



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"

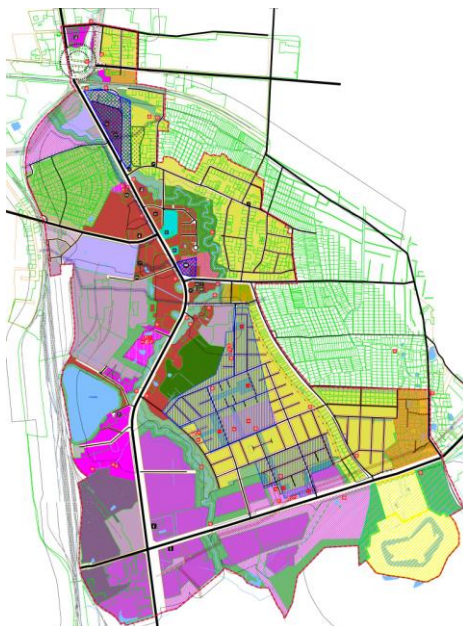
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории в границах ул. Подп. Емельянова - ул. Дзержинского –
железная дорога - ул. Энергетиков – ул. Ямская – ул. С. Лазо – ул. Новинская
в Московском районе г. Калининграда

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



г. Калининград, 2013 г.



Геоцентр

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
территории в границах ул. Подп. Емельянова - ул. Дзержинского –
железная дорога - ул. Энергетиков – ул. Ямская – ул. С. Лазо – ул. Новинская
в Московском районе г. Калининграда**

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград, 2013 г.

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»	О. В. Мезей
Главный инженер проекта ООО «Никор Проект»	Б. Д. Новожилов
Главный архитектор проекта ООО «Никор Проект»	О. Н. Фильчакова
Инженер-экономист ООО «Никор Проект»	Л. В. Горелова
Техник – архитектор ООО «Никор Проект»	Д. Д. Граф
Техник – архитектор ООО «Никор Проект»	А. Н. Шевень

Справка руководителя проекта

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

Руководитель проекта

О. В. Мезей

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории в границах ул. Подп. Емельянова - ул. Дзержинского –
железная дорога - ул. Энергетиков – ул. Ямская – ул. С. Лазо – ул. Новинская
в Московском районе г. Калининграда**

СОСТАВ ПРОЕКТА:

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

- Текстовые материалы – пояснительная записка
- Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП – 1	1: 5 000
2.	Разбивочный чертеж красных линий	ПП – 1А	1: 5 000
3.	Объекты инженерной инфраструктуры. Сводный план	ПП - 2	1: 5 000

2. Обоснование проекта планировки территории

- Текстовые материалы – пояснительная записка
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города	ПП – 3	б/м
2.	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой границ зон с особыми условиями использования	ПП – 4	1: 5 000
3.	Схема границ территорий объектов культурного наследия	ПП – 5	1: 5 000
	Схемы инженерной инфраструктуры:		
4.	Схема вертикальной планировки, осушения территории, дождевая канализация	ПП – 6/1	1: 5 000

5.	Электроснабжение, линии связи	ПП – 6/2	1: 5 000
6.	Схема газоснабжения	ПП – 6/3	1: 5 000
7.	Водоснабжение, бытовая канализация	ПП – 6/4	1: 5 000
8.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта со схемой размещения парковок	ПП – 7	1: 5 000
9.	Схема очередности строительства	ПП – 8	1: 5 000
10	Эскизные предложения по застройке общественного центра квартала среднеэтажной жилой застройки		

3. Межевание территории

- Текстовые материалы – пояснительная записка
- Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Опорный план (схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории)	ПМ - 1	1:1 000
2.	Чертёж межевания территории	ПМ - 2	1:1 000

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ (утверждаемая часть)

Введение	10
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территорий.....	11
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....	13
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.....	14
1.3.1. Характеристики развития жилищной застройки.....	20
1.3.2. Характеристики развития системы культурно - бытового обслуживания населения.....	21
1.3.3. Характеристики развития производственных территорий.....	21
1.3.4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	22
1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико - экономические показатели).....	24
1.5. Инженерная подготовка территории.....	26
1.5.1. Вертикальная планировка	26
1.5.2. Осушение территории	26
1.5.3. Дождевая канализация	27
1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.....	27
1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....	30
Копии графического материала	

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел «Планировочное (архитектурно-планировочное) решение.

Транспортная инфраструктура»

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение).....	35
2.1.1. Решения генерального плана.....	35

2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	36
2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно – бытового обслуживания населения.....	36
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	37
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	37
2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....	38
2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....	39
2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.....	39
2.2.2. Планируемое развитие системы жилищного строительства.....	40
2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	43
2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	47
2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно - технического обеспечения	49
2.2.5.1. Инженерная подготовка территории.....	49
2.2.5.2. Электроснабжение	53
2.2.5.3. Газоснабжение	56
2.2.5.4. Теплоснабжение	57
2.2.5.5. Водоснабжение	58
2.2.5.6. Бытовая канализация	61
2.2.5.7. Наружное освещение	63
2.2.5.8. Линии связи	64
2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	65
Раздел «Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне»	
2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО.....	92

Раздел "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"

2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности.....	100
---	-----

Раздел «Общие рекомендации по охране окружающей среды»

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	101
2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	103
2.7. Территориальный баланс.....	104
2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки..	105

Копии графического материала

3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Анализ существующего положения.....	
3.2. Проектное решение.....	
3.3. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов.....	
3.4. Выводы.....	
3.5. Основные технико – экономические показатели проекта межевания..	

Копии графического материала

4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

5. ПРИЛОЖЕНИЯ (согласования)

6. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

Введение

Документация по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - ул. Дзержинского – железная дорога - ул. Энергетиков – ул. Ямская – ул. С. Лазо – ул. Новинская в Московском районе г. Калининграда) разработана на основании исходных данных, предоставленных Заказчиком - комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград», а также:

- Постановления администрации городского округа «Город Калининград» № 140 от 11.02.2013 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда».
- Постановление Правительства Калининградской области от 06 июня 2013 года № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»
- Технического задания на разработку документации по планировке территории.
- Генерального плана городского округа «Город Калининград», утверждённого городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22 февраля 2006 г.
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утверждённых Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г.
- Топографической съемки в масштабе 1:2000, выполненной ООО «Городской центр геодезии» в 2011- 2013 годах.
- Схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории.
- ТУ инженерных служб.

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

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно - технической документации:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 -ФЗ.
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации от 29. 10. 2002 г. № 150.
- СП 42.13330.2011. (Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*).
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

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

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

Территория проекта планировки расположена в юго-восточной части города Калининграда между железнодорожным полотном, являющимся направлением въезда в Калининград из города Багратионовска, и улицами Ямская, Лазо, Новинская в Московском районе города Калининграда.

Границы проектируемого участка проходят:

- с запада – по красным линиям ул. Дзержинского, по границе кадастрового участка железной дороги;
- с юга – по границе города Калининграда;
- с востока – по красным линиям пер. Энергетиков, ул. Ямская, вдоль границ участка с/т «Чайка», по красным линиям ул. С Лазо, ул. И. Земнухова, вдоль

границ участка с/т «Железнодорожник», ул. Новинской;

- с севера – вдоль границ участка с/т «Пищевик», по красным линиям ул. Волокаламская, пер. Ржевский.

Существующий жилищный фонд в границах проекта планировки представлен индивидуальной жилой застройкой, многоквартирной жилой застройкой 1-3-х и 5 - ти этажной. 5 - ти этажная жилая застройка представлена по улицам Дзержинского и И. Земнухова. Территория, пригодная для развития жилищного строительства, расположена в районе улиц Энергетиков, Сергея Лазо, И. Земнухова, Дзержинского.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием и по итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки должен быть использован, в основном, для размещения малоэтажной, индивидуальной усадебной жилой застройки и застройки общественно-делового назначения. Кроме того, действующими Правилами землепользования и застройки на данной территории наиболее значимый (свободный от застройки и земельных отводов) участок в районе улицы Энергетиков обозначен зоной объектов обслуживания и производственной деятельности. Согласно проекту планировки, в границах проектируемой территории должны и могут быть размещены, кроме жилой застройки, объекты:

- социального и коммунально-бытового назначения;
- обслуживания населения;
- рекреации и культурного наследия;
- производственного и коммунально-складского назначения.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий, возможных направлений их развития;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

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

Основными планировочными ограничениями на рассматриваемой территории являются:

- санитарно - защитная зона от производственно-коммунальных объектов IV - V классов санитарной классификации;

- санитарно - защитные зоны от объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- санитарно-защитная зона от железной дороги;

- санитарно - защитная зона от источника вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека (данный объект расположен на территории Форта № 11 «Денгофф»).

- Исторические районы города (согласно Постановлению Правительства Калининградской области от 06 июня 2013 года № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»):

- Предместные поселения с преимущественно малоэтажным характером застройки,
- Предместные поселения с преимущественно малоэтажным характером застройки.

- Объект культурного наследия регионального значения:

- форт №11 «Денгофф»;
- Межфортовое сооружение (кон. XIX в.)

Зон залегания полезных ископаемых в границах данного проекта планировки нет.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размеры (расстояние между красными линиями) определялись категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях - от 82 м по магистральной улице общегородского значения до 15 м и 9.3 м по улицам в жилой застройке и проездам. Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий.

