул. Камская, 65) с глубиной зоны возможного опасного заражения 0,621 км (площадь зоны фактического заражения 0,4 кв. км).

Исходя из статистики аварий на территории ОАО «Молоко» следует, что вероятность возникновения ЧС, связанной с авариями на ХОО, находится в пределах допустимых значений.

Взрывопожароопасный объект – производственные цеха ООО «Мебель КВИК» (ул. Камская, 80)

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, на рассматриваемой территории отсутствуют.

Рисков возникновения ЧС на радиационно-опасных объектах нет в связи с их отсутствием на рассматриваемой территории.

Перспективная застройка предусматривает строительство противорадиационных на всю проектную численность населения с $K_3 = 200$, $\Delta P_{\phi} = 0,2$ кгс/см² ограждающих конструкций зданий.

Проектирование защитных сооружений осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами проектирования защитных сооружений гражданской обороны и другими нормативными документами.

Необходимо создание ПРУ в зданиях общественного назначения и в капитальной жилой застройке.

Защитные сооружения (ЗС) – специально созданные для защиты населения от поражающих факторов чрезвычайных ситуаций мирного и военного времени инженерные сооружения.

Использование убежищ в мирное время в народно-хозяйственных целях не

должно нарушать их защитных свойств.

Система жизнеобеспечения убежищ должны обеспечивать непрерывное пребывание в них расчетного количества укрываемых в течение двух суток.

Воздухоснабжение убежищ должно осуществляться по двум режимам – чистой вентиляции (1 режим) и фильтровентиляции (2 режим).

Степень огнестойкости проектируемых зданий, в которых предусмотрены ПРУ, должна быть не менее II-й.

Расположение защитных сооружений на проектируемой территории должно соответствовать радиусу сбора согласно рекомендациям приложения № 1* СНиП II-11-77*.

При планировке участка обеспечивается расположение проектируемых зданий вне зон возможных завалов с учетом рекомендаций СНиП 2.01.51-90, приложение № 3 «Зоны возможного распространения завалов от зданий различной этажности».

Площадь противорадиационных укрытий населения, при норме на 1 укрываемого 0,7 – 1,0 м² в целом, в границах проекта планировки составит, с учетом работающих смен, 560 кв. м (численность населения – 0,11 тыс. чел., численность работающих – 0,55 тыс. чел).

Объекты гражданской обороны рекомендуется разместить в цокольных и подвальных помещениях проектируемых зданий с учетом требований п. 1.20* СНиП 11-11-77, пункт санитарной обработки в учреждении обслуживания в центральной части проектируемой территории. Пункт управления освещением – в ТП закрытого типа, медицинская помощь – в учреждении обслуживания в центральной части проектируемой территории.

В целях обеспечения оповещения населения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций и в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (принят Госдумой 11 ноября 1994 г.) необходимо предусмотреть:

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);

- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС.;

- установку оконечных устройств ОКСИОН (ПУОН, ПИОН, УБС) и обеспечение их подключения в систему ОКСИОН области на площадях и других местах массового скопления населения.

В районе территории планировки и межевания существуют сети проводной радиотрансляционной сети и сети кабельного телевидения, позволяющие осуществить подключение строящихся объектов к системе оповещения населения.

Раздел "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"

2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов является вопросом местного значения поселения.

Подразделения пожарной охраны в г. Калининграде имеются в каждом районе, в том числе и в Московском районе на ул. Камская в непосредственной близости от проектируемой территории.

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов является вопросом местного значения поселения.

Для реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области обеспечения пожарной безопасности органы местного самоуправления городских поселений, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

В соответствии с требованиями ст. ст. 65-77 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях

пожарной безопасности", при градостроительной деятельности *на последующих стадиях проектирования*, при разработке документации по планировке территории:

- *проектировщик должен учитывать требования указанного закона* к размещению пожаро- взрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов; обеспечения проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; обеспечения противопожарного водоснабжения городских поселений; соблюдения противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; соблюдения противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

Раздел «Общие рекомендации по охране окружающей среды»

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 06.10.2003 г. № 131 – ФЗ.

«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 г. № 52 – ФЗ.

«Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22. 08.1993 г. № 5487 – 1.

«Об охране окружающей среды» 10. 01. 2002 г. № 7 – ФЗ.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение территории, строительство площадок отдыха для жителей и работающих предприятий.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются:

автотранспорт, котельные, котелки, работающие на твердом и жидком топливе.

С целью улучшения качества атмосферного воздуха, проектом намечаются следующие мероприятия:

- установление для всех источников загрязнения воздушного бассейна уровня предельно допустимых выбросов, обеспечивающих нормативные предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосфере;
- газификация застройки - реализация инженерно-технических мероприятий, обеспечивающих снижение уровня загрязнения воздушного бассейна (отопление газовое или электрическое);
- техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода выхлопных газов до европейских стандартов;
- введение системы мониторинга воздушного бассейна.
- рациональное потребление водных ресурсов.

Одной из самых острых экологических проблем проектируемой территории является проблема сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

Твердые бытовые отходы собираются в специальные металлические контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, имеющей бортики, и обеспеченной удобными подъездными путями, и вывозятся специализированными организациями на полигон ТБО. Площадка должна располагаться не ближе 25 метров от жилья. Допускается также ежедневный сбор отходов непосредственно в мусоровоз, приезжающий в определенное время.

Первым этапом в системе сбора ТБО является селективный (раздельный) сбор отслуживших бытовых предметов и элементов, являющихся носителями токсичности: батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов, остатков краски и др. Количество таких отходов будет невелико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или на захоронение.

Необходимо наладить раздельный сбор остальных (нетоксичных) видов ТБО: упаковочной пластиковой и металлической тары, стекла, бумаги и картона в отдельные контейнеры, установленные на специальных площадках.

Контейнерные площадки обустраиваются в соответствии с санитарными нормами, огораживаются с трех сторон сплошным ограждением и оформляются зелеными насаждениями специально подобранного породного состава.

Параллельно с техническими мерами необходимо проводить широкое экологическое воспитание и образование населения в сфере обращения с ТБО на самых различных уровнях.

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку в данном районе.

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автотдорожный транспорт, промышленные предприятия, трансформаторные подстанции.

Проектом предусматривается защита от транспортного шума путем создания отступов застройки от красных линий с организацией защитных полос озеленения.

При сохранении существующей застройки предлагаются следующие мероприятия:

1. Упорядочение организации движения транспорта на улицах с созданием саморегулируемых перекрестков.
2. Систематическая проверка технического состояния транспорта.
3. Применение усовершенствованного покрытия на проезжих частях, содержание его в надлежащем состоянии, своевременный ремонт.

При организации охраны окружающей среды особую роль играют зеленые насаждения, защищающие население от шумовых факторов.

Сохранение и посадка зеленых насаждений обеспечит высокий уровень благоустройства, озеленение территории.

2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории

Свободных участков на проектной территории немного. Наиболее значимые из них предусмотрены для использования в производственных и административно - деловых целях. После утверждения данного проекта планировки с проектом межевания в его составе наиболее рационально освоение участков, сформированных для целей общего пользования, то есть участков под улицы и проезды, а также зеленые насаждения. Участки под строительство производственных объектов и объектов общественно - делового назначения могут осваиваться в любой последовательности. Основным условием их освоения должно стать соблюдение

санитарных разрывов от проектируемых производств до существующей сохраняемой жилой застройки.

Для существующих сохраняемых производств на данной территории, в случае сохранения жилого назначения существующей жилой застройки, требуется проведение мероприятий по сокращению санитарных зон.

