



Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие  
«Городской центр геодезии»**  
городского округа «Город Калининград»

пл. Победы, 1, каб. 303,  
г. Калининград, 236040  
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390501001

тел./факс (4012) 92-31-56  
е-mail: info@gcg39.ru  
www.gcg39.ru

**Заказчик:**

Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа  
"Город Калининград"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**  
**территории в границах поселка Совхозное в Центральном районе**  
**г. Калининграда**



Директор МП «Геоцентр»

Л.И. Глеза

г. Калининград  
2012

### **СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

Директор МП «Геоцентр»	Л.И.Глеза
Начальник отдела межевания МП «Геоцентр»	Л.П.Полякова
Инженер МП «Геоцентр»	Л.Е.Маликова
Руководитель проекта ООО «Никор Проект»	О.В.Мезей
Главный архитектор ООО «Никор Проект»	О.Н.Фильчакова
Главный инженер проекта ООО «Никор Проект»	Б.Д.Новожилов
Инженер-экономист ООО «Никор Проект»	Л.В.Горелова

## СОСТАВ ПРОЕКТА:

### Материалы проекта планировки территории с проектом межевания в его составе

#### 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.	Объекты инженерной инфраструктуры. Сводный план	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	1: 5000
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
	Схемы инженерной инфраструктуры:		
3.	Схема вертикальной планировки, осушения территории, дождевая канализация	ПП – 5/1	1: 2 000
4.	Электроснабжение, линии связи	ПП – 5/2	1: 2 000
5.	Схема газоснабжения	ПП – 5/3	1: 2 000
6.	Водоснабжение, бытовая канализация	ПП – 5/4	1: 2 000

7.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта со схемой размещения парковок	ПП – 6	1: 2 000
8.	Схема очередности строительства	ПП – 7	1: 5 000
9.	Эскизные предложения по объемно- планировочному решению (в пояснительной записке)		

### 3. Межевание 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

<b>Введение .....</b>	<b>9</b>
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории.....	10
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....	11
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.....	11
1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	23
1.3.2. Характеристики развития жилой застройки.....	23
1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения.....	24
1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели).....	24
1.5. Инженерная подготовка территории	
1.5.1. Вертикальная планировка .....	27
1.5.2. Осушение территории .....	27
1.5.3. Дождевая канализация .....	27
1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.....	28
1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....	30
<b>Копии графических материалов</b>	

### 2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение) .....	36
2.1.1. Решения генерального плана.....	36
2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	37

2.1.3. Жилищный фонд, система социального обслуживания населения.....	37
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	38
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	39
2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....	39
2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....	40
2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.....	40
2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства.....	41
2.2.3. Планируемое развитие системы социального обслуживания населения.....	43
2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	48
2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно - технического обеспечения.....	50
2.2.5.1. Инженерная подготовка территории.....	50
2.2.5.2. Электроснабжение .....	53
2.2.5.3. Газоснабжение .....	55
2.2.5.4. Теплоснабжение .....	56
2.2.5.5. Водоснабжение .....	57
2.2.5.6. Бытовая канализация .....	61
2.2.5.7. Наружное освещение .....	62
2.2.5.8. Линии связи .....	63
2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	64
2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО.....	66
2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	74
2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	75
2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	77
2.7. Территориальный баланс .....	78

2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....79

**Копии графических материалов**

**3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....82**

3.1. Анализ существующего положения.....

3.2. Проектное решение.....

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

3.4. Выводы.....

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

**Копии графического материала**

**4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

- Задание на разработку документации по планировке территории;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград»
- Управление Роспотребнадзора по Калининградской области № 19/12-04-3 от 18.01.2013 г. – информация о нормативных санитарно-защитных зонах;
- Служба государственной охраны объектов культурного наследия № 252 от 25.12.2012 г. – информация о наличии объектов культурного наследия;
- МУП коммунального хозяйства городского округа «Город Калининград» «Водоканал» № ТУ-1895 от 27.12.2012 г. – технические условия;
- ОАО «Калининградгазификация» № 27-с от 07.02.2013 г. – техническое задание;
- МП по эксплуатации сетей и сооружений отвода поверхностного стока «Гидротехник» № 1024 от 28.12.2012 г. – предварительные технические условия;
- ГУ МЧС России по Калининградской области № 196-3-1-6 от 17.01.2013 г. – исходные данные и требования;
- ГКУ Калининградской области «Управление дорожного хозяйства Калининградской области» № 5280 от 13.11.2012 г. – сведения по автомобильным дорогам в границах проекта планировки;
- МКУ «Калининградская служба заказчика» № 14 от 25.01.2013 г. – технические условия.

Российская Федерация Калининградская область



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

---

236006 г. Калининград, Московский пр., 40, офис 706, тел. 34-22-93  
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ  
от 25 ноября 2011 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

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



## Введение

Документация по планировке территории - проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах улиц Рядового Павленко - Большая Окружная в Центральном районе г. Калининграда (пос. Совхозный) - разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- действующего Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

Исходные данные для проектирования представлены Заказчиком на период до 01.06.2012 г.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 2092 от 31.11.2011 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Техническое задание;
- Договор с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

Проект планировки и межевания территории выполнен с учетом генерального плана муниципального образования «Город Калининград», утверждённого

городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22.02.2006 г., ТУ инженерных служб, топографической основы в масштабе 1:2000, выполненной в 2012 году.

Исходные данные для проектирования представлены Заказчиком на период до 01.11.2012 г.

Разрешительным документом для ООО «Никор Проект» на разработку проектной документации является Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ от 25.11.2011 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110.

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

Территория в границах проекта планировки расположена в границах поселка Совхозное, находящегося в западной части города Калининграда. С северной, западной и южной стороны она ограничена территорией, свободной от застройки, с восточной – магистральной улицей общегородского значения ул. Большая Окружная.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием, итогам анализа состояния территории, в границах проекта планировки использованы земельные участки, свободные от застройки: в северной и западной части - для размещения малоэтажной жилой застройки, в южной и восточной части - для застройки объектами общественно-жилого назначения.

В границах проекта планировки имеет место существующая малоэтажная 1 – 2 этажная многоквартирная жилая застройка и индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При проектировании проездов учтена транспортная и пешеходная доступность объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также на смежных территориях.

## **1.2. Красные линии и линии регулирования застройки**

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размеры (расстояния между красными линиями) определялись категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях по ул. Б.Окружной - до 70 м и от 15,0 до 25 м по улицам и проездам в жилой застройке.

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

Основной целью проекта планировки является разработка рационального планировочного решения территории, определение территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения и, в первую очередь, для строительства объектов муниципального значения.

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

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием в границах проектируемой территории, Правилами землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград». На карте градостроительного зонирования территории города Калининграда в границах проекта планировки выделены территориальные зоны:

### **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
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Библиотеки по месту жительства
- 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
  - Боксового 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	30-60

## **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.

### **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 Приложении № 1 к СНиП 2.07.01-89\*.



## **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 Статье 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.

## **Р-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, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование и 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.

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

#### **Зоны размещения объектов капитального строительства**

##### **А. Зона объектов жилищного строительства, в том числе:**

- *Зона застройки малоэтажными жилыми домами.*
- *Зона застройки индивидуальными жилыми домами* представлена только отдельными существующими жилыми домами и развитию не подлежит.
- *застройки садовых и дачных участков*

Данная зона не получает развития т.к. не предусмотрена градостроительными регламентами.

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

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

**- Зона объектов дошкольного и школьного образования**

Согласно техническому заданию, данная зона представлена школой на 1000 учащихся, предусмотренной в северо-западной части территории ПП, и детским садом на 240 мест в центральной части поселка рядом с зеленой зоной.

