

Российская Федерация Калининградская область

НИКОРпроект
архитектурное бюро

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

Заказчик:

Комитет архитектуры и строительства
администрации ГО «Город Калининград»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ

в границах ул. О. Кошевого - ул. Луганская - ул. Двинская - ул. Окская -
ул. Аллея Смелых - ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И
ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



г. Калининград, 2013 г.

МП Геоцентр

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 ГО «Город Калининград»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**

**в границах ул. О. Кошевого - ул. Луганская - ул. Двинская - ул. Окская -
ул. Аллея Смелых - ул. Н.Карамзина в Московском районе г. Калининграда**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Н. И. Ефимова

Руководитель проекта

О. В. Мезей

г. Калининград, 2013 г.

МП Геоцентр

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	О. В. Мезей
Главный инженер проекта	Б. Д. Новожилов
Инженер-экономист	Л. В. Горелова
Архитектор	А. А. Павлова

Справка руководителя проекта, ГАПа

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

Руководитель проекта

О. В. Мезей

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**
в границах ул. О. Кошевого - ул. Луганская - ул. Двинская - ул. Окская -
ул. Аллея Смелых - ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

СОСТАВ ПРОЕКТА:

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории (утверждаемая часть)

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП – 1	1: 2 000
2.	Разбивочный чертеж красных линий	ПП-1А	1: 2 000
3.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Сводный план сетей.	ПП-2	1: 2 000

2. Обоснование проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города	ПП – 3	б/м
2.	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой границ зон с особыми условиями использования	ПП – 4	1: 2 000
3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта со схемой размещения парковок	ПП - 6	1: 2 000
4.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация.	ПП-5/1	1: 2 000

5.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Электроснабжение	ПП-5/2	1: 2 000
6.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Газоснабжение.	ПП-5/3	1: 2 000
7.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Водоснабжение, бытовая канализация.	ПП-5/4	1: 2 000
8.	Приложение к схеме организации улично-дорожной сети и движения транспорта со схемой размещения парковок. Поперечные профили.	ПП – 6А	б/м
9.	Схема очередности строительства	ПП - 7	1: 2 000

3. Проект межевания территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)	ПМ – 1	1: 2 000
2.	Проект межевания территории (основной чертеж)	ПМ – 2	1: 2 000

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Введение.....	10
---------------	----

1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории.....	11
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки	12
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов	12
1.3.1. Характеристики развития жилой застройки.....	15
1.3.2. Характеристики развития системы культурно-бытового обслуживания населения.....	15
1.3.3. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	16
1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели).....	17
1.5. Инженерная подготовка территории.....	19
1.5.1. Вертикальная планировка.....	19
1.5.2. Осушение территории и дождевая канализация	20
1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории	21
1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности..	24

Копии графического материала

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение).....	29
2.1.1. Решения генерального плана.....	29

2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	30
2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно-бытового обслуживания населения.....	30
2.1.4. Улично-дорожная сеть	30
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	31
2.2. Выводы общей характеристики территории	31
2.2.1. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....	31
2.2.2. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории..	32
2.2.3. Планируемое развитие системы жилищного строительства.....	32
2.2.4. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	34
2.2.5. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	39
2.2.6. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения.....	40
2.2.6.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация.....	40
2.2.6.2. Электроснабжение.....	44
2.2.6.3. Газоснабжение.....	46
2.2.6.4. Теплоснабжение.....	47
2.2.6.5. Водоснабжение и бытовая канализация.....	48
2.2.6.6. Наружное освещение.....	53
2.2.6.7. Линии связи.....	54
2.2.7. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	55
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.....	68

Раздел "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"

2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности.....	76
---	----

Раздел «Общие рекомендации по охране окружающей среды»

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	77
2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	79
2.7. Территориальный баланс.....	80
2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	81

Копии графического материала

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	86
3.1. Анализ существующего положения.....	87
3.2. Проектное решение.....	88
3.2. 1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных жилых домов.....	90
3.2. 2. Выводы.....	93
3.3. Основные технико – экономические показатели проекта межевания.....	95

4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Техническое задание на разработку документации по планировке территории.
- Постановление администрации ГО «Город Калининград» от 11 февраля 2013 г. № 140 «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда».
- ТУ инженерных служб.

5. ПРИЛОЖЕНИЯ (согласования)

6. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. О. Кошевого - ул. Луганская - ул. Двинская - ул. Окская - ул. Аллея смелых - ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда) разработана на основании сведений, предоставленных Заказчиком, а также:

- Постановления администрации городского округа «Город Калининград» № 140 от 11. 02. 2013 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда».
- Технического задания на разработку документации по планировке территории.
- Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», утверждённого городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22 февраля 2006 г.
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утверждённых Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г.
- Топографической съемки в масштабе 1:2000, выполненной ООО «Городской центр геодезии» в 2011- 2013 годах.
- Схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории.
- ТУ инженерных служб.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком и собраны Подрядчиком на период до 01. 05. 2013 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:

- СП 42.13330. 2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений» (актуализированный СНиП 2.07.01.89*);
- 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 проекта планировки расположена в юго-восточной части города Калининграда, в Московском районе.

Границы проектируемого участка проходят:

- на севере - по красным линиям улицы Луганской;
- на востоке - по красным линиям улиц Аллея Смелых, Двинская, Окская;
- на юге - по красным линиям улицы Н. Карамзина;
- на западе - по красным линиям улицы О. Кошевого.

В центральной части территории проекта планировки с востока на северо-запад протекает река Товарная, затем в западной части участка направление реки меняется на северное. Кроме того, с юга на север проходит мелиоративный канал МПО – 5 - в.

В настоящее время территория на севере участка от ул. Луганской до реки Товарной застроена малоэтажными жилыми домами. Территория южнее реки Товарной до ул. О. Кошевого и Н. Карамзина имеет разнообразную застройку: жилые многоэтажные дома, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры, производственные объекты.

Система культурно-бытового обслуживания практически не развита и представлена лишь объектами торговли.

Основными транспортными связями с другими территориями города являются:

- магистральная улица городского значения Аллея Смелых;
- магистральная улица районного значения О. Кошевого.

Зоны с особыми условиями использования в границах данного проекта планировки следующие:

- санитарно - защитная зона от объектов транспорта, АЗС, автостоянок на западе территории;
- санитарно - защитная зона от автомойки на севере от проектируемой территории;
- санитарно - защитная зона от объектов транспорта, АЗС, производственно-коммунальных объектов на юге территории;
- водоохранная зона р. Товарной и канала МПО-5-в 50 м, береговая полоса общего пользования 20 м;
- охранная зона существующих инженерных коммуникаций.

Графически зоны с особыми условиями использования отображены на листе ПП – 4.

Зон залегания полезных ископаемых, территорий и охранных зон объектов культурного наследия в границах данного проекта планировки нет.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки. Размер (расстояние между красными линиями) определялся категорией каждой из планируемых улиц. Размеры в красных линиях - от 40 м - по улице городского значения до 15 м по улицам и проездам в жилой застройке. Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий.

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

Основной целью проекта планировки является назначение и уточнение красных линий, разработка рационального планировочного решения территории,

определение территорий под строительство объектов капитального строительства и дальнейшая разработка проекта межевания территории.

Объектов регионального значения на проектной территории нет, и их строительство не предусмотрено.

Объектов местного муниципального значения на проектной территории в настоящее время нет, на расчетный срок проектом предусмотрено строительство улиц, инженерных коммуникаций, детского сада на 240 мест.

Основные зоны планируемого размещения на проектируемой территории объектов, обозначенные на чертеже ПП-1, следующие:

Зоны размещения объектов капитального строительства

А. Жилые зоны, в том числе:

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и блокированными жилыми домами (до 4 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Б. Общественно – жилая зона:

ОЖ - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

В исторических районах города для зоны **ОЖ** действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (в том числе по предельной высоте зданий), определенных Статьей 52.