Поперечные профили улиц – см. на листе "Транспортная схема".

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

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

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

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

Зоны размещения объектов капитального строительства

А. Жилые зоны, в том числе:

- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами**
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами**
- Зона садоводств и дачных участков**

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (до 7 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

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.

Ж-4 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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.

Ж-5 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений, используемых населением в целях отдыха, и выращивания сельскохозяйственных культур.

Б. Общественно – жилая зона:

- Зона общественно-жилого назначения

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО - ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

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

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

- Зона делового, общественного и коммерческого назначения***
- Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты***

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения.

О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Г. Общественно-производственные зоны

- Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности

ОП ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Д. Производственные зоны:

- зона производственных и коммунальных объектов III класса санитарной классификации (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 300 м);

- зона производственных и коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 100м - 50м).

П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО - КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации и ниже, иных объектов

П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО - КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно - коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов.

Е. Зоны рекреационного назначения

- зона городских парков

-зона лесопарков, городских лесов и отдыха

Р-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ

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

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

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

Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

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

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от

иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Ж. Зоны военных объектов и иных режимных территорий

В ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

3. Прочие зоны

- зона озеленения специального назначения

- зона прочих городских территорий

-зона питомника

Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Пр-2 ЗОНА ПРОЧИХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Пр-3 ЗОНА ПИТОМНИКА

Зона предназначена для размещения питомников.

И. Зона водных объектов

- зона водных объектов

V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

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

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

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

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

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

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

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

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

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

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

1.3.1. Характеристики развития жилой застройки

Свободные территории (от земельных отводов и застройки), пригодные для строительства жилого назначения, данным проектом планировки предусмотрены для развития индивидуальной, малоэтажной многоквартирной жилой застройки, а также под развитие общественно-жилой зоны. Вдоль улиц Дзержинского и Энергетиков предусмотрено размещение объектов обслуживания населения, производственной деятельности и делового, общественного и коммерческого назначения.

В соответствии с правилами землепользования и застройки территории в границах земель МО РФ, расположенные севернее улицы Муромская, предусмотрены для застройки объектами общественно-жилой зоны. Территории в районе существующей малоэтажной жилой застройки, соответственно, предусмотрены для развития зоны малоэтажного жилищного строительства.

Существующие территории для садоводства и дачного строительства сохраняются. После решения транспортного и мелиоративного вопроса ценность этих территорий повысится, и они станут пригодны для жилищного строительства.

В юго-западной части проектируемой территории предусмотрены резервные территории под индивидуальную жилую застройку. Они будут развиваться совместно с садовым обществом, включая инженерное обеспечение.

Общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет 57,6 тыс. кв. м, количество проживающих – ориентировочно 2,9 тыс. чел. Общее количество квартир – 1138, средняя существующая жилищная обеспеченность по району проектирования составляет около 20 кв. м/чел.

Существующая жилая застройка и объекты обслуживания населения рассматриваемого жилого района сохраняются.

Проектируемая жилая застройка на расчетный срок составит 191,0 тыс. кв. м, 1665 квартиры. Численность населения увеличится на 5,1 тыс. чел. и составит **всего** около 8,0 тыс. чел.

1.3.2. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения

Из учреждений обслуживания населения в границах проекта планировки имеется 2 детских дошкольных учреждения, всего на 134 места, корпус школы № 15 на 200 учеников, предприятия торговли общей торговой площадью около 800 кв. м, существующий рынок районного значения, где сосредоточены основные торговые площади жилого района, объекты бытового обслуживания, предприятия общественного питания.

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на проектируемое население выполнены согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01.–89*), расчёт необходимого количества мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах произведен согласно рекомендациям генерального плана города Калининграда, выполненного научно – производственной фирмой «ЭНКО», Санкт – Петербург.

1.3.3. Характеристики развития производственных территорий

Существующие производства представлены, в основном, производственными и коммунальными объектами III класса санитарной классификации (объектами – источниками вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 300 м) и производственными и коммунальными объектами IV-V класса санитарной классификации (объектами – источниками вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 100м - 50м).

Все существующие коммунальные и инженерные объекты сохраняются, но этим предприятиям рекомендовано провести мероприятия для снижения

санитарных зон с целью экономии территории и улучшения экологической ситуации для существующей и проектируемой жилой застройки. В соответствии с Генеральным планом города и Правилами землепользования и застройки, новые производственные объекты намечены вдоль улиц Дзержинского и Энергетиков, где предусмотрено размещение объектов обслуживания населения, производственной деятельности.

. Необходимые для функционирования жилой и административно - деловой застройки инженерные объекты должны размещаться в каждой из этих зон, что предусмотрено регламентами использования каждой зоны.

1.3.4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

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

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

- улица Дзержинского; в проектом решении генерального плана - магистральная улица общегородского значения, обеспечивающая выход в центр города и выезд за пределы городской территории в направлении погранперехода Багратионовск - Безледы;
- улица Энергетиков – магистральная улица общегородского значения – выезд к улице Дзержинского;
- магистральная улица районного значения Ивана Земнухова проходит от центра проектируемой территории на восток до улицы Ямская, что обеспечивает выезд на улицу Энергетиков и ул. Емельянова.

Согласно ранее разработанному проекту планировки Октябрьского острова, предусмотрена новая магистральная улица общегородского значения в направлении Север-Юг, которая должна пройти от Московского проспекта, через Октябрьский остров со строительством 2-х мостов через реку Преголя, с выходом к переезду через железнодорожную ветку в 2-х уровнях. Настоящим проектом учтена примерная схема устройства двухуровневой транспортной развязки типа «клеверный лист», предоставленная управлением ГИБДД УМВД России по Калининградской области, окончательное решение по дальнейшему проектированию и строительству которой еще не принято. Форма развязки может

быть изменена, проектом предусмотрена только резервная территория в виде красных линий;

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

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

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

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

Парковки для объектов обслуживания и усадебной жилой застройки должны быть размещены в пределах соответствующих земельных отводов. Парковки для малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки - вдоль улиц и проездов в границах земельных отводов под строительство, а также на территориях, предназначенных данным проектом планировки под жилую застройку, но попадающих под действие санитарных зон существующих производственных и коммунальных объектов.

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

Табл. № 1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2013 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Территория в проектных границах, в том числе:	га/%	518,1/100,0	518,1/100,0
1.1.	Зоны жилого назначения	-//-	42,7/8,2	143,5/27,7
1.2.	Зона общественно - жилого назначения	-//-	21,7/4,2	36,5/7,0
1.3.	Зоны общественно - делового назначения	-//-	33,8/6,5	42,2/8,1
1.4.	Зоны объектов обслуживания населения и производственной деятельности, из них:	-//-	50,6/9,8	58,9/11,4
1.5.	Зоны инженерно – транспортного назначения	-//-	3,6/0,7	8,2/1,6
1.6.	Зоны производственного назначения	-//-	33,3/6,4	52,9/10,2
1.7.	Зоны рекреационного назначения	-//-	13,8/2,7	13,8/2,7
1.8.	Зоны военных объектов и иных режимных территорий	-//-	11,1/2,1	11,1/2,1
1.9.	Зоны прочего назначения	-//-	58,9/11,4	58,9/11,4
1.10	Территория улиц, дорог, проездов	-//-	50,0/9,7	92,1/17,8
1.11	Прочие территории	-//-	198,6/38,3	-
2.	Население			
2.1.	Численность населения	чел.	2,9	8,0
2.2.	Плотность населения	чел/га	67,9	117,5
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Жилищный фонд, всего в том числе:	тыс. кв. м	57,6	248,6
3.2.	Существующая сохраняемая жилая застройка	-//-	57,6	57,6
3.3.	Проектируемая жилая застройка	-//-	-	191,0
3.4.	Количество квартир	квартира	1138	2803
3.5.	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/чел	20,0	31,0
3.6.	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2,9	3,1
4.	Объекты социального и культурно - бытового обслуживания населения			

4.1	<i>Учреждения образования:</i>			
	- детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	134/46,2	380/47,5
	- средние общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	мест	200/69	1120/140
4.2.	<i>Объекты здравоохранения, социального обеспечения:</i>			
	- аптеки	объект	В составе рыночного комплекса	4
4.3.	<i>Физкультурно - спортивные сооружения:</i>			
	- помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне, всего/на 1000 чел.	кв. м общей площади	-	640/80
4.4.	<i>Учреждения культуры и искусства</i>			
	- помещения для культурно – массовой работы с населением, всего/на 1000 чел.	кв. м площади пола	-	400/50
4.5.	<i>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>			
	- магазины продовольственных и непродовольственных товаров, всего/на 1000 чел.	кв. м. торговой площади	800/276	1000/125
	- предприятия общественного питания, всего/на 1000 чел.	место	В составе рыночного комплекса	64/8
	- предприятия бытового обслуживания, всего/на 1000 чел.	рабочее место	В составе рыночного комплекса	20/2,5
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км	17,2	40,7
5.2.	Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание	тыс. руб.	-	1473500
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб. м/сут.	данные отсутствуют	2700
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	-“-	230-250
6.2.	<i>Канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	-“-	2300
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			
6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка на шинах 0,4 кВ для объектов нового строительства	кВт	-“-	4694

6.4.	Газоснабжение			
6.4.1.	Расход газа, всего	тыс. куб. м/год	-“-	5400
6.5.	Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории	тыс. руб.	-“-	1 117 400

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 (благоустройство и улучшение санитарного состояния) на реке Лесной и каналах Л-1 и Л-2 (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-Л);
- строительство трубопереездов (10 шт.);
- строительство шлюза-регулятор на озере Шенфлиз;
- ликвидация осушительных придорожных каналов (кюветов), попадающих в зону реконструкции дорожной сети;
- строительство закрытых дренажных коллекторов взамен ликвидируемых кюветов;

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

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов

по осушению территории – 214 820 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 - 2.2 км.

