

Российская Федерация Калининградская область

НИКОРПРОЕКТ
архитектурное бюро

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

Заказчик:

ООО "КПД Монтаж"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории земельного участка с кадастровым номером 39:15:141502:59
по ул. Дзержинского в Московском районе города Калининграда

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И
ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



г. Калининград, 2013 г.

ООО "Никор Проект"

236006 г. Калининград, Московский проспект, 40, к 706, тел. 34-22-93
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 17 декабря 2010 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110

Заказчик:

ООО "КПД Монтаж"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории земельного участка с кадастровым номером 39:15:141502:59
по ул. Дзержинского в Московском районе города Калининграда**

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Н. И. Ефимова

Руководитель проекта

О. В. Мезей

г. Калининград, 2013 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

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

Справка руководителя проекта, ГАПа

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

Руководитель проекта

О. В. Мезей

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории земельного участка с кадастровым номером 39:15:141502:59
по ул. Дзержинского в Московском районе города Калининграда**

СОСТАВ ПРОЕКТА:

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

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

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

2. Обоснование проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема застройки и планировочной организации участка. Приложение к основному чертежу.	ПП – 1Б	1: 1 000
2.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города	ПП – 2	б/м
3.	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой границ зон с особыми условиями использования	ПП – 3	1: 1 000
4.	Схема организации улично-дорожной сети, схема расположения парковочных мест и схема движения транспорта	ПП - 4	1: 1 000
5.	Схема вертикальной планировки	ПП – 6	1: 1000

6.	Схема очередности строительства	ПП - 7	1: 1 000
7.	Эскизные предложения по застройке		

3. Проект межевания 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 межевания 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

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
1.2.1. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.....	13
1.2.2. Характеристики развития жилищной застройки.....	13
1.2.3. Характеристики развития системы культурно-бытового обслуживания населения.....	14
1.3. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	14
1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели).....	15
1.5. Инженерная подготовка территории.....	17
1.5.1. Вертикальная планировка.....	17
1.5.2. Осушение территории и дождевая канализация	17
1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории	18
1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности..	21
Копии графического материала	

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение).....	26
2.1.1. Решения генерального плана.....	26

2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	27
2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно–бытового обслуживания населения.....	27
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	27
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	28
2.2. Выводы общей характеристики территории	28
2.2.1. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....	28
2.2.2. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории..	28
2.2.3. Планируемое развитие системы жилищного строительства.....	29
2.2.4. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	31
2.2.5. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	35
2.2.6. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения.....	36
2.2.6.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация.....	36
2.2.6.2. Электроснабжение.....	37
2.2.6.3. Газоснабжение.....	38
2.2.6.4. Теплоснабжение.....	38
2.2.6.5. Водоснабжение и бытовая канализация.....	38
2.2.6.6. Наружное освещение.....	40
2.2.6.7. Линии связи.....	40
2.2.6.8. Ориентировочные капиталовложения по объектам системы инженерно – технического обеспечения.....	41
2.2.7.Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	44

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.....	46
---	----

Раздел "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"

2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности.....	51
---	----

Раздел «Общие рекомендации по охране окружающей среды»

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	52
---	----

2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	55
--	----

2.7. Территориальный баланс.....	55
----------------------------------	----

2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	56
--	----

Копии графического материала

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Анализ существующего положения.....	60
--	----

3.2. Проектное решение.....	60
-----------------------------	----

3.3. Выводы.....	65
------------------	----

3.4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	66
---	----

Копии графического материала

4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Техническое задание на разработку документации по планировке территории № 10 от 06.05.02013 г.
 - Градостроительный план земельного участка от 13. 08. 2010 г.
 - ТУ инженерных служб.
 - Положительное заключение государственной экспертизы на линейный объект капитального строительства от 27 мая 2013 г.

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 земельного участка с кадастровым номером 39:15:141502:59 по ул. Дзержинского в Московском районе города Калининграда) разработана на основании сведений, предоставленных Заказчиком, а также:

- Технического задания на разработку документации по планировке территории № 10 от 06. 05. 2013 г.;
- Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», утверждённого городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22 февраля 2006г.;
- 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 2012 году;
- Схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории;
- ТУ инженерных служб.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 - ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136 - ФЗ;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации от 29. 10. 2002 г. № 150.

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно-технической документации:

- СП 42.13330. 2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений», прилож. Ж. (актуализированный СНиП 2.07.01.89*);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

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

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

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

Границы проектируемого участка проходят: с востока - по красной линии улицы Дзержинского, с севера – по красной линии существующего проезда. С юга участок граничит с территориями перспективной застройки общественно-жилой зоны. На западе к проектируемому участку примыкает территория озеленения общего пользования с водоемом, расположенным в границе санитарной зоны действующего производства.

Севернее проектируемой территории расположена автостоянка, западнее – производственные территории. В составе исходных данных проекта планировки:

- ГПЗУ;
- сведения по санитарным зонам от производств.

Графически санитарные зоны производств и охранные зоны инженерных сетей отображены на листе ПП – 3.

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 для размещения общественно-жилой застройки.

В Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки города Калининграда данный земельный участок полностью попадает под ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия, что означает размещение на данной территории так называемой зоны предместных поселений с преимущественно малоэтажным характером застройки. Материалы действующего Генерального плана в части сведений проекта зон охраны культурного наследия не актуальны, т. к. выполнены новые проекты охранных зон ОКН (объект культурного наследия) местного и ОКН регионального значений. На проектной территории нет ни одного из вышеперечисленных видов ОКН. Исторически на данной территории, как и на большей части земель, находящихся за границей

второго вального кольца укреплений бывшего города Кёнигсберга, действительно размещалось городское предместье. Исторические, градостроительные или какие - либо другие из видов культурного наследия, подлежащие охране на этой территории, отсутствовали. Развитие малоэтажной застройки вдоль общегородской магистрали, ведущей к основной автомагистрали по направлению к Государственной границе РФ и Евросоюза, экономически не оправдано. Территория окружена землями производственно – складского назначения. Сложившаяся общественно жилая застройка вдоль ул. Дзержинского так же представлена средне – и многоэтажной застройкой. Право многоэтажной застройки на данной территории приобретено Заказчиком на основании аукционных торгов (документы прилагаются).

В соответствии с вышесказанным и местом размещения проектного участка у автомагистрали общегородского значения, на расчетный срок проектируемая территория предлагается под многоэтажную жилую застройку с объектами обслуживания.