**В. Зоны рекреационного назначения**

**- Зона размещения спортивных комплексов и сооружений**

Данная зона предусмотрена в юго-восточной части проектируемого участка в районе существующей спортплощадки. Здесь предлагается размещение спортивных объектов, емкость которых рассчитана на проектную численность населения в границах проекта планировки.

**Г. Зона объектов производственного и инженерного назначения:**

**- зона объектов производственно - коммунальных V класса санитарной классификации** (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 50 м).

**Д. Зона объектов инженерного и транспортного назначения:**

**- Зона объектов транспортной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения крупных транспортной инфраструктур (сооружения для хранения транспортных средств, гаражи индивидуальных легковых автомобилей, автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей...); режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

**- Зона объектов инженерной инфраструктуры**

Виды разрешенного использования земельных участков под инженерные объекты:

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

- инженерно – технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения межпоселкового, поселкового и межрайонного значения; объекты и предприятия связи;
- объекты коммунально-складского назначения;
- объекты санитарной очистки территории.

Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

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

#### **Е. Зона размещения линейных объектов капитального строительства:**

##### ***- Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры***

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

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

#### **Зоны запрещения капитального строительства**

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

Действие градостроительных регламентов на территории зелёных насаждений общего пользования (скверы, парки, бульвары) не распространяется, так как земельные участки в этой зоне находятся в границах территорий общего пользования.

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

### **1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории**

Транспортная схема проектируемой территории выполнена согласно решениям генерального плана муниципального образования «Город Калининград» и ранее разработанной проектной документации.

Генеральным планом города Калининграда (ООО НПИ «ЭНКО») для проектируемой территории предусмотрены внешние транспортные связи:

- улица Б. Окружная; в проектом решении генерального плана - улица общегородского значения, обеспечивающая выход на Советский проспект и проспект Победы, проходит вдоль восточной границы проектируемой территории;
- улица районного значения Тенистая Аллея проходит через проектируемую территорию с востока на северо-запад; проектом планировки даны предложения по транспортной развязке в 2-х уровнях (пересечение ул. Б.Окружная и улицы Тенистая Аллея);
- проектируемая улица в жилой застройке проходит по западной границе, соединяется с улицей районного значения (продолжение Тенистой Аллеи) на севере;
- проектом предусмотрены проезды с целью обеспечения подъездов к вновь формируемым земельным участкам; кроме того, перспективные территории получают пешеходное и велосипедное сообщения между жилыми территориями, производствами и территориями зеленых насаждений общего пользования.

### **1.3.2. Характеристики развития жилой застройки**

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 6,5 тыс. кв. м общей площади. Численность населения около 0,3 тыс. чел. Застройка представлена индивидуальными и малоэтажными жилыми домами 1 – 2 этажа, включая мансардный.

Садоводческие участки проектным решением меняют свое разрешенное использование под зону жилой застройки.

На территориях, свободных от застройки, планируется строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов (до 4 этажей, включая мансардный).

Существующая жилая застройка (6,5 тыс. кв. м, 113 квартир, 58 домов) и объекты обслуживания населения проектируемого квартала на расчетный срок сохраняются.

Проектируемая жилая застройка на расчетный срок составит 46,3 тыс. кв. м, 689 квартир. Численность населения увеличится на 1,96 тыс. чел. и составит около 2,2 тыс. чел. Средняя плотность населения – 58,8 чел/га.

### **1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения**

Из учреждений обслуживания в границах проектируемой территории расположено административное здание, баня, магазин на 50 кв. м торговой площади.

Проектом планировки предполагается строительство детского дошкольного учреждения и школы, в жилой зоне – объектов бытового обслуживания, магазины, объекты общественного питания.

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на расчетное население выполнены согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, приложение Ж.

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

### **1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории**

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

На свободных от застройки территориях предлагается строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов (до 4 этажей, включая мансардный). При этом плотность и параметры застройки соответствуют типу застройки.

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



## Основные технико-экономические показатели

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
<b>1.1</b>	<b>Площадь в границах проектных работ – всего</b>	<b>га/кв. м на чел.</b>	<b>56,0/2000</b>	<b>56,0/163</b>
	в том числе территории: - жилых зон	га/%	8,3/14,8	22,8/40,7
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный)	-"-	4,5/8,0	6,0/10,7
	• зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	3,8/6,8	16,8/30,0
	- зоны делового, общественного и коммерческого назначения (включая школьные и дошкольные учреждения)	-"-	0,1/0,2	4,1/7,3
	- зон размещения линейных объектов капитального строительства: зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	-"-	2,5/4,5	14,0/25,0
	- иных зон	-"-	45,1//80,5	15,1/26,9
<b>1.2</b>	<b>Из общей площади проектируемой территории, общего пользования иных зон – всего</b>	<b>-"-</b>	<b>38,7/69,1</b>	<b>7,5/13,4</b>
	из них: - зеленые насаждения общего пользования	-"-	-	5,0/8,9
	- садовые и дачные участки	-"-	1,5/2,7	в составе индивидуальной жилой застройки
	- прочие территории	-"-	37,2/66,4	2,5/4,5 (охранные зоны инженерных сетей, озеленение специального назначения)
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
<b>2.1</b>	<b>Численность населения,</b>	<b>тыс. чел.</b>	<b>0,28</b>	<b>2,2</b>
	всего, в том числе			
<b>2.1.1.</b>	<b>В зоне застройки индивидуальными жилыми домами</b>	<b>-"-</b>	<b>0,08</b>	<b>0,1</b>
<b>2.1.2.</b>	<b>В зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)</b>	<b>-"-</b>	<b>0,2</b>	<b>2,1</b>
<b>2.2.</b>	<b>Плотность населения территории жилого района</b>	<b>чел./га</b>	<b>25,7</b>	<b>58,8</b>

<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего	тыс. м <sup>2</sup> общ. площ. квартир/%	6,5/100,0	52,8/100,0
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	2,1/32,3	4,7/8,9
3.1.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	4,4/67,7	48,1/91,1
3.2.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	1,5	2,6
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	23,2	24,0
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	240/109- по заданию
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	1000/454- по заданию
4.3.	Аптеки	объект	-	1
4.4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> общей площади	-	176/80
4.5.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> площади пола	-	110/50
4.6.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	30/107	220/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	18/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	4,4/2
4.7	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			
	Отделения связи	объект	-	1
	Филиалы сбербанка	операционное место	-	1
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	2,5	14,0
<b>6.</b>	<b>Инженерное обеспечение</b>			
6.1.	Водоснабжение	куб. м/сут.	нет свед.	770,0
6.2.	Канализация	-"-	нет свед.	660,0
6.3.	Газоснабжение	тыс. м <sup>3</sup> /год	нет свед.	1010,0
6.4.	Электроснабжение	кВА	нет свед.	1430,0
<b>7.</b>	<b>Инвестиции</b>			
7.1.	Транспортное обслуживание	тыс. руб.	-	673500
7.2.	Инженерное обеспечение	-"-	-	225100

## **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**

Замена придорожных каналов (кюветов) коллекторами дождевой канализации;

Мелиоративные работы на осушительном канале МПР-3-2-2, в том числе строительство нового шлюза-регулятора и трубопереездов;

Благоустройство территории, прилегающей к водоемам;

Реконструкция существующей внутриквартальной сети дождевой канализации.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов по осушению территории - 9 700 тыс. руб.

### **1.5.3. Дождевая канализация**

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 - 3,9 км.

Количество очистных установок – 4 шт.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов дождевой канализации – 40 300 тыс. руб.