2.7. Территориальный баланс (проектное предложение)

Табл. № 14

№ п/п	Наименование территории	Территория, га	В % к итогу
1	2	3	4
1.	Территория зоны общественно-жилого назначения	4,4	15,0
2.	Территория зоны делового, общественного и коммерческого значения	0,7	2,4
3.	Территория зоны объектов обслуживания населения	1,8	6,1
4.	Территория зоны садоводств и дачных участков	0,4	1,4
5.	Озелененные территории общего пользования	1,5	5,1
6.	Территория зоны озеленения специального назначения	1,6	5,5
7.	Территория зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	5,4	18,4
8.	Территория зоны железнодорожного транспорта	0,3	1,0
9.	Территория зоны производственно – коммунальных объектов III, IV, V класса санитарной классификации	9,1	31,1
10.	Территория зоны кладбищ	4,1	14,0
	Всего в границах проекта планировки	29,3	100,0

2.8. Основные технико – экономические показатели проекта планировки

Табл. № 15

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Территория в проектных границах, в том числе:	га/%	29,3/100,0	29,3/100,0
1.1.	- зона застройки индивидуальными жилыми домами	-//-	1,1/3,8 (согласно кадастровым сведениям)	-
1.2	- зона застройки малоэтажными жилыми домами	-//-	1,3/4,4 (согласно кадастровым сведениям)	-
1.3.	- зоны общественно-жилого назначения	-//-	-	4,4 /15,0
1.4.	- зоны делового, общественного и коммерческого значения	-//-	0,1/0,3	0,7 /2,4
1.5.	- зоны объектов обслуживания населения	-//-	-	1,8 /6,1
1.6.	- зоны садоводств и дачных участков	-//-	0,6/2,1	0,4 /1,4
1.7.	- озелененные территории общего пользования	-//-	-	1,5 /5,1
1.8.	- зоны озеленения специального назначения	-//-	-	1,6 /5,5
1.9.	- зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	-//-	3,5/12,0	5,4 /18,4
1.10.	- зоны железнодорожного транспорта	-//-	0,3/1,0	0,3/1,0
1.11.	- зоны производственно – коммунальных объектов III, IV, V класса санитарной классификации	-//-	7,8/26,6	9,1 /31,1
1.12.	- зоны кладбищ	-//-	4,1/14,0	4,1/14,0
1.13.	- прочие территории	-//-	10,5/35,8	-
2.	Население			

2.1.	Численность населения	чел.	0,11	0,11
2.2.	Плотность населения	чел/га	42,3	23,9
3.	Жилищный фонд			
	Жилищный фонд, всего в том числе:	тыс. кв. м	2,5	<u>2,5 (1,25-2,25)</u>
3.1.	Существующая сохраняемая жилая застройка	-//-	2,5	<u>2,5 (1,25- 2,25)</u>
3.2.	Проектируемая жилая застройка	-//-	-	-
3.3.	Количество квартир	квартира	50	<u>50 (25-45)</u>
4.	Объекты социального и культурно - бытового обслуживания населения			
4.1	<i>Учреждения образования:</i>			
	- детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	-
4.2.	<i>Объекты здравоохранения, социального обеспечения:</i>			
	- аптеки	объект	-	1
4.3.	<i>Физкультурно - спортивные сооружения:</i>			
	- помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне, всего	кв. м общей площади	-	100
4.4.	<i>Учреждения культуры и искусства</i>			
	- помещения для культурно – массовой работы с населением, всего	кв. м площади пола	-	100
4.5.	<i>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>			
	- магазины продовольственных и непродовольственных товаров, всего	кв. м. торговой площади	-	100
	- предприятия общественного питания, всего	место	-	10

	- предприятия бытового обслуживания, всего	рабочее место	1	2
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км	2,2	2,5
5.2.	Протяженность участка железной дороги	км	0,45	0,45
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Потребность в воде для суток максимального потребления	куб. м/сут.	данные отсутствуют	70
6.2.	<i>Канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	-“-	55
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			
6.3.1.	Максимальная электрическая нагрузка	кВт	-“-	920
6.3.2.	Центр питания	объект		ПС 110/10 кВ 0-48 «Молокозавод- ская»
6.4.	<i>Газоснабжение</i>			
6.4.1.	Расчетный расход газа	тыс. куб. м/год	-“-	380
	в том числе: - на отопление жилой зоны	тыс. куб. м/год		74
	- на хозяйственно – бытовые нужды жилой зоны	тыс. куб. м/год		30
	- расход газа по общественным зданиям	тыс. куб. м/год		276
6.5.	Ориентировочная стоимость строительства:			
	- объектов электроснабжения	тыс. руб.		34100
	- объектов газоснабжения	тыс. руб.		9220
	- объектов водоснабжения	тыс. руб.		10200
	- объектов мелиорации и дождевой канализации	тыс. руб.		32200
	- объектов бытовой канализации	тыс. руб.		28700