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 производства, расположенного за восточной границей проекта планировки;
- санитарно-защитная зона от существующей автостоянки, расположенной за северной границей проекта планировки;
- санитарно-защитная зона от существующего водопровода.

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

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены в соответствии со сложившейся структурой улично-дорожной сети города. Размер (расстояние между красными линиями) определялся категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях - от 30 м - по ул. Дзержинского до 15 м - по улицам и проездам в жилой застройке. Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий.

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

Основной целью проекта планировки является уточнение красных линий и линий ограничения застройки, определение территорий для размещения объектов строительства местного (муниципального) значения, регионального и федерального значений. На проектном участке таких объектов не предусмотрено.

Кроме назначения красных линий улиц и проездов и линий ограничения застройки, проектом планировки решена задача рационального планировочного решения территории. Проект определяет территории, предназначенные под строительство жилой застройки и объектов обслуживания с соблюдением требований к застройке вдоль автомагистрали общегородского значения. Проектом межевания территории решена задача формирования земельных участков. Проектом обеспечены территориальные нормативы для жилой застройки и возможность транспортного и пешеходного сообщения для каждого из формируемых земельных участков.

Основные зоны планируемого размещения на проектируемой и анализируемой территории объектов обозначены на чертеже ПП-1

1.2.2. Характеристики развития жилой застройки

В соответствии с правилами землепользования и застройки свободная территория (от земельных отводов и застройки) в границах кадастрового участка данным проектом планировки предусмотрена для размещения многоэтажной жилой застройки и объектов обслуживания.

Проектируемая жилая застройка на расчетный срок составит 34,5 тыс. кв. м общей площади, 603 квартиры. Численность населения – 1,6 тыс. чел. Средняя

плотность населения (553 чел/га) завышена против нормативной в связи с отсутствием на данной территории таких объектов, как школа и детское дошкольное учреждение, имеющих свои нормируемые земельные участки, которые в данном проекте заняты жилой застройкой.

1.2.3. Характеристики развития системы культурно-бытового обслуживания населения

На момент разработки проекта планировки объекты бытового обслуживания, а также детский сад и школа находятся за пределами проектных границ.

Проектом предлагается строительство отдельно стоящего магазина на 100 кв. м торговой площади с кафе на 25 посадочных мест, пристроенных к жилым домам офисных помещений. В торцах жилых домов также могут быть размещены небольшие объекты КБО, подростковый клуб, помещения для занятия спортом и.

Расчет емкости объектов культурно-бытового назначения на расчетное население выполнен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, прилож. Ж.

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

1.3. 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 (научно – производственная фирма «ЭНКО», Санкт – Петербург) для проектируемой территории предусмотрены внешние транспортные связи:

- улица Дзержинского; в проектном решении генерального плана - улица общегородского значения, обеспечивающая выход в центр города, проходит вдоль восточной границы проектируемой территории;
- жилая улица И. Земнухова примыкает к улице Дзержинского с востока;

- въезд на проектируемую территорию организован с существующего проезда и улицы Дзержинского.

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

В границах проекта планировки жилой фонд представлен проектируемой многоэтажной жилой застройкой.

Основные технико-экономические показатели по жилой застройке, зонирование в пределах проекта планировки, плотность населения, информация по сети обслуживания приводятся в нижеследующей таблице.

Таблица № 1
Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2013 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	2,94/100,0	2,94/100,0
	в том числе территории:			
1.1.	Зоны общественно-жилого назначения	"-	-	2,94/100,0
	из них:			
	• территория под застройку многоэтажными жилыми домами (от 6 – 9 этажей, включая мансардные)	"-	-	2,75/93,5
	• территория под магазин с кафе	"-	-	0,12/4,1
	• территория под офисные объекты	"-	-	0,07/2,4
1.9.	Прочие территории	"-	2,94/100,0	-
2.	Население			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	-	1,6
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га	-	553
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м ² общей площади	-	35,4

		квартир/%		
3.2.	Количество квартир	кв.	-	603
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	-	9,0
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	-	21,7
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	Проектом не предусмотрено
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	Проектом не предусмотрена
4.3.	Аптеки	объект	-	1
4.4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м ² общей площади	-	128/80
4.5.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.	м ² площади пола	-	100/62
4.6.	Предприятия:			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	-	160/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	25/16
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	3/2
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность внутrikвартальных проездов	км	-	0,76
5.2.	Численность парковок	машиномест	-	234
5.3.	Объемы капитальных вложений в дорожное строительство	тыс. руб.	-	27825
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб. м/сут.	-	407,9
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	-	250
6.2.	<i>Бытовая канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	-	407,9
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			

6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка на шинах 0,4 кВ для объектов нового строительства	кВт	-	660
6.4.	Газоснабжение			
6.4.1.	Расчетная потребность газа, всего	куб. м/час	-	710,7
6.5.	Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории	тыс. руб.	-	21618,3

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 компонования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

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

1.5.2. Осушение территории и дождевая канализация

В районе строительства квартала жилых домов имеется коллектор дождевой канализации Ø600 мм, проходящий по границе квартала и имеющий выпуск в р. Лесную. Очистные сооружения на выпуске отсутствуют.

Дождевая канализация предназначена для сбора воды с кровли, с твердых поверхностей автостоянок и подъездных дорог.

Часть стока от автостоянок подвергается очистке на локальных очистных сооружениях НЛ-РСС и сбрасывается в существующий коллектор.

Остальной сток с кровель без очистки сбрасывается также в существующий дождевой коллектор.

Внутренние сети запроектированы самотечными из ПВХ труб «Вавин» Ø110-400 мм.

В направлении с северо-запада на юго-восток участок пресекает мелиоративный ручей. В составе исходных данных приложены материалы по исследованию водосбора данного ручья, а также расчеты диаметра трубы. Проектом предлагается данный мелиоративный канал на всем протяжении заключить в водопропускную трубу.

1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения

Электроснабжение

Электроснабжение 10 кВ

Основным источником питания объекта являются: проектируемая 2-х секционная блочная в бетонном корпусе трансформаторная подстанция (ТП-новая) напряжением 10/0,4 кВ с трансформаторами мощностью 2 x 630 кВА (10/0,4 кВ – секции I, II) устанавливаемая на территории объекта.

Трансформаторная подстанция расположена на доступном месте для эксплуатационно-технического обслуживания персоналом филиала ОАО «Янтарьэнерго», «Городские электрические сети».

Разрешенная мощность объекта $P_{разр.} = 660$ кВт.

ТП присоединяется к РУ – 10 кВ (II с) РП – 19.