### **1.6. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории**

#### ***Водоснабжение***

Реконструкция существующих водопроводных сетей;

Проектирование и строительство новых водопроводных сетей.

Тампонаж существующих водозаборных скважин.

Потребность в воде составляет 770 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления, с учетом расхода на пожаротушение 902 м<sup>3</sup>/сут.

Общая протяженность водопроводных сетей – 5,1 км

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов водоснабжения – 26 400 тыс. руб.

#### ***Бытовая канализация***

Реконструкция канализационных сетей.

Проектирование и строительство канализационных сетей.

Проектирование и строительство канализационной насосной станции.

Проектирование и строительство напорного канализационного коллектора.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 660 м<sup>3</sup>/сут.

Общая протяженность канализационных сетей – 3,6 км.

Ориентировочная длина напорного канализационного коллектора – 1,4 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов бытовой канализации – 52 000 тыс. руб.

#### ***Электроснабжение***

Проектирование и строительство распределительного пункта 10 кВ с двумя секциями шин с АВР на секционном выключателе;

Проектирование и строительство 5-ти двухсекционных трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ мощностью до 2 х 630 кВА с 4-я линейными вводами каждая;

Проектирование и прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от ПС 110/10 кВ

новая «Менделеевская» до РП;

Проектирование и прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от РП до ТП.

Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4 кВ ТП составит:  $P_p = 1328,5$  кВт,  $S_p = 1430$  кВА .

Протяженность питающей кабельной линии 10 кВ – 2,6 км.

Протяженность распределительных кабельных линий – 2,8 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов электроснабжения – 71 700 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.

### **Газоснабжение**

Проектирование и строительство газопроводов высокого давления – 0,7 км.

Проектирование и строительство газопроводов низкого давления – 4,0 км.

Проектирование и строительство ШРП – 2 шт.

Проектирование и строительство отключающих устройств – 10 шт.

Расчетный расход газа по жилой застройке и общественным зданиям составляет 820 м<sup>3</sup>/ч; 1 010 тыс. м<sup>3</sup>/год.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов электроснабжения – 21 300 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 – 1,8 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства магистральных сетей связи и телевидения – 4 000 тыс. руб.

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

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на проектной территории выполнен на основании исходных данных и требований Главного управления МЧС по Калининградской области от 15.01.2013 г. № 1 и касается мероприятий ЧС мирного времени.

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

1. Сильный ветер, в том числе шквал, смерч.
2. Очень сильный дождь, сильный ливень, продолжительные сильные дожди.
3. Сильный туман.
4. Сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30° С и выше в течение более 5 суток).
5. Снежные заносы и гололед.
6. Сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее - 25° С и ниже в течение не менее 5 суток).

Штормовые ветры иногда достигают ураганной силы (скорость ветра, включая порывы) - до 15 – 25 м/сек. и более, нанося большой ущерб природе и народному хозяйству. Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

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

На территории проекта планировки возможно возникновение следующих *техногенных ЧС*:

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

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

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

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

*Для обеспечения пожарной безопасности населения* в Центральном районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. Бассейная). 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 по реализации Федерального закона от 6.10.2003 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.

### **Мероприятия по гражданской обороне**

Согласно СНиП 2.01.51-90, территория проекта планировки и межевания расположена на территории категорированного по ГО города (зона опасного радиоактивного заражения с зоной возможных сильных разрушений).

На территории проекта планировки защитные сооружения для укрытия населения и работающих смен отсутствуют.

Эвакуационные мероприятия на территории г. Калининграда не проводятся.

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

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

Имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиренные установки ТАСЦО.

Согласно данным ГУ МЧС России по Калининградской области, непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально - опасным объектам относятся объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные. Ближайший по расположению к проектируемой территории пожароопасный объект находится в пос. Космодемьянского – склад ГСМ ООО «ХЭЛП - Кириши» (нефтепродукты).

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

**К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:**

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

- *мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций* - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов, 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 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

### **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.

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

## **2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

## **2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)**

Территория в границах проекта планировки расположена в границах поселка «Совхозное», находящегося в западной части города Калининграда. С северной, западной и южной стороны она ограничена территорией, свободной от застройки, с восточной – магистральной улицей общегородского значения - улица Большая Окружная.

Рельеф проектируемой территории неровный. Понижение участка происходит в сторону ручьев и мелиоративных каналов.

Территория в границах проекта планировки частично застроена жилыми домами с приусадебными земельными участками и малоэтажными многоквартирными жилыми домами (преимущественно двухквартирными жилыми домами постройки советского периода).

В центре существующего поселка находится застройка производственно-коммунального назначения. Санитарно-защитная зона не превышает 50 метров.

Садоводческое общество расположено в восточной части территории. Рядом с ним имеется спортивная площадка.

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 56,0 га.

### **2.1.1. Решения генерального плана**

В соответствии с решением генерального плана муниципального образования городского округа «Город Калининград», правилами землепользования и застройки, проектируемая территория пос. Совхозное должна быть использована для размещения малоэтажной жилой застройки, в южной и восточной части - для застройки объектами общественно-жилого назначения.

Транспортная схема, предлагаемая в генеральном плане, трассировка уличной сети является основой проектного решения.

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда, настоящим проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся уличной сети с разработкой новых профилей улиц, совершенствованием покрытий проезжих частей. Предусмотрено строительство путепровода с устройством транспортной развязки в разных уровнях на участке пересечения Северного обхода с улицей Тенистая Аллея.

Генеральным планом сохраняется сложившаяся структура жилых улиц, этажность и тип проектируемого жилищного строительства в существующих кварталах индивидуальной жилой застройки. На свободных от застройки

территориях, в северо – западной части проектируемого участка, предполагается строительство малоэтажной жилой застройки.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», в западной и северо-западной части территории - зона Ж–3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами», центральная часть – зона ОП «Зона объектов обслуживания и производственной деятельности», южная и юго-восточная часть – зона ОЖ «Зона общественно-жилого назначения», вся остальная территория в границах проекта планировки относится к зоне Р-1 «Зона городских парков».

#### **2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки**

В настоящее время на территории проекта планировки имеет место существующая индивидуальная и малоэтажная жилая застройка с приусадебными земельными участками, застройка объектами производственно-коммунального назначения. Большая часть проектируемой территории свободна от застройки. Активного освоения территории не наблюдается.

В Восточной части поселка определена граница первого пояса ЗСО источника водоснабжения.

В границах проектных работ, в центральной части, имеют место предприятия, с санитарно-защитной зоной 50 метров.

В восточной части проектируемой территории в направлении север - юг проходит мелиоративный канал.

По сведениям «Управления дорожного хозяйства Калининградской области», улица Б.Окружная в проектом решении генерального плана - улица общегородского значения. Намечена резервная территория для строительства транспортной развязки и расширения данной улицы.

#### **2.1.3. Жилищный фонд. Система социального обслуживания населения**

Существующий жилищный фонд представлен индивидуальными (1 - 2 этажа) и малоэтажными (1 – 2 этажа) многоквартирными жилыми домами. Общая площадь существующего сохраняемого жилищного фонда составляет 6,5 тыс. кв. м, в том числе в застройке индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками – 2,1 тыс. кв. м, в малоэтажной

многоквартирной – 4,4 тыс. кв. м. Общая численность населения - 0,28 тыс. человек.

Средняя жилищная обеспеченность в границах проекта планировки составляет 23,2 кв. м/чел.

Из учреждений обслуживания населения в границах проектируемой территории имеется магазин, баня и административное здание.

#### **2.1.4. Улично – дорожная сеть, транспорт**

Транспортная схема, заложенная в Генеральном плане города Калининграда, - основа проектного решения.