Количество очистных установок – 8 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 – 252 180 тыс. руб.

1.6. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение

- Реконструкция существующих водопроводных сетей.
- Проектирование и строительство новых водопроводных сетей.
- Замены водопроводной сети Д 300 мм по ул. Дзержинского на Д 400 мм.

Потребность в воде составляет 2 700 м³/сут для суток максимального водопотребления (без пожаротушения).

Общая протяженность водопроводных сетей – 24,6 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов водоснабжения – 160 200 тыс. руб.

Бытовая канализация

- Реконструкция канализационных сетей.
- Проектирование и строительство канализационных сетей.
- Проектирование и строительство КНС 25 м³/ч.
- Проектирование и строительство КНС 95 м³/ч.
- Проектирование и строительство напорного канализационного коллектора.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 2 300 м³/сут.

Общая протяженность канализационных сетей – 23,8 км.

Ориентировочная длина напорного канализационного коллектора – 0,8 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 – 199 200 тыс. руб.

Согласно ТУ МУП КХ «Водоканал», подключение перспективных объектов строительства к сетям канализации будет возможно после:

- реконструкции КС-2 (нумерация по ТУ) с напорными коллекторами;
- реконструкции напорных коллекторов от КНС-13;
- строительства и сдачи в эксплуатацию участка проектируемого коллектора $D=600$ мм по ул. Дзержинского, участок от ул. Емельянова до ул. Яблочной;
- строительства и сдачи в эксплуатацию участка перспективного коллектора по ул. Дзержинского, участок от ул. Емельянова до ул. Энергетиков.

Электроснабжение

Для покрытия потребности в электроэнергии проектируемых объектов необходимо (проектные и строительные работы):

- установка двух линейных ячеек с вакуумными выключателями на 1 и 2 секции ЗРУ 10 ПС 110/10 кВ О-12 «Южная» с наладкой РЗА и ПА;
- строительство распределительного пункта 10 кВ с двумя секциями шин с АВР на секционном выключателе;
- строительство 14-ти двухсекционных трансформаторных подстанций (ТП) 10/0,4 кВ мощностью до 2×630 кВА с 4-мя линейными вводами каждая;
- прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от ПС 110/10кВ О-12 до РП;
- прокладка КЛ 10 кВ от РП до ТП 10/0,4 кВ.

Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит: $P_p = 4694$ кВт, $S_p = 5158$ кВА .

Протяженность кабельных линий – 22,4 км

Площадь земельного участка под РП и ТП около 0,02 и 0,01 га соответственно.

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

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов электроснабжения – 239 900 тыс. руб.

Теплоснабжение

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

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

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

Газоснабжение

- Проектирование и строительство газопроводов высокого давления—1,1 км.
- Проектирование и строительство газопроводов низкого давления – 4,4 км.
- Проектирование и строительство ШРП – 1 шт.
- Проектирование и строительство отключающих устройств – 26 шт.

Расчетный расход газа по жилой застройке и общественным зданиям составляет 1 700 м³/ч; 5 400 тыс. м³/год.

Площадь земельного участка под ШРП около 0,0006 га.

Охранная зона ШРП – 10 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов газоснабжения – 28 800 тыс. руб.

Наружное освещение

Проектирование и строительство сетей наружного освещения:

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

Протяженность сетей около 25 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства сетей наружного освещения – 11 300 тыс. руб.

Связь

▪ Проектирование и строительство магистральных сетей связи и телевидения.

Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной

слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется около 2 700 телефонных номеров.

Протяженность многоканальной слаботочной канализации – 5,0 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства магистральных сетей связи и телевидения – 11 000 тыс. руб.

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

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на проектной территории выполнен на основании исходных данных и требований Главного управления МЧС по Калининградской области от 04. 06. 2013 г. № 2606 – 3- 1- 6 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:

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

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

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

- проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС. Информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.

- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Методическими рекомендациями органам местного самоуправления по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах:

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

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

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

К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:

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

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

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

Оповещение населения об угрозе или возникновении ЧС и в соответствии с требованиями ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (принят Госдумой 11 ноября 1994 г.), необходимо предусмотреть:

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

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
к Положению о размещении объектов капитального строительства и
характеристиках планируемого развития территории

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Планировочное (архитектурно-планировочное) решение.

Транспортная инфраструктура

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)

Территория проекта планировки расположена в юго-восточной части города Калининграда между железнодорожным полотном, являющимся направлением въезда в Калининград из города Багратионовска, и улицами Ямская, Лазо, Новинская в Московском районе города Калининграда.

Границы проектируемого участка проходят:

- с запада – по красным линиям ул. Дзержинского, по границе кадастрового участка железной дороги;
- с юга – по границе города Калининграда;
- с востока – по красным линиям пер. Энергетиков, ул. Ямская, вдоль границ участка с/т «Чайка», по красным линиям ул. С Лазо, ул. И. Земнухова, вдоль границ участка с/т «Железнодорожник», ул. Новинской;
- с севера – вдоль границ участка с/т «Пищевик», по красным линиям ул. Волокаламская, пер. Ржевский.

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 518,1га. Количество существующего жилищного фонда в границах проекта планировки составляет 57,6 тыс. кв. м общей площади. Численность населения - около 2,9 тыс. чел, обеспеченность общей площадью 1 чел. – порядка 20 кв. м.

Территория, пригодная для развития жилищного строительства, расположена в районе улиц Энергетиков, Сергея Лазо, И. Земнухова, Дзержинского.

2.1.1. Решения генерального плана

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград», участок в границах проекта планировки должен быть использован, в основном, для размещения малоэтажной, индивидуальной усадебной жилой застройки и застройки общественно-делового назначения. Кроме того, действующими Правилами землепользования и застройки на данной территории наиболее значимый (свободный от застройки и земельных отводов) участок в районе улицы

Энергетиков обозначен зоной объектов обслуживания и производственной деятельности. Согласно проекту планировки, в границах проектируемой территории должны и могут быть размещены, кроме жилой застройки, объекты:

- социального и коммунально-бытового назначения;
- обслуживания населения;
- рекреации и культурного наследия;
- производственного и коммунально-складского назначения

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий, возможных направлений их развития;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

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

Существующий жилищный фонд в границах проекта планировки представлен индивидуальной жилой застройкой, многоквартирной жилой застройкой 1-3-х и 5 - ти этажной. 5 - ти этажная жилая застройка представлена по улицам Дзержинского и И. Земнухова.

Из застройки иного назначения на момент начала проектных работ представлена застройка коммунального назначения и застройка на участках, предназначенных для ведения садоводства и дачного строительства.

Транспортная связь с другими территориями города Калининграда осуществляется по улице Дзержинского и ул. Муромская.

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно - бытового обслуживания населения

Существующий жилищный фонд в границах проектной территории сохраняется и дополняется на свободных участках жилой застройкой, соответствующей типу жилой застройки, сложившемуся на прилегающих территориях. Представленная в проектных границах существующая жилая застройка – индивидуальная, мало - и среднеэтажная. Количество существующего жилищного фонда составляет 57,6 тыс. кв. м общей площади (см. табл. № 1). Численность проживающего населения - около 2,9 тыс. чел.

Из учреждений обслуживания населения в границах проекта планировки имеется 2 детских дошкольных учреждения, всего на 134 места, корпус школы № 15 на 200 учеников, предприятия торговли общей торговой площадью около 800 кв. м, существующий рынок районного значения, где сосредоточены торговые площади, объекты бытового обслуживания, предприятия общественного питания.

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на проектируемое население выполнены согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01.–89*), расчёт необходимого количества мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах произведен согласно рекомендациям генерального плана города Калининграда, выполненного научно – производственной фирмой «ЭНКО», Санкт – Петербург.

2.1.4. Улично – дорожная сеть, транспорт

Основой существующей улично-дорожной сети данного района является улица Дзержинского и ул. Муромская. Существующая застройка в целом обслуживается только этими улицами. Наблюдается транспортная проблема, связанная с пропускной способностью улицы Дзержинского в районе пересечения её с улицей Емельянова и с железной дорогой. Поэтому для решения вопроса перспективного развития данной территории, в первую очередь, необходимо решение транспортной ситуации.

Настоящим проектом, а также смежными проектами планировки намечены следующие мероприятия:

- строительство двухуровневой транспортной развязки в районе пересечения улиц Дзержинского, Емельянова и железной дороги;
- увеличение и доведение до указанных на поперечных профилях улиц размеров соответственно классификации дорожного полотна существующих улиц и проездов.
- обеспечение подъездов к вновь формируемым земельным участкам, обеспечить пешеходное и велосипедное сообщения между жилыми территориями, производствами и территориями зеленых насаждений общего пользования.