Наконечники на КЛ-10 кВ (существующее РП-19 в РУ-10 кВ секции I, II) и ТП присоединяются в рассечку КЛ – 10 кВ (ТП 704 – 721).

От точки присоединения в разных траншеях прокладываются кабельные линии марки 3ХRUHAKXS-8,7/15 кВ-(1 x 240/50) мм^2 .

Внеплощадочные инженерные сети ЭС (W) будут выполняться по отдельным инвестиционным договорам за счет средств на технологическое присоединение.

Электроснабжение 0,4 кВ

Питание ВРУ-0,4 кВ объектов выполняется по двум взаимно резервируемым кабельным линиям с разных секций шин РУ-0,4 кВ ТП - новая. Каждая питающая линия выполняется кабелями марки АПВББШв-1 кВ.

Кабельные линии прокладываются в разных траншеях на расстоянии 1 м.

Газоснабжение

Согласно техническим условиям ОАО «Калининградгазификация» № 307 М от 20.12.2012 г., источником газоснабжения является существующий стальной газопровод высокого давления Ø325 мм, проложенный по ул. Дзержинского. Проектом предусмотрена установка узла редуцирования. Согласно техническим условиям предусмотреть закольцовку проектируемого газопровода низкого давления с распределительным газопроводом низкого давления диаметром 110 мм, проложенному к жилому дому № 166 по ул. Дзержинского с установкой отключающего устройства у места присоединения. Газопровод выполнить из полиэтиленовых труб и проложить подземно.

Теплоснабжение

Источником горячего водоснабжения в квартирах жилых зданий являются собственные газовые двухконтурные котлы, установленные на кухнях.

Источниками горячего водоснабжения общественных пристроенных и отдельно стоящих зданий являются собственные тепловые пункты и электроводонагреватели.

Водоснабжение

Водоснабжение

Водоснабжение квартала жилых домов по ул. Дзержинского запроектировано от реконструируемого существующего водопровода Ø300 мм, проходящего по границе участка. Для этого запроектированы два ввода закольцованного водопровода Ø160 мм. От кольцевых сетей имеются на каждое здание по домовому вводу.

Трасса существующего водопровода $D = 300$ мм по ул. Дзержинского подлежит уточнению при рабочем проектировании согласно топосъемке М1:500.

Водопровод запроектирован из напорных полиэтиленовых труб «Вавин» Ø40-160 мм. В месте врезки в городской водопровод устанавливаются подземные задвижки «Хавле» Ø150 мм со штоками и коверами. Каждый жилой дом и пристроенные и отдельно стоящее здания имеют собственные отключающие вентили и задвижки.

Каждое здание имеет собственные водосчетчики с устройством формирования электрических импульсов, работающие в автономном режиме и соответствующие метрологическому классу «С». В квартирах, на ответвлениях к

поливочным кранам, комнатам уборочного инвентаря также устанавливаются водомерные узлы.

Каждое здание имеет собственные внутренние тупиковые системы водопровода. Для создания напора во внутренних сетях жилых зданий устанавливаются подкачивающие насосные установки. Системы общественных зданий находятся под давлением городского водопровода.

Противопожарное водоснабжение

Внутренними системами противопожарного водопровода здания не оборудуются. Квартиры оборудуются вентилями со шлангами в качестве первичного средства пожаротушения.

Расход воды на наружное пожаротушение составляет 20 л/сек. Пожаротушение предусматривается от двух проектируемых пожарных гидрантов, установленных на внутrikвартальной кольцевой сети водопровода.

Внеплощадочные инженерные сети В1 будут выполняться по отдельным инвестиционным договорам за счет средств на технологическое присоединение.

Бытовая канализация

В районе строительства квартала жилых домов централизованная бытовая канализация отсутствует.

Выпуск бытовых сточных вод от каждого здания запроектирован во внутриплощадочные сети квартала. Далее выпуск стоков запроектирован в перспективный коллектор $D_u=400$ мм, проходящий от Окружной дороги до ул. Подп. Емельянова мимо проектируемого квартала, и далее в ранее запроектированный коллектор $D_u= 600$ мм после его строительства, сдачи в эксплуатацию и передачи в муниципальную собственность (заказчик-застройщик ГКУ КО «ОКС»). Подключение в городской коллектор будет возможно после реконструкции КС-2 и напорных коллекторов от КС-13. Внутренние сети запроектированы самотечными из ПВХ труб «Вавин» $\varnothing 110-200$ мм.

Внеплощадочные инженерные сети К1 будут выполняться по отдельным инвестиционным договорам за счет средств на технологическое присоединение.

Наружное освещение

Точка подключения к источнику питания – опора № 89 (питательный пункт ПП-901) существующей линии, проходящей по ул. Дзержинского в городе

Калининграде.

Расчетная мощность $P_p = 6,75$ кВт.

От опоры № 89 прокладывается кабельная линия наружного освещения.

Кабель принят марки АВББШв-4х35 мм^2 и АВББШв-4х25 мм^2 .

В качестве источника света приняты светильники типа «Луноида МН-125» с металлогалогенными лампами мощностью 125 W устанавливаемые на металлических опорах типа SAL-80 фирмы «Rosa».

Сети связи (телефонизация, телевидение и интернет)

Для подключения объекта к сети телефонизации и сети интернета необходимо построить телефонную 2-х отверстную канализацию от существующего колодца ККС расположенного на углу улиц И.Земнухова и Дзержинского. Проложить кабель ТПП-500х2, ТПП-200х2 от ПСЭ (ул. И.Земнухова, 8) ООО «ТИС Диалог» до проектируемого шкафа ШР01200 номеров.

Распределительную сеть в строящихся жилых домах выполнить с учетом 100 % телефонизации (603 квартиры).

Для подключения объекта к сети телевидения и радиовещания проложить кабель волоконно-оптический типа SMTC-D-12SM от коммутационного шкафа ООО «Антennaя служба плюс» по ул. И. Земнухова, 10 в проектируемой и существующей телефонной канализации до коммутационного шкафа, установленного в проектируемом жилом доме первой очереди строительства.

Распределительную сеть в строящихся жилых домах (603 квартиры) выполнить с учетом 100 % сети телевидения и радиовещания.

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 в полном объеме выполнен в проекте 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.

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 подразделение пожарной охраны на ул. Дзержинского и ул. Камская. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённой точке района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

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

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

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

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

К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:

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

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

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

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

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

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

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

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

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

1.1. Общая характеристика территории (существующее положение)

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

Границы проектируемого участка проходят с востока - по красной линии улицы Дзержинского, с севера – по красной линии существующего проезда. С юга участок граничит с территориями перспективной застройки общественно-жилой зоны. На западе к проектируемому участку примыкает территория озеленения общего пользования с водоемом.

