



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

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  
e-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  
в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко  
в Ленинградском районе г. Калининграда**

г. Калининград  
2013 г.



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

тел./факс (4012) 92-31-56  
e-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 в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда**

Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград  
2013 г.

МП Геоцентр

**СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

Директор МП «Геоцентр»	Л.И.Глеза
Начальник отдела межевания МП «Геоцентр»	Л.П.Полякова
Инженер МП «Геоцентр»	А.Ф.Бречка
Руководитель проекта ООО «Никор Проект»	Н.И.Чепинога
Главный инженер проекта ООО «Никор Проект»	Б.Д.Новожилов
Инженер-экономист ООО «Никор Проект»	С.Н.Русанова
Техник-архитектор ООО «Никор Проект»	Н.А.Шаймухаметова
	Д.А.Иванов
	Д.Д.Граф

## 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.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Сводный план инженерных сетей	ПП - 2	1 : 2 000

#### 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масшта б
1	2	3	4
1.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города	ПП – 3	1: 20 000
2.	Схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки (опорный план), с комплексной оценкой территории, схема границ зон с особыми условиями использования и схема границ территории объектов культурного наследия	ПП – 4	1: 2 000
3.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация	ПП – 5/1	1: 2 000
4.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Электроснабжение	ПП – 5/2	1: 2 000

5.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Газоснабжение	ПП – 5/3	1: 2 000
6.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Водоснабжение, бытовая канализация	ПП – 5/4	1: 2 000
7.	Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковочных мест и схема движения транспорта на существующей территории	ПП – 6	1: 2 000
8.	Схема очередности строительства	ПП – 7	1: 5 000
9.	Эскизные предложения по застройке		

### 3. Проект межевания территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

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

## СОДЕРЖАНИЕ

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

### **Введение**

- 1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории
- 1.2. Красные линии и линии регулирования застройки
- 1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов
  - 1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории
  - 1.3.2. Характеристики развития жилой застройки
  - 1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения
- 1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели)
- 1.5. Инженерная подготовка территории
- 1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории
- 1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности

### **Копии графических материалов**

## **2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

- 2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)
  - 2.1.1. Решения генерального плана
  - 2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки
  - 2.1.3. Жилищный фонд, система культурно – бытового обслуживания населения
  - 2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт

- 2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий,  
планировочные ограничения
- 2.1.6. Выводы общей характеристики территории
- 2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах  
проекта планировки (проектное предложение)
- 2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной  
структуры, общая архитектурно-планировочная организация  
территории
- 2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства
- 2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового  
обслуживания населения
- 2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания,  
улично-дорожная сеть
- 2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического  
обеспечения
- 2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального  
строительства
- 2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных  
ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО
- 2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
- 2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды
- 2.6. Последовательность осуществления мероприятий,  
предусмотренных проектом планировки территории
- 2.7. Территориальный баланс
- 2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

### **Копии графических материалов**

## **3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **Копии графических материалов**

**Исходная документация к проекту планировки территории с проектом межевания**

- Задание на разработку документации по планировке территории;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 140 от 11.02.2013 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Управление Роспотребнадзора по Калининградской области № 10/87-04-3 от 16.05.2013 г. – информация о нормативных санитарно-защитных зонах;
- Служба государственной охраны объектов культурного наследия № 75 от 23.05.2013 г. – информация по объектам культурного наследия;
- МУП коммунального хозяйства городского округа «Город Калининград» «Водоканал» № ТУ-661 от 04.06.2013 г. – технические условия;
- ОАО «Янтарьэнерго» № ЯЭ/5/3360 от 03.09.2013 г. - технические условия;
- ОАО «Калининградгазификация» № 101 от 20.06.2013 г. – техническое задание;
- МП по эксплуатации сетей и сооружений отвода поверхностного стока «Гидротехник» № 368 от 23.05.2013 г. - технические условия;
- МКУ «Калининградская служба заказчика» № 147 от 21.05.2013 г. – предварительные технические условия на проектирование наружного освещения территории;
- ГУ МЧС России по Калининградской области № 2826-3-1-6 от 18.06.2013 г. – исходные данные и требования;
- РАН институт археологии, 2002 г. – выдержки из пояснительной записки по археологическому зонированию г. Калининграда с историей изучения памятника «Грунтовый могильник» в Менделеево, Октябрьский район г. Калининграда (стр. 2, 31, 32).

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда  
Российская Федерация Калининградская область



236006 г. Калининград, Московский пр., 40, (Балтийский бизнес центр) 7 этаж, 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 в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда, разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 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<sup>\*</sup>;
- 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».

### **Основанием для разработки проекта планировки являются:**

- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 140 от 11.02.2013 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Техническое задание на разработку документации по планировке территории;
- Муниципальный контракт с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

### **Документация выполнена на основе материалов:**

- генерального плана муниципального образования «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета народных депутатов г. Калининграда № 69 от 22.02.2006 г.;

- правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. (в редакции последних изменений от 19.12.2012 г. № 168);
- актуализированной цифровой топографической основы в М 1 : 2000.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на период до 01.04.2013 года.

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

Территория в границах проекта планировки расположена в северной части городского округа «Город Калининград», в Ленинградском районе. Площадь участка в границах проектирования составляет 37,74 га. Проектируемая территория ограничена с севера, северо-востока - воинской частью, с южной стороны – садоводческим обществом, с юго – западной - многоэтажной многоквартирной жилой застройкой, с восточной – ул. М.Лесная, вдоль которой расположена 3-х этажная жилая застройка, с западной стороны граница проходит по улице Горького с расположенной вдоль индивидуальной жилой застройкой.

Рельеф основной части ровный, спокойный. В восточной части по территории проходит ручей Северный, в юго – западной – ручей Молодежный. Прибрежная территория ручьёв не благоустроена. По улицам М.Цветаевой, Горького - территория жилой застройки с объектами общественно – делового назначения. На территории имеют место объекты инженерной инфраструктуры.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием, по итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки используется на свободных от застройки территориях, под размещение индивидуальной, многоквартирной многоэтажной жилой застройки, объекты делового, общественного и коммерческого назначения, объекты обслуживания населения.

В настоящее время в границах проекта планировки, в основном, территории индивидуальной усадебной жилой застройки. Вдоль улицы Горького ведётся застройка многоквартирными жилыми домами с объектами обслуживания. В южной части территории, в районе улицы М.Зощенко, расположен памятник местного

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда значения «Братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 года».

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 необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно.

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

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размеры (расстояние между красными линиями) определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях по ул. Горького - 50 - 54 м, ул. М.Цветаевой от 14,5 до 30,0 м, улицам и проездам в существующей жилой застройке – 12 - 16 м.

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

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием, Правилами землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград».

Основная цель проекта - разработка рационального планировочного решения территории, определение территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения.

Первая очередь освоения включает в себя, прежде всего, инженерно-технические объекты, линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда  
Размеры формируемых земельных участков под новое строительство установлены с учетом градостроительных норм и правил застройки.

Основные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, объектов обслуживания населения, объектов общественного и коммерческого назначения, инженерных объектов, иных объектов капитального строительства, линейных объектов, приведены на чертеже ПП-1, следующие:

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:  
жилого назначения, общественно-жилого назначения, общественно-делового назначения, зона размещения линейных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур –

**Зона жилого назначения, в том числе:**

**Ж-4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

В соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, в зоне Ж-4 предусмотрены следующие зоны размещения объектов капитального строительства - зона застройки индивидуальными жилыми домами в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками, являющаяся для зоны Ж-4 основным видом разрешенного использования.

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Блокированные жилые дома 2-3 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
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

**ОЖ зона общественно-жилого назначения**

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

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

В исторических районах города для зоны **ОЖ** действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (в том числе по предельной высоте зданий), определенных Статьей 52 Правил застройки и землепользования городского округа «Город Калининград».