Для проектируемой территории предусмотрены транспортные связи:

- улица Б. Окружная; в проектном решении генерального плана - улица общегородского значения, обеспечивающая выход на Советский проспект и проспект Победы, проходит вдоль восточной границы проектируемой территории;

- улица районного значения Тенистая Аллея проходит через проектируемую территорию с востока на северо-запад; проектом планировки даны предложения по транспортной развязке в 2-х уровнях (пересечение ул. Б.Окружная и улицы Тенистая Аллея);

- проектируемая улица в жилой застройке проходит по западной границе, соединяется с улицей районного значения (продолжение Тенистой Аллеи) на севере;

Проектом предусмотрены проезды с целью обеспечения подъездов к вновь формируемым земельным участкам. Кроме того, перспективные территории получают пешеходное и велосипедное сообщения между жилыми территориями, производствами и территориями зеленых насаждений общего пользования. Для формирования полноценного жилого образования, в границах проектирования необходима реконструкция существующей улично–дорожной сети с доведением до нормативных показателей по категориям (дорожное полотно и размер в красных линиях).

Существующие улицы и проезды не имеют резерва для увеличения их размеров в красных линиях, но дорожное полотно при этом необходимо увеличить и довести до указанных на поперечных профилях улиц размеров соответственно классификации.

Основные проезды в существующей жилой застройке, не имеющие возможности или необходимости (в случае усадебной застройки) в увеличении размера дорожного полотна, но имеющие протяженность более 150 м, должны быть снабжены удобными разъездными площадками и разворотами или закольцованы.

Парковки для объектов обслуживания и усадебной жилой застройки должны быть размещены в пределах соответствующих земельных отводов. Парковки для малоэтажной жилой застройки - вдоль улиц и проездов в границах земельных отводов под строительство.

#### **2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения**

В проектных границах зоны залегания полезных ископаемых, объекты культурного наследия - памятники истории и культуры, отсутствуют.

- граница первого пояса ЗСО источника водоснабжения - 30 м;
- санитарно – защитная зона от предприятий - 50 метров;
- зона обслуживания мелиоративного канала – 5 метров;
- охранный зона от инженерных коммуникаций (ЛЭП)

-резервная территория под развитие автодороги (согласно письму «Управления дорожного хозяйства Калининградской области» № 5280 от 13.11.2012 г.).

#### **2.1.6. Выводы общей характеристики территории**

В соответствии с разработанным Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки города Калининграда проектируемая территория имеет все предпосылки для застройки малоэтажными жилыми домами, объектами обслуживания и производственной деятельности, объектами общественно-жилого назначения.

Существующая застройка индивидуальными жилыми домами сохраняется и развитию не подлежит.

Территория, предназначенная для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемая населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур, расположена в восточной части.

Данная зона не получает развития т.к. не предусмотрена градостроительными регламентами.

Согласно техническому заданию, зона объектов дошкольного и школьного образования представлена школой на 1000 учащихся и детским садом на 240 мест, размещена в окружении жилой застройки и территории зеленых насаждений общего пользования.

Территория в юго-восточной части проектируемого участка в районе существующей спортплощадки пригодна под размещение спортивных комплексов и сооружений.

Сохраняется зона производственно - коммунальных объектов V класса санитарной классификации и развитию не подлежит.

## **2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки**

На проектируемой территории выделены зоны жилого назначения (застройки малоэтажными жилыми домами, застройки индивидуальными жилыми домами, застройки садовых и дачных участков), общественно-делового назначения (объектов делового, общественного и коммерческого назначения, объектов дошкольного и школьного образования), рекреационного назначения (спортивных комплексов и сооружений, производственного назначения (объектов производственно - коммунальных V класса санитарной классификации), инженерно-транспортного назначения (объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры)

Кроме того, с целью формирования комфортной среды проживания, определены территории, предназначенные для отдыха населения (озеленение общего пользования).

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

Планировочная структура проектируемой территории развивается в соответствии с Генеральным планом города, соблюдением санитарных норм. Структура зонирования территории предполагает, при условии сохранения существующего жилого фонда, причинение городу минимального вреда в свете



ухудшения экологического состояния. Озелененные территории сохраняются и подлежат благоустройству. Вдоль ручья предусматривается устройство зоны зеленых насаждений общего пользования и примыкающей к ней зоны спортивных комплексов и сооружений.

Жилые группы формируются вдоль существующих улиц и проездов, параметры которых доводятся до нормативных показателей. На свободных от застройки территориях предусматривается развитие жилого образования с объектами социально-бытового назначения. В северо-западной части проектируемой территории предусматривается размещение общеобразовательной школы, в центральной части – детского сада. Эти объекты располагаются в пешеходной доступности от жилых кварталов, рядом с зеленой зоной.

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

Проектируемая транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам. Территории общего пользования дополняются системой пешеходных (велосипедных) сообщений с площадками отдыха.

## 2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Средняя жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел.	Расчетное население, тыс. чел.	Примеч.
1	2	3	4	5	6
<b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b>					
1.	Застройка индивидуальными жилыми домами (1-2 этажа, включая мансардный)	2,1 (28 квартир/ 28 ж.д.)	26,2	0,08 (28 кв. х 2,7)	K <sub>семейн. существ.</sub> - 2,7 показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУ «Ростехинвентаризация»

2.	Застройка малоэтажными жилыми домами (1-2 этажа, включая мансардный)	4,4 (85 квартир/ 30 домов)	23,0	0,2	Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУ «Ростехинвентаризация»
	<b>ИТОГО:</b>	<b>6,5 (113 квартир)</b>	<b>23,2</b>	<b>0,28</b>	
<b>II. Проектируемая жилая застройка</b>					
3.	Застройка малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	43,7 (672 квартиры)	23,0	1,9	Плотность населения: 170х18/23 =133 чел/га
4.	Застройка индивидуальными жилыми домами (1– 3 этажа, включая мансардный) <b>в зоне садоводств и дачных участков</b>	2,6 (17 квартир/ 17 домов)	43,3	0,06 (17 кв. х 3,5)	Численность проживающих в 1 доме – 3-4 чел.; 1 ж.д. средн.– 150,0 м <sup>2</sup>
	<b>ИТОГО:</b>	<b>46,3 (689 квартир)</b>	<b>23,7</b>	<b>1,96</b>	
	<b>ВСЕГО в границах проекта планировки:</b>	<b>52,8 (802 квартиры)</b>	<b>24,0</b>	<b>2,2</b>	

### Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

- 1. Территория кварталов жилой застройки**  
(жилые зоны) всего, в том числе: **- 27,0 га**
  - 1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1– 3 этажа, включая мансардный) **- 6,0 га**
  - 1.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) **- 21,0 га**
- 2. Общая площадь жилого фонда, всего: - 52,8 тыс. м<sup>2</sup> (100 %)**  
в том числе:
  - 2.1. Застройка индивидуальными жилыми домами **- 4,7 тыс. м<sup>2</sup> (8,9 %)**
  - 2.2. Застройка малоэтажными жилыми домами **- 48,1 тыс. м<sup>2</sup> (91,1 %)**
 из общей площади жилого фонда:
  - существующий сохраняемый **- 6,5 тыс. м<sup>2</sup>**
  - проектируемый **- 46,3 тыс. м<sup>2</sup>**
- 3. Средняя этажность жилой застройки - 2,6 эт.**
- 4. Население, всего: - 2,2 тыс. чел. (100 %)**

в том числе:

- |                                                                                                                                                                               |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 4.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами                                                                                                                             | - 0,1 тыс. чел.<br>(4,5 %)     |
| 4.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами                                                                                                                                | - 2,1 тыс. чел.<br>(95,5 %)    |
| <b>5. Средняя жилищная обеспеченность</b>                                                                                                                                     | <b>- 24 м<sup>2</sup>/чел.</b> |
| <b>6. Плотность населения по жилому району</b>                                                                                                                                | <b>- 58,8 чел./га</b>          |
| 6.1. В застройке индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками 600 - 1000 м <sup>2</sup> , при среднем размере семьи 3,5 чел. (СНиП 2.07.01-89* прил. 5) | - 33 чел./га                   |
| 6.2. В застройке малоэтажными жилыми домами (СНиП 2.07.01-89* прил. 5)                                                                                                        | - 133 чел./га                  |
| <b>7. Количество квартир, всего:</b>                                                                                                                                          | <b>- 802 кв.</b>               |
| в том числе:                                                                                                                                                                  |                                |
| 7.1. В застройке индивидуальными жилыми домами                                                                                                                                | - 45 ж.д./кварт.               |
| 7.2. Застройка малоэтажными жилыми домами                                                                                                                                     | - 757 кварт.                   |

### **2.2.3. Планируемое развитие системы социального обслуживания населения**

Система обслуживания определена по действующим нормативам. Размещение объектов общественно – делового назначения предполагается на особо значимых в градостроительном отношении местах. Детский сад и школа размещены на свободных от застройки территориях.

Основные объекты обслуживания сосредоточены в общественно – жилой зоне. В границах проектных работ предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения на 240 мест, средней общеобразовательной школы вместимостью 1000 мест, аптеки, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий и культурно – массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности, предприятий питания, магазинов, КБО, филиала сбербанка на 1 операционное место, отделения связи.

Норматив потребности на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах установлен согласно демографической структуре населения городского округа на расчетный срок (2015 год), приведенной в генеральном плане г. Калининграда (электронная версия, разработчик - Научно-проектная фирма «ЭНКО», г. Санкт-Петербург) – по детским дошкольным учреждениям – 45 мест, по общеобразовательным школам – 140 мест.

**Расчет потребности населения в учреждениях обслуживания (СП 42.13330.2011, прил. Ж)**

Количество проживающих в границах проекта планировки – 2,2 тыс. чел.

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Норматив на 1000 чел. СП 42.13330.2011	Требуется по нормам СП 42.13330.2011	Предусмотрено проектом	Общ. площадь помещений объектов обслуживания, тыс. м <sup>2</sup>	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения образования							
1.	Детские дошкольные учреждения	место	45	99	240	2,2	По заданию на проектирование
2.	Средние общеобразовательные школы	место	140	308	1000	19,0	По заданию на проектирование
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения							
3.	Аптека	объект	по заданию на проектирование		1	0,1	В составе торгового центра
Физкультурно – спортивные сооружения							
4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м <sup>2</sup> площ. пола	80	176	176	0,2	В зоне ОП
5.	Территория спортивных сооружений открытого типа	га	0,3	0,7	0,7	-	С учетом школьного стадиона, существующей спортплощадки (0,3 га)
Учреждения культуры и искусства							
6.	Помещения для культурно – массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв. м. площади пола	50	110	110	0,2	В зоне ОП

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания							
7.	Магазины:	м <sup>2</sup> торговой площади	100	220	220	0,6	С учетом существующего магазина Территория - 0,1 га
	- продовольственных товаров	-//-	70	154	154	0,4	
	- непродовольственных товаров	-//-	30	66	66	0,2	
8.	Предприятия общественного питания	место	8	18	18	0,1	территория -0,1 га
9.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	4,4	4,4	0,1	территория - 0,1 га
10.	Бани	место	5	11	11	0,4	С учетом существующей бани Территория -0,1 га
11.	Отделения связи	объект	1	1	1	0,1	территория -0,1 га
12.	Сберкассы	операцион. место	1 на 2-3 тыс. чел.	1	1	0,05	
	<b>ИТОГО:</b>					<b>23,6</b>	

Таблица № 3

**Расчет предполагаемой общей площади зданий и сооружений всех видов  
по развитию (уплотнению) существующей зоны объектов производственно – коммунальных  
V класса санитарной классификации**

№№ п/п	Наименование функциональной зоны	Террито- рия, га	Рекомендуемая минимальная плотность застройки СП 42.13330.2011, %	Площадь застройки под зданиями и сооружениями всех видов, га	Площадь застройки под зданиями и сооружениями всех видов, тыс. кв. м	Рекомендуемая максимальная этажность, этаж	Предполагаемая общая площадь зданий, тыс. кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности (ОП) – <i>развитие существующей территории</i>	6,0	10,0	0,6	6,0	1,5	7,0
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>6,0</b>					<b>7,0</b>

#### **2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть**

Согласно действующему Генеральному плану города, на проектируемой территории находятся:

- улица Б.Окружная, в проектом решении генерального плана - улица общегородского значения, обеспечивающая выход на Советский проспект и проспект Победы; магистральная улица проходит вдоль восточной границы проектируемой территории;

- улица районного значения Тенистая Аллея проходит через проектируемую территорию с востока на северо-запад. Проектом планировки даны предложения по транспортной развязке в 2-х уровнях (пересечение ул. Б. Окружная и улицы Тенистая Аллея;

- проектируемая улица в жилой застройке проходит по западной границе соединяется с улицей районного значения (продолжение Тенистой Аллеи) на севере;

Проектом предусмотрены проезды с целью обеспечения подъездов к вновь формируемым земельным участкам. Кроме того, перспективные территории получают пешеходные и велосипедное сообщение между жилыми территориями, производствами и территориями зеленых насаждений общего пользования.

#### **Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для населения, проживающего в застройке малоэтажными многоквартирными жилыми домами**

Уровень автомобилизации населения, проживающего в малоэтажной многоквартирной жилой застройке:

$2,1 \text{ тыс. чел.} \times 400 \text{ автомоб. на } 1000 \text{ чел.} = 840 \text{ автомобилей,}$

где: 400 автомобилей – уровень автомобилизации на расчетный срок на 1000 человек согласно СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.3. (в расчете повышенный в связи с высоким уровнем автомобилизации в Калининградской области)

в том числе:

- 70 % открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 588 машиномест.

Из них:

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 147 машиномест.

Для населения, проживающего в границах проекта планировки в многоквартирной малоэтажной жилой застройке, необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 147 машиномест.

Хранение транспортных средств (индивидуальных легковых автомобилей населения) населения, проживающего в застройке индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами, предполагается на приусадебных участках.

Гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей необходимы не менее 90 % расчетного числа индивидуальных автомобилей и составят 756 машиномест (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19).

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.	Реконструкция существующей улично -дорожной сети (протяженность – 1,6 км, средняя ширина в красных линиях – 16 м)	кв. м	25000	2,5	62500,0	Стоимость 1 кв. м принята по аналогам проектов
2.	Проектируемая улично- дорожная сеть (протяженность – 6,05 км, средняя ширина в красных линиях – 19 м)	кв. м	115000	5,0	575000,0	-//-
	<b>Объем капиталовложений, всего</b>				<b>637500</b>	



## **2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения**

### **2.2.5.1. Инженерная подготовка территории**

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 28.12.2012 г. № 1024.

#### ***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***

Проектируемая территория расположена на водосборной площади ручья Менделеевский. Территорию пересекает с севера на юг осушительный канал МПР-3-2-2. Основная часть канала проходит в открытом русле. Имеется участок канала, проходящий в водопропускной трубе. Вдоль канала располагаются несколько искусственных и естественных водоемов (прудов). Вдоль основной улицы (проезда), проходящей по проектируемой территории с севера на юг,

имеются придорожные каналы (кюветы). На отдельных застроенных участках территории имеется дождевая канализация.