Севернее проектируемого участка расположена автостоянка, западнее – производственные территории. В составе исходных данных проекта планировки:

- ГПЗУ;
- сведения по санитарно - защитным зонам от производств.

Графически санитарно - защитные зоны производств и охранные зоны инженерных сетей отображены на листе ПП – 3.

Площадь земельного участка проекта планировки составляет 2,944 га. Территория проектируемого квартала не застроена. В направлении с северо-запада на юго-восток участок пресекает мелиоративный ручей. В составе исходных данных приложены материалы по исследованию водосбора данного ручья и при необходимости заключения его в трубу, а также расчеты диаметра трубы.

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

2.1.1. Решения генерального плана

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 для размещения общественно-жилой застройки. На расчетный срок проектируемая территория предлагается под многоэтажную жилую застройку с объектами обслуживания.

В соответствии с решениями генерального плана города Калининграда, настоящим проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся уличной сети с разработкой новых профилей улиц, совершенствованием покрытий проезжих частей.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», на территории участка предусмотрена зона ОЖ «Зона общественно-жилого назначения».

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

В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки.

Санитарно-защитные и санитарно-охраные зоны в границах данного проекта планировки следующие:

- санитарно-защитная зона от производства, расположенного за восточной границей проекта планировки;
- санитарно-защитная зона от существующей автостоянки, расположенной за северной границей проекта планировки;
- санитарно-защитная зона от существующего водопровода.

В направлении с северо-запада на юго-восток участок пресекает мелиоративный ручей.

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно-бытового обслуживания населения

На момент разработки проекта планировки в границах проектируемого участка существующий жилой фонд отсутствует

Существующих учреждений обслуживания населения на проектируемой территории нет, объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также детские сады и школы находятся за пределами проектных границ.

2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт

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

Для проектируемой территории предусмотрены транспортные связи:

- улица Дзержинского; в проектном решении генерального плана – улица общегородского значения, обеспечивающая выход в центр города, проходит вдоль восточной границы проектируемой территории;

- жилая улица Ивана Земнухова примыкает с запада к улице Дзержинского в районе проектируемой территории.

2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В проектных границах нет зон залегания полезных ископаемых; нет объектов культурного наследия - памятников истории и культуры.

Охранные зоны имеют только существующие инженерные коммуникации.

Санитарно-защитные зоны:

-санитарно-защитная зона от производства, расположенного за восточной границей проекта планировки (см. Опорный план с планировочными ограничениями);

-санитарно-защитная зона от существующей автостоянки, расположенной за северной границей проекта планировки – 100 м;

-охраные зоны инженерных объектов, включая линейные.

2.2. Выводы общей характеристики территории

Проектируемый участок пригоден для жилой многоэтажной застройки в 9 эт. с объектами обслуживания в связи с размещением его вдоль автомагистрали общегородского значения – улицы Дзержинского.

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

В соответствии с Генеральным планом города на территории участка выделена зона общественно-жилой застройки, которую данным Проектом планировки предложено использовать для комплексной многоэтажной жилой застройки, в состав которой должны войти объекты обслуживания в соответствии с расчетами по нормативной документации.

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

На территории проектируемого участка организуется квартал многоэтажных

(9 этажей) домов. Въезды на территорию квартала - с улицы Дзержинского на западе и существующего проезда - на севере. На въезде с улицы Дзержинского размещены объекты обслуживания, со стороны существующего проезда от ул. Дзержинского - офисы, расположенные в пристроенных помещениях.

Парковки проектируемых объектов размещены на севере участка со стороны проезда и на юго - востоке на въезде в проектируемую территорию с улицы Дзержинского. Количество парковочных мест для проживающего населения в жилых домах и для объектов обслуживания рассчитано в соответствии с нормами, принятыми в 2012 году для города Калининграда (Приложение к Решению от 19 декабря 2012 года № 426) в п. 2.2.5.

На западе от проектируемого квартала вдоль улицы Дзержинского расположен пруд и озеленение общего пользования. Проектом предлагается организовать пешеходное и велосипедное движение с выходом на улицу Дзержинского к остановке общественного транспорта, с благоустройством городской территории вокруг пруда.

2.2.3. Планируемое развитие системы жилищного строительства

В соответствии с правилами землепользования и застройки, территория в границах кадастрового участка предусмотрена для размещения многоэтажной жилой застройки и объектов обслуживания.

Проектируемая жилая застройка на расчетный срок составит 34,5 тыс. кв. м общей площади, 603 квартиры. Численность населения – 1,6 тыс. чел. Средняя плотность населения (553 чел/га) завышена против нормативной в связи с отсутствием на данной территории таких объектов, как школа и детское дошкольное учреждение, имеющих свои нормируемые земельные участки, в данном проекте занятые жилой застройкой.

Таблица № 1

Технико – экономические показатели по жилой застройке

№№ п/п	Территория жилых зон, га	Тип застройки по схеме функционального зонирования	Общая площадь жилого фонда (квартир), тыс. м ²	Количество квартир, жилых домов	Население, тыс. чел.
1	2	3	4	5	6
Проектируемая жилая застройка					
1.	2,9	Многоэтажная жилая застройка (6 - 9 этажей)	35,4	603	1,6
Всего проектируемой жилой застройки			35,4	603	1,6

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Территория кварталов жилой застройки (жилые зоны всего) | - 2,9 га |
| 2. Общая площадь жилого фонда, всего: | - 35,4 тыс. м ² |
| 3. Средняя этажность жилой застройки | - 9 эт. |
| 4. Население, всего: | - 1,6 тыс. чел. |
| 5. Средняя жилищная обеспеченность | - 21,7 м ² /чел. |
| 6. Плотность населения в границах проекта | - 553 чел./га |
| 7. Количество квартир, всего: | - 603 кв. |

2.2.4. Планируемое развитие системы культурно - бытового обслуживания

Существующих учреждений обслуживания населения на проектируемой территории нет. Территория полностью свободна от застройки. Существующие объекты обслуживания расположены вдоль ул. Дзержинского, в том числе детские дошкольные учреждения и школа, способные принять детей перспективной жилой застройки на проектном участке.

Объекты и учреждения обслуживания в границах проекта планировки рассчитаны на численность населения жилого квартала (ориентировочно до 1,6 тыс. чел.) согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, приложение Ж.