***Основные виды разрешенного использования***

- Многоквартирные жилые дома 6-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 4-6 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 встроено-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.

#### Ж-3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

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

#### *Основные виды разрешенного использования*

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

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

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования*

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроено-пристроенные
  - Бокового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
  - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Подземные или полуподземные
  - Многоэтажные
  - Детские площадки, площадки для отдыха
  - Площадки для выгула собак

#### *Условно разрешенные виды использования*

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

*Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости*

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка ( $n$ – ширина жилой секции)	м	10,5+ $n$
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2 - 3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-х этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-х 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 при квартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м <sup>2</sup>	60-100
16	Площадь при квартирного 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

**Зона линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур:**

Виды разрешенного использования земельных участков

Основные виды разрешённого использования

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электро-, тепло-, газообеспечения;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

- инженерно – технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения;
- линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

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

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

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

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

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

Территория в границах проекта планировки сложилась по существующим жилым улицам. В границах существующих кварталов имеются отводы с оформленными и неоформленными (в случае наличия существующей жилой застройки на участках) земельными отношениями.

Территория в границах проекта планировки находится в зонах:

Ж-4- «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»;

ОЖ- «Зона общественно-жилого назначения»;

Ж-3- «Зона застройки малоэтажными жилыми домами».

#### **P-5 Зона скверов, садов, бульваров**

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

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда части территорий общего пользования - городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

#### *Основные виды разрешенного использования*

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

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования*

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- Гостевые автостоянки.

#### *Условно разрешенные виды использования*

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

#### *Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков*

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

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий - не менее 70%.

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Проектом предусмотрено использование свободных территорий под строительство индивидуальных жилых домов и предприятий обслуживания, а также организацию озеленения и благоустройства, местных проездов. Свободные от

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда застройки территории, попадающие в санитарно-защитную зону от гаражей, расположенных на прилегающих территориях, на перспективу рассматриваются под размещение объектов капитального строительства – предприятия обслуживания.

Основная часть проектируемой территории находится в зоне Ж-4. В северо-восточной части проектируемой территории проходит руч. Северный, в юго-западной – ручей Молодежный, ширина водоохранной зоны которых составляет 50 м, прибрежной защитной полосы. В зависимости от уклона берега, выделены полосы обслуживания шириной по 5 м в обе стороны от бровок, в которых запрещено строительство капитальных зданий и сооружений, разбивка садово-огородных участков, прокладка сетей инженерных коммуникаций.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, т.е. общедоступными водными объектами. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

Согласно Водному кодексу РФ, береговая полоса ручьев Северный и Молодежный составляет 5 м.

Вдоль улицы Горького складывается застройка многоквартирными жилыми домами с объектами обслуживания. В южной части территории, вдоль улицы М.Зощенко, расположен памятник местного значения «Братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 года».

В процессе разработки проекта планировки проведен комплексный анализ проектируемой территории, выявлены площадки, пригодные для строительства индивидуальных и блокированных жилых домов, объектов обслуживания и общественно-делового назначения. В восточной части территории, на пересечении улиц Б.Окружная 3-я и М.Цветаевой, а также в южной части имеется свободная от застройки территория, предназначенная для строительства малоэтажных, многоквартирных жилых домов. Согласно Правилам землепользования и застройки, территория, прилегающая к улице М.Лесная, обозначена под строительство малоэтажной жилой застройки, однако, в настоящее время на данной территории находятся кварталы сложившейся индивидуальной жилой застройки.

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

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

Генеральным планом города предусмотрены внешние для проектируемой территории транспортные связи:

с западной стороны проходит магистральная улица городского значения – М.Горького, с восточной – жилая улица М.Лесная. Улица М.Цветаевой имеет свое продолжение до пересечения с улицей Б.Окружная 3-я. Проектом определены красные линии улиц:

М.Цветаевой от 30 – 14,5 м, Б.Окружной 3-й – 30 м, жилых улиц в структуре жилого образования от 14 – 24 м.

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

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 54,1 тыс. кв. м общей площади, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками 36,4 тыс. кв. м, многоэтажными (5 – 8) этажей многоквартирными жилыми домами по улице М.Горького 17,7 тыс. кв. м.

Численность населения около 1,5 тыс. чел.

В границах проекта планировки сосредоточена в основном индивидуальная жилая застройка, единично – многоквартирная многоэтажная.

На свободных территориях предусмотрено строительство индивидуальной и блокированной жилой застройки, объектов общественно-делового назначения.

### **1.3.3. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения**

Из учреждений обслуживания в границах проектируемой территории, в северо-восточной ее части, на свободных территориях предусматривается размещение детского дошкольного учреждения, магазинов, объектов бытового обслуживания, предприятий общественного питания. Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на расчетное население выполнен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, прил. Ж.

Необходимое количество мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах принимается согласно рекомендациям генерального плана города Калининграда, выполненного научно – производственной фирмой «ЭНКО» (г. Санкт – Петербург), заданию на разработку документации по планировке территории.

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

В границах проектируемой территории существующий жилой фонд, представленный индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, многоквартирной жилой застройкой средней этажности, сохраняется.

На свободных от застройки территориях предлагается строительство индивидуальных и блокированных жилых домов.

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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2013 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	<b>43,3/100,0</b>	<b>43,3/100,0</b>
	в том числе территории:		<b>11,1/25,0</b>	<b>22,5/52,0</b>
1.1.	Жилых зон	- " -		
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками;	-"-		
	• застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);	-"-	10,0/23,0	20,0/46,0
	• зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности	-"-	-	1,4/3,0
			1,1/2,0	1,1/3,0

1.2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-”-	-	1,5/4,0
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-”-	2,4/6,0	17,1/39,0
1.4.	Водные поверхности (пруды)	-”-	0,4/1,0	0,4/1,0
1.5.	Озелененные территории общего пользования	-”-	-	1,8/4,0
1.6.	Прочие территории	-”-	29,4/68,0	-
1.7.	Озелененные территории общего пользования	-”-		
1.8.	Прочие территории	-”-		
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	0,88	1,3
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-”-	0,7	1,1
2.1.2.	В зоне застройки многоквартирными жилыми домами	-”-	0,18	0,15
2.2.	Плотность населения	чел./га	33	34
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	33,2/100	53,9/100
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-”-	29,7/89	50,4/94
3.1.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-”-	3,5/11	3,5/6
3.2.	Количество квартир	квартир	310	415
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	2,1	1,5
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	37,7	41,0
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	280/215 (строящ.)	0
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-”-	-	-
4.3.	Физкультурно-оздоровительный комплекс	м <sup>2</sup> площади пола	-	1000
4.4.	Предприятия -			

	• Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	-	130/100
	• Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	10/8
	• Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	3/2
4.4.	• Филиалы Сбербанка	опер. место	-	2
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км		
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	-	828

## 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

- Мелиоративные работы на канале ОБ-2-2-2 и ручьях Молодёжный и Северный (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-L);
- Строительство трубопереездов (4 шт.);
- Благоустройство территории, прилегающей к водоемам;

Строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории (см. 1.5.3.).

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов по осушению территории – 28 000 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 - 6,3 км.

Количество очистных установок – 5 шт.

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

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов дождевой канализации – 65300 тыс. руб.

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

### **1.6.1. Водоснабжение**

- Реконструкция существующих водопроводных сетей;
- Проектирование и строительство новых водопроводных сетей.

Потребность в воде составляет 1 070 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления.

Общая протяженность водопроводных сетей – 8,2 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов водоснабжения – 47 300 тыс. руб.

### **1.6.2. Бытовая канализация**

- Реконструкция канализационных сетей;
- Проектирование и строительство канализационных сетей;
- Проектирование и строительство канализационной насосной станции - 66 м<sup>3</sup>/час.
- Проектирование и строительство напорного канализационного коллектора Ду 2 x 250 мм

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 950 м<sup>3</sup>/сут.

