

**Проект планировки с проектом межевания в его составе территории
в границах красных линий улиц Ломоносова – Маршала Борзова
в Центральном районе г. Калининграда**

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Книга 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

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

Книга 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы

Книга 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

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

Оглавление

Введение.....	3
Краткая характеристика территории в границах проекта планировки.....	4
Зоны с особыми условиями использования территорий.....	5
Красные линии и линии регулирования застройки.....	8
Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	10
Плотность и параметры застройки территории.....	12
Характеристика развития систем социального обслуживания.....	13
Характеристика развития системы транспортного обслуживания.....	14
Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории.....	15
Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории.....	23
Межевание территории.....	25

Приложение:

Приложение 1. Баланс территории в границах проекта планировки

2. Чертежи

Состав чертежей

1. Чертёж планировки территории. ПП-1, М 1:1000
 2. Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций
(сводный план). ПП-2, М 1:1000
- Чертёж межевания территории. ПМ, М 1:1000

Введение

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

Настоящий проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах красных линий ул. Ломоносова – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда подготовлен на основании постановления главы администрации городского округа "Город Калининград" №857 от 24.05.2012 "О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах красных линий ул. Ломоносова – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда", задания на разработку документации по планировке территории №29/12 от 09.06.2012 г.

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

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

Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Территория в границах проекта планировки находится в северной (северо-западной) части территории муниципального образования "Городской округ "Город Калининград" и ограничена ул. Ломоносова – проездом ул. Ломоносова- ул. Осенняя (на ул. Маршала Борзова) – ул. Осенняя – территорией гаражного общества "Авиатор-2".

Участок в границах территории проекта планировки площадью 8,12 га (по данным, уточнённым при подготовке проекта планировки территории) включает в себя земельные кадастровые участки с кадастровыми номерами 39:15:121034:12 и 39:15:121034:31 площадью по данным Росреестра 1,86 га и 4,40 га, соответственно, и непосредственно прилегающие к ним территории, ограниченные улицами (проездом).

По состоянию на момент начала подготовки проекта планировки, территория в границах проекта планировки фактически не использовалась после выноса с указанной территории объектов Министерства обороны Российской Федерации.

В соответствии с материалами генерального плана г. Калининграда и Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", возможное перспективное использование территории в границах проекта планировки – для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки (территориальная зона ОЖ (общественно-жилого назначения)).

Рельеф территории в границах проекта планировки спокойный, максимальная разница отметок высот в границах проекта планировки территории составляет не более 3,0 м.

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

Зоны с особыми условиями использования территорий

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

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

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

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

В границах проекта планировки территории режим санитарно-защитных зон установлен для следующих объектов:

- мойки автомобилей по ул. Маршала Борзова – ул. Осенняя (район размещения МРЭО ГИБДД); автозаправочной станции для легкового автотранспорта с объектами обслуживания (магазины, кафе) по ул. Осенняя, 19 (район размещения МРЭО ГИБДД) – на части территории проекта планировки у её восточной границы;

- наземных гаражей-стоянок для личного автотранспорта: в гаражном обществе "Авиатор-2" (ул. Ломоносова, пересечение р. Голубая) – на части территории проекта планировки у её северной (северо-восточной) границы.

Размер санитарно-защитных зон от указанных выше объектов транспортной инфраструктуры, за исключением наземных гаражей-стоянок, составляет 50 м. Для наземных гаражей-стоянок, в соответствии с санитарными правилами и нормами,

установлен санитарный разрыв до объектов застройки: до фасадов жилых домов и торцов с окнами –25 м; до торцов жилых домов без окон –15 м; до территорий школ, детских учреждений, ПТУ и техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских площадок – 50 м; до территорий лечебных учреждений стационарного типа, открытых спортивных сооружений общего пользования, мест отдыха населения (садов, скверов, парков) – 50 м.

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

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

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

В границах проекта планировки территории режим охранных зон объектов инженерной инфраструктуры настоящим проектом не установлен: границы охранных зон объектов инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки – электрических сетей, газораспределительных сетей – следует установить на последующих стадиях проектирования, после определения трассировки указанных сетей. Размеры охранных зон объектов инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки указаны в разделе "Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории" настоящих Положений.

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

В охранных зонах газораспределительных сетей запрещается: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; сносить и реконструировать автомобильные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без

предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; разрушать сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; разводить огонь и размещать источники огня; рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Границы и режим водоохранной зоны реки Голубая, установленной для этого водного объекта в размере 100 м от береговой линии, на территорию проекта планировки не распространяются.