Вместимость школьных и дошкольных учреждений принята согласно рекомендациям генерального плана города Калининграда, выполненного научно – производственной фирмой «ЭНКО», Санкт – Петербург (на 1000 чел. населения требуется 45 мест в детских дошкольных учреждениях и 140 мест – в школах).

По расчетам на население проектируемого квартала необходимо 72 места в детских дошкольных учреждениях и 224 места в общеобразовательной школе.

Проектная территория, в соответствии с табл. № 2, имеет незначительные потребности в различных объектах обслуживания, в том числе в школах и детских садах, а именно: расчетных потребностей недостаточно для размещения на проектной территории отдельных объектов обслуживания, за исключением магазинов и пунктов КБО. В связи с тем, что для города Калининграда наиболее целесообразно строительство детских садов вместимостью 180 – 240 мест, проектом предлагается использовать для детей проектируемого квартала существующие детские сады № 9 (ул. Дзержинского 131), № 12 (ул.

Дзержинского, 103) и филиал д/сада № 12 (ул. Волочаевская, 47), общей вместимостью до 140 мест.

Рассматриваемый квартал жилой застройки входит в состав разрабатываемого ООО «Никор Проект» (по заданию администрации МО «Город Калининград») проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подп. Емельянова - ул. Дзержинского – железнная дорога - ул. Энергетиков – ул. Ямская – ул. С. Лазо – ул. Новинская, в котором, в результате анализа разрозненной жилой застройки вдоль ул. Дзержинского, также предложено использовать существующие детские сады, в том числе для детей данного проектируемого квартала, а для дошкольников вновь проектируемых и существующих кварталов малоэтажной застройки указанного выше жилого района – частично детский сад № 12, а также предлагаемый проектом планировки жилого района новый детский сад на 240 мест.

Существующая школа № 15 на 200 учеников находится в непосредственной близости от проектируемого квартала (ул. Дзержинского, 163). Проектом планировки жилого района в границах ул. Подп. Емельянова - ул. Дзержинского – железнная дорога - ул. Энергетиков – ул. Ямская – ул. С. Лазо – ул. Новинская в Московском районе г. Калининграда предлагается расширение данной школы и строительство новой на территории проектируемого квартала малоэтажной застройки, всего на 750 учащихся. Таким образом, существующая школа также может быть использована для школьников рассматриваемого квартала.

Проектом предлагается на территории проектного участка строительство отдельно стоящего магазина на 100 кв. м торговой площади с кафе на 25 посадочных мест и пристроенных в жилые дома офисных помещений, объектов общественного питания, бытового обслуживания.

Расчёт учреждений обслуживания населения

Таблица № 2

Население – 1,6 тыс. чел.

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмот- reno проектом	Общая площадь, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения образования							
1	Детские дошкольные учреждения	мест	45	72	-	-	Детский сад предусмотрен за пределами границ ПП
2	Общеобразовательные школы	место	140	224	-	-	Школа предусмотрена за пределами границ ПП
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения							
3	Аптеки	объект	по заданию на проектирование	1	-	-	В составе торгового объекта
Физкультурно – спортивные сооружения							
4	Помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне	кв. м общей площади	80	128	128	0,1	Пристроенные к жилым домам
Учреждения культуры и искусства							

5	Помещения для культурно – массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв. м площ. пола	50	80	100	0,1	Пристроенные к жилым домам
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания							
6	Магазины в том числе:	кв. м торг. площ.	100	160	160	0,4	
	- продовольственных товаров	кв. м торг. площ.	70	112	112	0,3	Пристроенные к жилым домам и отдельно стоящий магазин с кафе
	- непродовольственных товаров	кв. м торг. площ.	30	48	48	0,1	Пристроенные к жилым домам и отдельно стоящий магазин с кафе
7	Предприятия общественного питания	место	8	13	25	0,1	В составе магазина
8	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	2,4	3	0,05	Пристроенные к жилым домам
	Итого:					0,75	

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

Проектом используется существующая улично-дорожная сеть для осуществления транспортного обслуживания проектной территории.

Въезд на проектируемую территорию организован с улицы Дзержинского и существующего проезда.

Парковки проектируемых объектов размещены на севере участка со стороны проезда и вдоль проездов к жилым домам, а также на юго-востоке на въезде со стороны ул. Дзержинского. Проектируемое количество парковочных мест для жилых домов и объектов обслуживания удовлетворяет требованиям нормативных документов.

На участке организовано пешеходное и велосипедное сообщение с выходом на улицу Дзержинского и остановки общественного транспорта.

Расчёт автостоянок для населения, проживающего в застройке многоэтажными жилыми домами

Расчёт автостоянок для населения, проживающего в многоквартирной жилой застройке, рассчитан согласно Приложению к Решению от 19 декабря 2012 года № 426.

Минимальное количество м/мест на 100 жителей – 12. По расчету численность населения на проектируемой территории составит более 1,6 тыс. чел., откуда необходимое количество машиномест – 195.

Гостевые парковки магазина – на 5 м/мест (на 100 кв. м торговой площади – 5 - 7 м/мест); гостевые парковки кафе – 3 м/места (на 100 посадочных мест – 10 -15 м/мест).

Парковки для 3 офисных объектов – 6 м/мест (на 100 работающих – 10 – 15 м/мест).

Итого для населения, проживающего в многоквартирной жилой застройке и офисных работников, в границах проекта планировки **минимально** необходимо открытых автостоянок для временного хранения легковых автомобилей в количестве 209 машиномест. Проектом предусмотрено 234 м/мест (с учетом автостоянок для инвалидов).

Объемы капиталовложений в строительство внутридворовых проездов и автопарковок приведены в таблице № 3.

Таблица № 3

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 внутриквартальные проезды и автостоянки	кв. м	7950	3,5	27 825	По аналогам
	Объем капиталовложений, всего				27 825	

2.2.6. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения

2.2.6.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация

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.

Дождевая канализация и осушение территории

В районе строительства квартала жилых домов имеется коллектор дождевой канализации Ø600 мм, проходящий по границе квартала и имеющий

выпуск в р. Лесную. Очистные сооружения на выпуске отсутствуют.

Дождевая канализация предназначена для сбора воды с кровли, с твердых поверхностей автостоянок и подъездных дорог.

Часть стока от автостоянок подвергается очистке на локальных очистных сооружениях НЛ-РСС и сбрасывается в существующий коллектор.

Остальной сток с кровель без очистки сбрасывается также в существующий дождевой коллектор.