Общая протяженность канализационных сетей – 5, 9 км.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда  
Ориентировочная длина напорного канализационного коллектора – 0,2 км.

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

Санитарно-защитная зона канализационной насосной станции – 15 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов бытовой канализации – 61 400 тыс. руб.

### **1.6.3. Электроснабжение**

Для покрытия потребности в электроэнергии проектируемых объектов нового строительства на проектируемой территории необходимо:

- строительство 3-х двухсекционных трансформаторных подстанций (ТП) 10/0,4 кВ мощностью до 2 x 630 кВА с 4-мя линейными вводами каждой;
- прокладка КЛ 10 кВ от точки врезки в существующую КЛ 10кВ до ТП 10/0,4 кВ.

Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4 кВ ТП составит: Рр.= 1127 кВт, Sp.= 1196 кВА.

Протяженность питающей кабельной линии 10 кВ – 0,6 км.

Площадь земельного участка под ТП около 0,01 га.

Расстояние от ТП до окон жилых зданий – 10 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов электроснабжения – 15 600 тыс. руб.

### **1.6.4. Теплоснабжение**

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

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

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

### **1.6.5. Газоснабжение**

- Проектирование и строительство газопроводов высокого давления – 1,1 км.

- Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда
- Проектирование и строительство газопроводов низкого давления – 3,1 км.

- Проектирование и строительство ШРП – 1 шт.
- Проектирование и строительство отключающих устройств – 8 шт.

Расчетный расход газа по жилой застройке и общественным зданиям составляет 725 м<sup>3</sup>/ч; 2 270 тыс. м<sup>3</sup>/год.

Площадь земельного участка под ШРП около 0,0006 га.

Охранная зона ШРП – 10 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов газоснабжения – 21 500 тыс. руб.

#### **1.6.6. Связь**

- Проектирование и строительство магистральных сетей связи и телевидения.

Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

Протяженность многоканальной слаботочной канализации – 3,0 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства магистральных сетей связи и телевидения – 7 600 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 13.08.2012 г. № 4502 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 заглавовременному 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 Ленинградском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны по ул. 1812 г. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённую точку района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.*

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

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

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

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

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

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**

В целях обеспечения оповещения населения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций и в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда техногенного характера» (принят Госдумой 11 ноября 1994 г.), необходимо предусмотреть:

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);
- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС;
- установку оконечных устройств ОКСИОН (ПУОН, ПИОН, УБС) и обеспечение их подключения в систему ОКСИОН области на площадях и других местах массового скопления населения.

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

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

## 2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)

Территория в границах проекта планировки расположена в северо-восточной части городского округа «Город Калининград» в Ленинградском районе. Площадь участка в границах проектирования составляет 43,3 га. Проектируемая территория ограничена с севера воинской частью, с южной – садоводческим обществом. С юго – запада - по границе проектируемой территории проходит руч. Молодежный, южнее - территория многоэтажной многоквартирной жилой застройки. С восточной стороны проектируемая территория ограничена улицей М.Лесная, вдоль которой располагается жилая застройка в 3 этажа, с западной стороны проектируемая территория проходит по улице Горького, вдоль которой среднеэтажная, многоквартирная жилая застройка (5-8 этажей) с объектами обслуживания. Рельеф основной части ровный, спокойный. В восточной части по территории проходит ручей Северный, в юго – западной – ручей Молодежный, прибрежная территория ручьев не благоустроена. В границах проектируемой территории имеют место объекты инженерной инфраструктуры.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием, а также по итогам анализа состояния территории, в границах проекта планировки участки, свободные от застройки, в перспективе предназначены для размещения индивидуальной жилой застройки и малоэтажной многоквартирной.

При анализе выявлены свободные от застройки территории. Земельные участки от 600 до 1000 кв. м определены под перспективную индивидуальную жилую застройку, до 500 – 600 кв. м – под благоустройство существующей жилой застройки.

В границах сложившихся кварталов кадастровые земельные участки сохраняются, в восточной части, при прокладке перспективного участка улицы М.Цветаевой, несколько кадастровых земельных участков подлежат дальнейшей корректировки.

По улице М.Цветаевой предполагается строительство детского дошкольного учреждения, в границах санитарно – защитной зоны от гаражей - объекты обслуживания эпизодического использования.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;

- градостроительных норм и правил;
- границ и ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно. Определены санитарно-защитные зоны, регулирующие градостроительную деятельность.

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

В соответствии с решением генерального плана муниципального образования «Город Калининград», правилами землепользования и застройки, проектируемая территория в границах улиц М.Цветаевой, М.Светлова, М.Зощенко находится в зоне индивидуальной жилой застройки с объектами обслуживания. По улице М.Горького имеет место среднеэтажная многоквартирная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. В юго-восточной и северо-западной частях проектируемой территории находятся участки, предназначенные для застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами. К северной границе проектируемой территории примыкает воинская часть, на территории которой расположены гаражи, с санитарно-защитной зоной, в границах которой предполагается строительство объектов обслуживания. В южной части проектируемой территории - скверы, примыкающие к границе парка Макса Ашмана. При проектировании были учтены все существующие отводы.

В дальнейшем предполагается развитие свободных от застройки участков в южной и северо-восточных частях проектируемой территории под строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов, согласно информации по кадастровым земельным участкам.

По проектируемой территории проходят сети инженерной инфраструктуры.

При планировании вблизи водных объектов, имеющих водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, в которых действуют ограничения на ведение хозяйственной и иной деятельности, необходимо руководствоваться положениями Водного кодекса РФ. Все ограничения направлены на предотвращение загрязнения и истощение вод охраняемых водных объектов.

Береговая полоса ручьев Северный и Молодежный составляет 5 м, и предназначена для общего пользования. Формируются линейные озелененные пространства в границах жилых образований.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда  
Транспортная схема, предлагаемая в генеральном плане города, трассировка  
уличной сети – основа проектного решения.

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда, настоящим  
проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся  
улично-дорожной сети с разработкой профилей улиц, совершенствованием покрытий  
проезжих частей.

Генеральным планом сохраняется сложившаяся структура жилых улиц,  
этажность и тип жилищного строительства в кварталах индивидуальной жилой  
застройки. По северной границе проекта планировки проходит магистральная улица  
районного значения Б.Окружная 3-я, по западной границе - магистральная улица  
городского значения М.Горького. Предполагается реконструкция существующих улиц  
и проездов.

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

В настоящее время проектируемая территория в границах улиц Горького –  
М.Цветаевой – М.Зощенко, в основном, застроена усадебными жилыми домами с  
приусадебными участками многоквартирными малоэтажными жилыми домами. По  
улице Горького - среднеэтажная, многоквартирная жилая застройка. Свободная  
территория проектируемого участка сосредоточена, в основном, в северо-восточной  
части квартала. Проектом определены территории, пригодные для застройки по  
анализу сложившихся земельных отношений. В северной части участка на смежных  
территориях расположена воинская часть с существующим гаражом, от которого  
определенна санитарно-защитная зона, ограничивающая градостроительную  
деятельность.

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой  
территории являются:

- санитарно-защитная зона от гаражей – 50 м;
- ширина водоохранной зоны ручьев Северный и Молодежный – 50 м;
- ширина прибрежных защитных полос - 40 м в зависимости от уклона берега;
- береговая полоса общего пользования – 5 м в обе стороны от бровок.

### **2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно - бытового обслуживания населения**

Существующий жилищный фонд представлен индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, сосредоточенными по улицам М.Цветаевой, М.Светлова, Б.Пастернака, М.Волошина, М.Булгакова, по ул. М.Лесная формируется индивидуальная жилая застройка, по улице М.Горького сосредоточена застройка среднеэтажными многоквартирными жилыми домами с предприятиями обслуживания по первым этажам.

Общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет 54,1 тыс. кв. м, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, включая строящиеся – 36,4 тыс. кв. м, многоквартирными жилыми домами (5 - 8 этажей) – 17,7 тыс. кв. м, общее количество проживающих – 1,3 тыс. чел.

Количество квартир - 482 из них в застройке усадебного типа 182 квартир (ж.д.), в многоквартирной жилой застройке - 300 квартиры.

Средняя жилищная обеспеченность по участку проектирования 36 кв. м/чел.

Основные технико-экономические показатели существующей жилой застройки в границах проекта планировки по данным Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ

№ п/п	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Сред. расчетная жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел.	Расчетное население тыс. чел.
1	2	3	4	5
1.	Индивидуальные жилые дома	36,4 (182 кв./ж.д.)	73,0	0,5
2.	Многоквартирная жилая застройка средней этажности	17,7 (300 кв.)	21,8	0,81
	<b>Итого:</b>	<b>54,1 (482 кв./ж.д.)</b>	<b>36,0</b>	<b>1,3</b>

Примечание: Расчет количества проживающих в существующей жилой застройке принимается на основе информации «Калининградстат» (письмо № 1061/12-09 от 29.05.2007 г.) по коэффициенту семейности – 2,7 чел.

Из учреждений обслуживания в границах проекта планировки имеют место офисные помещения, встроенные в 1 этажах многоквартирной жилой застройки средней этажности по ул. М.Горького.

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

Транспортная схема, заложенная в Генеральном плане города Калининграда, - основа проектного решения. Проектируемая территория находится в границах магистральной улицы городского значения - ул. М.Горького, магистральной улицы районного значения – ул. Б.Окружная 3-я. Для формирования полноценного жилого образования, необходима реконструкция существующей улично – дорожной сети с доведением до нормативных показателей по категориям, устройство транспортной развязки по улицам Б.Окружная 3-я, М.Горького, устройство транспортного узла на пересечении улиц М.Лесная и М.Зощенко. С северной части территории, вдоль магистральной улицы Б.Окружная 3-я, находится садоводческое товарищество «Победа», для развития которого необходимо подготовка Проекта организации застройки территории садоводческого товарищества с проработкой транспортной схемы с необходимостью приведения в соответствие организацию улично-дорожной сети в рамках действующих норм и правил. Сложившаяся ситуация требует корректировки красных линий, что приведет к переформированию существующих кадастровых земельных участков. Вдоль улицы М.Цветаевой, на которой расположены основные объекты обслуживания, предусматривается основное пешеходное и велосипедное направление. Формируется бульвар от улицы А.Ахматовой до улицы М.Цветаевой.

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

В проектных границах зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют, по улице М.Зощенко имеет место объект культурного наследия местного (муниципального) значения № 4 «Братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 года». Определены санитарно-защитные и охранные зоны на территории перспективного освоения –

- санитарно-защитная зона от гаражей – 50 м;
- ширина водоохранной зоны ручьев Северный и Молодежный – 50 м;
- ширина прибрежных защитных полос 40 м в зависимости от уклона берега;
- береговая полоса общего пользования – 5 м в обе стороны от бровок.

## 2.1.6. Выводы общей характеристики территории

Территория в границах проектных работ имеет все предпосылки для использования в соответствии с разработанным Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки - жилая застройка с объектами социально – бытового обслуживания. При проведении комплексного анализа территории учтены существующая планировочная структура, планировочные ограничения, наличие кадастровых земельных участков. Определены территории, пригодные для застройки, территории существующих жилых образований, попадающих в границы санитарно-защитных зон. На большую часть территории имеются кадастровые земельные участки, в то же время имеются резервы территории под выборочное уплотнение жилой застройки со сносом хозпостроек, ликвидации огородов.

Вдоль существующей магистрали общегородского значения – улицы М.Горького, сложилась застройка многоквартирными 5-8 этажными жилыми домами с объектами обслуживания. В южной части жилого образования - зона застройки малоэтажными жилыми домами перспективного освоения.

По улице М.Цветаевой - территория воинской части, вдоль границы которой располагаются гаражи с санитарно-защитной зоной с перспективным строительством объектов обслуживания жилой зоны.

По проектируемому участку проходят ручьи Северный и Молодежный.

За южной границей проектируемой территории парка Макса Ашмана, к которому подходят пешеходные дорожки, связывающие зоны жилой застройки, скверов, садов и бульваров.

Кварталы индивидуальной жилой застройки формируются в границах красных линий жилых улиц и проездов.

В северной части проектируемой территории, вдоль магистральной улицы Б.Окружная 3-я, садоводческое товарищество «Победа», для развития которого необходимо выполнить Проект организации застройки территории. Вдоль улицы М.Цветаевой, на которой расположены основные объекты обслуживания, предусматривается основное пешеходное и велосипедное направление. Улица А.Ахматовой имеет свое продолжение к улице М.Волошина, улица М.Зощенко продолжается в восточном направлении.

В дальнейшем, при выполнении корректировки генерального плана г. Калининграда необходимо решение транспортного узла на пересечении улиц М.Горького и Б.Окружная 3-я.

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

В границах проектных работ выделены зоны жилого, общественно-жилого, рекреационного назначения, а также зоны не подлежащие застройке.. Определены площадки перспективного освоения под объекты общественно - делового назначения, под жилую застройку, объекты инженерной инфраструктуры. Предполагается развитие основных пешеходных направлений к существующему парку Макса Ашмана и объектам общественно-делового назначения, расположенным по улице М.Цветаевой.

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

Планировочная структура территории развивается в соответствии с Генеральным планом города, соблюдением санитарных норм. Структура зонирования предполагает, при условии сохранения существующего жилого фонда, причинение городу минимального вреда в свете ухудшения экологического состояния. Озелененные территории сохраняются и подлежат благоустройству. Предлагается создание озелененных пространств вдоль ручьев Северный и Молодежный, в границах санитарно – защитных зон, а также развитие основных пешеходных направлений к парковой зоне и объектам общественно-делового назначения.

Жилые группы формируются вдоль существующих улиц, параметры которых доводятся до нормативных показателей. На свободных от застройки территориях предусматривается развитие жилого образования и объектов социально-бытового назначения. Проектируемая транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам.

## 2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

№ п/п.	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Расчет общей площади жилого фонда	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Сред. расч-я жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел.	Расчетное население тыс. чел.	Примеч.
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b>						
1.	Индивидуальные жилые дома (Ж-4)	–	36,4 (182 кв./ж.д.)	73,0	0,5 (182 ж.д. x 2,8)	Средняя площадь ж.д. – 200 кв. м
2.	Застройка общественно-жилого назначения (ОЖ) Многоквартирная жилая застройка средней этажности	–	17,7 (300 кв.)	23,0	0,8	Показатели по жилому фонду принимаются по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»
	<b>Итого:</b>	–	<b>54,1 (482 кв./ж.д.)</b>		<b>1,3</b>	
<b>II. Проектируемая жилая застройка</b>						
1.	Индивидуальные жилые дома (Ж-4)	129 000 м <sup>2</sup> : 800 м <sup>2</sup> x 200 м <sup>2</sup>	32,0 (160 кв./ж.д.)	57,0	0,6	1 ж.д. – 3 -4 чел.; 200 м <sup>2</sup> общей площ.; средний земельный участок – 800 м <sup>2</sup> ; расчетная территория 12,9 га
2.	Малоэтажные многоквартирные жилые дома (Ж-3)	15 000 м <sup>2</sup> : 1,45 (1,45 – уд. показатель земельн. доли СП 30-101-98)	10,3 (180 кв.)	23	0,4	Средняя площадь кварт. – 55 кв. м Расчетная территория – 1,5 га
	<b>Итого:</b>		<b>42,3 (340 кв./ж.д.)</b>		<b>1,0</b>	
	<b>ВСЕГО в границах проекта планировки:</b>		<b>96,4 (822 кв./ж.д.)</b>	<b>42,0</b>	<b>2,3</b>	