2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

Основными планировочными ограничениями на рассматриваемой территории являются:

- санитарно - защитная зона от производственно-коммунальных объектов IV - V классов санитарной классификации;
- санитарно - защитные зоны от объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитная зона от железной дороги;
- санитарно - защитная зона от источника вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека (расположен на территории Форта № 11 «Денгофф»);
- Исторические районы города:
 - Предместные поселения с преимущественно малоэтажным характером застройки,
 - Предместные поселения с преимущественно малоэтажным характером застройки.
- Объект культурного наследия регионального значения:
 - форт №11 «Денгофф»;
 - Межфортное сооружение (кон. XIX в.)

Проектом планировки предлагается снять ограничение использования территории вдоль улицы Дзержинского как «Предместные поселения с преимущественно малоэтажным характером застройки», в связи с отсутствием планировочной инфраструктуры и размещении данной территории на магистральной улице городского значения.

Зон залегания полезных ископаемых в границах данного проекта планировки нет.

2.1.6. Выводы общей характеристики территории

В соответствии с разработанным Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки города Калининграда, проектируемая территория имеет все предпосылки для развития индивидуальной, малоэтажной многоквартирной жилой застройки, а также общественно-жилой зоны. Вдоль улиц Дзержинского и Энергетиков - размещение объектов обслуживания населения, производственной деятельности и делового, общественного и коммерческого назначения.

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

На территории района выделены зоны существующих производственных и коммунальных объектов, существующей застройки непроизводственного назначения. Это, в основном, индивидуальная, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, а также застройка общественно-делового и общественно-жилого назначения, которая получит развитие как на уже ранее используемых по такому назначению территориях, так и на территориях, ранее предусмотренных Генеральным планом.

Вдоль береговой линии реки Лесная формируются зоны городских парков и зоны лесопарков, городских лесов и отдыха.

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

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

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

Вдоль улиц Дзержинского и Энергетиков предусмотрено размещение объектов обслуживания населения, производственной деятельности и делового, общественного и коммерческого назначения.

Территория, свободная от застройки и расположенная в районе существующего питомника совхоза декоративных культур, предлагается под индивидуальную жилую застройку с детскими школьными и дошкольными учреждениями и озелененными территориями.

Озелененные территории сохраняются и подлежат благоустройству. Вдоль реки Лесная предусматривается устройство зоны городских парков и зоны лесопарков, городских лесов и отдыха.

2.2.2. Планируемое развитие системы жилищного строительства

Свободные территории (от земельных отводов и застройки), пригодные для строительства жилого назначения, данным проектом планировки предусмотрены для развития индивидуальной, малоэтажной многоквартирной жилой застройки, а также под развитие общественно-жилой зоны. В соответствии с правилами землепользования и застройки, территории в границах земель МО РФ, расположенные севернее улицы Муромская, предусмотрены для застройки объектами общественно-жилой зоны. Территории в районе существующей малоэтажной жилой застройки, соответственно, предусмотрены для развития зоны малоэтажного жилищного строительства.

В юго – западной части проектируемой территории предусмотрены Резервные территории под индивидуальную жилую застройку. Они будут развиваться совместно с садовым обществом, включая инженерное обеспечение.

Общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет 57,6 тыс. кв. м, количество проживающих – ориентировочно 2,9 тыс. чел. Общее количество квартир – 1138, средняя существующая жилищная обеспеченность по району проектирования составляет около 20 кв. м/чел.

Существующая жилая застройка и объекты обслуживания населения рассматриваемого жилого района сохраняются.

Проектируемая жилая застройка на расчетный срок составит 191,0 тыс. кв. м, 1665 квартиры. Численность населения увеличится на 5,1 тыс. чел. и составит **всего** около 8,0 тыс. чел.

Технико – экономические показатели по жилой застройке

Таблица № 1

№ п/п	Территория жилых зон, га	Тип застройки по «Чертежу планировки территории» (основному чертежу – ПП 1)	Этажность	Общая площадь жилого фонда (квартир), тыс. м ²	Количество квартир, жилых домов	Население, тыс. чел.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Проектируемая жилая застройка							
1.	64,4	Застройка индивидуальными жилыми домами	1 – 3 (включая мансардный)	133,0	740 домов (кв.)	2,6	
2.	0,6	Застройка малоэтажными жилыми домами	до 4	2,0	35 кв.	0,1	
3.	7,0	Застройка общественно-жилого назначения	до 9	56,0	890 кв.	2,4	Сведения даны только по жилой застройке ФЗ. Сведения по обществ. застройке см. табл. №3
Всего проектируемой жилой застройки				191,0	1665	5,1	
Существующий сохраняемый жилой фонд							
4.		Застройка индивидуальными жилыми домами	1 – 3 (включая мансардный)	12,8	156 домов (кв.)	0,6	
5.		Застройка малоэтажными жилыми домами	до 4	27,4	608 кв.	1,4	
6.		Застройка среднеэтажными жилыми домами	5	17,4	374 кв.	0,9	
Всего существующий сохраняемый жилой фонд				57,6	1138	2,9	
Итого в границах проекта планировки				248,6	2803	8,0	

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

1. Территория кварталов жилой застройки (жилые зоны всего) -	143,5 га
2. Общая площадь жилого фонда, всего:	- 248,6 тыс. м² (100 %)
в том числе:	
2.1. Застройка индивидуальными жилыми домами	- 145,8 тыс. м ² (58,7%)
2.2. Застройка малоэтажными жилыми домами	- 29,4 тыс. м ² (11,8%)
2.3. Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	- 17,4 тыс. м ² (7,0%)
2.4. Застройка зоны общественно – жилого назначения (жилая застройка до 9 эт.)	- 56,0 тыс. м ² (22,5%)
Из общей площади жилого фонда:	
• существующий сохраняемый	- 57,6 тыс. м ²
• проектируемый	- 191,0 тыс. м ²
3. Средняя этажность жилой застройки	- 3,1 эт.
4. Население, всего:	- 8,0 тыс. чел.
5. Средняя жилищная обеспеченность	- 23,1 м²/чел.
6. Плотность населения по жилому району	- 117,5 чел./га
6.1. В застройке индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками 600 - 800 м ² и среднем размере семьи 3,5 чел.	- 36 чел./га
6.2. В застройке малоэтажными жилыми домами	- 170 чел./га
6.3. В застройке среднеэтажными жилыми домами	- 340 чел./га
7. Количество квартир, всего:	- 2803 кв.
в том числе:	
7.1. Застройка индивидуальными жилыми домами	- 896 кв.
7.2. Застройка малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	- 643 кв.
7.3. Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	- 1264 кв.

2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения

Расчёт учреждений обслуживания населения на проектируемой территории произведен согласно нормам и рекомендациям *СП 42.13330. 2011* (СНиП 2.07.01.–89*), *прил.7** на численность населения в размере 8,0 тыс. чел. (см. таблицу № 2).

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

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

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

Расчёт учреждений обслуживания населения

Табл. № 2

Население – 8,0 тыс. чел.

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативн. показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмот- рено проектом	Общая площадь, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения образования							
1	Детские дошкольные учреждения	мест	45	360	380	3,4	Существующие детские сады № 9, №12 – всего 140 мест. Проектом предусмotr. д/сад на 240 мест в проектируемой застройке, территория – 1,2 га.
2	Общеобразовательные школы	место	140	1120	1120	21,3	Расширение существующей школы в границах ПП – до 520 учеников (отвод территории – 22868 кв.м). Предусмотрена школа в проектируемой застройке - территория 2,1 га
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения							
3	Аптеки	объект	по заданию на проектирование		4	-	В составе торговых центров
4	Городская больница № 2 (с поликлиникой и хосписом)	объект	-	-	-	2,0	Существующая
5	Частная наркологическая клиника	объект	-	-	-	0,4	Существующая
6	Раздаточные пункты молочной кухни	м ² общ. пл. на 1 реб. до 1 года	0,3	36	36	0,05	Встроено – пристроенные к жилым домам
Физкультурно – спортивные сооружения							

7	Помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне	кв. м общей площади	70	560	560	0,7	Территория – 0,15 га
8	Спортивные территории	га	0,3	2,4	2,4	-	С учетом школьных спортивных территорий, в зоне зелени общего пользования
Учреждения культуры и искусства							
9	Помещения для культурно – массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв. м площ. пола	50	400	400	0,4	Территория – 0,15 га
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания							
10	Магазины в том числе:	кв. м торг. площ.	100	800	1000	2,5	С учетом существующих торговых залов в капитальной застройке (до 800 кв. м.)
	- продовольственных товаров	-//-	70	476	1000	2,5	Для проектируемых предприятий торговли территория – 0,2 га
	- непродовольственных товаров	-//-	30	204			
11	Предприятия общественного питания	место	8	64	64	0,3	Территория – до 0,2 га
12	Предприятия бытового обслуживания	Рабоч. место	2	16	20	0,3	Территория – до 0,2 га
13	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	80	80	0,3	Территория – 0,1 га
14	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	32	32	0,3	Территория – 0,1 га
15	Гостиница	мест	6	48	50	2,0	Территория -0,3 га
15	Рыночные комплексы	м ² торговой площади				4,3	Существ. рынок районного значения. Учтена торговая площадь капитального здания, без учета торговых павильонов
	Итого:					38,2	