Внутренние сети запроектированы самотечными из ПВХ труб «Вавин» Ø110-400 мм.

В направлении с северо-запада на юго-восток участок пресекает мелиоративный ручей. В составе исходных данных приложены материалы по исследованию водосбора данного ручья, а также расчеты диаметра трубы. Проектом предлагается данный мелиоративный канал на всем протяжении заключить в водопропускную трубу.

2.2.6.2. Электроснабжение

Электроснабжение 10 кВ

Основным источником питания объекта являются: проектируемая 2-х секционная блочная в бетонном корпусе трансформаторная подстанция (ТП-новая) напряжением 10/0,4 кВ с трансформаторами мощностью 2 x 630 кВА (10/0,4 кВ – секции I, II) устанавливаемая на территории объекта.

Трансформаторная подстанция расположена на доступном месте для эксплуатационно-технического обслуживания персоналом филиала ОАО «Янтарьэнерго», «Городские электрические сети».

Разрешенная мощность объекта $P_{разр.} = 660$ кВт.

ТП присоединяется к РУ – 10 кВ (II с) РП – 19.

Наконечники на КЛ-10 кВ (существующее РП-19 в РУ-10 кВ секции I, II) и ТП присоединяются в рассечку КЛ – 10 кВ (ТП 704 – 721).

От точки присоединения в разных траншеях прокладываются кабельные линии марки 3XRUHAKXS-8,7/15 кВ-(1 x 240/50) мм^2 .

Внеплощадочные инженерные сети W (ЭС) будут выполняться по отдельным инвестиционным договорам за счет средств на технологическое присоединение.

Электроснабжение 0,4 кВ

Питание ВРУ-0,4 кВ объектов выполняется по двум взаимно резервируемым кабельным линиям с разных секций шин РУ-0,4 кВ ТП - новая. Каждая питающая линия выполняется кабелями марки АПВББШв-1 кВ.

Кабельные линии прокладываются в разных траншеях на расстоянии 1 м.

Электроснабжение 0,4 кВ

Питание ВРУ-0,4 кВ объектов выполняется по двум взаимно резервируемым кабельным линиям с разных секций шин РУ-0,4 кВ ТП - новая. Каждая питающая линия выполняется кабелями марки АПВББШв-1 кВ.

Кабельные линии прокладываются в разных траншеях на расстоянии 1 м.

2.2.6.3. Газоснабжение

Согласно техническим условиям ОАО «Калининградгазификация» № 307 М от 20.12.2012 г., источником газоснабжения является существующий стальной газопровод высокого давления Ø325 мм, проложенный по ул. Дзержинского. Проектом предусмотрена установка узла редуцирования. Согласно техническим условиям предусмотреть закольцовку проектируемого газопровода низкого давления с распределительным газопроводом низкого давления диаметром 110 мм, проложенному к жилому дому № 166 по ул. Дзержинского с установкой отключающего устройства у места присоединения. Газопровод выполнить из полиэтиленовых труб и проложить подземно.

2.2.6.4. Теплоснабжение

Источником горячего водоснабжения в квартирах жилых зданий являются собственные газовые двухконтурные котлы, установленные на кухнях.

Источниками горячего водоснабжения общественных пристроенных и отдельно стоящих зданий являются собственные тепловые пункты и электроводонагреватели.

2.2.6.5. Водоснабжение и бытовая канализация

Водоснабжение

Водоснабжение квартала жилых домов по ул. Дзержинского запроектировано от реконструируемого существующего водопровода Ø300 мм, проходящего по границе участка. Для этого запроектированы два ввода закольцованного водопровода Ø160 мм. От кольцевых сетей имеются на каждое здание по домовому вводу.

Трасса существующего водопровода $D = 300$ мм по ул. Дзержинского подлежит уточнению при рабочем проектировании согласно топосъемке М1:500.

Водопровод запроектирован из напорных полиэтиленовых труб «Вавин» Ø40-160 мм. В месте врезки в городской водопровод устанавливаются подземные задвижки «Хавле» Ø150 мм со штоками и коверами. Каждый жилой дом и пристроенные и отдельно стоящее здания имеют собственные отключающие вентили и задвижки.

Каждое здание имеет собственные водосчетчики с устройством формирования электрических импульсов, работающие в автономном режиме и соответствующие метрологическому классу «С». В квартирах, на ответвлениях к поливочным кранам, комнатам уборочного инвентаря также устанавливаются водомерные узлы.

Каждое здание имеет собственные внутренние тупиковые системы водопровода. Для создания напора во внутренних сетях жилых зданий устанавливаются подкачивающие насосные установки. Системы общественных зданий находятся под давлением городского водопровода.

Противопожарное водоснабжение

Внутренними системами противопожарного водопровода здания не оборудуются. Квартиры оборудуются вентилями со шлангами в качестве первичного средства пожаротушения.

Расход воды на наружное пожаротушение составляет 20 л/сек. Пожаротушение предусматривается от двух проектируемых пожарных гидрантов, установленных на внутrikвартальной кольцевой сети водопровода.

Внеплощадочные инженерные сети В1 будут выполняться по отдельным инвестиционным договорам за счет средств на технологическое присоединение.

Бытовая канализация

В районе строительства квартала жилых домов централизованная бытовая канализация отсутствует.

Выпуск бытовых сточных вод от каждого здания запроектирован во внутриплощадочные сети квартала. Далее выпуск стоков запроектирован в перспективный коллектор $D_u=400$ мм, проходящий от Окружной дороги до ул. Подп. Емельянова мимо проектируемого квартала, и далее в ранее запроектированный коллектор $D_u= 600$ мм после его строительства, сдачи в эксплуатацию и передачи в муниципальную собственность (заказчик-застройщик ГКУ КО «ОКС»). Подключение в

городской коллектор будет возможно после реконструкции КС-2 и напорных коллекторов от КС-13. Внутренние сети запроектированы самотечными из ПВХ труб «Вавин» Ø110-200 мм.

Внеплощадочные инженерные сети К1 будут выполняться по отдельным инвестиционным договорам за счет средств на технологическое присоединение.

2.2.6.6. Наружное освещение

Точка подключения к источнику питания – опора № 89 (питательный пункт ПП-901) существующей линии, проходящей по ул. Дзержинского в г. Калининграде.

Расчетная мощность $P_p = 6,75$ кВт.

От опоры № 89 прокладывается кабельная линия наружного освещения.

Кабель принят марки АВББШв-4х35 мм² и АВББШв-4х25 мм².