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

<b>1. Территория кварталов жилой застройки (жилые зоны всего)</b>	- 22,5 га
в том числе:	
1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	- 20,0 га
1.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 1,4 га
1.3. Зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности	- 1,1 га
<b>2. Общая площадь жилого фонда, всего:</b>	- 96,4 тыс. м <sup>2</sup> (100 %)
в том числе:	
2.1. Застройка индивидуальными, жилыми домами	- 68,4 тыс. м <sup>2</sup> (71 %)
2.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 10,3 тыс. м <sup>2</sup> (11 %)
2.3. Застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности	- 17,7 тыс. м <sup>2</sup> (18 %)
из общей площади жилого фонда	
• существующий сохраняемый	- 54,1 тыс. м <sup>2</sup> (56 %)
• проектируемый	- 42,3 тыс. м <sup>2</sup> (44 %)
<b>3. Средняя этажность жилой застройки</b>	- 2,4 эт.
<b>4. Население, всего:</b>	- 2,3 тыс. чел.
в том числе:	
4.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	- 1,1 тыс. чел.
4.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 0,4 тыс. чел.
4.3. Зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности	- 0,8 тыс. чел.
<b>5. Средняя жилищная обеспеченность</b>	- 42,0 м <sup>2</sup> /чел.
<b>6. Количество квартир, всего:</b>	- 822 кв./ж.д.
в том числе:	
6.1. Застройка индивидуальными жилыми домами	- 342 кв./ж.д.
6.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 180 кв.
6.3. Застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности	- 300 кв.
<b>7. Плотность населения</b>	- 65 чел./га

## **2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения**

Система обслуживания определена по действующим нормативам. Размещение объектов общественно – делового назначения предлагается на особо значимых в градостроительном отношении местах. Детское дошкольное учреждение размещается на свободной от застройки территории по ул. М.Цветаевой и его емкость предполагает также обслуживание проживающего населения за границами проектируемой территории.

Вдоль существующей магистрали общегородского значения – улицы М.Горького, сложилась зона общественно - жилого назначения. В границах санитарно-защитной зоны от гаражей, расположенных на территории воинской части по улице М.Цветаевой, предполагается размещение объектов обслуживания.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

**Расчет потребности населения в учреждениях обслуживания (СП 42.1330.2011, прил. Ж),  
показатели по учреждениям обслуживания городского значения**

Количество проживающих в границах проекта планировки – 2,3 тыс. чел.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Нормативный показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом			Общая площ. помеще- ний тыс. кв. м	Примеч.
					Сущ. сохр.	Проект.	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Учреждения народного образования</b>									
1.	Детские дошкольные учреждения	место	45	104	-	240 (0,74 га)	240	2,9	Территория – 0,74 га [35 м <sup>2</sup> /место x 0,88 (усл. рек.) x 240 мест]
2.	Средние образовательные школы	место	140	322	–	–	–	–	Размещается за границами территории проекта планировки
<b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения</b>									
3.	Аптеки	объект	По заданию на проектирование	–	–	1	1	0,1	
<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>									
4.	Магазины продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	70	161	-	160	160	0,5	

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

	Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	30	69	-	70	70	0,2	
5.	Предприятия общественного питания	место	8	18	-	20	20	0,2	
6.	Магазины кулинарии	м <sup>2</sup> торговой площади	3	7	-	10	10	0,1	
7.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	5	-	5	5	0,1	
8.	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	23	-	25	25	0,1	
9.	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	9	-	9	9	0,1	
	<b>Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</b>								
10.	Филиалы сберегательного банка	операционное место (окно)	1 на 1 – 2 тыс. чел.	2	-	2	2	0,1	
	<b>Всего общей площади помещений:</b>	-	-	-	-			<b>4,4</b>	

Примечание: Норматив потребности на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах установлен согласно демографической структуре населения городского округа на расчетный срок (2015 г.), 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.

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

Согласно действующему Генеральному плану города, на проектируемой территории находятся магистральная улица городского значения – улица М.Горького и магистральная улица районного значения - Б.Окружная 3-я.

Необходима реконструкция существующей улично-дорожной сети с доведением до нормативных показателей по категориям, устройство транспортной развязки по улицам Б.Окружная 3-я, М.Горького, устройство транспортного узла на пересечении улиц М.Лесная и М.Зощенко.

Вдоль улицы М.Цветаевой, на которой расположены основные объекты обслуживания, предусматривается основное пешеходное и велосипедное направление, также формируется пешеходное направление от улицы А.Ахматовой до ул. М.Цветаевой.

Улица М.Зощенко имеет свое продолжение до пересечения с улицей М.Лесная, улица А.Ахматовой соединяется с улицей М.Волошина. На перспективу необходимо предусмотреть решение транспортного узла по улице Б.Окружная 3-я

Проектным решением предусмотрен удобный подъезд ко всем группам жилых домов. Кроме транспортного обслуживания, на территории проектирования прокладывается сеть пешеходных и велосипедных сообщений.

### **Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в застройке многоквартирными жилыми домами**

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной жилой застройке:

1,2 тыс. чел. x 400 автом. на 1000 чел. = 480 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) – 336 машино-мест,

из них

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 84 машино-мест.

Для проживающих в многоквартирной жилой застройке в границах проекта планировки необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 84 машино-мест.

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

В целом, гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей на расчетное население в количестве 2,3 тыс. чел. необходимы не менее 90 % расчетного числа индивидуальных автомобилей (2,3 тыс. чел. x 400 м/м x 0,9) и составят 828 машино-мест (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19).

Согласно Решению № 426 от 19.12.2012 г. Окружного Совета депутатов города Калининграда (пятого созыва) «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», вступающего в силу с 01.01.2014 г., норма расчета потребности в автостоянках 12 машино-мест на 100 жителей, соответственно, в границах проекта необходимо размещение (минимально) 144 (1200 тыс. чел. : 100 x 12 м/м) открытые автостоянки для проживающих в застройке многоквартирными жилыми домами.

### Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Объем по проекту планировки	Стоймость единицы измерения, тыс. руб.	Стоймость всего, тыс. руб.	Примеч.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Реконструкция существующей улично - дорожной сети (протяженность – 5,8 км, средняя ширина в красных линиях – 16,6 м)	кв. м	96 280 (5 800 м x 16,6 м)	2,5	240 700,0	
2.	Проектируемая улично-дорожная сеть (протяженность – 1,6 км, средняя ширина в красных линиях – 16,6 м)	кв. м	26 560 (1 600 м x 16,6 м)	5,0	132 800,0	
	<b>Объем капиталовложений, всего:</b>		<b>122 840</b>		<b>373 500,0</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 23.05.2013 г. № 368.

#### ***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***

Гидрографическая сеть проектируемой территории представлена следующими объектами.

Вдоль юго-западной границы проходит ручей Молодёжный. Северо-восточную часть пересекает ручей Северный с притоками (каналы ОБ-2-2-2 и безымянный). Проезжую часть ул. Б. Окружная 3-я в северо-восточной части территории пересекает водопропускная труба Ду=200 мм безымянного осушительного канала.

При разработке мероприятий по осушению территории учтены проектные решения «Схемы дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г., шифр 8149). В частности, учтены мероприятия по благоустройству и улучшению санитарного состояния водных объектов.

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

- мелиоративные работы (благоустройство и улучшение санитарного состояния) на ручьях Молодёжном и Северном, осушительном канале ОБ-2-2-2 (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-L);
- строительство трубопереездов (4 шт.);
- строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории.

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

### **Дождевая канализация**

Централизованные сети дождевой канализации на проектируемой территории отсутствуют. В районе многоэтажной застройки по ул. Горького в юго-западной части территории имеются сети дождевой канализации с локальными очистными сооружениями и сбросом очищенных стоков в ручей Молодёжный.