В. Зона общественно – производственного назначения, в том числе:

ОП - ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для

размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Г. Рекреационные зоны, в том числе:

P-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ

Зона предназначена для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

P-5 ЗОНА СКВЕРОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Д. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Е. Зона водных объектов.

В-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74.

1.3.1. Характеристики развития жилой застройки

В соответствии с правилами землепользования и застройки свободная территория (от земельных отводов и застройки) в границах проектируемого участка данным проектом планировки предусмотрена для размещения малоэтажной жилой и общественно-жилой застройки.

Жилая застройка на расчетный срок составит 40,4 тыс. кв. м общей площади, в том числе проектируемая – 21,7 тыс. кв. м, 722 квартиры. Численность населения – 2,1 тыс. чел.

1.3.2. Характеристики развития системы культурно-бытового обслуживания населения

На момент разработки проекта планировки из объектов бытового обслуживания на проектной территории расположены небольшие торговые объекты на АЗС.

Расчёт учреждений обслуживания населения на проектируемой территории произведен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01.-89*), прил.7* на численность населения в размере 2,1 тыс. чел.

В границах проектных работ предусматривается размещение детского дошкольного учреждения (зона застройки малоэтажными жилыми домами), предприятий питания, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров, аптек, предприятий бытового обслуживания, помещений для занятий спортом и любительской деятельности (зона общественно – жилого назначения).

Расчёт необходимого количества мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах произведен согласно рекомендациям генерального плана города Калининграда, выполненного научно – производственной фирмой «ЭНКО», Санкт – Петербург.

Согласно заданию Заказчика, вместимость детского сада принята 240 мест с учетом обслуживания дошкольников смежных жилых кварталов. Согласно Постановлению администрации городского округа «Город Калининград» от 18. 02. 2013 г. № 179, школьники, проживающие на проектируемой территории, закреплены за следующими муниципальными общеобразовательными учреждениями:

- № 15, расположенное по ул. Дзержинского (ул. Луганская, Двинская, Окская, Аллея Смелых, №№ домов 77-219, 82-200);
- № 6, расположенное по ул. У. Громовой (ул. О. Кошевого, 35);
- № 56, расположенное по ул. Н. Карамзина (ул. Н. Карамзина).

Сверх нормативных расчетов на проектной территории могут иметь место коммерческие объекты обслуживания населения в составе многофункциональных центров.

Места размещения объектов обслуживания с учетом нормативных радиусов обслуживания на карте обозначены значками.

1.3.3 Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Проектом предлагаются следующие основные мероприятия по изменению и развитию транспортной структуры проектируемого участка.

Реконструкция и расширение основных транспортных магистралей данного района, продление улицы Интернациональной до пересечения с Аллеей Смелых, устройство кольцевых развязок на пересечении основных магистральных улиц.

Прочие улицы в жилой застройке предложены к дальнейшему проектированию и строительству в соответствии с требованиями и

рекомендациями нормативной документации (дорожное полотно и размер в красных линиях).

На проектируемом участке организовано пешеходное и велосипедное сообщение с выходом в зону отдыха общего пользования.

При проектировании улично-дорожной сети учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории, так и объектов, расположенных на смежных территориях.

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

В границах проекта планировки жилой фонд представлен проектируемой и существующей малоэтажной и 5-9 этажной (зона общественно – жилого назначения) жилой застройкой. Основные технико-экономические показатели по жилой застройке, зонирование в пределах проекта планировки, плотность населения, информация по сети обслуживания приводятся в нижеследующей таблице.

Таблица № 1

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2013 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	39,7/100,0	39,7/100,0
	в том числе территории:			
1.1.	Зоны застройки малоэтажными жилыми домами	" -	8,5/21,4	13,1/33,0
	из них:			
	• территория под застройку малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные)	" -	8,5/21,4	11,7/29,5
	• территория под строительство детского сада	" -	-	1,2/3,0
	• зона скверов, садов, бульваров в зонах градостроительного зонирования	" -	-	0,2/0,5

1.2.	Зоны общественно-жилого назначения	-"-	13,6/34,2	14,2/35,7
	из них:			
	• зона скверов, садов, бульваров в зонах градостроительного зонирования	-"-	-	1,8/4,5
1.3.	Зоны объектов обслуживания населения и производственной деятельности	-"-	-	2,7/6,8
1.4.	Зоны инженерно – транспортного назначения	-"-	5,4/13,6	6,5/16,4
1.5.	Зоны рекреационного назначения	-"-	0,5/1,3	0,5/1,3
	из них:			
	• территория городских парков	-"-	0,5/1,3	0,5/1,3
1.6.	Зоны прочего назначения	-"-		2,7/6,8
	из них:			
	• территория водных объектов	-"-	-	2,7/6,8
1.7.	Прочие территории	-"-	11,7/29,5	-
2.	Население			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	1,0	2,1
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га	95	135
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м ² общей площади квартир/%	18,7	40,4
3.2.	Количество квартир	кв.	367	722
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	3	4
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	18,7	19,2
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	240/114 (по заданию на проектирование)
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	Проектом не предусмотрена
4.3.	Аптеки	объект	-	2
4.4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м ² общей площади	-	200/95
4.5.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.	м ² площади пола	-	150/71

4.6.	Предприятия:			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	-	250/119
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	20/9,5
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	5/2,4
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км	1,9	2,6
5.3.	Объемы капитальных вложений в дорожное строительство	тыс. руб.	-	55500
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб. м/сут.	Нет сведений	990
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	Нет сведений	250
6.2.	<i>Бытовая канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	Нет сведений	890
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			
6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка	кВт	Нет сведений	1157
6.4.	<i>Газоснабжение</i>			
6.4.1.	Расчетная потребность газа, всего	куб. м/час	Нет сведений	1100
6.5.	Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории	тыс. руб.	-	221400

1.5. Инженерная подготовка территории

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, 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. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

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 и дождевая канализация

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

- мелиоративные работы на осушительном канале МПО-5в и реке Товарной (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-L);
- строительство трубопереездов (4 шт.);
- благоустройство территории, прилегающей к водоемам;
- ликвидация придорожных каналов (куветов), попадающих в зону реконструкции проезжей части ул. Аллеи Смелых и ул. Луганской;
- замена ликвидируемых придорожных каналов (куветов) закрытыми дренажными коллекторами (на этих участках предусмотрен односкатный профиль проезжей части с уклоном в сторону проектируемых коллекторов дождевой канализации);
- строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории.

Эти мероприятия в сочетании с пристенными дренажами строящихся зданий обеспечат защиту объекта проектирования от подтопления и заболачивания.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов по осушению территории – 44 400 тыс. руб.

Схемой дождевой канализации предусмотрено:

- проектирование и строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории;

– проектирование и строительство очистных сооружений (установок) по очистке дождевых стоков;

Протяженность коллекторов дождевой канализации - 2,7 км. Количество очистных установок – 4 шт.

Площадь земельного участка под очистную установку около 0,03 га.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов дождевой канализации – 34 800 тыс. руб.

1.6. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение

Схемой водоснабжения предусмотрено:

- реконструкция существующих водопроводных сетей (замена труб с увеличением диаметра);
- проектирование и строительство новых водопроводных сетей.

Потребность в воде составляет 990 м³/сут для суток максимального водопотребления (без расхода на пожаротушение);

Общая протяженность водопроводных сетей – 3,9 км

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов водоснабжения – 25 700 тыс. руб.

Бытовая канализация

Схемой бытовой канализации предусмотрено:

- проектирование и строительство внеквартальных канализационных сетей;
- проектирование и строительство канализационной насосной станции производительностью 179 м³/ч;
- проектирование и строительство напорного канализационного коллектора.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки с учреждениями обслуживания проектируемой территории составляет 890 м³/сут; 56 м³/ч, расход бытовых стоков, принимаемых со смежной территории 1 182 м³/сут; 123 м³/ч.

Общая протяженность канализационных сетей – 5,0 км. Ориентировочная длина напорного канализационного коллектора – 0,2 км. Площадь земельного участка под канализационную станцию - около 0,05 га. Санитарно-защитная зона канализационной насосной станции – 20 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов бытовой канализации – 73 300 тыс. руб.