В качестве источника света приняты светильники типа «Луноида МН-125» с металлогалогенными лампами мощностью 125 W устанавливаемые на металлических опорах типа SAL-80 фирмы «Rosa».

2.2.6.7. Линии связи (телефонизация, телевидение и интернет)

Для подключения объекта к сети телефонизации и сети интернета необходимо построить телефонную 2-х отверстную канализацию от существующего колодца ККС расположенного на углу улиц И. Земнухова и Дзержинского. Проложить кабель ТПП-500х2, ТПП-200х2 от ПСЭ (ул. И. Земнухова, 8) ООО «ТИС Диалог» до проектируемого шкафа ШР01200 номеров.

Распределительную сеть в строящихся жилых домах выполнить с учетом 100 % телефонизации (603 квартиры).

Для подключения объекта к сети телевидения и радиовещания проложить кабель волоконно-оптический типа SMTС-D-12SM от коммутационного шкафа ООО «Антенная служба плюс» по ул. И.Земнухова, 10 в проектируемой и существующей телефонной канализации до коммутационного шкафа, установленного в проектируемом жилом доме первой очереди строительства.

Распределительную сеть в строящихся жилых домах (603 квартиры) выполнить с учетом 100 % сети телевидения и радиовещания.

2.2.6.8. Ориентировочные капиталовложения по объектам системы инженерно – технического обеспечения

Таблица № 4

Ориентировочные капитальные вложения по объектам мелиорации и дождевой канализации (внутриплощадочные сети)

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, руб.	Обоснование
1.	Закрытые дренажные коллекторы Ду 145/160	м	995	2 378 150	
2.	Дождевая канализация Ду 110 Ду 200 Ду 315 всего	м	95 660 130 885	2 447 910	
3.	Непредвиденные затраты	%	5	241 303	
	Итого:			5 067 363	

Таблица № 5

Ориентировочные капитальные вложения по объектам электроснабжения

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, руб.	Обоснование
1	Внеплощадочные сети КЛ -10кв	м	3600	2 498 400	
2	Внутриплощадочные сети КЛ -10кв	м	380	263 720	
3	Внутриплощадочные сети КЛ -0,4кв	м	1310	2 580 700	
4	Непредвиденные затраты	%	5	267 141	
	Итого:			5 609 961	

Таблица № 6

Ориентировочные капитальные вложения по объектам газоснабжения

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1.	Газопровод высокого давления	м	3	11 565	Объект-аналог

2.	Газопровод низкого давления	м	1150	4 432 860	Объект-аналог
3.	Установка ШРП (до 900 м3)	шт.	1	429 315	Объект-аналог
4.	Отключающие устройства	шт.	3	10 560	Объект-аналог
5.	Непредвиденные затраты	%	5	244 215	
	Итого:			5 128 515	

Таблица № 7

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам водоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, руб.	Обоснование
1.	Водопроводные сети Ду 110 Ду 160 Ду 40 Ду 45 Всего	м м м м м	95 580 40 45 760	1 170 400	Объект-аналог
2.	Непредвиденные затраты	%	5	58 520	
	Итого:			1 228 920	

Таблица № 8

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам бытовой канализации**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, руб.	Обоснование
1.	Самотечные канализационные коллекторы Ду 110 Ду 160 Ду 200 Всего	м м м м	225 40 545 810	2 240 460	Объект-аналог
2.	Непредвиденные затраты	%	5	112 023	
	Итого:			2 352 483	

Таблица № 9

Ориентировочные капитальные вложения по сети наружного освещения

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, руб.	Обоснование
1.	Сеть наружного освещения (внутриплощадочные)	м	900	1 388 700	Объект-аналог
2.	Сеть наружного освещения (внеплощадочные)	м	30	46 284	
3	Непредвиденные затраты	%	5	71 749	
	Итого:			1 506 733	

Таблица № 10

Ориентировочные капитальные вложения по объектам связи

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, руб.	Обоснование
1.	Внеплощадочные сети для связи и телевидения	м	1420	384 300	Объект-аналог
2	(внеплощадочные сети для связи и телевидения)		1060	305 530	
3	Непредвиденные затраты	%	5	34492	
	Итого:			724 322	

Расчет капиталовложений по **внеплощадочным** инженерным сетям не приведён в связи с тем, что каждая из сетей будет запроектирована на стадии «РП» соответствующими инженерными службами, а именно:

1. Проектирование и строительство внеплощадочного самотечного фекального коллектора от территории застройки с подключением его в ранее запроектированный коллектор $D=600$ мм на пересечении ул. Дзержинского и ул. Емельянова будет осуществляться МУП КХ «Водоканал» по отдельному инвестиционному договору в соответствии с ТУ – 1832 от 14.12.2012 г. и протоколом совещания от 30.05.2013 г. в администрации г. Калининграда по вопросу строительства канализационного коллектора.

2. Внеплощадочные сети водоснабжения объекта будут прокладываться МУП КХ «Водоканал» от водопроводной линии $D=300$ мм, проходящей по ул. Дзержинского, после её модернизации (ориентировочная протяженность 1,2 км) за

счёт оплаты ООО «КПД Монтаж» за технологическое присоединение.

3. Проектирование и строительство внеплощадочных сетей и сооружений электроснабжения объекта будет осуществляться ОАО «Янтарьэнерго» за счёт оплаты ООО «КПД Монтаж» за технологическое присоединение.

.2.2.7. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

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

Зоны размещения объектов капитального строительства

Зона объектов жилищного строительства, в том числе:

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

В исторических районах города для зоны **ОЖ** действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования, применяемые для данной территории, из состава предусмотренных для зоны градостроительного зонирования ОЖ Правил землепользования и застройки города Калининграда:

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей
- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Спортивные залы
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Из вспомогательных видов разрешенного использования сохраняется возможность для применения:

- 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

Из условно разрешенных видов использования

- 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	30-15
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
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*.

Раздел «Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне»

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

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

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

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

Биолого-социальные опасности:

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

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

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

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);
- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы

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

Для Калининградской области в целом характерны следующие виды климатических экстремумов:

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

Сильные ветры угрожают:

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

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

Интенсивные осадки и снегопады

Интенсивные осадки – сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня; характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, размытие дорог.

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

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

Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры

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

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

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 ветрозащиты 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.

Раздел "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"

2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации",

вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов является вопросом местного значения поселения.

Подразделения пожарной охраны в г. Калининграде имеются в каждом районе, в том числе в Московском районе пожарные расположены на ул. Дзержинского и ул. Камская.

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

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

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

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

Раздел «Общие рекомендации по охране окружающей среды»

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды

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

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

«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 г.