Документация по планировке территории
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Камская – ул. А. Матросова в Московском районе г. Калининграда

- сети наружного освещения	тыс. руб.		1300
- объектов связи	тыс. руб.		2700

КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

обоснования проекта планировки

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной жилой зоне, в соответствии с правилами землепользования и застройки в зонах П-4 – «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации», ПР-1 – «Зона озеленения специального назначения» и V-1 «Зона водных объектов».

Проектируемая территория расположена в западной части Московского района города Калининграда и ограничена с запада - железнодорожной веткой (станционные пути Калининград - Мамоново), с севера и северо-востока красными линиями улицы районного значения Камская, с юго-запада – территорией земельного участка с кадастровым номером 39:15:151005:20 - под складскую базу.

Территорию межевания условно можно разделить на **три части**:

1 часть – северная, ограниченную с запада - железнодорожной веткой, с севера и северо-востока - ул. Камская, с юга и юго-запада - железнодорожным путём необщего пользования (территория кадастрового участка 39:15:000000:198);

2 часть – центральная, ограниченную с запада – железнодорожной веткой, с севера железнодорожным путём необщего пользования, с запада – ул. Камская и с юга – ул. А. Матросова;

3 часть - южная, ограниченную с запада – территорией озера и железнодорожной веткой, с севера – ул. А. Матросова, с востока – ул. Камская, с юга – территорией земельного участка с кадастровым номером 39:15:151005:20.

В **северной** (условной) части находятся земельные участки под малоэтажной жилой застройкой, хозяйственные постройки (относящиеся к жилым домам), котельная, склады, производственные здания, мастерские, административные здания. Присутствует незастроенная территория площадью 6 929,00 м².

В **центральной** (условной) части находятся земельные участки под малоэтажной жилой застройкой, хозяйственные постройки (относящиеся к жилым домам), в том числе жилые дома по ул. А. Матросова № 2 - непригодный для проживания и № 6 – снесён. На данной территории также находятся земельные участки для ведения садово-огородного хозяйства, гаражи, склады,

производственные здания, трансформаторная подстанция и пруд (на северо-западе).

Имеется значительная по площади свободная территория.

В **южной** (условной) части находятся многоквартирный и многоквартирный дома, производственно-складское предприятие, городское кладбище.

Рассматриваемая территория расположена в границах трёх кадастровых кварталов 39:15:151001, 39:15:151002 и 39:15:151005.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет **292 726,00 м²**.

Существующая жилая застройка представлена одноэтажными жилыми домами в основном довоенной постройки и одним 2-этажным домом по ул. Камская, 48.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН **46 (сорок шесть)** земельных участков, суммарной площадью **156 469,00 м²**.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)».

3.2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. Камская – ул. А. Матросова в Московском районе г. Калининграда.

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146

от 29.06.09г., а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Проект межевания разработан с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» основная территория расположена в функциональной зоне П-4 – «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации», которая предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения доступа ко всем образуемым земельным участкам с территории общего пользования.

3.3. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. и с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли приходящийся на 1 м² общей площади жилых и нежилых помещений для многоквартирных домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м²;

$U_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли.

Так как жилые дома относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений” приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400 - 600 м²** (включая площадь застройки).

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

Таблица I

<i>№ участка</i>	<i>Назначение</i>	<i>Адрес</i>	<i>Год стр-ва</i>	<i>Кол. эт.</i>	<i>Общ. площ. жил. пом.</i>	<i>Общ. площ. нежил. пом.</i>	<i>Кол кв.</i>	<i>Удельн. показатель зем. доли</i>	<i>Норматив. площадь зем. уч., кв.м</i>	<i>Фактич. коэфф.</i>	<i>Проектная площадь, кв.м</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Образуемые земельные участки под многоквартирные дома:											
1	под многоквартирный дом	ул. Камская, 20	до 1945	1	117.80	-	2	2.84	334.55	7.09	1242.00
2	под многоквартирный дом	ул. Камская, 26	до 1945	1	95.50	-	3	2.84	271.22	11.09	1059.00
3	под многоквартирный дом	ул. Камская, 50	до 1945	1	119.70	-	4	2.84	339.95	7.85	942.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома											3243.00

3.4. Выводы

Проектом межевания территории в границах ул. Камская – ул. А. Матросова в Московском районе города Калининграда предлагается сохранение основных элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории, определены площадь и границы образуемых земельных участков.