Электроснабжение

Для обеспечения электроэнергией проектируемой территории необходимы:

— проектирование и строительство 4-х двухсекционных трансформаторных подстанций (ТП) 10/0,4 кВ мощностью до 2x630 кВА с 4-мя линейными вводами каждая;

— проектирование и прокладка КЛ 10 кВ от точек врезки в существующие КЛ 10кВ до ТП.

Расчетная нагрузка на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит: $P_p = 1157$ кВт, $S_p = 1297$ кВА .

Протяженность кабельных линий – 2,3 км

Площадь земельного участка под ТП около 0,01 га.

Расстояние от ТП до окон жилых зданий – 10 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов электроснабжения – 26 000 тыс. руб.

Теплоснабжение

Теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение нежилых объектов - от котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет производиться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории.

Площадь земельного участка под отдельно стоящую котельную до 0,1 га.

Санитарно-защитная зона определяется расчетом с учетом характеристик принятого оборудования, но принимается не менее 25 м.

Газоснабжение

- Проектирование и строительство газопроводов высокого давления – 0,3 км.
- Проектирование и строительство газопроводов низкого давления – 1,0 км.
- Проектирование и строительство отключающих устройств – 19 шт.

Расчетный расход газа по жилой застройке и общественным зданиям составляет 1 100 м³/ч; 3 400 тыс. м³/год.

Площадь земельного участка под ШРП около 0,0006 га.

Охранная зона ШРП – 10 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов газоснабжения – 7 400 тыс. руб.

Наружное освещение

Проектирование и строительство сетей наружного освещения:

- кабельные сети; - пункты питания и управления; - опоры; - светильники.

Протяженность сетей около 4 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства сетей наружного освещения – 1 800 тыс. руб.

Связь

Проектирование и строительство магистральных сетей связи и телевидения.

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.).

Протяженность многоканальной слаботочной канализации – 3,0 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства магистральных сетей связи и телевидения – 8 000 тыс. руб.

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

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

- Сильный ветер, в том числе шквал, смерч.
- Очень сильный дождь, сильный ливень, продолжительные сильные дожди.
- Сильный туман.
- Сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30° С и выше в течение более 5 суток).
- Снежные заносы и гололед.
- 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 размещены подразделения пожарной охраны на ул. Дзержинского и 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.

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 об угрозе или возникновении ЧС и в соответствии с требованиями ФЗ «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.

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

**к Положению о размещении объектов капитального строительства и
характеристиках планируемого развития территории**

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)

Территория проекта планировки расположена в юго-восточной части города Калининграда, в Московском районе.

Границы проектируемого участка проходят:

- на севере - по красным линиям улицы Луганской;
- на востоке - по красным линиям улиц Аллея Смелых, Двинская, Окская;
- на юге - по красным линиям улицы Н.Карамзина;
- на западе по красным линиям улицы О.Кошевого.

В центральной части территории проекта планировки с востока на северо-запад протекает река Товарная, затем в западной части участка направление реки меняется на северное. Кроме того, с юга на север проходит мелиоративный канал МПО – 5 - в.

В настоящее время территория на севере участка от ул. Луганской до реки Товарной застроена малоэтажными жилыми домами. Территория южнее реки Товарной до ул. О. Кошевого и Н. Карамзина имеет разнообразную застройку: жилые многоэтажные дома, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры, производственные объекты.

Система культурно-бытового обслуживания практически не развита и представлена лишь объектами торговли.

2.1.1. Решения генерального плана

Согласно Правилам землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», на территории участка предусмотрены следующие зоны:

- зона Ж-3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами»,
- зона ОЖ «Зона общественно-жилого назначения»
- зона ОП «Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности»
- зона Р-1 «Зона городских парков»
- зона Т-1 «Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры»

зона V-1 «Зона водных объектов»

В соответствии с Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», техническим заданием и по итогам анализа состояния территории на расчетный срок на свободных участках предлагается застройка в рамках вышеназванных зон, развитие социально-бытовой инфраструктуры.

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

Площадь проектируемого участка проекта планировки составляет 39,7 га.

По территории проекта планировки в направлении с юга-запада на север и протекает река Товарная и в направлении с юга на север мелиоративный канал МПО-5-в.

В настоящее время территория на севере участка от ул. Луганской до р. Товарной застроена малоэтажными жилыми домами. Территория южнее р. Товарной до ул. О. Кошевого и Н. Карамзина имеет разнообразную застройку: жилые многоэтажные дома, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры, производственные объекты.

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно-бытового обслуживания населения

Жилищный фонд на проектируемой территории представлен, в основном, малоэтажной застройкой. В центральной части участка представлена многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка. Существующий жилищный фонд составляет 18,7 тыс. кв. м., 367 квартир, средняя жилищная обеспеченность населения жилым фондом – 18,7 кв. м/ чел. Численность существующего населения – около 1,0 тыс. чел.

Система культурно-бытового обслуживания практически не развита и представлена лишь объектами торговли.

2.1.4. Улично-дорожная сеть

Основными транспортными связями с другими территориями города являются:

- магистральная улица городского значения Аллея Смелых;

МП Геоцентр

- магистральная улица районного значения О. Кошевого.

Наряду с этим, данный участок обслуживают улицы в жилой застройке Луганская, Окская, Двинская и улица в районе производственной застройки Н. Карамзина.

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.

Зоны с особыми условиями использования в границах данного проекта планировки следующие:

- санитарно-защитная зона от объектов транспорта, АЗС, автостоянок на западе территории;
- санитарно-защитная зона автомойки на севере от проектируемой территории;
- санитарно-защитная зона от объектов транспорта, АЗС, производственно-коммунальных объектов на юге территории;
- водоохранная зона р. Товарной и мелиоративного канала МПО-5-в;
- охранная зона существующих инженерных коммуникаций.

Графически зоны с особыми условиями использования отображены на листе ПП – 4.

2.2. Выводы общей характеристики территории

По итогам анализа незастроенные территории проектируемого участка пригодны для малоэтажной и общественно-жилой застройки с развитием объектов социально-бытовой структуры.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Калининграда незастроенную территорию участка Проектом планировки предлагается использовать под малоэтажную жилую застройку и общественно-жилую застройку.

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

Территория проектируемого участка по типу застройки делится на две части. В северной части проектируемой территории проектом предлагается развить малоэтажную жилую застройку. С этой целью на незастроенной территории выделяется участок под детский сад и организуется застройка из малоэтажных жилых домов.

Южная и западная часть проектируемого участка это - зона общественно-жилой и общественно-производственной застройки. Проектом предлагается на свободных территориях развить общественно-жилую застройку, организовать вдоль канала МПО-5-в рекреационную зону Р-5 в пределах существующей общественно-жилой зоны.

2.2.3. Планируемое развитие системы жилищного строительства

В соответствии с правилами землепользования и застройки, территория в границах проектируемого участка предусмотрена для размещения малоэтажной и частично - среднеэтажной жилой застройки.

Проектируемая жилая застройка на расчетный срок составит 40,4 тыс. кв. м общей площади (в том числе существующий жилой фонд – 18,7 тыс. кв. м), 722 квартиры. Численность населения - около 2,1 тыс. чел (см. табл. № 1).

Технико – экономические показатели по жилой застройке

Таблица № 1

№№ п/п	Территория жилой застройки, га	Тип застройки по «Чертежу планировки территории» (основному чертежу – ПП 1)	Этажность	Общая площадь жилого фонда (квартир), тыс. м ²	Количество квартир, кв.	Население, тыс. чел.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Проектируемая жилая застройка							
1.	3,3	Застройка малоэтажными жилыми домами	до 4	10,7	170	0,6	
2.	1,2	Зона общественно - жилого назначения	5-9	11,0	185	0,5	Сведения даны только по жилой застройке ФЗ. Сведения по общественной застройке см. табл. №1
Всего проектируемой жилой застройки				21,7	355	1,1	
Существующий сохраняемый жилой фонд							
3.	8,5	Застройка малоэтажными жилыми домами	1-2	7,5	151	0,4	
4.	1,2	Зона общественно - жилого назначения	9	11,2	216	0,6	Сведения даны по существующей жилой застройке ФЗ.
Всего существующий сохраняемый жилой фонд				18,7	367	1,0	
Итого в границах проекта планировки				40,4	722	2,1	

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

1. Территория кварталов жилой застройки	- 14,2 га
2. Общая площадь жилого фонда, всего:	- 40,4 тыс. м ²
3. Средняя этажность жилой застройки	- 4 эт.
4. Население, всего:	- 2,1 тыс. чел.
5. Средняя жилищная обеспеченность	- 21,7 м ² /чел.
6. Плотность населения в границах проекта	- 135 чел./га
7. Количество квартир, всего:	- 772 кв.