Гидрологическая ситуация территории неудовлетворительная. 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.

При разработке мероприятий по осушению территории учтены проектные решения «Схемы дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г.)

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

- замена придорожных каналов (кюветов) коллекторами дождевой канализации;
- мелиоративные работы на осушительном канале МПР-3-2-2 (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-L);
- строительство нового шлюза-регулятора и 2-х трубопереездов;
- благоустройство территории, прилегающей к водоемам;
- реконструкция существующей внутриквартальной сети 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.

Дополнительно был рассмотрен вопрос целесообразности строительства в границах красных линий улиц (дорог) закрытых дренажных коллекторов. На проектируемой и прилегающей территории располагаются осушительные каналы МПР-3-2-2, МПР-3-2-3 и ручей Менделеевский, которые являются естественными дренами. Этот фактор позволяет сделать вывод о нецелесообразности устройства дополнительных дренажных коллекторов. Вывод пристенных дренажей предусматривается в коллекторы дождевой канализации

### **Дождевая канализация**

На проектируемой территории в зонах существующей застройки имеются локальные сети дождевой канализации со сбросами неочищенных стоков в осушительный канал МПР-3-2-2 и придорожные каналы (кюветы).

Проектом предусматривается в границах красных линий улиц (дорог) строительство внеквартальных коллекторов дождевой канализации. Проектируемая территория разделена на 4 бассейна канализования. Водоприемниками дождевых стоков согласно «Схеме дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г.) является осушительный канал МПР-3-2-2. Перед сбросом в водоприемник дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. На локальной сети дождевой канализации существующей жилой застройки проектом предусмотрен монтаж очистных установок.

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

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroNek 6500 л;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS 60 л/с;
- 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. Проектная производительность очистных сооружений (установок) составляет: ОС-1 - 60 л/с; ОС-2 - 40 л/с; ОС-3 – 40 л/с; ОС-4 – 60 л/с

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	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
	Мелиоративные работы на канале МПР-3-2-2	объект	1	5 000	Объект - аналог ОАО Институт Заповодпроект
	Шлюз-регулятор трубопереезды	объект	3	3 800	Объект-аналог
	Дождевая канализация Ду 200 Ду 315 Ду 400	км км км	2,1 1,4 0,4	9 300 7 800 2 600	НЦС 14-2012
	Установка по очистке дождевого стока, 40л/с	компл.	2	6 600	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
	Установка по очистке дождевого стока, 60л/с	компл.	2	8 200	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
	Проектно-изыскательские работы	объект	1	4 300	СЦПР
	Непредвиденные затраты	%	5	2 400	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>50 000</b>	

#### 2.2.5.2. Электроснабжение

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

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

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1н, 2.1.5н. Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит:  $P_p = 1328,5$  кВт,  $S_p = 1430$  кВА .

Центром питания ЦП потребителей электроэнергии объектов нового строительства пос. «Совхозное» является ПС 110/10 кВ новая «Менделеевская». Распределительный пункт 10 кВ РП подключаются к центру питания по двухлучевой схеме с односторонним питанием. Распределительный пункт 10 кВ

РП выполняется с одинарной секционированной системой сборных шин с питанием по взаиморезервируемым линиям, подключённым к разным секциям. На секционном выключателе предусматривается устройство АВР.

Питающая сеть 110 кВ от ВЛ 110 кВ № 117/148 до ЦП выполняется проводом марки АС сечением 3-(1х120). Питающая сеть 10 кВ от ЦП к РП выполняется кабелем 10 кВ, марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1х400/50) согласно расчетам.

Распределительная сеть 10 кВ выполняется кабелем 10 кВ марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1х120/50) согласно расчетам.

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 сети 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	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс. руб	Обоснование
1	Распределительный пункт 10 кВ	компл.	1	30 400	

2	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с 2-мя тр. до 630 кВА	компл.	5	18 200	Объект-аналог
5	Кабель силовой с алюминиевыми жилами XRUHAKXS-6/10, сечением 3(1x400/50).	км	2,6	6 500	НЦС 12-2012
6	То же сечением 3(1x120/50)	км	2,8	7 000	НЦС 12-2012
7	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	6 200	СЦПР
8	Непредвиденные затраты	%	5	3 400	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>71 700</b>	

### 2.2.5.3. Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 07.02.2013 г. № 27-с.

Подключение предусмотрено к распределительному газопроводу высокого давления 530 мм проложенный по ул. Большая Окружная дорога к пос. Космодемьянского в г. Калининграде.

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 установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено подключение проектируемых газопроводов низкого давления к существующим газопроводам низкого давления, действующим на проектируемой территории. 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/м<sup>2</sup>, перспективной застройки 1 - 2 этажей составляет 100,0 Вт/м<sup>2</sup> (СНиП 2.04.07-86\* "Тепловые сети").

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

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

Расходы газа определены с учетом низшей теплоты сгорания газа  $Q=34494 \text{ кДж/м}^3$ . Потребление газа приведено в табл. 7.

Таблица 7

#### Расчетные расходы газа

Наименование показателя	Показатель	
	м3/ч	тыс.м3/год
Расход газа по существующей и перспективной жилой застройке	490	710
Расход газа по общественным зданиям (сосредоточенным потребителям)	330	300
<b>Итого:</b>	<b>820</b>	<b>1 010</b>

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	0,7	2 600	Объект-аналог
2.	Газопровод низкого давления	км	4,0	13 500	Объект-аналог
3.	Установка ШРП	шт.	2	1 800	Объект-аналог

4.	Отключающие устройства	шт.	10	500	Объект-аналог
5.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	1 800	СЦПР
6.	Непредвиденные затраты	%	5	1 100	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>21 300</b>	

#### 2.2.5.4. Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. На территории имеются ведомственные тепловые сети предприятий производственно-коммунальной зоны. Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого 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.

#### 2.2.5.5. Водоснабжение

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

Потребность в воде составляет 770 м³/сут для суток максимального водопотребления, с учетом расхода на пожаротушение 902 м³/сут. Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения приведен в табл. 2.

Существующая водопроводная сеть поселка запитана от двух водозаборных скважин. Водопроводные сооружения отсутствуют. В пробах воды отмечается повышенное содержание железа. В часы повышенного водопотребления наблюдается дефицит воды. Сети тупиковые с высокой степенью износа до 85 %. Имеется возможность незначительного увеличения



производительности водозаборного узла за счет промывки скважин и организации аккумулирующей емкости.

На текущий момент и ближайшую перспективу существующий водозаборный узел может обеспечить водоснабжение поселка.

Информация об утвержденных в установленном порядке эксплуатационных запасах подземных вод отсутствует. В связи с этим рекомендовать локальный подземный водозабор как основной источник водоснабжения поселка на расчетный срок не представляется возможным.

В связи с изложенным, проектом предусмотрено централизованное водоснабжение поселка.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 27.12.2012 г. № ТУ-1895.

Подключение проектируемой водопроводной сети предусмотрено к перспективному водоводу от центральной водопроводной насосной станции (ЦНС) до пос. Космодемьянского. Вопросы по перспективному водоводу настоящим проектом не рассматриваются и подлежат решению отдельным проектом планировки линейного объекта. При этом не исключается возможность развития на перспективу подземного водозабора при условии проведения гидрогеологических изысканий, подтверждающих эксплуатационные запасы подземных вод и учета реальной ситуации со строительством перспективного водовода.