Табл. № 3

**Расчёт ориентировочной общей площади зданий и сооружений по проектируемой территории
зон: общественно – жилого, производственно - коммунального назначения, объектов обслуживания населения и
производственной деятельности и зоны делового, общественного и коммерческого назначения
(Основной чертёж – ПП-1)**

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Террито- рия, га	Рекомендуемая минимальная плотность застройки СНиП II-80-80*, %	Площадь застройки под зданиями и сооружениям и всех видов, га	Площадь застройки под зданиями и сооружениями всех видов, тыс. м ²	Рекомен- дуемая генпланом этажность, этаж	Предпола- гаемая общая площадь зданий, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Зона общественно-жилого назначения	6,3	30,0	1,9	19,0	1	15,0	Сведения даны только по <u>общественной застройке ФЗ</u> . Сведения по жилой застр-ке на террит. ФЗ см. табл. № 2
2.	Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности	40,1	15,0	6,0	60,0	1	48,0	
3.	Зона производственно – коммунальных объектов IV-V санитарной квалификации	1,4	15,0	0,2	2,0	1	2,0	
4.	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	5,9	15,0	0,9	9,0	1	7,0	
	Итого:						72,0	

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

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

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

- улица Дзержинского; в проектом решении генерального плана - магистральная улица общегородского значения, обеспечивающая выход в центр города и выезд за пределы городской территории в направлении погранперехода Багратионовск - Безледы;
- улица Энергетиков – магистральная улица общегородского значения – выезд к улице Дзержинского;
- магистральная улица районного значения Ивана Земнухова проходит от центра проектируемой территории на восток до улицы Ямская, что обеспечивает выезд на улицу Энергетиков и ул. Емельянова. Согласно ранее разработанному проекту планировки Октябрьского острова, предусмотрена новая магистральная улица общегородского значения в направлении Север-Юг, которая должна пройти от Московского проспекта, через Октябрьский остров со строительством 2-х мостов через реку Преголю с выходом к переезду через железнодорожную ветку в 2-х уровнях. Настоящим проектом учтена примерная схема устройства двухуровневой транспортной развязки типа «клеверный лист», предоставленная управлением ГИБДД УМВД России по Калининградской области, окончательное решение по дальнейшему проектированию и строительству которой еще не принято. Форма развязки может быть изменена, проектом предусмотрена только резервная территория в виде красных линий;

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

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

Проектом предусмотрены проезды с целью обеспечения подъездов к вновь

формируемым земельным участкам; кроме того, перспективные территории получают пешеходное и велосипедное сообщения между жилыми территориями, производствами и территориями зеленых насаждений общего пользования.

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

Парковки для объектов обслуживания и усадебной жилой застройки должны быть размещены в пределах соответствующих земельных отводов. Парковки для малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки - вдоль улиц и проездов в границах земельных отводов под строительство, а также на территориях, предназначенных данным проектом планировки под жилую застройку, но попадающих под действие санитарных зон существующих производственных и коммунальных объектов.

Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для населения, проживающего в застройке малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами

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

Минимальное количество м/мест на 100 жителей – 12. По расчету численность населения, проживающее в многоквартирной жилой застройке, на проектируемой территории составит около 4,8 тыс. чел., откуда необходимое количество машиномест – 576.

Итого для населения, проживающего в многоквартирной жилой застройке в границах проекта планировки **минимально** необходимо открытых автостоянок для временного хранения легковых автомобилей в количестве 576 машиноместа.

Хранение транспортных средств, индивидуальных легковых автомобилей населения, проживающего в застройке индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами (3,2 тыс. чел.), предполагается на приусадебных участках.

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

Таблица № 4

Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерен.	Объем по проекту планировки	Стоимость единицы измерения, тыс. руб.	Стоимость всего, тыс. руб.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1.	Проектируемые объекты транспортной инфраструктуры	кв. м	421000	3,5	1473500	По аналогам
	Объем капиталовложений, всего				1473500	

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. № 372.

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.

Проектируемую территорию пересекает река Лесная и её притоки каналы Л-1 и Л-2. Вдоль проезжей части улиц Дзержинского, Земнухова, С. Лозы, Энергетиков имеются осушительные придорожные каналы (кюветы). Гидрологическое и санитарное состояние водотоков и осушительных придорожных каналов неудовлетворительное.

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

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

- мелиоративные работы (благоустройство и улучшение санитарного состояния) на реке Лесной и каналах Л-1 и Л-2 (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-Л);
- строительство трубопереездов (10 шт.);
- строительство шлюза-регулятор на озере Шенфлиз;
- ликвидация осушительных придорожных каналов (кюветов), попадающих в зону реконструкции дорожной сети;
- строительство закрытых дренажных коллекторов взамен ликвидируемых кюветов;
- 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 зоне пятиэтажной застройки в районе ул. Муромской – ул. Дзержинского имеется коллектор дождевой канализации Ду=200 мм со сбросом стоков в реку Лесную. Локальные сети дождевой канализации Ду=300, 500, 800 мм имеются в районе ул. И. Земнухов – ул. С. Лазо со сбросом стоков в реку Лесную. На территории производственной зоны в юго-западной части

проектируемой территории имеется локальная сеть дождевой канализации Ду=600, 800, 1000 мм со сбросом стоков в канал Л-2 и во временные водотоки (на рельеф). Стоки локальных сетей дождевой канализации сбрасываются в водоприемники практически без очистки.

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).

Проектом предусматривается в границах красных линий улиц (дорог) строительство внеквартальных коллекторов дождевой канализации. В связи с большой площадью, пересеченной местностью и беспокойным рельефом проектируемая территория условно разделена на 17 бассейнов канализования с локальными установками по очистке дождевого стока. Очистные установки также предусмотрены на существующих локальных сетях дождевой канализации, сбрасывающих стоки без очистки.

Схема бассейнов канализования приведена на схеме 1.

Дождевые стоки собираются существующими и вновь проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Перед сбросом в водоприемник дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности. 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. 5.

Таблица 5

Производительность очистных установок

№ ОС	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
л/с	50	50	20	15	30	10	15	40	10	30	50	50	20	20	20	50	20	30	15

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroNek;

- 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 река Лесная.

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 строительства 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 $K_1=1,06$
- коэффициент инфляции (2012 год) $K_2=1,07$
- НДС $K_3=1,18$

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. 6.

Ориентировочные капитальные вложения по объектам мелиорации и дождевой канализации

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
	Мелиоративные работы на р. Лесная и каналах Л-1 и Л-2	км	7,0	105 000	Объект-аналог ОАО Институт Запводпроект
	Трубопереезд	шт.	10	7 000	Объект-аналог
	Дождевая канализация				НЦС 14-2012

Ду 200	км	16,2	71 500	
Ду 315	км	7,9	41 100	
Ду 400	км	2,8	16 900	
Ду 500	км	0,1	1 100	
Ду 630	км	0,1	1 200	
Установка по очистке дождевого стока, 10 л/с	компл.	2	2 200	Прайс-лист ООО «Аргель»
Установка по очистке дождевого стока, 15 л/с	компл.	3	4 800	Прайс-лист ООО «Аргель»
Установка по очистке дождевого стока, 20 л/с	компл.	5	9 000	Прайс-лист ООО «Аргель»
Установка по очистке дождевого стока, 30 л/с	компл.	3	5 700	Прайс-лист ООО «Аргель»
Установка по очистке дождевого стока, 40 л/с	компл.	1	2 400	Прайс-лист ООО «Аргель»
Установка по очистке дождевого стока, 50 л/с	компл.	5	19 500	Прайс-лист ООО «Аргель»
Проектно-изыскательские работы	%	15	49 200	СЦПР
Непредвиденные затраты	%	5	18 800	СЦПР
НДС	%	18	71 200	
Итого:			467 000	

2.2.5.2. Электроснабжение

Потребителями электроэнергии на территории проектирования являются проектируемые жилые дома, общественные здания, объекты коммунально-бытового назначения, объекты делового, общественного, коммерческого назначения, объекты обслуживания населения.

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

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1^н, 2.1.5^н (Нормативы для определения расчётных электрических нагрузок зданий (квартир), коттеджей, микрорайонов (кварталов) застройки и элементов городской распределительной сети).

Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит: $P_p = 4694$ кВт, $S_p = 5158$ кВА .

Для расчетной нагрузки требуется по расчету 5 трансформаторных подстанций. Проектом предусмотрено 14 (четырнадцать) ТП 10/0,4 кВ, что обусловлено рассредоточенностью потребителей на значительной территории. На проектируемой территории предусмотрен распределительный пункт РП с 2-мя

секциями шин 10 кВ с АВР на секционном выкеле.

Центром питания (ЦП) потребителей электроэнергии является существующая ПС 110/10 кВ О-12 «Южная». Для присоединения потребителей необходима замена на ПС 110/10 кВ О-12 «Южная» двух трансформаторов 110/10 кВ мощностью по 40 МВА на трансформаторы 110/10 кВ мощностью по 63 МВА и установка двух линейных ячеек 10 кВ на I и II секциях ЗРУ 10 кВ ПС 110/10 кВ О-12 «Южная». Трансформаторы двухобмоточные, с обмоткой низшего напряжения, расщепленной на две ветви

Распределительный пункт 10 кВ РП подключаются к центру питания по двухлучевой схеме с односторонним питанием. Распределительный пункт 10 кВ РП выполняется с одинарной секционированной системой сборных шин с питанием по взаиморезервируемым линиям, подключённым к разным секциям ЗРУ 10 кВ ПС 110/10 кВ О-12 «Южная». На секционном выключателе предусматривается устройство АВР.