2.2.4. Планируемое развитие системы культурно - бытового обслуживания

Расчёт учреждений обслуживания населения на проектируемой территории произведен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01.-89*), прил.7* на численность населения в размере 2,1 тыс. чел. (см. таблицу № 2).

В границах проектных работ предусматривается размещение предприятий питания, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров, аптек, предприятий бытового обслуживания, детских дошкольных учреждений, помещений для занятий спортом и любительской деятельности.

Расчёт необходимого количества мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах произведен согласно рекомендациям генерального плана города Калининграда, выполненного научно – производственной фирмой «ЭНКО», Санкт – Петербург.

Согласно заданию Заказчика, вместимость детского сада принята 240 мест с учетом обслуживания дошкольников смежных жилых кварталов. Согласно Постановлению администрации городского округа «Город Калининград» от 18. 02. 2013 г. № 179, школьники, проживающие на проектируемой территории, закреплены за следующими муниципальными общеобразовательными учреждениями:

- № 15, расположенное по ул. Дзержинского (ул. Луганская, Двинская, Окская, Аллея Смелых, №№ домов 77-219, 82-200);
- № 6, расположенное по ул. У. Громовой (ул. О. Кошевого, 35);
- № 56, расположенное по ул. Н. Карамзина (ул. Н. Карамзина).

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. О. Кошевого - ул. Луганская - ул. Двинская - ул. Окская - ул. Аллея Смелых - ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда

Сверх нормативных расчетов на проектной территории могут иметь место коммерческие объекты обслуживания населения в составе многофункциональных центров.

Места размещения объектов обслуживания с учетом нормативных радиусов обслуживания на карте обозначены значками.

Расчёт учреждений обслуживания населения

Таблица № 2

Население – 2,1 тыс. чел.

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмот- reno проектом	Общая площадь, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения образования							
1	Детские дошкольные учреждения	мест	45	95	240	2,2	Вместимость детского сада – по техническому заданию
2	Общеобразовательные школы	место	140	302	-	-	Школа предусмотрена за пределами границ ПП
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения							
3	Аптеки	объект	по заданию на проектирование	2	-	-	В составе многофункциональных центров
Физкультурно – спортивные сооружения							
4	Помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне	кв. м общей площади	80	168	200	-	В составе многофункциональных центров
Учреждения культуры и искусства							
5	Помещения для культурно – массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв. м площ. поля	50	105	150	-	В составе многофункциональных центров

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания							
6	Магазины в том числе:	кв. м торг. площ.	100	210	250	-	
	- продовольственных товаров	кв. м торг. площ.	70	147	150	-	В составе многофункциональных центров
	- непродовольственных товаров	кв. м торг. площ.	30	63	100	-	В составе многофункциональных центров
7	Предприятия общественного питания	место	8	17	20	-	В составе многофункциональных центров
8	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	4,2	5	-	В составе многофункциональных центров
	Итого:					2,2	

**Расчёт ориентировочной общей площади зданий и сооружений
по зоне общественно - жилого назначения и зоне объектов обслуживания населения и производственной
деятельности при уплотнении существующей застройки**

Таблица № 3

№ п/п	Наименование функциональной зоны (основной чертеж ПП - 1)	Террито- рия, га	Рекомендуемая минимальная плотность застройки СНиП II-80-80*, %	Площадь застройки под зданиями и сооружениям и всех видов, га	Площадь застройки под зданиями и сооружениями всех видов, тыс. м ²	Рекомен- дуемая генпланом средняя этажность, этаж	Предпола- гаемая общая площадь зданий, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Зона общественно - жилого назначения	10,2	20,0	2,0	20,0	1,5	24,0	Сведения даны только по <u>общественной</u> <u>застройке Ф3.</u> Сведения по жилой застр-ке на террит. Ф3 см. табл. № 2
2	Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности	2,6	30,0	0,8	8,0	1	6,0	
	Итого:						30,0	

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

Проектом предлагаются следующие основные мероприятия по изменению и развитию транспортной структуры проектируемого участка:

- реконструкция и расширение основных транспортных магистралей данного района: магистральной улицы городского значения Аллея Смелых, магистральной улицы районного значения О. Кошевого;
- продление улицы Интернациональной до пересечения с улицей Аллея Смелых;
- устройство кольцевых развязок на пересечении улиц О. Кошевого и Интернациональной и улиц Интернациональная и Аллея Смелых;
- организация проездов к существующим и вновь формируемым участкам.

Прочие улицы в жилой застройке предложены к дальнейшему проектированию и строительству в соответствии с требованиями и рекомендациями нормативной документации (дорожное полотно и размер в красных линиях).

На проектируемом участке организовано пешеходное и велосипедное сообщение с выходом в зону отдыха общего пользования.

Расчёт автостоянок

Расчёт автостоянок для населения, проживающего в многоквартирной жилой застройке, рассчитан согласно Приложению к Решению от 19 декабря 2012 года № 426 Окружного Совета депутатов города Калининграда (пятого созыва).

Минимальное количество м/мест на 100 жителей – 12. По расчету численность населения на проектируемой территории составит около 2,1 тыс. чел., откуда необходимое количество машиномест – 252.

Итого для населения, проживающего в многоквартирной жилой застройке в границах проекта планировки **минимально** необходимо открытых автостоянок для временного хранения легковых автомобилей в количестве 252 машиноместа.

Объемы капиталовложений в строительство объектов транспортной инфраструктуры приведены в таблице № 4.

Таблица № 4

Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерен.	Объем по проекту планировки	Стоимость единицы измерения, тыс. руб.	Стоимость всего, тыс. руб.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1.	Проектируемые объекты транспортной инфраструктуры	кв. м	11100	5,0	55500	По аналогам
	Объем капиталовложений, всего				55500	

2.2.6. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения

2.2.6.1. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 25.05.2013 г. № 367.

Вертикальная планировка

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. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

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

Осушение территории

Проектируемую территорию пересекает река Товарная и канал МПО-5в, являющейся притоком реки Товарной. Вдоль основных улиц (проездов) имеются придорожные каналы (куветы), собирающие поверхностные и грунтовые воды. Русла каналов и придорожных кюветов заилены, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются несанкционированные 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. Гидрологическое состояние водотоков и осушительных каналов неудовлетворительное. При разработке мероприятий по осушению территории учтены проектные решения «Схемы дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г., шифр 8149).

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

- мелиоративные работы на осушительном канале МПО-5в и реке Товарной; (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-L);
- строительство трубопереездов (4 шт.);
- благоустройство территории, прилегающей к водоемам;
- ликвидация придорожных каналов (куветов), попадающих в зону реконструкции проезжей части ул. Аллеи Смелых и ул. Луганской;
- замена ликвидируемых придорожных каналов (куветов) закрытыми дренажными коллекторами (на этих участках предусмотрен односкатный профиль проезжей части с уклоном в сторону проектируемых коллекторов дождевой канализации);
- строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории.

Эти мероприятия в сочетании с пристенными дренажами строящихся зданий обеспечат защиту объекта проектирования от подтопления и заболачивания.