При разработке мероприятий по дождевой канализации территории учтены проектные решения «Схемы дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г., шифр 8149). В частности, на проектируемой территории размещены предусмотренные «Схемой ...» очистные сооружения дождевого стока ОС-1 и Ос-2 производительностью по 100 л/с.

Кроме того проектом предусматривается в границах красных линий улиц (дорог) строительство внеквартальных коллекторов дождевой канализации. В связи с пересеченной местностью и неспокойным рельефом проектируемая территория условно разделена на 5 бассейнов канализования с локальными установками по очистке дождевого стока:

- западная часть в границах ул. М.Горького – ул. М.Цветаевой (ОС-1);
- центральная часть в границах ул. И.Франко – ул. М.Валошина (ОС-2);
- северо-восточная часть в границах ул. Б.Окружная – руч. Северный (ОС-3);
- центральная часть в границах ул. М.Волошина – пер. М.Зощенко (ОС-4);
- восточная часть в границах ул. М.Лесная – руч. Северный и смежная территория (ОС-5).

Дождевые стоки собираются существующими и вновь проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Перед сбросом в водоприемник дождевые стоки

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности. На очистные 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.

Расходы дождевых стоков, подаваемых на очистку, приведены в табл. 1.

Таблица 1

**Производительность очистных установок**

№№ ОС	1	2	3	4	5	Итого
л/с	100	100	15	40	30	285

Ориентировочный состав установки (как вариант):

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

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

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

Водоприемниками дождевых стоков согласно «Схеме дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г., шифр 8149) являются руч. Северный и руч. Молодёжный.

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

Стоимость строительства сетей определена по состоянию на 2013 г.

При определении стоимости строительство сетей принято:

- трубы полиэтиленовые;
- средняя глубина траншей - 3 м;
- строительство с погрузкой мокрого грунта в автосамосвал и транспортировкой до 1 км (для планировки территории);
- работы на отвале (учтены в непредвиденных затратах);
- транспортировка сухого грунта для обратной засыпки 25 км;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

- стеснённые условия  $K1=1,06$
- коэффициент инфляции (2012 год)  $K2=1,07$
- НДС  $K3=1,18$

Стоимость сооружений (установок) дождевой канализации и мероприятий по мелиорации территории приняты по прайс-листам производителей (поставщиков) и объектам- аналогам по материалам ОАО «Запводпроект».

Ориентировочная стоимость строительства объектов мелиорации и канализации приведена в табл. 2.

Таблица 2

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

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Коли-чество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1	Мелиоративные работы на ручьях Молодёжный и Северный, канале ОБ-2-2-2	км	1,1	16 500	Объект-аналог ОАО Институт Запводпроект
2	Трубопереезд	шт.	4	2 800	Объект-аналог
3	Дождевая канализация Ду 200 Ду 315 Ду 400	км	5,4 0,8 0,1	23 800 4 200 600	НЦС 14-2012
4	Установка по очистке дождевого стока, 15 л/с	компл.	1	1 600	Прайс-лист ООО «Аргель»
5	Установка по очистке дождевого стока, 30 л/с	компл.	1	1 900	Прайс-лист ООО «Аргель»
6	Установка по очистке дождевого стока, 40 л/с	компл.	1	2 400	Прайс-лист ООО «Аргель»
7	Установка по очистке дождевого стока, 100 л/с	компл.	2	11 700	Прайс-лист ООО «Аргель»
8	Проектно-изыскательские работы	%	15	9 800	СЦПР
9	Непредвиденные затраты	%	5	3 800	СЦПР
	НДС	%	18	14 200	
	<b>Итого:</b>			<b>93 300</b>	

#### 2.2.5.2. Электроснабжение

Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются проектируемые индивидуальные жилые дома и малоэтажные жилые дома (до 4-х этажей) с объектами обслуживания микрорайонного значения.

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1н, 2.1.5н. Расчетная нагрузка на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит:  $P_{р}=1127 \text{ кВт}$ ,  $S_{р}=1196 \text{ кВА}$ .

Схема электроснабжения проектируемой территории разработана согласно письму о разработке проекта планировки № ЯЭ/5/3360 от 03.09.2013г., выданному ОАО «Янтарьэнерго».

Центром питания (ЦП) потребителей электроэнергии на проектируемой территории является ПС О-11 «Ленинградская».

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

Проектируемые трансформаторные подстанции запитываются от существующей КЛ 10кВ (ТП 800 - ТП 803) по проектируемым КЛ 10 кВ.

Площадь земельного участка под ТП около 0,01 га.

Расстояние от РП и ТП до окон жилых зданий – 10 м.

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

Условия резервирования элементов распределительной сети определяются в зависимости от категории электроприёмников потребителей.

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

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

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

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

Ориентировочная стоимость строительства объектов электроснабжения приведена в табл. 1.

В стоимость по объектам включены:

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

Таблица 1

Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам электроснабжения

№п/ п	Наименование объекта	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс. руб.	Обосно- вание
1.	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с 2-мя тр. до 630 кВА	компл.	3	9 900	Объект-аналог
2.	Кабель силовой с алюминиевыми жилами сечением XRUHAKXS-6/10, 3(1x120/50).	км	0,6	1 500	НЦС 12-2012
3.	Проектно-изыскательские работы	%	10	1 200	СЦПР
4.	Непредвиденные затраты	%	5	600	СЦПР
5.	НДС	%	18	2 400	
<b>Итого:</b>				<b>15 600</b>	

### 2.2.5.3. Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и перспективной жилой застройки, объектов обслуживания районного значения, а также объектов общественно-делового назначения. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 20.06.2013 г. № 101

Подключение предусмотрено к распределительному стальному газопроводу высокого давления 219 мм, проложенному к МКР «северная гора» в районе ул. М.Светлова и ул. М.Зощенко.

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). Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

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 хозяйствственно-бытовых целей составляет 2 400 000 ккал/год на 1 человека.

Нормы расхода тепла по общественным зданиям приняты согласно укрупненным показателям СНиП 2.04.07-86\* "Тепловые сети". Расходы газа определены с учетом низшей теплоты сгорания газа  $Q=34494 \text{ кДж/м}^3$ .

Расчетные показатели потребления газа приведены в табл. 1.

Таблица 1

**Расчетные расходы газа**

Наименование показателя	Показатель	
	М <sup>3</sup> /ч	тыс. м <sup>3</sup> /год
Расход газа по существующей и перспективной жилой застройке	550	1 759
Расход газа по общественным зданиям (сосредоточенным потребителям)	175	511
<b>Итого:</b>	<b>725</b>	<b>2 270</b>

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в табл. 2.

В стоимость по объектам включены:

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

Таблица 2

**Ориентировочные капитальные вложения по объектам газоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
-------	----------------------	------------	------------	----------------------	-------------

1.	Газопровод высокого давления	км	1,1	3 700	Объект-аналог
2.	Газопровод низкого давления	км	3,1	10 700	Объект-аналог
3.	Установка ШРП	шт.	1	900	Объект-аналог
4.	Отключающие устройства	шт.	8	400	Объект-аналог
5.	Проектно-изыскательские работы	%	10	1 600	
6.	Непредвиденные затраты	%	5	900	
	НДС	%	18	3 300	
<b>Итого:</b>				<b>21 500</b>	

Площадь земельного участка под ШРП около 0,0006 га.

Охранная зона ШРП – 10 м.

#### 2.2.5.4. Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует.

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

Расчетный тепловой поток учтен в потреблении газа.

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

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

#### 2.2.5.5. Водоснабжение

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей и проектируемой жилой застройки, а также объектов обслуживания микрорайонного значения.