Питающая сеть 10 кВ от ЦП к РП выполняется кабелем 10 кВ, марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1x240/70).

Распределительная сеть 10 кВ от РП до 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 предусматриваются автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы.

Площадь земельного участка под РП и ТП около 0,02 и 0,01 га соответственно.

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

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

Для покрытия потребности в электроэнергии проектируемых объектов необходимо:

- установка двух линейных ячеек с вакуумными выключателями на 1 и 2 секции ЗРУ 10 ПС 110/10 кВ О-12 «Южная» с наладкой РЗА и ПА;
- строительство распределительного пункта 10 кВ с двумя секциями шин с АВР на секционном выключателе;
- строительство 14-ти двухсекционных трансформаторных подстанций (ТП) 10/0,4 кВ мощностью до 2х630 кВА с 4-мя линейными вводами каждая;
- прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от ПС 110/10кВ О-12 до РП;
- прокладка КЛ 10 кВ от РП до ТП 10/0,4 кВ.

Ориентировочная стоимость строительства объектов электроснабжения приведена в табл. 7.

В стоимость по объектам включены:

материалы и оборудование (без транспортных расходов);

строительно-монтажные работы.

Ориентировочные капитальные вложения по объектам электроснабжения

Таблица 7

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
	Ячейка 10 кВ. 630 А с вакуумным выключателем	компл.	1	1 500	ОАО «Мосгорэлектроцит»
1	Распределительный пункт 10 кВ	компл.	1	28 000	“Z-PUE”
2	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с 2-мя тр. до 630 кВА	компл.	14	50 400	“Z-PUE”
5	Кабель силовой с алюминиевыми жилами ХРУНАКХС-6/10, сечением 3(1х240/50).	км	4,8	12 000	Объект-аналог
6	Кабель силовой с алюминиевыми жилами ХРУНАКХС-6/10, сечением 3(1х120/50). Проектируемая КЛ	км	17,6	84 100	Объект-аналог
7	Проектно-изыскательские работы	%	10	17 600	СЦПР
8	Непредвиденные затраты	%	5	9 700	СЦПР
	НДС	%	18	36 600	
	Итого:			239 900	

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 22.01.2013 г. № 4 с/п.

Подключение предусмотрено к существующему распределительному газопроводу высокого давления 325 мм, проложенный по ул. О. Кошевого.

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).

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

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

Нормы расхода тепла по общественным зданиям приняты согласно укрупненным показателям СНиП 2.04.07-86* "Тепловые сети". Расходы газа определены с учетом низшей теплоты сгорания газа $Q = 34494$ кДж/м³.

.Потребление газа приведено в табл. 8.

Таблица 8

Расчетные расходы газа

Наименование показателя	Показатель	
	м3/ч	тыс.м3/год
Расход газа по существующей и перспективной жилой застройке	1 000	4 600
Расход газа по общественным зданиям (сосредоточенным потребителям)	700	800
Итого:	1 700	5 400

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в табл. 9.

В стоимость по объектам включены:

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

Таблица 9

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	4,4	15 000	Объект-аналог
3.	Установка ШРП	шт.	1	900	Объект-аналог
4.	Отключающие устройства	шт.	26	1 500	Объект-аналог
5.	Проектно-изыскательские работы	%	10	2 100	
6.	Непредвиденные затраты	%	5	1 200	
	НДС	%	18	4 400	
	Итого:			28 800	

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 2 700 м³/сут. для суток максимального водопотребления (без расхода на пожаротушение). Расчет водопотребления и водоотведения приведен в табл. 10.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 03.06.2013 г. № ТУ-643. Подключение проектируемой водопроводной сети предусмотрено к существующим водоводам Ду=1 000 - 800 мм в районе ул. Дзержинского и Ду=300 мм по ул. Дзержинского. Дополнительно предусмотрено резервное подключение к существующему водоводу Ду=700 проходящему южнее ул. И. Земнухова. Проектируемая сеть - объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная с отключающей арматурой и пожарными гидрантами. Проектируемая и существующая сохраняемая водопроводные сети закольцованы. Длина отдельных тупиковых линий не превышает 200 м. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранении) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

Подключение к сетям водопровода перспективных объектов будет возможно после:

- реконструкции ВНС «Алея Смелых» (в том числе строительство двух РЧВ емкостью 6 000 м³ каждый);
- замены водопроводной сети Д=300 мм по ул. Дзержинского на Д=400 мм (учтено в табл. 11);
- санация водовода Д=600 мм от ул. Емельянова до микр-на № 11.

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. 11.

Таблица 1

Расчеты водопотребления и водоотведения на расчетный срок (на перспективу)

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут	K _{сут}	Q _{сут.мах} м3/сут	В ч. ср м3/ч	Kч	q ч. max м3/ч	q _{с. max} л/с	Q м3/сут	K _{общ}	q ч. max м3/ч	q _{с. max} л/с	Примеч.
Существующая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	2 900	230,0	1,20	800	33	1,76	59	16	800	2,00	67	19	
Проектируемая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	3 900	230,0	1,20	1 076	45	1,76	79	22	1 076	2,00	90	25	
Зона делового, коммерческого и общественного назначения	комплекс	1	10%	1,0	188	8	1,76	14	4	188	2,00	16	4	
Зона обслуживания и производственной деятельности	комплекс	1	15%	1,0	282	12	1,67	20	5	282	2,00	23	7	
Спортивный зал	чел.	0	100,0	1,0	0					0				
Полив жилой территории	чел.	6 800	50,0		340	34								10 час.
Итого (округленно):					2 700	130		170	47	2 300		200	54	

Ориентировочные капитальные вложения по объектам водоснабжения

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1	Водопроводные сети Ду 100	км	9,4	34 610	НЦС 14-2012
	Ду 150	км	4,9	22 860	
	Ду 200	км	8,8	42 780	
	Ду 400 (замена Д=300 мм)	км	1,5	12 140	
2	Проектно-изыскательские работы	%	15	16 900	СЦПР
3	Непредвиденные затраты	%	5	6 500	СЦПР
4.	НДС	%	18	24 400	
	Итого (округленно):			160 200	

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. № 372.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки составляет 2 300 м³/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям МУП КХ «Водоканал» от 03.06.2013 г. № ТУ-643. Водоотведение бытовых стоков предусмотрено в перспективный коллектор по ул. Дзержинского. Проектом предусмотрена следующая схема канализования бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки.

Бытовые стоки собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Далее стоки либо через самотечные коллекторы, либо через КНС подаются в перспективный коллектор по ул. Дзержинского.

Всего предусмотрено 10 точек врезки в перспективный коллектор, две из которых напорными коллекторами от КНС-1 и КНС-2. Остальные врезки коллекторами, работающими в самотечном режиме.

При врезке в перспективный коллектор на участке от ул. Емельянова до ул. Энергетиков учтены отметки лотка согласно представленной МУП КХ «Водоканал»

Схемы коллектора по ул. Дзержинского, участок застройки ООО «КПД Монтаж» (см. приложения).

Производительность КНС-1 25 м³/ч (северный бассейн канализования), КНС-2 95 м³/ч (южный бассейн канализования). Площадь земельного участка под канализационную насосную станцию около 0,05 га. Санитарно-защитная зона канализационной насосной станции 20 м.

Согласно ТУ МУП КХ «Водоканал» подключение перспективных объектов строительства к сетям канализации будет возможно после:

- реконструкции КС-2 (нумерация по ТУ) с напорными коллекторами;
- реконструкции напорных коллекторов от КНС-13;
- строительства и сдачи в эксплуатацию участка проектируемого коллектора Д=600 мм по ул. Дзержинского, участок от ул. Емельянова до ул. Яблочной;
- строительства и сдачи в эксплуатацию участка перспективного коллектора по ул. Дзержинского, участок от ул. Емельянова до ул. Энергетиков.

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. 12.

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам бытовой канализации**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Самотечные канализационные коллекторы Ду 200 Ду 315 Ду 400	км км км	22,8 0,9 0,1	100 600 4 700 600	НЦС 14-2012
2.	Канализационная насосная станция, 25 м3/ч	компл.	1	2 500	Прайс-лист «АкваКонтроль» Самара
	Канализационная насосная станция, 95 м3/ч	объект	1	25 000	Объект-аналог
3.	Напорный канализационный коллектор в две нитки Ду 250	км	0,8	6 380	НЦС 14-2012
4.	Проектно-изыскательские работы	%	15	21 000	
5.	Непредвиденные затраты	%	5	8 000	
6.	НДС	%	18	30 400	
	Итого:			199 200	

2.2.5.7. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения придомовых территорий жилых домов, объектов соцкультбыта и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 25 км.

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

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

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

Расчёт сечения линий наружного освещения проводится по предельно допустимой величине потери напряжения и проверяется на отключение при однофазном коротком замыкании на стадии «Рабочая документация».

Опоры–металлически. Светильники – типовые с использованием энергосберегающих, светодиодных, натриевых ламп малой мощности.

Ориентировочная стоимость строительства сети наружного освещения приведена в табл. 13.