Дождевая канализация

На территории существующей многоэтажной застройки имеются коллекторы дождевой канализации $D_u=800\text{мм}$ и 1000 мм со сбросом неочищенных

стоков в реку Товарную. Проектом предусмотрено строительство на этих коллекторах установок по очистке дождевого стока (ОС-2 и ОС-3, производительность которых должна уточняться с учетом стоков с прилегающей к границе проектирования территории). В районе малоэтажной застройки дождевая канализация отсутствует.

Проектом предусматривается в границах красных линий улиц (дорог) строительство внеквартальных коллекторов дождевой канализации. В связи с пересеченной местностью и неспокойным рельефом проектируемая территория условно разделена на 3 бассейна канализования с локальными установками по очистке дождевого стока:

- северо-восточная территория (ОС-1);
- западная территория (ОС-2, Ос-3);
- центральная и южная территории (ОС-4).

Дождевые стоки собираются существующими и вновь проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Перед сбросом в водоприемник дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности.

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroHek;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS;
- прочие комплектующие модули.

На очистные сооружения (установки) 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.

Водоприемником дождевых стоков согласно «Схеме дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г., шифр 8149) является река Товарная.

Проектная производительность очистных сооружений (установок) по бассейнам канализования составляет: ОС-1 - 10 л/с; ОС-2 - 60 л/с; ОС-3 – 60 л/с; ОС-4 – 20 л/с.

Площадь земельного участка под установку по очистке дождевого стока около 0,03 га.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

Ориентировочная стоимость объектов мелиорации и дождевой канализации приведена в табл. 5.

Таблица № 5

Ориентировочные капитальные вложения по объектам мелиорации и дождевой канализации

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Коли-чество	Стоимость, тыс. руб	Обоснование
	Мелиоративные работы на канале МПО-5в и реке Товарной	км	1,2	18 000	Объект-аналог ОАО Институт Запводпроект
	Благоустройство территории прилегающей к водоему	объект	1	900	Объект-аналог
	Трубоперезд	шт.	4	2 800	Объект-аналог
	Шлюз-регулятор	шт.	1	1100	Объект-аналог
	Закрытый дренажный коллектор Ду200	км	1,6	8 200	Объект-аналог
	Дождевая канализация				
	Ду 200	км	1,3	5 700	
	Ду 315	км	0,9	4 700	НЦС 14-2012
	Ду 400	км	0,4	2 400	
	Ду 500	км	0,1	1 100	
	Установка по очистке дождевого стока, 10 л/с	компл.	1	1 100	Прайс-лист ООО «Аргель»
	Установка по очистке дождевого стока, 20 л/с	компл.	1	1 800	Прайс-лист ООО «Аргель»
	Установка по очистке дождевого стока, 60 л/с	компл.	2	7 800	Прайс-лист ООО «Аргель»
	Проектно-изыскательские работы	%	15	8 300	СЦПР
	Непредвиденные затраты	%	5	3 200	СЦПР
	НДС	%	18	12 100	
	Итого:			79 200	

2.2.6.2. Электроснабжение

Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются проектируемые многоквартирные жилые дома (до 9-ти этажей), малоэтажные жилые дома (до 4-х этажей), офисные центры с объектами обслуживания, объекты коммунально-складского и производственного назначения. 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. 2.2.1н, 2.1.5н. Расчетная нагрузка на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит: $P_p = 1157 \text{ кВт}$, $S_p = 1297 \text{ кВА}$.

Схема электроснабжения разработана согласно письму о разработке проекта планировки № ЯЭ/5/3362 от 03.09.2013г., выданного ОАО «Янтарьэнерго»;

Центром питания (ЦП) потребителей электроэнергии на проектируемой территории является ПС О-48 «Молокозаводская».

Для расчетной нагрузки требуется по расчету одна трансформаторная подстанция. Проектом предусмотрено четыре ТП 10/0,4 кВ, что обусловлено рассредоточенностью потребителей на значительной территории.

Площадь земельного участка под ТП около 0,01 га. Размеры земельного участка 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).

Расстояние от ТП до окон жилых зданий – 10 м.

Проектируемые трансформаторные подстанции запитываются от существующих КЛ 10кВ (ТП 725 — ТП 745 и ТП 731 — ТП 758) по проектируемым КЛ 10кВ

Питающая сеть 10 кВ к проектируемым ТП выполняется кабелем 10 кВ, марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1x120/50).

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 должны предусматриваться автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы.

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

Ориентировочная стоимость строительства объектов электроснабжения приведена в табл. 6.

В стоимость по объектам включены:

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

Таблица № 6

**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.	4	13 200	Объект-аналог
2.	Кабель силовой с алюминиевыми жилами XRUHAKXS-6/10, сечением 3(1x120/50).	км	2,3	5 800	Объект-аналог
3.	Проектно-изыскательские работы	%	10	1 900	СЦПР
4.	Непредвиденные затраты	%	5	1 100	СЦПР
5.	НДС			4 000	
	Итого:			26 000	

2.2.6.3. Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и перспективной жилой застройки, объектов обслуживания районного значения, а также объектов общественно-делового назначения. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 20.06.2013 г. №100.

Подключение предусматривается к газопроводу высокого давления 219 мм, проложенному по ул. С. Лазо – ул. Энергетиков или к распределительному газопроводу высокого давления 325 мм, проложенному по ул. Дзержинского – ул. И. Земнухова.

Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ($P < 0,6$ МПа), низкое давление ($P < 0,003$ МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается использование существующих газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Укрупненный показатель максимального потока q_0 на отопление существующей жилой застройки 1 – 2 этажа составляет 165,4 Вт/м², перспективной застройки 1 - 2 этажей составляет 100,0 Вт/м² (СНиП 2.04.07-86* "Тепловые сети").

Норма расхода теплоты для хозяйствственно-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 низкой теплоты сгорания газа $Q=34494$ кДж/м³.

Показатели потребления газа приведены в табл. 7.

Таблица № 7

Расчетные расходы газа

Наименование показателя	Показатель	
	м3/ч	тыс. м3/год
Расход газа по существующей и перспективной жилой застройке	700	2 100
Расход газа по общественным зданиям (сосредоточенным потребителям)	400	1 300
Итого:	1 100	3 400

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в табл. 8.

В стоимость по объектам включены:

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

Таблица № 8

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам газоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб	Обоснование
1.	Газопровод высокого давления	км	0,3	800	Объект-аналог
2.	Газопровод низкого давления	км	1,0	3 500	Объект-аналог
3.	Установка ШРП	шт.	0	0	
4.	Отключающие устройства	шт.	19	1 100	Объект-аналог
5.	Проектно-изыскательские работы	%	10	600	
6.	Непредвиденные затраты	%	5	300	
	НДС	%	18	1 100	
Итого:				7 400	

2.2.6.4. Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение жилой застройки, а также объектов общественно-делового назначения и объектов обслуживания районного значения. Теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение нежилых объектов - от котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет производиться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории.

Расчетный тепловой поток учтен в потреблении газа.

Площадь земельного участка под отдельно стоящую котельную до 0,1 га.

Санитарно-защитная зона определяется расчетом с учетом характеристик принятого оборудования, но принимается не менее 25 м.

2.2.6.5. Водоснабжение и бытовая канализация

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей и проектируемой жилой застройки, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения.

Потребность в воде составляет 990 м³/сут. для суток максимального водопотребления (без расхода на пожаротушения). Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения приведен в табл. 9.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 04.06.2013 г. № ТУ-660. Подключение проектируемой водопроводной сети предусмотрено к существующему водоводу Ду=500 мм по ул. О. Кошевого. Дополнительно предусмотрено резервное подключение к существующему водоводу Ду=700 по ул. Луганской. По ул. Аллея Смелых на участке от ул. Луганской до ул. Окской предусмотрена замена водовода Ду=100 мм на Ду=200 мм.

Проектируемая сеть - объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная с отключающей арматурой и пожарными гидрантами. Проектируемая и существующая сохраняемая водопроводные сети закольцованы. Длина отдельных тупиковых линий не превышает 200 м. 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 (сохранению) 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).

При определении стоимости сетей водоснабжения использованы Государственные нормативы цены строительства. Сети водоснабжения и канализации НЦС 14-2012.