Потребность в воде составляет 1 070 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления (без расхода на пожаротушение). Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения приведен в табл. 1.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 04.06.2013 г. № ТУ-661. Подключение проектируемой водопроводной сети предусмотрено к существующим водоводам Ду=400 мм по ул. Горького и Ду=250 мм по ул. Б.Окружная 3-я. Дополнительно предусмотрено

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда резервное подключение к существующему водоводу Ду=600 по ул. И. Франко – ул. М. Цветаевой. Проектируемая сеть - объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная с отключающей арматурой и пожарными гидрантами. Проектируемая и существующая сохраняемая водопроводные сети закольцованны. Длина отдельных тупиковых линий не превышает 200 м. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранению) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

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

Стоимость строительства сетей определена по состоянию на 2013 г.

При определении стоимости строительство сетей принято:

- трубы полиэтиленовые;
- средняя глубина траншей - 2 м;
- строительство с погрузкой мокрого грунта в автосамосвал и транспортировкой до 1 км (для планировки территории);
- работы на отвале (учтены в непредвиденных затратах);
- транспортировка сухого грунта для обратной засыпки 25 км;
- стеснённые условия  $K_1=1,06$
- коэффициент инфляции (2012 год)  $K_2=1,07$
- НДС  $K_3=1,18$

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведена в табл. 2.

## Расчет водопотребления и водоотведения

Таблица 1

**Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. М. Горького - ул. М. Цветаевой - пер. Зощенко  
в Ленинградском районе г. Калининграда**

### Расчеты водопотребления и водоотведения на расчетный срок (на перспективу)

Наименование	Водопотребление								Водоотведение					
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут	К сут	Q <sub>сут. max</sub> м <sup>3</sup> /сут	g <sub>ч.ср</sub> м <sup>3</sup> /ч	K <sub>ч</sub>	Q <sub>ч. max</sub> м <sup>3</sup> /ч	Q <sub>с. max</sub> л/с	Q м <sup>3</sup> /сут	K <sub>общ</sub>	Q <sub>ч. max</sub> м <sup>3</sup> /ч	Q <sub>с. max</sub> л/с	Примеч.
Существующая сохраняемая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	1 300	230,0	1,20	359	15	2,08	31	8,6	359	2,00	30	8,3	
Проектируемая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	1 000	230,0	1,20	276	12	2,08	24	6,6	276	2,00	23	6,4	
Неучтенные потребители, местные производства	%	50%		1,0	317	13	1,00	13	3,7	317	1,00	13	3,7	
Полив жилой территории	чел.	2 300	50,0		115	12	1,00	5	1,3					10 час.
<b>Итого (округленно):</b>					<b>1 070</b>	<b>51</b>		<b>73</b>	<b>20</b>	<b>950</b>		<b>66</b>	<b>18</b>	

**Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам водоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1	Водопроводные сети Ду 100 Ду 125 Ду 150 Ду 200	км км км км	2,0 2,4 0,1 3,7	7 360 9 350 470 16 040	НЦС 14-2012
2	Проектно-изыскательские работы	%	15	5 000	СЦПР
3	Непредвиденные затраты	%	5	1 900	СЦПР
4.	НДС	%	18	7 200	
<b>Итого:</b>				<b>47 300</b>	

#### **2.2.5.6. Бытовая канализация**

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Решения по дождевой канализации и осушению территории приведены в соответствующем подразделе настоящего проекта планировки и согласованы в установленном порядке согласно техническим условиям, выданным МУП «Гидротехник» от 23.05.2013 г. № 368.

Существующая индивидуальная застройка центральной части проектируемой территории (в границах ул. Горького – ул. М. Цветаевой) имеет централизованные сети бытовой канализации со сбросом стоков в существующие коллекторы № 23 и № 26. Индивидуальная застройка северо-восточной части территории (существующая и незаконченная строительством) централизованной канализации не имеет. Застройка имеет локальные сети бытовой канализации с использованием септиков и выгребных ям. Несанкционированные выпуски бытовой канализации существующей индивидуальной застройки должны быть ликвидированы.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки составляет 950 м<sup>3</sup>/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям МУП КХ «Водоканал» от 04.06.2013 г. № ТУ-661. Водоотведение бытовых стоков предусмотрено в существующий коллектор № 26 Ду 500 мм (нумерация по Схеме канализования ГО «Город Калининград»). Проектом предусмотрена следующая схема канализования бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда  
 Бытовые стоки собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Далее стоки в объеме 66 м<sup>3</sup>/ч; 18 л/с подаются на проектируемую канализационную насосную станцию (КНС). Площадь земельного участка под канализационную насосную станцию около 0,05 га. Санитарно-защитная зона канализационной насосной станции 15 м.

От КНС стоки по напорному коллектору Ду 2х250 мм направляются в коллектор № 26.

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

Стоимость строительства сетей определена по состоянию на 2013 г.

При определении стоимости строительство сетей принято:

- трубы полиэтиленовые;
- средняя глубина траншей - 3 м;
- строительство с погрузкой мокрого грунта в автосамосвал и транспортировкой до 1 км (для планировки территории);
- работы на отвале (учтены в непредвиденных затратах);
- транспортировка сухого грунта для обратной засыпки 25 км;
- стеснённые условия K1=1,06
- коэффициент инфляции (2012 год) K2=1,07
- НДС K3=1,18

Ориентировочная стоимость строительства объектов канализации приведена в табл. 1.

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам бытовой канализации**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количества	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Самотечные канализационные коллекторы Ду 200 Ду 315	км км	5,4 0,5	23 800 2 600	НЦС 14-2012
2.	Канализационная насосная станция, 66 м <sup>3</sup> /ч	компл.	1	15 000	Объект-аналог
3.	Напорный канализационный коллектор в две нитки Ду 250	км	0,2	1 600	НЦС 14-2012
4.	Проектно-изыскательские работы	%	15	6 500	

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

5.	Непредвиденные затраты	%	5	2 500	
6.	НДС	%	18	9 400	
	<b>Итого:</b>			<b>61 400</b>	

## 2.2.7. 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 6 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. 1 (с НДС 18%).

В стоимость включены:

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

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения  
по сети наружного освещения**

№ п/ п	Наименование объекта	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Сеть наружного освещения	км	6,0	2 700	Объект-аналог
	<b>Итого:</b>			<b>2 700</b>	

**2.2.5.8. Линии связи**

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована частично. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 820 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 1 020 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

Ориентировочная стоимость строительства объектов связи приведены в табл. 1 (с НДС 18 %).

В стоимость включены:

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

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения по объектам связи**

№ п/п	Наименование объекта	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Магистральные сети для связи и телевидения	км	3,0	6 700	НЦС 11-2012
	<b>Итого:</b>			<b>6 700</b>	

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

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда застройки МО городской округ «Город Калининград», учетом проведенного анализа территории в границах проектирования.

Настоящим проектом предлагается использование выявленных территориальных резервов для индивидуального и малоэтажного многоквартирного жилищного строительства.

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», НПИ ПП «ЭНКО»), на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

#### **Юго-западный участок по улице М.Горького – ОЖ**

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

По данному проекту планировки на проектируемой территории Зоны ОЖ размещаются многоквартирные 5-8 этажные жилые дома со встроенными предприятиями обслуживания в первых этажах.

#### **Центральный участок, ограниченный улицами М.Цветаевой, М.Светлова, М.Зощенко, М.Лесная – Ж-4**

В соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, в зоне Ж-4 предусмотрены следующие зоны размещения объектов капитального строительства - зона застройки индивидуальными жилыми домами в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками, являющаяся для зоны Ж-4 основным видом разрешенного использования.

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам. Детское дошкольное учреждение и объекты социального обслуживания формируются отдельным блоком по улице М.Цветаевой на свободной от застройки территории.

#### **Северо – восточная часть по улицам Б.Окружная 3-я, М.Цветаевой – Ж-3**

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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда  
Зона расположена на свободных от застройки территориях по улицам  
М.Цветаевой, Б.Окружная 3-я.

### **Юго – восточный участок – Р-5**

Зона скверов, садов, бульваров.