В стоимость включены:

проектно-изыскательские работы;

материалы и оборудование (без транспортных расходов);

строительно-монтажные работы.

Таблица 13

Ориентировочные капитальные вложения по сети наружного освещения

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Сеть наружного освещения	км	25	11 300	Объект-аналог
	Итого:			11 300	

2.2.5.8. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована частично. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 2 400 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 2 700 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. 14.

В стоимость включены:

проектно-изыскательские работы;

материалы и оборудование (без транспортных расходов);

строительно-монтажные работы.

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам связи**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Магистральные сети для связи и телевидения	км	5,0	11 00	НЦС 11-2012
	Итого:			11 000	

2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

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

Зоны размещения объектов капитального строительства

А. Жилые зоны, в том числе:

- *Зона застройки среднеэтажными жилыми домами*
- *Зона застройки малоэтажными жилыми домами*
- *Зона застройки индивидуальными жилыми домами*
- *Зона садоводств и дачных участков*

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (до 7 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 5-7 этажей
- Многоквартирные жилые дома 4-6 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями

- 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 до 1000 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома до 10 этажей
- 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 жилых зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
14	Максимальная высота здания	м	24

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и блокированными жилыми домами (до 4 этажей), допускается размещение объектов

социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками (городские виллы)
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - подземные;
 - полуподземные;
 - многоэтажные;
 - встроенные или встроенно-пристроенные;
 - боксового типа для инвалидов;
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

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

Условно разрешенные виды использования

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

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	14

13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м ²	60-100
16	Площадь приквартирного участка в застройке блокированных или многоквартирных 2-4 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	м ²	30-60

Ж-4 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- 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

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Офисы
- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
6	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
7	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», прил. 1; Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		
8	Площадь земельного участка, вновь формируемого, индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) В отдельных случаях, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав	м ²	450-600 Не более 1000

9	Минимальная площадь земельного участка индивидуального жилого дома в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях	м ²	250
10	Коэффициент использования земельного участка для индивидуального жилого дома	-	не более 0,67
11	Коэффициент использования земельного участка для блокированных жилых домов		не более 1,5

Для всех основных строений количество надземных этажей — 3, включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Ж-5 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений, используемых населением в целях отдыха, и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования

- Садовые и дачные дома, включая мансардный этаж и цоколь
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Постройки для содержания мелких животных
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Аптеки
- Сезонные обслуживающие объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- 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

Условно разрешенные виды использования

- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц	м	3
2	Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы	м	4
5	Минимальное расстояние от других построек	м	1
6	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
7	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
8	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
9	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	м	10
10	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	м	10
	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: <ul style="list-style-type: none"> - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража 		3 1 1 1
	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1). Санитарными правилами содержания		

	населенных мест (№ 469080).		
	Площадь земельного участка для садовых и дачных домов	м ²	400 - 600

Для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием мансардного этажа.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

Вспомогательные строения размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Б. Общественно – жилая зона:

- Зона общественно-жилого назначения

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО - ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

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

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования

▪ Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны
- Спортивные залы
- Учреждения культуры и искусства
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты

районные и городские

- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоэтажные
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Многоэтажные
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома выше 12 этажей

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

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89*.

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

- *Зона делового, общественного и коммерческого назначения*
- *Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты*

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения.

Основные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
 - Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
 - Офисы
 - Представительства
 - Кредитно-финансовые учреждения
 - Судебные и юридические органы
 - Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
 - Гостиницы
 - Информационные туристические центры
 - Физкультурно-оздоровительные сооружения
 - Плавательные бассейны городского значения
 - Спортивные залы городского значения
 - Учреждения культуры и искусства городского значения
 - Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
 - Конфессиональные объекты
 - Мемориальные комплексы, памятные объекты
 - Учреждения социальной защиты
 - Музеи, выставочные залы, галереи
 - Магазины
 - Крупные торговые комплексы
 - Торгово-выставочные комплексы
 - Предприятия общественного питания
 - Объекты бытового обслуживания
 - Центральные предприятия связи
 - Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
 - Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты
- районные и городские
 - Отделения, участковые пункты милиции
 - Пожарные части
 - Ветлечебницы без содержания животных
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения
 - Аптеки
 - Пункты оказания первой медицинской помощи
 - Многопрофильные учреждения дополнительного образования
 - Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

Вспомогательные виды разрешенного использования

▪ Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Гостевые
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоэтажные
- В комплексе со зданиями

▪ Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные
- Полуподземные
- Многоэтажные
- Встроенные или встроенно-пристроенные

Условно разрешенные виды использования

▪ Многоквартирные жилые дома 8-16 этажей

▪ Многоквартирные жилые дома 6-8 этажей

▪ Многоквартирные жилые дома 5-7 этажей

▪ Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты

▪ Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)

▪ Стационары

▪ Временные торговые объекты

▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные
- Полуподземные
- Многоэтажные
- Встроенные или встроенно-пристроенные

▪ Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

▪ Предприятия автосервиса

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

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

СНиП 2.07.01-89*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7

СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

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

О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Стационары
- Стационары специального назначения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Учреждения социальной защиты
- Конфессиональные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Открытые
 - Подземные и полуподземные
 - Многоэтажные

Условно разрешенные виды использования

- Специальные учреждения социальной защиты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах – до 5 эт.; вне исторических районов – до 9 эт.

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

СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7

СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

Г. Öffentlich-производственные зоны

- Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности

ОП ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Основные виды разрешенного использования

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

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

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
- подземные;
- полуподземные;
- многоэтажные;
- встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
- открытые;
- подземные и полуподземные;
- многоэтажные;
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Гостиницы

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

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

- СП 42.13330.2011. (Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*);

- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Д. Производственные зоны:

- **зона производственных и коммунальных объектов III класса санитарной классификации** (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 300 м);

- **зона производственных и коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации** (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 100м - 50м).

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-3; П-4

1. Предельная этажность вспомогательных строений – не более 5 эт.
2. Высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями.
3. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.
4. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.
5. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на

среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

6. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

7. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Статьей 53 настоящих Правил «Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности».

8. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

до 300 м 60%

св. 300 до 1000 м50%

9. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

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

- СП 42.13330.2011. (Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*);

- СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО - КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;
- Оптовые базы и склады;
- Сооружения для хранения транспортных средств;
- Предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Конфессиональные объекты
- Рынки промышленных товаров
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отделения, участковые пункты милиции

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО - КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;
- Оптовые базы и склады;
- Сооружения для хранения транспортных средств;
- Предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования

▪ Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты

районные и городские

- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

▪ Общежития, связанные с производством и образованием

▪ Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения

▪ Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения

- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

Е. Зоны рекреационного назначения

- зона городских парков

-зона лесопарков, городских лесов и отдыха

P-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ

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

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

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

Основные виды разрешенного использования

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

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

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

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

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

Предельная высота основных зданий – 12 м.

Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

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

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

Основные виды разрешенного использования

- Лесопарки, лугопарки
- Пляжи
- Луна-парки, аттракционы
- Зоопарки

- Ботанические сады
- Оранжереи, зимние сады
- Тематические парки
- Исторические и археологические парки
- Спортивные парки
- Познавательные парки
- Парки аттракционов
- Прочие тематические парки
- Спортивно-оздоровительные сооружения в рекреационных зонах
- Музеи (общей площадью не более 1000 м)
- Выставочные залы, галереи (общей площадью не более 1000 м)
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Предприятия общественного питания (не более 100 посадочных мест)
- Информационные туристические центры
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
- Водные спасательные станции
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Объекты обслуживания пляжей
- Места для пикников, костров
- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Учреждения здравоохранения
- Учреждения социальной защиты
- Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма
- Конфессиональные объекты
- Временные торговые объекты
- Сезонные обслуживающие объекты
- Предприятия автосервиса

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Площадь лесопарков в крупных городах 300-500 га

Общая площадь территории на одного посетителя 500-1000 кв. м

Площадь древесно-кустарниковых насаждений и открытых луговых пространств должны составлять не менее 90 % общей площади лесопарка.

Площадь обслуживающих сооружений и хозяйственных построек должна составлять не более 2% общей площади лесопарка.

При плотности посещения 30-50 чел/га, дорожки и площадки должны занимать не менее 6% общей площади (в радиусе 0,3-0,5 км от остановок пассажирского транспорта).

Ж. Зоны военных объектов и иных режимных территорий

В ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

3. Прочие зоны

- зона озеленения специального назначения

- зона прочих городских территорий

-зона питомника

Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования

■ Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.) – см. Статью 53 настоящих Правил.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Площадки для выгула собак

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами,

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

Пр-2 ЗОНА ПРОЧИХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Пр-3 ЗОНА ПИТОМНИКА

Зона предназначена для размещения питомников.

Основные виды разрешенного использования

- Питомники
- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требований специальных нормативных документов и технических регламентов.

И. Зона водных объектов

- зона водных объектов

V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

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

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод». Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

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

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

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

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

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

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

полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

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

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

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на проектной территории выполнен на основании исходных данных и требований Главного управления МЧС по Калининградской области от 04. 06. 2013 г. № 2606 – 3- 1- 6 и касается мероприятий ЧС мирного времени.