Стоимость строительства сетей определена по состоянию на 2013 г.

При определении стоимости строительство сетей принято:

- трубы полиэтиленовые;
- средняя глубина траншей - 2 м;

- строительство с погрузкой мокрого грунта в автосамосвал и транспортировкой до 1 км (для планировки территории);
- работы на отвале (учтены в непредвиденных затратах);
- транспортировка сухого грунта для обратной засыпки 25 км;
- стеснённые условия $K_1=1,06$
- коэффициент инфляции (2012 год) $K_2=1,07$
- НДС $K_3=1,18$

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведена в табл. 10.

Расчет водопотребления и водоотведения

Таблица 1

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. О. Кошевого - ул. Луганская - ул. Двинская - ул. Окская - ул. Аллея смелых в Московском районе г. калининграда															
Наименование	Водопотребление										Водоотведение				
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/с/ут	К сут	Q _{сут, max} м ³ /сут	g _{ч,ср} м ³ /ч	Кч	q _{ч, max} м ³ /ч	q _{с, max} л/с	Q м ³ /сут	Кобщ	q _{ч, max} м ³ /ч	q _{с, max} л/с	Примеч.	
Существующая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	1 000	230,0	1,20	276	12	2,21	25	7,1	276	2,00	23	6,4		
Проектируемая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	1 100	230,0	1,20	304	13	2,21	28	7,8	304	2,00	25	7,0		
Офисные центры, общественно-деловая застройка (админ. здания)	мест	700	16,0	1,0	11	0,5	1,00	0,5	0,1	11	1,00	0,5	0,1		
Неучтенные потребители, местные производства	%	50%		1,0	295	12	1,00	12	3,4	295	1,00	12	3,4		
Полив жилой территории	чел.	2 100	50,0		105	11	1,00	4	1,2					10 час.	
Итого (округленно):					990	47		71	20	890		61	17		

Таблица № 10

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам водоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1	Водопроводные сети Ду 125 Ду 150 Ду 200	км км км	0,7 1,0 2,2	2 730 4 660 10 700	НЦС 14-2012
2	Проектно-изыскательские работы	%	15	2 700	СЦПР
3	Непредвиденные затраты	%	5	1 000	СЦПР
4.	НДС	%	18	3 900	
	Итого:			25 700	

Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Решения по дождевой канализации и осушению территории приведены в соответствующем подразделе настоящего проекта планировки и согласованы в установленном порядке согласно техническим условиям, выданным МУП «Гидротехник» от 23.05.2013 г. № 367.

Существующая индивидуальная застройка центральной части проектируемой территории имеет локальные сети бытовой канализации с использованием септиков и выгребных ям. Сети имеют несанкционированные выпуски непосредственно в р. Товарную. На этой территории планируется строительство многоквартирного жилого дома. При этом предполагается направить канализационные стоки дома в проектируемый вдоль р. Товарной коллектор Ду 300 мм. Несанкционированные выпуски бытовой канализации существующей индивидуальной застройки должны быть ликвидированы.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки с учреждениями обслуживания проектируемой территории составляет 890 м³/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям МУП КХ «Водоканал» от 04.06.2013 г. № ТУ-660. Согласно ТУ водоотведение бытовых стоков предусмотрено в существующий коллектор Ду 400 мм по ул. О. Кошевого. Проектом предусмотрена следующая схема канализования бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки.

Бытовые стоки собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Проектируемая территория условно разделена на два бассейна канализования. Стоки северо-западной территории, представленной зоной общественно-жилого назначения, в объеме около 5 м³/ч отводятся самотеком непосредственно в существующий коллектор Ду 400 мм по ул. О. Кошевого.

Стоки с остальной территории в объеме 56 м³/ч; 16 л/с подаются на проектируемую канализационную насосную станцию (КНС). В эту же КНС предусмотрен прием бытовых стоков со смежной территории от квартала многоквартирных домов (заказчик-застройщик ООО «БалтСтрой-Калининград»). Расход принимаемых стоков по данным муниципального заказчика 1 182 м³/сут; 123,2 м³/ч; 34 л/с. Суммарная производительность КНС составит 179 м³/ч; 50 л/с. Проектируемый канализационный коллектор Ду 300 мм по ул. Аллее Смелых также предусмотрен с учетом приема стоков со смежной территории.

Площадь земельного участка под канализационную насосную станцию около 0,05 га.

Санитарно-защитная зона канализационной насосной станции – 20 м.

Бытовые стоки от проектируемой КНС по напорному коллектору 2х200 мм подаются в проектируемый самотечный коллектор Ду 300 по ул. Интернациональной – ул. О. Кошевого и далее в самотечном режиме направляются согласно ТУ в существующий коллектор Ду 400 мм по ул. О. Кошевого.

При определении стоимости сетей бытовой канализации использованы Государственные нормативы цены строительства. Сети водоснабжения и канализации НЦС 14-2012.

Стоимость строительства сетей определена по состоянию на 2013 г.

При определении стоимости строительство сетей принято:

- трубы полиэтиленовые;
- средняя глубина траншей - 3 м;
- строительство с погрузкой мокрого грунта в автосамосвал и транспортировкой до 1 км (для планировки территории);
- работы на отвале (учтены в непредвиденных затратах);
- транспортировка сухого грунта для обратной засыпки 25 км;
- стеснённые условия К1=1,06
- коэффициент инфляции (2012 год) К2=1,07
- НДС К3=1,18

Ориентировочная стоимость строительства объектов канализации приведена в табл. 11.

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 315	км км	2,8 1,5	12 400 7 800	НЦС 14-2012
2.	Канализационная насосная станция, 179 м3/ч	компл.	1	30 000	Объект-аналог
3.	Напорный канализационный коллектор в две нитки Ду 200	км	0,2	1 200	НЦС 14-2012
4.	Проектно-изыскательские работы	%	15	7 700	
5.	Непредвиденные затраты	%	5	3 000	
6.	НДС	%	18	11 200	
Итого:				73 300	

2.2.6.6. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения придомовых территорий жилых домов, объектов соцкультбыта и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 4 км.

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

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП. Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм².

Линии наружного освещения выполняются кабелями, проложенными в земле в трубах «Копофлекс».

Расчёт сечения линий наружного освещения проводится по предельно допустимой величине потери напряжения и проверяется на отключение при однофазном коротком замыкании на стадии «Рабочая документация». Опоры – металлические. Светильники – типовые с использованием энергосберегающих, светодиодных, натриевых ламп малой мощности.

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	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Сеть наружного освещения	км	4,0	1 800	Объект-аналог
	Итого:			1 800	

2.2.6.7. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована частично. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 700 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 1 020 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 таблице 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	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Магистральные сети для связи и телевидения	км	3,0	8 000	НЦС 11-2012
	Итого:			8 000	

2.2.7. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Основные зоны планируемого размещения на проектируемой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, обозначенные на чертеже ПП – 1, следующие:

Зоны размещения объектов капитального строительства

А. Жилые зоны, в том числе:

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и блокированными жилыми домами (до 4 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками (городские виллы)
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки

- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные;
 - бокового типа для инвалидов;
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - гостевые;
 - подземные или полуподземные;
 - многоэтажные;
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 5-7 этажей
- Многоквартирные жилые дома 4-6 этажей
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	14
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м ²	60-100
16	Площадь приквартирного участка в застройке блокированных или многоквартирных 2-4 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	м ²	30-60

Б. Общественно – жилая зона:

ОЖ - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

В исторических районах города для зоны **ОЖ** действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (в том числе по предельной высоте зданий), определенных Статьей 52.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
 - Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
 - Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
 - Организации, учреждения, управления
 - Детские дошкольные учреждения
 - Школы общеобразовательные
 - Многопрофильные учреждения дополнительного образования
 - Учреждения среднего специального и профессионального образования
 - без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
 - Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
 - Станции скорой помощи
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения
 - Аптеки
 - Пункты оказания первой медицинской помощи
 - Гостиницы
 - Информационные туристические центры
 - Мемориальные комплексы, памятные объекты
 - Учреждения социальной защиты
 - Физкультурно-оздоровительные сооружения
 - Плавательные бассейны
 - Спортивные залы
 - Учреждения культуры и искусства
 - Конфессиональные объекты
 - Магазины
 - Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
 - Торгово-выставочные комплексы
 - Крупные торговые комплексы
 - Объекты бытового обслуживания
 - Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
 - Предприятия общественного питания
 - Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
 - Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты
 - районные и городские
 - Отделения, участковые пункты милиции
 - Пожарные части
- **Вспомогательные виды разрешенного использования**
 - Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;

- встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
 - гостевые;
 - подземные или полуподземные;
 - многоэтажные
 - Детские площадки, площадки для отдыха
 - Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома выше 12 этажей
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
 - Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками (городские виллы)
 - Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Рынки
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса без санитарно-защитной зоны
- Ветлечебницы без содержания животных

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
7	Предельная высота зданий	м	40

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении1 к СНиП 2.07.01-89*.