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

Красные линии и линии регулирования застройки

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

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

В границах территории, для которой подготовлен настоящий проект планировки, красные линии установлены вдоль западной границы проекта планировки территории по восточной стороне улицы Ломоносова и вдоль южной границы проекта планировки территории по северной стороне внеквартального (главного) проезда, соединяющего улицу Ломоносова с улицей Осенней.

Иных красных линий в границах проекта планировки территории настоящим проектом не устанавливалось.

Красные линии на территориях, смежных с территорией в границах проекта планировки, следует установить при подготовке проектов планировки (их основной (утверждаемой) части) для соответствующих частей территории.

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

Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий установлен Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" и составляет для территориальной зоны ОЖ (общественно-жилого назначения), в границах которой находится территория проекта планировки, 5 м. Минимальное расстояние до границ соседнего участка Правилами землепользования и застройки в зоне ОЖ не нормируется.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат в границах проекта планировки территории должны составлять 6 м, минимальные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости – 6 м, а минимальные расстояния между жилыми, общественными и

вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011.

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

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

В границах проекта планировки планируются к размещению: объекты капитального строительства местного (муниципального) значения городского округа "Город Калининград" – объект оказания первичной медико-санитарной помощи, поликлиника и объект для занятий физической культурой и массовым спортом, здание с помещениями для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне; прочие объекты капитального строительства – многоэтажные жилые дома и объекты инженерной инфраструктуры планируемой к размещению жилой застройки.

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

Для размещения поликлиники настоящим проектом планировки определён земельный участок площадью 0,35 га у восточной границы территории

Для размещения здания с помещениями для физкультурно-оздоровительных занятий (спортивного зала) настоящим проектом планировки территории определён земельный участок площадью 0,24 га у северо-западной границы территории, выделенный участок своей западной границей примыкает к красной линии ул. Ломоносова. Зона планируемого размещения спортивного зала на территории земельного участка, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Городской округ "Город Калининград", не включает 5-ти метровую полосу вдоль западной границы участка – минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий.

Для размещения зданий многоэтажной жилой застройки настоящим проектом

планировки определена территория площадью 5,34 га: из оставшихся после выделения территорий под размещение поликлиники и спортивного зала 7,53 га, настоящим проектом планировки предлагается выделить 2,19 га не подлежащих застройке, для размещения объектов и территорий совместного использования, в том числе – организацию проходов (проездов) через земельные участки домов многоэтажной застройки. Зона планируемого размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов также не включает 5-ти метровую полосу вдоль западной, южной и восточной (до территории планируемого размещения поликлиники) границ участка – минимальный отступ от установленных настоящим проектом планировки и планируемых к установке на сопредельных территориях красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий.

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

Плотность и параметры застройки территории

Территория в границах проекта планировки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" находится в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ). Регламентами зоны ОЖ установлены следующие предельно-допустимые параметры использования земельных участков и разрешённого строительного изменения объектов недвижимости: максимально возможное количество этажей (по основному виду разрешённого использования) – 12; минимальный отступ от красной линии – 5 м; минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м; минимальные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями – от 6 м до 8 м, в зависимости от степени огнестойкости зданий (см. раздел "Красные линии и линии регулирования застройки настоящих Положений); предельная высота зданий – 40 м. Плотность застройки в зоне ОЖ не регламентирована.

Параметры застройки территории, устанавливаемые настоящим проектом планировки, определены исходя из анализа возможностей территории, в том числе – инфраструктурных, определённых в ходе подготовки обоснования настоящего проекта планировки территории. В соответствии с материалами обоснования проекта планировки, предельное количество этажей в границах проекта планировки определено – 10.

Максимальная плотность застройки территории – максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, установлен: для жилых зданий – не более 20%, для общественных зданий – не более 50% территории участка, отводимого под застройку.

Иные показатели застройки настоящим проектом планировки территории не ограничивались.

Характеристика развития систем социального обслуживания

На территории в границах проекта планировки проектом планировки территории предусмотрено размещение следующих объектов системы социального обслуживания населения: объект оказания первичной медико-санитарной помощи – поликлиника; объект для занятий физической культурой и массовым спортом, здание с помещениями для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне – спортивный зал.