Проектом предусмотрено частичное сохранение существующих внеквартальных трубопроводов с их реконструкцией в части увеличения диаметров с целью увеличения пропускной способности. Проектируемая сеть - объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная с отключающей арматурой и пожарными гидрантами. Проектируемая и существующая сохраняемая водопроводные сети закольцованы. Длина отдельных тупиковых линий не превышает 200 м. Диаметры трубопроводов определены расчетом с учетом пожарного расхода воды, но откорректированы по замечаниям МУП КХ «Водоканал» (см. исх. № 1242 от 24.04.2013 г.). Согласно замечаниям исключены некоторые участки водопроводной сети.

Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог).

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

По мере развития централизованного водоснабжения существующие водозаборные скважины тампонируются, прилегающая территория рекультивируется.

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведены в табл. 9. В стоимость объектов включены:

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

Таблица 9

**Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам водоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1	Водопроводные сети Ду 80	км	0,3	1 000	НЦС 14-2012
	Ду 100	км	0,8	2 900	
	Ду 160	км	2,4	8 200	
	Ду 200	км	1,8	8 200	
2	Тампонаж скважин, рекультивация территории	объект	1	800	Объект-аналог
3	Проектно-изыскательские работы	объект	1	2 100	СЦПР
4	Непредвиденные затраты	%	5	1 100	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>24 300</b>	

Таблица 10

## Ориентировочные расчеты водопотребления и водоотведения на расчетный срок (на перспективу)

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут	К сут	Qсут.мах м3/сут	g ч. ср м3/ч	Кч	q ч. max м3/ч	qс. max л/с	Q м3/сут	Кобщ	qч.мах м3/ч	qс.мах л/с	Примеч.
Существующая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	280	230,0	1,20	77	3	2,21	7	2	77	2,00	6	2	
Проектируемая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	1 960	230,0	1,20	541	23	2,21	50	14	541	2,00	45	13	
Неучтенные потребители и местные производства			6,0%		37					37				
Полив жилой территории	чел.	2 240	50,0		112	11								Полив 10 час.
Итого:					767	37		57	16	655		52	14	
Пожар:														
внутренний	струя	1	2,5		27	9		9	3					Пожар 3 час
наружный	пожар	1	10,0		108	36		36	10					
Итого при пожаре:					902	82		102	28					

#### **2.2.5.6. Бытовая канализация**

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Решения по дождевой канализации приведены в соответствующем подразделе настоящего проекта. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 660 м<sup>3</sup>/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям МУП КХ «Водоканал» от 27.12.2012 г. № ТУ-1895.

Существующая застройка имеет локальные сети бытовой канализации. Очистка бытовых стоков практически не производится, роль очистных сооружений выполняют септики или примитивные отстойники, осаждающие твердые взвеси. Откачка из септиков и очистка отстойников практически не производится. Бытовые стоки, в основном, сбрасываются на рельеф или непосредственно в канал МПР-3-2-2.

Проектом предусмотрено поэтапное выведение из эксплуатации существующих локальных сетей канализации, не обеспечивающих нормативы очистки стоков. По мере реализации проектных решений бытовые стоки должны направляться в проектируемые канализационные коллекторы.

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). Стоки подаются на проектируемую канализационную насосную станцию (КНС) производительностью 50 м<sup>3</sup>/ч и далее транспортируются по напорному коллектору в шахту № 6 существующего промколлектора (ближайшую по ТУ-1895). Первоначальное местоположение КНС по проектному предложению откорректировано согласно замечаниям МУП КХ «Водоканал» (см. исх. № 1242 от 24.04.2013 г.).

Приведенная в проекте Схема напорного канализационного коллектора – ориентировочная и служит для определения его укрупненной стоимости. Вопросы трассировки коллектора должны решаться отдельным проектом планировки линейного объекта.

Техническими условиями ТУ-1895 рекомендована КНС с надземным павильоном и работой в автоматическом режиме. Согласно ТУ-1895 перед КНС должно быть предусмотрено запорное устройство из нержавеющей стали. Перед врезкой в самотечную часть промколлектора должна быть запроектирована камера

гашения напора. Эти мероприятия в настоящей документации по планировке территории носят рекомендательный характер, а разрабатываются при архитектурно-строительном проектировании объектов капитального строительства согласно соответствующим техническим условиям.

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

В стоимость включены:

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

Таблица 11

**Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам бытовой канализации**

№ п/п	Наименование объекта	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Самотечные канализационные коллекторы Ду 200 Ду 315 Ду 400 Ду 500	км км км км	2,6 0,6 0,3 0,1	10 500 2 000 2 400 1 400	НЦС 14-2012
2.	Канализационная насосная станция, 50 м3/ч	компл.	1	8 600	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
3.	Напорный канализационный коллектор в две нитки Ду 125	км	1,8	20100	НЦС 14-2012
4.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	4 500	СЦПР
5.	Непредвиденные затраты	%	5	2 500	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>52 000</b>	

**2.2.5.7. 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 мм<sup>2</sup>.

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	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Сеть наружного освещения	км	13,2	1 800	Объект-аналог
	<b>Итого:</b>			<b>1 800</b>	

**2.2.5.8. Линии связи**

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована частично. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 800 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 920 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	1,8	4 000	НЦС 11-2012
	<b>Итого:</b>			<b>4 000</b>	

**2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства**

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», учетом проведенного анализа территории в границах проектирования.

Настоящим проектом предлагается использование выявленных территориальных резервов для индивидуального жилищного строительства и многоквартирных жилых домов средней этажности.

На проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

**А. Зона объектов жилищного строительства, в том числе:**

- **Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**
- **Зона застройки индивидуальными жилыми домами** представлена только отдельными существующими жилыми домами и развитию не подлежит.
- **застройки садовых и дачных участков**

Данная зона не получает развития т.к. не предусмотрена градостроительными регламентами.

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

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

**- Зона объектов дошкольного и школьного образования**

Согласно техническому заданию, данная зона представлена школой на 1000 учащихся, предусмотренной в северо-западной части территории ПП, и детским садом на 240 мест в центральной части поселка рядом с зеленой зоной.

**В. Зоны рекреационного назначения**

**- Зона размещения спортивных комплексов и сооружений**

Данная зона предусмотрена в юго-восточной части проектируемого участка в районе существующей спортплощадки. Здесь предлагается размещение спортивных объектов, емкость которых рассчитана на проектную численность населения в границах проекта планировки.

**Г. Зона объектов производственного и инженерного назначения:**

**- зона объектов производственно - коммунальных V класса санитарной классификации** (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 50 м).

**Д. Зона объектов инженерного и транспортного назначения:**

**- Зона объектов транспортной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения крупных транспортной инфраструктур (сооружения для хранения транспортных средств, гаражи индивидуальных легковых автомобилей, автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей...); режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

**- Зона объектов инженерной инфраструктуры**

Виды разрешенного использования земельных участков под инженерные объекты:

- инженерно - технические объекты (здания, сооружения) – объекты электро -, теплоснабжения, газообеспечения межпоселкового, поселкового и межрайонного значения;
- инженерно – технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения межпоселкового, поселкового и межрайонного значения; объекты и предприятия связи;



- объекты коммунально-складского назначения;
- объекты санитарной очистки территории.

Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

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

#### **Е. Зона размещения линейных объектов капитального строительства:**

##### ***- Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры***

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

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

#### **Зоны запрещения капитального строительства**

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

Действие градостроительных регламентов на территории зелёных насаждений общего пользования (скверы, парки, бульвары) не распространяется, так как земельные участки в этой зоне находятся в границах территорий общего пользования.