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

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

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:

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

- 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;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда 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 налипаний 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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда 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 данным ГУ МЧС России по Калининградской области, вблизи и непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально-опасным объектам относятся

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда – объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные.

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

Проектируемая территория находится вне зон возможного воздействия химически опасных объектов, расположенных на территории города.

### **Пожары**

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

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

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

В зданиях массового скопления людей (объекты обслуживания) 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 города, автодороги на рассматриваемой территории входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

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

- *защита систем жизнеобеспечения населения* - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;
- *меры по снижению аварийности на транспорте* - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;
- *снижение возможных последствий ЧС природного характера* - осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащиты путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и сугробовых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

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

- *информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания* - проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;
- *мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций* - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24.12.1994 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,

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

### **Мероприятия по гражданской обороне**

Согласно СНиП 2.01.51-90, участок планировки и межевания расположен на территории категорированного по ГО города в зоне опасного радиоактивного заражения (зона возможных сильных разрушений).

Согласно учету, на проектируемой территории защитных сооружений для укрытия населения нет.

Организации, отнесенные к категориям по гражданской обороне, вблизи и на участке проекта планировки отсутствуют.

Медицинских учреждений с коечным фондом вблизи и на участке планировки нет.

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, 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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда  
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 1955 кв. м (население – 2300 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.

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

В целях обеспечения оповещения населения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций и в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (принят Госдумой 11.11.1994 г.), необходимо предусмотреть:

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);
- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС;
- установку оконечных устройств ОКСИОН (ПУОН, ПИОН, УБС) и обеспечение их подключения в систему ОКСИОН области на площадях и других местах массового скопления населения.

В районе территории планировки и межевания существуют сети проводной радиотрансляционной сети и сети кабельного телевидения, позволяющие осуществить подключение строящихся объектов к системе оповещения населения, имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиренные установки ТАС ЦО.

## **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. 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; к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; к обеспечению противопожарного водоснабжения городских поселений; по соблюдению противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; по соблюдению противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в границах проектируемой территории, в Ленинградском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. Нарвская). Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удаленную точку района при движении пожарного автомобиля с расчетной скоростью 60 км/час. не превышает 10 минут.

## 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 жидким топливе.

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

- установление для всех источников загрязнения воздушного бассейна уровня предельно допустимых выбросов, обеспечивающих нормативные предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосфере;
- 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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда  
– 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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда 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**

При последовательности осуществления мероприятий, определенных проектом планировки, первая очередь освоения включает в себя, прежде всего, инженерно-технические объекты, линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

В южной части проектируемой территории сформирован земельный участок под строительство малоэтажной многоквартирной жилой застройки. По улице М.Цветаевой формируется участок под строительство детского дошкольного учреждения и объектов общественно- делового обслуживания, севернее – участок под строительство малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Данные участки сформированы на свободной от застройки территории.

В границах сложившейся жилой застройки выявлены свободные территории, предназначенные для застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Сложившаяся сеть жилых улиц сохраняется, подлежит реконструкции улица А.Ахматовой - она соединяется с улицей Б.Пастернака. Предлагается прокладка зеленого бульвара от улицы А.Ахматовой до М.Цветаевой.

По утверждению проекта планировки с проектом межевания в его составе, необходимо освоение участков, сформированных для целей общего пользования - под улично-дорожную сеть, проезды, зеленые насаждения. Участки под строительство объектов общественно - делового назначения подлежат освоению в любой последовательности.

## 2.7. Территориальный баланс

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2013 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	43,3/100,0	43,3/100,0
	в том числе территории:			
	Жилых зон	- " -	11,1/25,0	22,5/52,0
	из них:			
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированная жилая застройка;</li> <li>• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);</li> <li>• зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-"-</li> <li>-"-</li> <li>-"-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10,0/23,0</li> <li>-</li> <li>1,1/2,0</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>20,0/46,0</li> <li>1,4/3,0</li> <li>1,1/3,0</li> </ul>
2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-"-	-	1,5/4,0
3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	2,4/6,0	17,1/39,0
4.	Водные поверхности (пруды)	-"-	0,4/1,0	0,4/1,0
5.	Озелененные территории общего пользования	-"-	-	1,8/4,0
6.	Прочие территории	-"-	29,4/68,0	-

### Примечания:

- Площадь озеленённых территорий общего пользования 6 м<sup>2</sup>/чел. (СП 42.13330.2011, п. 9.14, табл. 4), рекомендуется по нормам СП на население 2,3 тыс. чел. – 1,4 га.
- Плотность населения (средняя по территории проекта планировки):
  - существующее положение – 117 чел./га (1300 чел. : 11,1 га)
  - проектное решение – 89 чел./га
 расчетная территория – 25,8 га (43,3 га – 17,1 га – 0,4 га)  
 население – 2300 чел.  
 (2300 чел. : 25,8 га = 89 чел./га).

## 2.8. Основные технико-экономические показатели

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Существующее положение на 2013 г.</b>	<b>Проектное решение</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1.	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	<b>43,3/100,0</b>	<b>43,3/100,0</b>
	в том числе территории:		<b>11,1/25,0</b>	<b>22,5/52,0</b>
	Жилых зон	- “ -		
	из них:			
1.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками;</li> <li>• застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);</li> <li>• зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности</li> </ul>	“-” “-” “-”	10,0/23,0 - 1,1/2,0	20,0/46,0 1,4/3,0 1,1/3,0
1.2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	“-”	-	1,5/4,0
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	“-”	2,4/6,0	17,1/39,0
1.4.	Водные поверхности (пруды)	“-”	0,4/1,0	0,4/1,0
1.5.	Озелененные территории общего пользования	“-”	-	1,8/4,0
1.6.	Прочие территории	“-”	29,4/68,0	-
2.	<b>Население</b>			
2.1.	Численность населения,	тыс. чел.	1,3	2,3
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	“-”	0,5	1,1
2.1.2.	В зоне застройки многоквартирными жилыми домами	“-”	0,81	1,2
2.2.	Плотность населения	чел./га	117	89
3.	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	54,1/100	96,4/100
	в том числе:			

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	”-	36,4/67	68,4/71
3.1.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	”-	-	10,3/11
3.1.3.	Застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности	”-	17,7/33	17,7/18
3.2.	Количество квартир	квартира	482	822
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	2,6	2,4
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	36,0	42,0
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	240/104
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	”-	-	-
4.3.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	-	230/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	20/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	5/2
4.4.	Филиалы Сбербанка	опер. место	-	2
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	6,5	7,4
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	-	828
<b>6.</b>	<b>Инженерное обеспечение</b>			
6.1.	Водоснабжение	куб. м/сут.		1 070
6.2.	Канализация	”-		950
6.3.	Газоснабжение	тыс. м <sup>3</sup> /год		2 270
6.4.	Электроснабжение	кВа		1 196
6.5.	Телефонизация	номеров		822
<b>7.</b>	<b>Инвестиции</b>			
7.1.	Транспортное обслуживание	тыс. руб.		373 500
7.2.	Инженерное обеспечение, всего	”-		248 500
	в том числе:			
7.2.1.	Водоснабжение	”-		47 300
7.2.2.	Канализация	”-		61 400
7.2.3.	Мелиорация и дождевая канализация	”-		93 300
7.2.4.	Газоснабжение	”-		21 500

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

7.2.5.	Электроснабжение	-"-		15 600
7.2.6.	Наружное освещение	-"-		2 700
7.2.7.	Линии связи	-"-		6 700

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства



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

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

тел./факс (4012) 92-31-56  
e-mail: [info@gcg39.ru](mailto:info@gcg39.ru)  
[www.gcg39.ru](http://www.gcg39.ru)

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

**Копии графического материала  
к Проекту межевания территории**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

### **Исходная документация**

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Горького – ул. М.Цветаевой – пер. М.Зощенко в Ленинградском районе г. Калининграда

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