Для целей настоящего проекта планировки территории приняты следующие параметры объектов систем социального обслуживания: поликлиника – 130 посещений в смену; спортивный зал – 490 кв.м. площади пола. Параметры объектов систем социального обслуживания приняты по материалам задания на проектирование и могут быть уточнены на последующих стадиях проектирования, при подготовке проектной документации на эти объекты.

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

Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Границы территории проекта планировки не пересекаются улицами и проездами: магистральная улица районного значения (по классификации материалов генерального плана г. Калининграда) ул. Ломоносова ограничивает территорию в границах проекта планировки с запада, ул. Осенняя – с востока, в юго-восточной части границы территории проекта планировки; южная граница территории проекта планировки проходит по красной линии внеквартального (основного) проезда, соединяющего ул. Ломоносова с ул. Осенней, с выездом на ул. Маршала Борзова.

Доступ транспорта на территорию в границах проекта планировки предполагается по внутриквартальным проездам с ул. Ломоносова – въездам на прилегающую территорию жилой застройки. Расстояние от этих въездов до существующего примыкания основного проезда к ул. Ломоносова составляет в осях проезжих частей 136 м (115 м от концов кривой радиуса закругления) и 304 м, соответственно, расстояние между двумя въездами в осях проезжих частей составляет 168 м (146 м от концов кривой радиусов закругления). Дополнительные въезды на территорию в границах проекта планировки предусмотрен с существующего проезда, соединяющего ул. Ломоносова с ул. Осенней вдоль северо-восточной границы территории проекта планировки.

Ширина проезжей части внутриквартальных проездов составляет 5,5 м. Максимальная длина тупикового проезда без устройства карманов для расширения проезжей части или разворотных (поворотных) площадок не превышает 150 м.

В границах проекта планировки территории предусматривается устройство стоянок для временного хранения легковых автомобилей: в границах территории жилой застройки – из расчёта 30% расчётного парка (при градостроительном нормативе 25% расчётного парка) при расчётном уровне автомобилизации 400 автомобилей на 1 тыс. чел. населения; для объектов общественно-деловой застройки количество мест для временного хранения легкового автотранспорта следует определить на последующих стадиях проектирования и в соответствии с градостроительными нормативами.

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

Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.

Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории.

Мероприятия по вертикальной планировке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 14.02.2012 г. № 98.

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

Мероприятия по устройству дренажа предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 14.02.2012 г. № 98.

По данным инженерно-геологических изысканий грунтовые воды на проектируемой территории обнаружены на глубине 1,00-2,00 м от дневной поверхности земли.

Для предотвращения подтопления грунтовыми водами заглубленных помещений предусматривается контурный дренаж фундаментов зданий из ПВХ гофрированных труб диаметром 145-160 мм фирмы «WAVIN» с поворотными и линейными поглотительными колодцами из сборного железобетона диаметром 1000 мм. Дренаж подключается к колодцам дождевой канализации с разрывом струю не менее 0,5 м.

В целях защиты конкретных проектируемых площадок от поверхностных и грунтовых вод рекомендуется устраивать площадочный дренаж из ПВХ гофрированных труб диаметром 113-126 мм и поглотительными колодцами диаметром 425 мм фирмы «WAVIN» со сбросом дренажных вод в дождевую канализацию.

Для отвода дождевых и талых вод с проектируемой площадки застройки и крыш домов в проекте предусматривается дождевая канализация.

С крыш домов дождевые стоки отводятся в проектируемую наружную сеть дождевой канализации внутренними водостоками.

С автостоянок, дорог и газонов загрязненные стоки отводятся через дождеприемники с отстойной частью 0,5 м на очистные сооружения производительностью 30 л/сек и далее в существующую сеть дождевой канализации диаметром 400 мм.

Расчетный секундный расход дождевых стоков с прилегающей территории многоквартирных жилых домов составляет 250,0 л/с, в том числе на очистку 30 л/сек..

Очистные сооружения приняты ООО «РегионСтройСервис». Перед очистными сооружениями предусмотрен пескоотделитель, а после очистных сооружений колодец для отбора проб.

Установка «НЛ-РСС-30» оборудована коалесцентным и сорбирующим фильтрами. По мере загрязнения загрузка меняется и утилизируется.

Концентрация загрязнений стоков, поступающих на очистку, составляет:

- взвешенные вещества -650 мг/л;
- нефтепродуктами – 12 мг/л.

Концентрация загрязнений стоков после очистки составляет:

- взвешенные вещества – 10 мг/л;
- нефтепродуктами - 0,5 мг/л.