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

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

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

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;
- 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 С<sup>0</sup> и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С<sup>0</sup> 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 связи при налипании снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

#### *Сильные туманы*

Обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

#### *Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры*

Приводят к появлению наледи и налипания мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на

транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно-сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

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

### **Гидрологические явления (затопления и подтопления)**

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

### **Геологические опасные явления**

#### **Землетрясения**

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

Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более предотвратить их, пока невозможно. Однако разрушения и число человеческих жертв могут быть уменьшены путём проведения политики повышения уровня осведомлённости населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

### **Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера**

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

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

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

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

Наибольшую опасность 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).

Согласно СНиП 2.01.51-90, территория проекта планировки и межевания расположена на территории категорированного по ГО города (зона опасного радиоактивного заражения с зоной возможных сильных разрушений).

На территории проекта планировки защитные сооружения для укрытия населения и работающих смен отсутствуют.

Эвакуационные мероприятия на территории г. Калининграда не проводятся.

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

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

Имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиренные установки ТАСЦО.

Согласно данным ГУ МЧС России по Калининградской области, непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты

(согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально - опасным объектам относятся объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрыво-пожароопасные. Ближайший по расположению к проектируемой территории пожароопасный объект находится в пос. Космодемьянского – склад ГСМ ООО «ХЭЛП - Кириши» (нефтепродукты).

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

### **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:

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

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

### **Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях**

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.

Согласно паспорту безопасности территории города, автодороги на

рассматриваемой территории не входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП.

### **Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера**

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

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

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

### **К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:**

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

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

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

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

### **Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях**

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

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

### **Мероприятия по гражданской обороне**

На территории проекта планировки защитные сооружения для укрытия населения и работающих смен отсутствуют.

Эвакуационные мероприятия на территории г. Калининграда не проводятся.

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

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

Имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиренные установки ТАСЦО.

Согласно данным ГУ МЧС России по Калининградской области, непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально - опасным объектам относятся объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрыво-пожароопасные. Ближайший по расположению к проектируемой территории пожароопасный объект находится в пос. Космодемьянского – склад ГСМ ООО «ХЭЛП - Кириши» (нефтепродукты).

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



Перспективная застройка предусматривает строительство противорадиационных на всю проектную численность населения с  $K_3 = 200$ ,  $\Delta P_\phi = 0,2$  кгс/см<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup>, в целом в границах проекта планировки составит 1800 кв. м (население – 2,2 тыс. чел.).

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

## **2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

В соответствии с Федеральным законом от 6.10.2003 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 6.10.2003 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 22.07.2008 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.

## **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 жилой территории, строительство площадок отдыха для взрослых и детей.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются: автотранспорт, котельные, котелки, работающие на твердом и жидком топливе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автодорожный транспорт, трансформаторные подстанции.

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**

**I очередь строительства включает в себя 1 и 2 этапы:**

**1 этап.** В северо-западной части проектируемой территории предусмотрена территория для малоэтажного строительства комплексного освоения с территорией для размещения школы.

**2 этап.** Реконструкция подъездной дороги с организацией не полной развязки в 2-х уровнях с обходом города Калининграда имеет самое важное значение для развития данной территории.

**3 и 4 этапы строительства проектом предлагается на расчетный срок:**

**3 этап.** Индивидуальная усадебная жилая застройка предусмотрена в качестве завершения существующих кварталов усадебной застройки.

**4 этап.** Территория ручья должна быть благоустроена. На участке, примыкающем к ней с востока, размещён стадион для местного населения.

Дачное общество сохраняется с организацией подъезда от транспортной развязки.

Строительство объектов обслуживания на территории района возможно на любом из указанных этапов.

## 2.7. Территориальный баланс

Таблица № 14

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	56,0/100,0	56,0/100,0
	<i>в том числе территории:</i>			

1.	Жилых зон из них: - зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный)	-"-	4,5/8,0	6,0/10,7
	- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	3,8/6,8	16,8/30,0
2.	Зоны делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе:	-"-	0,1/0,2	4,1/7,3
	- объектов дошкольного и школьного образования	-"-	-	3,3/5,9
3.	Зоны рекреационного назначения: - спортивных комплексов и сооружений	-"-	0,3/0,5	1,3/2,3
4.	Зон производственного назначения	-"-	6,0/10,7	6,0/10,7
5.	Объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	-"-	0,1/0,2	0,3/0,5
6.	Зон размещения <u>линейных</u> объектов капитального строительства: - зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	-"-	2,5/4,5	14,0/25,0
7.	Зоны озелененных территорий общего пользования	-"-	-	5,0/8,9
8.	Зоны озеленения специального назначения	-"-	-	1,5/2,7
9.	Охранных зон инженерных сетей	-"-	-	1,0/1,8
10.	Зона застройки садовых и дачных участков	-"-	1,5/2,7	в составе индивидуальной жилой застройки
11.	Прочие территории	-"-	37,2/66,4	-

## 2.8. Основные технико – экономические показатели проекта планировки

Таблица № 15

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1	Площадь в границах проектных работ – всего	га/кв. м на чел.	56,0/2000	56,0/163
	в том числе территории:	га/%	8,3/14,8	22,8/40,7

	- жилых зон			
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа, включая мансардный)	-"-	4,5/8,0	6,0/10,7
	• зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	3,8/6,8	16,8/30,0
	- зоны делового, общественного и коммерческого назначения (включая школьные и дошкольные учреждения)	-"-	0,1/0,2	4,1/7,3
	- зон размещения линейных объектов капитального строительства: зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	-"-	2,5/4,5	14,0/25,0
	- иных зон	-"-	45,1//80,5	15,1/26,9
1.2	Из общей площади проектируемой территории, общего пользования иных зон – всего	-"-	38,7/69,1	7,5/13,4
	из них: - зеленые насаждения общего пользования	-"-	-	5,0/8,9
	- садовые и дачные участки	-"-	1,5/2,7	в составе индивидуальной жилой застройки
	- прочие территории	-"-	37,2/66,4	2,5/4,5 (охранные зоны инженерных сетей, озеленение специального назначения)
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	0,28	2,2
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами	-"-	0,08	0,1
2.1.2.	В зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	0,2	2,1
2.2.	Плотность населения территории жилого района	чел./га	25,7	58,8
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	6,5/100,0	52,8/100,0
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	2,1/32,3	4,7/8,9

3.1.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	4,4/67,7	48,1/91,1
3.2.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	1,5	2,6
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м²/чел.	23,2	24,0
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	240/109- по заданию
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	1000/454- по заданию
4.3.	Аптеки	объект	-	1
4.4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м² общей площади	-	176/80
4.5.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.	м² площади пола	-	110/50
4.6.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м² торг. площади	30/107	220/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	18/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	4,4/2
4.7	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			
	Отделения связи	объект	-	1
	Филиалы сбербанка	операционное место	-	1
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	2,5	14,0
<b>6.</b>	<b>Инженерное обеспечение</b>			
6.1.	Водоснабжение	куб. м/сут.	Нет свед.	770,0
6.2.	Канализация	-"-	Нет свед.	660,0
6.3.	Газоснабжение	тыс. м³/год	Нет свед.	1010,0
6.4.	Электроснабжение	кВА	Нет свед.	1430,0
<b>7.</b>	<b>Инвестиции</b>			
7.1.	Транспортное обслуживание	тыс. руб.	-	673500
7.2.	Инженерное обеспечение	-"-	-	225100



**Копии графического материала  
к Обоснованию проекта планировки территории**



### **3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Копии графического материала  
к Проекту межевания территории**

### **Исходная документация**

**к Проекту планировки территории с проектом межевания в его составе**

**Выкопировки из генерального плана  
городского округа «Город Калининград»**