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

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

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

Биолого-социальные опасности:

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

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

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

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);

- увеличение проявлений засух и природных пожаров;

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

Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы

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

Для Калининградской области в целом характерны следующие виды климатических экстремумов:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь;
- сильный ливень;
- продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 С⁰ и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С⁰ и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают:

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

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

Интенсивные осадки и снегопады

Интенсивные осадки – сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня;

характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, размыв дорог.

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

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

Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры

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

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

Гидрологические явления (затопления и подтопления)

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

Геологические опасные явления

Землетрясения

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

Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более

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

Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера

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

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

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

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряжённость. Наибольшую опасность на проектируемой территории представляют следующие объекты:

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

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

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

На линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии в жилой и производственной зонах (до ликвидации аварии).

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

Пожары

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

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

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

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

Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях

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

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

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

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

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

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера

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

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

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

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

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

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

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области

гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

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

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

Мероприятия по гражданской обороне

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

На территории проекта планировки имеются 2 защитные сооружения гражданской обороны:

- по ул. Дзержинского, 136 - для укрытия работающей смены предприятия;
- по ул. Дзержинского, 130 – инженерное сооружение довоенной постройки (учет Территориального управления Росимущества по Калининградской области).

Предприятий, продолжающих работу в военное время, на территории проекта планировки нет.

Медицинские учреждения с коечным фондом в границах проекта планировки:

- городская больница № 5 – ул. Дзержинского, 147;
- роддом № 3 – ул. Аллея Смелых, 136.

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

Согласно реестру ПОО, на проектируемой территории нет радиационно - опасных и взрывоопасных объектов.

Ближайший по расположению к участку планировки ХОО – аммиачно – холодильная установка ОАО «Мясоконсервный комбинат Калининградский» (аммиак), расположенный по ул. Аллея Смелых, 80. При наиболее опасном сценарии развития

ЧС, полная глубина зоны заражения составит 1,79 км, площадь возможного заражения равна 2,5 кв. км, площадь фактического заражения – 0,28 кв. км.

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

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

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

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

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

Использование убежищ в мирное время в народно-хозяйственных целях не должно нарушать их защитных свойств.

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

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

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

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

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

Площадь противорадиационных укрытий населения, при норме на 1 укрываемого 0,7 – 1,0 м², в границах проекта планировки составит около 6,8 тыс. кв. м (расчетная численность населения – 8,0 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 существующих медицинских учреждениях.

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

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

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

Раздел "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"

2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности

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

Подразделения пожарной охраны в г. Калининграде имеются в каждом районе, в том числе в Московском районе пожарное подразделение расположено на ул. Дзержинского и ул. Камская.

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

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

В соответствии с требованиями ст. ст. 65-77 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при градостроительной деятельности *на последующих стадиях проектирования*, при разработке документации по планировке территории:

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

Раздел «Общие рекомендации по охране окружающей среды»

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды

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

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

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

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

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

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы

экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При сохранении существующей застройки предлагаются следующие мероприятия:

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

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

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

2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории

Количество свободных участков на проектной территории ограничено. Наиболее значимые из них предусмотрены для индивидуальной, малоэтажной многоквартирной жилой застройки, а также под развитие общественно-жилой зоны.

После утверждения данного проекта планировки с проектом межевания в его составе, наиболее рационально освоение участков, сформированных для целей

индивидуальной жилой застройки, застройки общественно-жилой зоны. Участки под строительство индивидуальной жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения могут осваиваться в любой последовательности по мере подготовки соответствующих инженерных и транспортных условий во второй очереди освоения территории. Но основным условием такого освоения должно стать соблюдение санитарных норм, разрывов от производств до проектируемой жилой застройки. На листе "Схема очередности строительства" обозначены рекомендуемые участки первоочередного освоения для застройки жилыми домами средней и малой этажности.

2.7. Территориальный баланс (проектное предложение)

Табл. № 15

№ п/п	Наименование территории	Территория, га	В % к итогу
1	2	3	4
1.	Зоны жилого назначения, из них:	143,5	27,7
1.1.	Территория зоны застройки индивидуальными жилыми домами	105,4	20,4
1.2.	Территория зоны застройки малоэтажными жилыми домами	1,8	0,3
1.3.	Территория зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	1,4	0,3
1.4.	Территория садоводств и дачных участков	34,9	6,7
2.	Зона общественно- жилого назначения, из них:	36,5	7,0
2.1.	Территория зоны общественно-жилого назначения	36,5	7,0
3.	Зоны общественно- делового назначения, из них:	42,2	8,1
3.1.	Территория зоны делового, общественного и коммерческого значения	40,7	7,8
3.2.	Территория зоны учреждений здравоохранения и социальной защиты	1,5	0,3
4.	Зоны объектов обслуживания населения и производственной деятельности, из них:	58,9	11,4
4.1.	Территория зоны объектов обслуживания населения и производственной деятельности	58,9	11,4

5.	Зоны инженерно – транспортного назначения	8,2	1,6
5.1.	Территория зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	8,2	1,6
6.	Зоны производственного назначения	52,9	10,2
6.1.	Территория зоны производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации	16,9	3,3
6.2.	Территория зоны производственно-коммунальных объектов IV – V класса санитарной классификации	36,0	6,9
7.	Зоны рекреационного назначения	13,8	2,7
7.1.	Территория зоны городских парков	6,8	1,3
7.2.	Территория зоны лесопарков, городских лесов и отдыха	7,0	1,4
8.	Зоны военных объектов и иных режимных территорий	11,1	2,1
8.1.	Территория зоны военных объектов и иных режимных территорий	11,1	2,1
9.	Зоны прочего назначения	58,9	11,4
9.1.	Территория зоны озеленения специального назначения	50,6	9,8
9.2.	Территория зоны питомника	8,3	1,6
10.	Территория улиц, дорог, проездов	92,1	17,8
	Всего в границах проекта планировки	518,1	100,0

2.8. Основные технико – экономические показатели проекта планировки

Табл. № 16

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2013 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Территория в проектных границах, в том числе:	га/%	518,1/100,0	518,1/100,0
1.1.	Зоны жилого назначения	-//-	42,7/8,2	143,5/27,7

1.2.	Зона общественно- жилого назначения	-//-	21,7/4,2	36,5/7,0
1.3.	Зоны общественно- делового назначения	-//-	33,8/6,5	42,2/8,1
1.4.	Зоны объектов обслуживания населения и производственной деятельности, из них:	-//-	50,6/9,8	58,9/11,4
1.5.	Зоны инженерно – транспортного назначения	-//-	3,6/0,7	8,2/1,6
1.6.	Зоны производственного назначения	-//-	33,3/6,4	52,9/10,2
1.7.	Зоны рекреационного назначения	-//-	13,8/2,7	13,8/2,7
1.8.	Зоны военных объектов и иных режимных территорий	-//-	11,1/2,1	11,1/2,1
1.9.	Зоны прочего назначения	-//-	58,9/11,4	58,9/11,4
1.10	Территория улиц, дорог, проездов	-//-	50,0/9,7	92,1/17,8
1.11	Прочие территории	-//-	198,6/38,3	-
2.	Население			
2.1.	Численность населения	чел.	2,9	8,0
2.2.	Плотность населения	чел/га	67,9	117,5
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Жилищный фонд, всего в том числе:	тыс. кв. м	57,6	248,6
3.2.	Существующая сохраняемая жилая застройка	-//-	57,6	57,6
3.3.	Проектируемая жилая застройка	-//-	-	191,0
3.4.	Количество квартир	квартира	1138	2803
3.5.	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/чел	20,0	31,0
3.6.	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2,9	3,1
4.	Объекты социального и культурно - бытового обслуживания населения			
4.1	<i>Учреждения образования:</i>			
	- детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	480/49,5
	- средние общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	мест	1200	2000/206
4.2.	<i>Объекты здравоохранения, социального обеспечения:</i>			
	- аптеки	объект	-	2
4.3.	<i>Физкультурно - спортивные сооружения:</i>			

	- помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне, всего/на 1000 чел.	кв. м общей площади	-	776/80
4.4.	<i>Учреждения культуры и искусства</i>			
	- помещения для культурно – массовой работы с населением, всего/на 1000 чел.	кв. м площади пола	-	485/50
4.5.	<i>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>			
	- магазины продовольственных и непродовольственных товаров, всего/на 1000 чел.	кв. м. торговой площади	400/143	970/100
	- предприятия общественного питания, всего/на 1000 чел.	место	-	78/8
	- предприятия бытового обслуживания, всего/на 1000 чел.	рабочее место	-	19,4/2
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км	17,2	40,7
5.2.	Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание	тыс. руб.	-	1473500
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб. м/сут.	данные отсутствуют	2700
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	-“-	230-250
6.2.	<i>Канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	-“-	2300
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			
6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка на шинах 0,4 кВ для объектов нового строительства	кВт	-“-	4694
6.4.	<i>Газоснабжение</i>			
6.4.1.	Расход газа, всего	тыс. куб. м/год	-“-	5400
6.5.	Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории	тыс. руб.	-“-	1 117 400

**КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
к Обоснованию проекта планировки территории**

3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

**КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
к Проекту межевания территории**

Документация по планировке территории Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подп. Емельянова - ул. Дзержинского – железная дорога - ул. Энергетиков – ул. Ямская – ул. С. Лазо – ул. Новинская в Московском районе г. Калининграда

4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

5. ПРИЛОЖЕНИЯ (согласования)

6. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