Предполагаемая глубина заложения сети дождевой канализации до 3,0 м. Наружную сеть дождевой канализации предлагается проложить из труб ПВХ канализационных безнапорных класса S фирмы «Вавин», диаметром 200-315 мм, не требующих защиты от агрессивного воздействия грунтов и грунтовых вод. Сети дождевой канализации оборудованы смотровыми и дождеприёмными колодцами, Колодцы выполнить в соответствии с типовыми проектами 902-09-22.84, 902-09-46.88. Люки на колодцах дождевой канализации установить с маркировкой «Д».

Система электроснабжения. Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются жилая застройка и общественные здания.

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

Расчётные нагрузки по проектируемой территории 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

Расчетные нагрузки являются ориентировочными и подлежат уточнению по конкретным объектам проектирования.

Расчет электрической нагрузки приведен в таблице 1.

Таблица 1

Ориентировочная электрическая нагрузка

Объект, показатель	Количество	Нагрузка, кВт	
		удельн	расчетн
Проектируемые жилые дома до 9 этаж., тыс. м ²	50,2	21,19	1 064
Итого с коэффициентом участия	1,0		1 064
Школа, мест	0	0,17	0
Итого с коэффициентом участия	0,3		0
Два детских сада, общее количество мест	0	0,46	0
Итого с коэффициентом участия	0,4		0
Поликлиника, посещений в смену	130,0	0,30	39
Итого с коэффициентом участия	0,6		23
Спортивный зал, м ²	490,0	0,05	26
Итого с коэффициентом участия	0,5		13
Неучтенные нагрузки и потери в сетях		5,3%	58
Итого:			1 159

Расчетная нагрузка на шинах 10 кВ составляет 1 160 кВт, в том числе:

- вторая категория 1100 кВт;
- третья категория 60 кВт.

Согласно техническим условиям (предварительным для проекта планировки) ОАО «Оборонэнерго» № 13 от 13.08.2012 г. основным источником питания являются две проектируемые ТП 10/0,4 кВ.

Согласно техническим условиям для присоединения к электрическим сетям ОАО «Оборонэнерго» центром питания проектируемой территории является существующая ТП – 552. Проектирование и строительство КЛ-10 кВ от ТП – 552 до одной из проектируемых ТП 10/0,4 кВ осуществляет сетевая организация. Указанная КЛ-10 кВ в состав данного проекта не входит.

Электроснабжение потребителей производится от сети 0,4 кВ, 50 Гц с глухозаземленной нейтралью по системе TN-C-S. Вводно-распределительные устройства (ВРУ) жилых домов запитываются от разных секций РУ-0,4 кВ проектируемых 2-х

трансформаторных подстанций по двум взаиморезервируемым кабельным линиям каждый. В рабочем режиме оба кабеля находятся под напряжением.

Система газоснабжения. Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение жилой и общественной застройки. Согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 13.03.2012 г. № 58-м газоснабжение проектируемой территории предусмотрено от распределительного подземного полиэтиленового газопровода низкого давления диаметром 225 мм, проложенного по ул. Осенней (в направлении Каштановой аллеи) и от распределительного стального газопровода низкого давления диаметром 219 мм, проложенного по ул. Маршала Борзова (ориентир – жилой дом № 104).

Укрупненный показатель максимального потока q_0 на отопление зданий этажностью 5 и более этажей составляет 80,0 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.

Расчетные расходы газа составляют 997 м³/ч; 1 300 тыс. м³/год.

Расчет потребности в газе приведен в таблице 2.

Расчетные расходы являются ориентировочными и подлежат уточнению по конкретным объектам проектирования.

Выбор трассы газопровода произведен из условия обеспечения экономичного строительства, надежной и безопасной эксплуатации газопровода с учетом перспективного развития прилегающих территорий.

Охранная зона газопровода должна быть установлена вдоль трассы в виде территории, ограниченной условными линиями на расстоянии 2 метра с каждой стороны газопровода.