В результате выполнения проекта межевания территории сохраняется 46 ранее образованных земельных участка суммарной площадью 156 469,00 м² и образуется 44 земельных участка.

В **северной** (условной) части образовано 15 земельных участков, в т.ч.:

- 2 земельных участка с разрешенным использованием «под многоквартирный дом», общей площадью 2 301,00 м²;
- 1 земельный участок с разрешенным использованием «под жилой дом индивидуального жилищного фонда», площадью 924,00 м²;
- 8 земельных участков с разрешенным использованием «под обслуживание жилых зданий», общей площадью 3 871,00 м²;
- 1 земельный участок с разрешенным использованием «зона делового, общественного и коммерческого назначения», площадью 696,00 м²;
- 1 земельный участок с разрешенным использованием «озеленённые территории общего пользования», площадью 1 909,00 м²;
- 2 земельных участка с разрешенным использованием «озеленения специального назначения», площадью 4 324,00 м²;

Также образуются семь частей земельных участков под территорию проектных инженерных коммуникаций, площадью 22,00 м², 85,00 м², 10,00 м², 20,00 м², 12,00 м², 26,00 м² и 100,00 м².

В **центральной** (условной) части образовано 24 земельных участка, в т.ч.:

- 1 земельный участок с разрешенным использованием «под многоквартирный дом», общей площадью 942,00 м²;
- 2 земельных участка с разрешенным использованием «под жилой дом индивидуального жилищного фонда», площадью 2 098,00 м²;
- 7 земельных участков с разрешенным использованием «под обслуживание жилых зданий», общей площадью 4 136,00 м²;
- 4 земельных участка с разрешенным использованием «зона объектов

обслуживания населения и производственной деятельности», площадью 6 607,00 м²;

- 1 земельный участок с разрешенным использованием «зона делового, общественного и коммерческого назначения», площадью 18 118,00 м²;
- 2 земельных участка с разрешенным использованием «зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий», площадью 11 728,00 м²;
- 1 земельный участок с разрешенным использованием «объекты инженерной инфраструктуры», площадью 742,00 м²;
- 1 земельный участок с разрешенным использованием «озеленённые территории общего пользования», площадью 13 908,00 м²;
- 4 земельных участка с разрешенным использованием «озеленения специального назначения», площадью 11 150,00 м²;
- 1 земельный участок с разрешенным использованием «зона садоводств и дачных участков», площадью 238,00 м².

Также образуются пять частей земельных участков под территорию проектных инженерных коммуникаций, площадью 128,00 м², 167,00 м², 24,00 м², 140,00 м² и 534,00 м².

В **южной** (условной) части образовано 5 земельных участков, в т.ч.:

- 1 земельный участок с разрешенным использованием «под жилой дом индивидуального жилищного фонда», площадью 1 000,00 м²;
- 1 земельный участок с разрешенным использованием «под обслуживание жилых зданий», общей площадью 1 226,00 м²;
- 2 земельных участка с разрешенным использованием «озеленения специального назначения», площадью 1 672,00 м²;
- 1 земельный участок с разрешенным использованием «зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий», площадью 1 597,00 м².

Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

3.5 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	29,2726	29,2726
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	8,9187	8,9187
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	1,6498	1,6498
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория малоэтажной застройки	- " -	1,6498	1,6498
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры, озеленения	- " -	3,3943	3,3943
	• территория для целей строительства	- " -	3,8746	3,8746
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	15,6469	15,6469
	- ранее созданные сохраняемые земельные участки		15,6469	15,6469

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
проекта межевания

4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

5. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

6. СОГЛАСОВАНИЯ