**В. Зона общественно – производственного назначения, в том числе:
ОП ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

- Организации, учреждения, управления
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Залы аттракционов и игровых автоматов
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Ветлечебницы без содержания животных
- Ветлечебницы с содержанием животных
- Сооружения для хранения транспортных средств

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Оптовые базы и склады
- Учреждения автосервиса
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоэтажные
- Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоэтажные
 - Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Гостиницы

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная высота объектов обслуживания определяется заданием на проектирование и параметрами, определенными в Статья 52. «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия» настоящих Правил.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Г. Рекреационные зоны, в том числе:

P-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ

Зона предназначена для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования

- Парки
- Тематические парки
- Исторические и археологические парки
- Спортивные парки
- Познавательные парки
- Парки аттракционов
- Детские парки
- Прочие тематические парки
 - Физкультурно-оздоровительные сооружения (общей площадью не более 1000 кв.м)
 - Музеи (общей площадью не более 1000 кв.м)
 - Выставочные залы, галереи (общей площадью не более 1000 кв.м)
 - Мемориальные комплексы, памятные объекты
 - Информационные туристические центры
 - Детские площадки
 - Площадки для отдыха
 - Площадки для выгула собак
 - Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
 - Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Некапитальные строения предприятий общественного питания

- Сезонные обслуживающие объекты

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий – не менее 70 % (СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)).

Предельная высота основных зданий – 12 м.

P-5 ЗОНА СКВЕРОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования

- Скверы, сады, бульвары
- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Спортивные площадки
- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Зона городских скверов, садов, бульваров должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70% (СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)).

Д. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Объекты и предприятия связи
- Объекты пожарной охраны
- Объекты санитарной очистки территории
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Троллейбусные парки
- Трамвайные депо
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоэтажные
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Бокового типа
- Бокового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые

- Подземные и полуподземные
- Многоэтажные
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
- Предприятия автосервиса
- АЗС
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Мойки

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы
-

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»

E. Зона водных объектов.

V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из

устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйствственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, установленных вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (**береговая полоса**) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении № 1 к СНиП 2.07.01-89*.

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 $^{\circ}\text{C}$ 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.

Исходя из статистики сейсмологической обстановки на территории города следует, что существует вероятность возникновения ЧС, связанной с землетрясениями интенсивностью не более 4 - 5 балла.

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.

Объектов железнодорожного транспорта на рассматриваемой территории нет.

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 ветрозащиты путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и сугробовых 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 с проектом межевания в его составе расположена на территории категорированного по ГО города (зона опасного радиоактивного заражения с зоной возможных сильных разрушений).

Согласно учету, на рассматриваемой территории защитные сооружения гражданской обороны для укрытия работающих смен и населения отсутствуют.

Предприятий, продолжающих работу в военное время, на участке застройки нет.

Эвакуационные мероприятия на территории г. Калининграда не проводятся.

Ближайшее медицинское учреждение с коечным фондом расположено по ул. Аллея Смелых, 136 (роддом № 3).

На проектируемой территории, согласно реестру ПОО, радиационно - опасных и взрывопожароопасных объектов нет, в связи с чем и рисков возникновения ЧС на таких объектах нет.

Ближайший по расположению к участку планировки ХОО – аммиачно – холодильная установка ОАО «Мясоконсервный комбинат Калининградский», расположенный по ул. Аллея Смелых, 80. При наиболее опасном сценарии развития ЧС, полная глубина зоны заражения составит 1,79 км, площадь фактического заражения – 0,28 кв. км; площадь возможного заражения – 2,5 кв. км.

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

Перспективная застройка предусматривает строительство противорадиационных укрытий на всю проектную численность населения с $K_3 = 200$, $\Delta P_\phi = 0,2 \text{ кгс/см}^2$ 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 границах проекта планировки составит 1,8 тыс. кв. м (численность населения – 2,1 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 существующем медицинском учреждении по ул. Аллея Смелых.

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 проекта планировки и межевания существуют сети кабельного телевидения и проводной радиотрансляционной сети, позволяющие осуществить подключение проектируемых объектов к системе оповещения населения. Имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиренные установки ТАСЦО.

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 в Московском районе пожарные расположены на ул. Дзержинского и ул. Камская.

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 жидким 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 обеспеченнной 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: автодорожный 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

В границах проектируемой территории выделены участки первой очереди строительства. Это территории для освоения в рамках зоны малоэтажной жилой застройкой. Также к первой очереди строительства относятся планируемые объекты социального обслуживания (детский сад). Кроме этого выделен участок в общественно-жилой зоне.

Графически схема очередности отображена на листе ПП-7.

Наиболее рационально освоение участков, сформированных для целей общего пользования, а именно: под въезды на участок, выполнение благоустройства в части подходов к местам остановки общественного транспорта. Основным условием такого освоения должно стать соблюдение санитарных и других действующих градостроительных норм для каждого из выделенных этапов.

2.7. Территориальный баланс (проектное предложение)

Таблица № 14

№ п/п	Наименование территории	Территория, га	В % к итогу
1	2	3	4
	Площадь в границах проектных работ – всего:	39,7/100,0	100,0
	в том числе территории:		
	Зоны застройки малоэтажными жилыми домами	13,1/33,0	33,0
	из них:		
	• территория под застройку малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардные)	11,7/29,5	29,5
	• территория под строительство детского сада	1,2/3,0	3,0
	• зона скверов, садов, бульваров в зонах градостроительного зонирования	0,2/0,5	0,5
	Зоны общественно-жилого назначения	14,2/35,7	35,7
	из них:		
	• зона скверов, садов, бульваров в зонах градостроительного зонирования	1,8/4,5	4,5
	Зоны объектов обслуживания населения и производственной деятельности	2,7/6,8	6,8
	Зоны инженерно – транспортного назначения	6,5/16,4	16,4
	Зоны рекреационного назначения	0,5/1,3	1,3
	из них:		
	• территория городских парков	0,5/1,3	1,3
	Зоны прочего назначения	2,7/6,8	6,8
	из них:		
	• территория водных объектов	2,7/6,8	6,8

2.8. Основные технико – экономические показатели проекта планировки

Таблица № 15

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2013 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	39,7/100,0	39,7/100,0
	в том числе территории:			
1.1.	Зоны застройки малоэтажными жилыми домами	-"-	8,5/21,4	13,1/33,0
	из них:			
	• территория под застройку малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая манкардные)	-"-	8,5/21,4	11,7/29,5
	• территория под строительство детского сада	-"-	-	1,2/3,0
	• зона скверов, садов, бульваров в зонах градостроительного зонирования	-"-	-	0,2/0,5
1.2.	Зоны общественно-жилого назначения	-"-	13,6/34,2	14,2/35,7
	из них:			
	• зона скверов, садов, бульваров в зонах градостроительного зонирования	-"-	-	1,8/4,5
1.3.	Зоны объектов обслуживания населения и производственной деятельности	-"-	-	2,7/6,8
1.4.	Зоны инженерно – транспортного назначения	-"-	5,4/13,6	6,5/16,4
1.5.	Зоны рекреационного назначения	-"-	0,5/1,3	0,5/1,3
	из них:			
	• территория городских парков	-"-	0,5/1,3	0,5/1,3
1.6.	Зоны прочего назначения	-"-		2,7/6,8
	из них:			
	• территория водных объектов	-"-	-	2,7/6,8
1.7.	Прочие территории	-"-	11,7/29,5	-
2.	Население			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	1,0	2,1
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га	95	135
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов,	тыс. м ²	18,7	40,4