Таблица 2

Ориентировочные расходы газа

Численность населения (рабочих), чел. (мест)	m=	3200	0	130
Общая площадь зданий, м ²	A=	78500	0	3000
Ср. температура отопительного периода, °С	t _{от} =	1,1	1,1	1,1
Расчетная температура отопительного периода, °С	t _о =	-19	-19	-19
Продолжительность отопительного периода, сут.	n=	193	193	193
отопление (с учетом энергосбережения), Вт/м ²	q ₀ =	100,0	100,0	100,0
Коэффициент общественных зданий	k ₁ =	0,25	0	0
нужды (СП 42-101-2003), м ³ /год на 1 чел.	q _{х-б} =	300	300	121
Коэффициент одновременности для отопления	K ₂ =	0,85	0,85	0,85
Коэффициент одновременности для хоз.-быт. нужд	K ₃ =	0,15	0,15	0,15
Коэфф. часового максимума для хоз.-быт. нужд	K ₄ =	2000	1800	1800
Расчетные показатели (MAX):				
на отопление, q _p =q ₀ *(1+k ₁), Вт/м ²	q _p =	125	100	100
отопление, Y _о =3,6*q _p /Q _p , м ³ /час/м ²	Y _о =	0,013	0,011	0,011
Часовой расход газа на отопление с учетом K ₂ , Q _{о.час} =	Q _{о.час} =	896,3	0,0	27,4
Q _{о.год} =24*n*Y*(20-t _{от})/(20-t _о)*A, тыс.м ³ /год	Q _{о.год} =	2 367	0	72
Годовой расход газа на пищеприготовление и хоз.-быт. нужды, тыс.м ³ /год	Q _{х-б.год} =	960	0	16
Часовой расход газа на пищеприготовление и хоз.-быт. нужды с учетом K ₃ и K ₄ , м ³ /час	Q _{х-б.час} =	72	0	1
Итого:	час. расход	968	0	29
	год. расход	3 327	0	88
Всего:	Q_{час}=	997	м³/час	
	Q_{год}=	1 300	тыс.м³/год	

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует.

Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение жилой застройки от поквартирных двухконтурных водонагревателей на газовом топливе. Теплоснабжение общественных зданий предполагается от газовых котельных встроено-пристроенных или отдельно стоящих.

Расчетный тепловой поток по всем потребителям учтен в потреблении газа.

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей жилой застройки, и общественных зданий.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 02.08.2012 г. № ТУ-1161.

Удельное хозяйственно-питьевое потребление принято:

- по жилой застройке 190 л/сут (СНиП 2.04.02-84);
- по общественной застройке – по нормам расхода согласно СНиП 2.04.01-85.

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

Расход на полив жилой территории 50 л/сут на 1 человека (СНиП 2.04.02-84).

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 900 м³/сут (без пожаротушения) для суток максимального водопотребления.

Проектируемая водопроводная сеть закольцована с одной стороны с водопроводом Ду 225 мм, проходящим по ул. Лермонтова, с другой стороны с водопроводом Ду 225 мм, проходящим с северной стороны участка.

Водопроводная сеть объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 02.08.2012 г. № ТУ-1161. Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков.

Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами. Водоотведение собранных канализационных стоков осуществляется в канализационный коллектор Ду 250 мм, проходящий по территории застройки. Сеть бытовой канализации предусматривается из труб ПВХ канализационных безнапорных класса S фирмы «Вавин» диаметром 160 - 250 мм, не требующих защиты от агрессивного воздействия грунтов и грунтовых вод. Объем водоотведения составляет 740 м³/сут.

Расчеты водопотребления и водоотведения приведены в таблице 3.

Предполагаемая глубина заложения бытовой канализации до 2,5 м. Сети бытовой канализации оборудованы смотровыми колодцами. Колодцы выполняются в соответствии с типовым проектом 902-09-22.84. Люки на колодцах бытовой канализации установить с маркировкой «К».

Таблица 3

Ориентировочные расходы водопотребления и водоотведения

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. max м3/ч	Qс. max л/с	Q м3/сут	Кобщ	Qч.мах м3/ч	Qс.мах л/с	
Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	3 200	190,0	1,20	730	30	2,21	67	19	730	2,00	61	17	
Детские сады	мест	0	105,0	1,0	0					0				
Школа	мест	0	14,0	1,0	0					0				
Поликлиника	посещ	130	15,0	1,0	2					2				
Спортивный зал	чел.	50	100,0	1,0	5					5				
Полив жилой территории	чел.	3 200	50,0		160	16								Полив 10 час.
Итого:					897	46		67	19	737		61	17	
Пожар:														
внутренний	струя	1	2,5		27	9		9	3					Пожар 3 час
наружный	пожар	1	10,0		108	36		36	10					
Итого при пожаре:					1 032	91		112	31					

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 подземным кабелем. Опоры - металлические или железобетонные. Светильники - РКУ-125, ЖКУ-100, РКУ-80, ЖКУ-250 - в зависимости от категории освещаемых улиц.

Сети связи. В соответствии с предварительными техническими условиями ООО "ГИС-Диалог" от 07.08.2012 г., оператор связи принимает на себя строительство сетей связи своими силами и за свой счет:

1. Построить двухотверстную телефонную канализацию от существующего ККС (ул.Осенняя) до проектируемой территории
2. В существующей и вновь построенной телефонной канализации от ПСЭ (ул.Советский пр-т, 159) проложить кабель 2-ТПП 500х2 с установкой РШ-1200.

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

Меры по обеспечению пожарной безопасности территории

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

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

Пожарная безопасность в границах проекта планировки территории, в соответствии с нормами прибытия первого отделения на пожарном автомобиле к месту вызова, обеспечивается пожарным подразделением - 5-ой пожарной частью городского округа "Город Калининград", дислоцируемого по улице Бассейной, 35.

При подготовке схем планировочной организации земельных участков в границах проекта планировки территории, при определении мест размещения на этих земельных участках зданий, сооружений и строений, необходимо обеспечить нормативные подъезды к зданиям, сооружениям и строениям с одной, двух продольных или со всех сторон, в зависимости от назначения и параметров объекта строительства, шириной не менее 6м. Тупиковые внутриквартальные проезды должны проектироваться длиной не более 150м с разворотными площадками в конце проезда размером не менее 15м x15м. Противопожарные

расстояния между жилыми, общественными и административными зданиями, зданиями, сооружениями и строениями промышленных организаций в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 11 приложения к федеральному закону от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Межевание территории

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации, ст.43 "Проекты межевания территорий", в границах проекта планировки территории подготовка проекта межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

На территории в границах проекта планировки и проекта межевания в его составе были установлены границы незастроенных земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного (муниципального) значения городского округа "Город Калининград": для размещения объекта, предназначенного для занятия физической культурой и массовым спортом – спортивного зала – 0,24 га; для размещения объекта, предназначенного для оказания медицинской помощи населению городского округа – поликлиники – 0,35 га.

Выделение земельных участков для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения на территории в границах настоящего проекта планировки и проекта межевания в его составе документами территориального планирования и, соответственно, документами планировки территории не предусмотрено.

Настоящим проектом планировки и проектом межевания в его составе предусмотрено установление границ земельных участков общей площадью 7,53 га, предназначенных юридическим лицам для строительства многоэтажных жилых домов. В соответствии требованиями градостроительных норм, проектом планировки территории предусмотрена организация нормативных площадок различного назначения для каждого из планируемых к размещению жилых домов. Проектом межевания территории в составе проекта планировки на территории 7,53 га были установлены границы незастроенных земельных участков, планируемых для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов, границы одного застроенного земельного участка – участка реконструируемого здания общежития, и границы двух земельных участков, планируемых для размещения объектов инженерной инфраструктуры – трансформаторных подстанций.

В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, в установленных проектом межевания границах земельных участков, планируемых для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов, на части их территорий установлен публичный сервитут для прохода через эти земельные участки.

Полная ведомость и параметры земельных участков, занятого объектом капитального строительства и предназначенных для размещения объектов капитального строительства, приведены в чертеже межевания территории.

**Баланс территории
 в границах проекта планировки**

Численность населения, предложение проекта планировки – 3,52 тыс. чел.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущест. положение, 2012 г.	Предложение проекта планировки
1	2	3	4	5
	Площадь в границах проекта планировки территории, всего:	га/%	8,12 / 100,0	8,12 / 100,0
	в том числе:			
1.	Зона размещения (в том числе – планируемого) объектов жилой застройки, исключая зоны совместного использования	га/%	0,92 / 11,33	5,33 / 65,64
	Зоны совместного использования в границах территорий жилой застройки	га/%	- / -	2,19 / 26,97
2.	Зона размещения объектов общественно-деловой застройки, <i>в том числе:</i>	га/%	- / -	0,59 / 7,27
	- объектов здравоохранения	га/%		0,35 / 4,31
	- объектов физической культуры и массового спорта	га/%		0,24 / 2,96
5.	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	га/%	- / -	0,01 / 0,12
9.	Прочие территории	га/%	7,20 / 88,67	- / -

Проект планировки с проектом межевания в его составе
территории в границах красных линий улиц Ломоносова – Маршала Борзова
в Центральном районе г. Калининграда

КАРТЫ (СХЕМЫ)