	всего:	общей площади квартир/%		
3.2.	Количество квартир	кв.	367	722
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	3	4
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	18,7	19,2
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	240/114 (по заданию на проектирование)
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	Проектом не предусмотрена
4.3.	Аптеки	объект	-	2
4.4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м ² общей площади	-	200/95
4.5.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.	м ² площади пола	-	150/71
4.6.	Предприятия:			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	-	250/119
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	20/9,5
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	5/2,4
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км	1,9	2,6
5.3.	Объемы капитальных вложений в дорожное строительство	тыс. руб.	-	55500
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб. м/сут.	Нет сведений	990
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	Нет сведений	250
6.2.	<i>Бытовая канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	Нет сведений	890
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			

6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка	кВт	Нет сведений	1157
6.4.	Газоснабжение			
6.4.1.	Расчетная потребность газа, всего	куб. м/час	Нет сведений	1100
6.5.	Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории	тыс. руб.	-	221400

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. О. Кошевого – ул. Луганская – ул. Двинская – ул. Окская – ул. Аллея Смелых – ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
к Обоснованию проекта планировки территории

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города. Северная часть территории межевания (до р. Товарная) находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, центральная часть (южнее р. Товарная) – в зоне общественно-жилого назначения, южная часть - в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности, часть территории межевания в районе р. Товарная – в зоне городских парков.

Территория межевания ограничена с севера красными линиями ул. Лужская, с востока - красными линиями ул. Аллея Смелых, с запада – красными линиями ул. О. Кошевого, с юга – красными линиями ул. Н. Карамзина.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:142015, 39:15:142016, 39:15:142017, 39:15:142019.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 397000,00 м², в т.ч. в границах красных линий 299140,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 117 земельных участков, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 6 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 206115,00 м², в т.ч. в границах красных линий 203040,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)» и в выписках из ГКН в электронном виде (CD диск).

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. О. Кошевого – ул. Луганская – ул. Двинская – ул. Окская – ул. Аллея Смелых – ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 120 ранее образованных (зарегистрированных и не зарегистрированных в ГКН) земельных участков;
- уточнить границы и площадь 1 ранее образованного земельного участка;
- снять с кадастрового учета через суд или изменить разрешенное использование на «под строительство детского дошкольного учреждения» 2 ранее образованных земельных участка с кадастровым номером 39:15:142016:5 и 39:15:142016:7;
- образовать 66 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

- 13 земельных участков под многоквартирные дома,
- 4 земельных участка под жилые дома индивидуального жилищного фонда,
- 3 земельных участка под нежилые строения и сооружения,
- 8 земельных участков под строительство малоэтажных жилых домов,
- 1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения,
- 1 земельный участок под размещение объектов обслуживания населения и производственной деятельности,
- 2 земельных участка под озелененные территории общего пользования,
- 8 земельных участков под территории совместного использования (проезды),
- 3 земельных участка под объекты инженерной инфраструктуры,
- 23 земельных участка для перераспределения.

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

Проектом планировки, для обеспечения нормативной ширины и проложения инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. Луганская и ул. Аллея Смелых. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанных улиц и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель - 166,00 м².

Сведения о частях земельных участков, подлежащих изъятию, отражены в таблице 1.

Табл. 1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь
1	2	3	4	5	6
1	39:15:142016:20	20.00	3	39:15:142016:3	59.00
2	39:15:142016:21	87.00			
			ИТОГО		166.00

3.2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

В соответствии 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, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Т.к. жилые дома в данном квартале относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7., 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).

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09 г., минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) составляет 450 м², максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет 1000 м².

Проектные площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

Табл. 2

№ уч- ка	Разрешенное использование	Год стр-ва	Кол. эт.	Общ. площ. жил. пом.	Общ. площ. нежил. пом.	Кол кв.	Удельн. показатель зем. доли	Норматив. площадь зем. уч., кв.м	Фактич. Коэффи.	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 9	1950	1	79.6	0	1	2.84	226.06	25.00	1990.00
2	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 17	до45	1	69.1	0	1	2.84	196.24	14.47	1000.00
3	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 36	до45	1	112.6	0	3	2.84	319.78	19.82	2232.00
4	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 37	1950	1	71.5	0	2	2.84	203.06	13.99	1000.00
5	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 39	до45	1	130.9	0	4	2.84	371.76	8.40	1100.00
6	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 40	до45	1	56.3	0	2	2.84	159.89	26.64	1500.00
7	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 44	до45	2	98.2	0	3	2.84	278.89	21.13	2075.00
8	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 47	до45	1	112.9	0	3	2.84	320.64	20.46	2310.00
9	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 58	до45	1	52.9	0	1	2.84	150.24	42.42	2244.00
10	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 65	до45	1	86.2	0	2	2.84	244.81	28.68	2472.00
11	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Луганская, 70	до45	1	73.9	0	2	2.84	209.88	35.32	2610.00
12	под многоквартирный малоэтажный дом по ул.	до45	1	121	0	3	2.84	343.64	20.43	2472.00

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. О. Кошевого - ул. Луганская -
ул. Двинская - ул. Окская - ул. Аллея Смелых - ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда

	Аллея Смелых, 163									
13	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Аллея Смелых, 168	до45	1	110.7	0	2	2.84	314.39	23.58 2610.00	
	<i>Всего:</i>			1175.80	0.00	29		3339.27		20533.00

3.2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах ул. О. Кошевого – ул. Луганская – ул. Двинская – ул. Окская – ул. Аллея Смелых – ул. Н. Карамзина в Московском районе:

Сохраняется:

- 114 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 199017,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 195942,00 м²;
- 6 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 5529,00 м².

Подлежит снятию с кадастрового учета через суд или изменению разрешенного использования на «под строительство детского дошкольного учреждения»:

- 2 земельных участка общей площадью – 902,00 м² с кадастровыми номерами 39:15:142016:5 и 39:15:142016:7.

Уточняется:

- 1 земельный участок площадью – 667,00 м².

Образуется:

- 13 земельных участков под многоквартирные дома, общая площадь – 13487,00 м²;
- 4 земельных участка под жилые дома индивидуального жилищного фонда, общая площадь – 3720,00 м²;
- 3 земельных участков под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 709,00 м²;
- 8 земельных участков под строительство малоэтажных жилых домов, общая площадь – 31664,00 м²;
- 1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения, общая площадь – 12000,00 м²;
- 1 земельный участок под размещение объектов обслуживания населения и производственной деятельности, общая площадь – 5913,00 м²;
- 2 земельных участка под озелененные территории общего пользования, общая площадь – 19063,00 м²;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. О. Кошевого – ул. Луганская – ул. Двинская – ул. Окская – ул. Аллея Смелых – ул. Н. Карамзина в Московском районе г. Калининграда

- 8 земельных участков под территории совместного использования (проезды), общая площадь – 2208,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 1415,00 м²;
- 3 земельных участка под объекты инженерной инфраструктуры, общая площадь – 638,00 м² (за красными линиями),
- 23 земельных участка для перераспределения, общая площадь – 9027,00 м².

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения, инженерных и транспортных коммуникаций, отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

3.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	39,7000	39,7000
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки территория объектов инженерной инфраструктуры (муниципальные земли) территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	9,6998 1,7207 1,7207 - - 2,0478 0,0709 5,8604	9,6998 4,8871 4,8871 - - 2,0478 1,8622 0,9027
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые земельные участки Ранее образованные уточняемые земельные участки	- " -	29,9986 20,4546 0,0667	29,9986 20,4546 0,0667

4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

5. ПРИЛОЖЕНИЯ (согласования)

6. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