№ 52 – Ф3.

«Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22. 08.1993 г.

№ 5487 – 1.

«Об охране окружающей среды» 10. 01. 2002 г. № 7 – Ф3.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

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

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

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

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

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

Твердые бытовые отходы собираются в специальные металлические контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, имеющей бортики, и 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

Размер земельного участка Проекта планировки менее 3,0 га. Территория отведена застройщику для освоения в рамках зоны ОЖ многоэтажной жилой застройкой (9 этажей) с объектами обслуживания.

После утверждения данного проекта планировки с проектом межевания в его составе, участок будет освоен полностью в течение менее 5 лет. Таким образом, всю территорию в границах данного проекта планировки можно отнести к первой очереди освоения.

Наиболее рационально освоение участков, сформированных для целей общего пользования, а именно: под въезды на участок, выполнение благоустройства в части подходов к местам остановки общественного транспорта. Территория рассматриваемого участка разделена на этапы застройки в рамках первой очереди освоения. Основным условием такого освоения должно стать соблюдение санитарных и других действующих градостроительных норм для каждого из выделенных этапов. (См. лист "Схема очередности строительства").

2.7. Территориальный баланс (проектное предложение)

Таблица № 11

№ п/п	Наименование территории	Территория, га	В % к итогу
1	2	3	4
1.	Территория зоны общественно-жилого назначения	2,94	100,0
	в том числе: - территория под жилую застройку	2,75	93,5
	- территория под магазин с кафе	0,12	4,1
	- территория под офисные объекты	0,07	2,4
	Всего в границах проекта планировки	2,94	100,0

2.8. Основные технико – экономические показатели проекта планировки

Таблица № 12

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2013 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	2,94/100,0	2,94/100,0
	в том числе территории:			
1.1.	Зоны общественно-жилого назначения	-"-	-	2,94/100,0
	из них:			
	• территория под застройку многоэтажными жилыми домами (от 6 – 9 этажей, включая мансардные)	-"-	-	2,75/93,5
	• территория под магазин и кафе	-"-	-	0,12/4,1
	• территория под офисные объекты	-"-	-	0,07/2,4
1.9.	Прочие территории	-"-	2,94/100,0	-
2.	Население			
2.1	Численность населения, тыс. чел.		-	1,6
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га	-	553
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м ² общей площади квартир/%	-	35,4
3.2.	Количество квартир	кв.	-	603
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	-	9,0
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	-	21,7
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	Проектом не предусмотрено
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	Проектом не предусмотрена
4.3.	Аптеки	объект	-	1
4.4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м ² общей площади	-	128/80

4.5.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.	м ² площади пола	-	100/62
4.6.	Предприятия:			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	-	160/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	25/16
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	3/2
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность внутридворовых проездов	км	-	0,76
5.2.	Численность автопарковок	машиномест	-	234
5.3.	Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание	тыс. руб.	-	27 825
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб. м/сут.	-	407,9
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	-	250
6.2.	<i>Бытовая канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	-	407,9
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			
6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка на шинах 0,4 кВ для объектов нового строительства	кВт	-	660
6.4.	<i>Газоснабжение</i>			
6.4.1.	Расчетная потребность газа, всего	куб. м/час	-	710,7
6.5.	Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории	тыс. руб.	-	21618,3

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
к Обоснованию проекта планировки территории

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в южной жилой части города. Территория межевания расположена в зоне ОЖ (зона общественно-жилого назначения).

Границы проектируемого участка проходят: с востока - по красной линии улицы Дзержинского, с севера – по красной линии существующего проезда; с юга участок граничит с территориями перспективной застройки общественно-жилой зоны; на западе примыкает к территории озеленения общего пользования (с водоемом).

Территория проектируемого квартала не застроена. Участок пересекает мелиоративный ручей в направлении с северо-запада на юго-восток.

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

На территории ранее образован и зарегистрирован в ГКН 1 земельный участок.

Площадь территории межевания кадастрового участка (кадастровый номер 39:15:141502:59) в согласованных границах – 29440,00 м².

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

3.2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах кадастрового участка 39:15:141502:59 в Московском районе г. Калининграда.

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с

правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Проектом предлагается:

- ликвидировать ранее образованный земельный участок 39:15:141502:59;
- сформировать 12 земельных участков из земель, находящихся в аренде, в т.ч.:

- 5 земельных участков под многоквартирные жилые дома;
- 3 земельных участка под офисные объекты;
- 1 земельный участок под магазин с кафе;
- 2 земельных участка под размещение объектов коммунальной (контейнеры для сбора ТБО) и транспортной (въезды в жилую зону) инфраструктуры;
- 1 земельный участок под объекты спорта (спортивные площадки) в жилой зоне.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам проектируемого благоустройства, с учетом организации доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам и с соблюдением земельных нормативов для застройки и норм расчета стояночных мест для зданий жилого и нежилого назначений (см. нижеследующую таблицу).

№ земельного участка на листе ПМ-2	Наименование объектов строительства	Кол-во этажей	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Удельный показатель земельной доли	Расчетная площадь земельного участка, кв. м	Проектная площадь земельного участка, кв. м	Примечания, обременения
1	2	3	4	5	6	7	8
I	Земельный участок под объекты строительства (многоквартирный жилой дом)	9	4818,96	<u>0,92x18= 0,78</u> 21,2	3758,8	3727,2	31,6 м ² расчетной площади – в составе VI уч - ка (спортплощадки). Обременения: - санитарно – защитная зона от автодороги – 833,1 м ² ; - охранная зона водопровода – 446,5 м ²
II	Земельный участок под объекты строительства (многоквартирный жилой дом)	9	4818,96	<u>0,92x18= 0,78</u> 21,2	3758,8	3758,8	
III	Земельный участок под объекты строительства (многоквартирный жилой дом)	9	4818,96	<u>0,92x18= 0,78</u> 21,2	3758,8	3641,0	117,8 м ² расчетной площади – в составе VI уч - ка (спортплощадки). Обременения: - санитарно – защитная зона от автодороги – 644,6 м ² ;
IV	Земельный участок под объекты строительства (многоквартирный жилой дом)	9	10848,6	<u>0,92x18= 0,78</u> 21,2	8461,9	7970,7	491,2 м ² расчетной площади – в составе VI уч - ка (спортплощадки). Обременения: - санитарно – защитная зона от автодороги – 1142,9 м ² ; - санитарно – защитная зона от объекта производства - 2264,3 м ²

V	Земельный участок под объекты строительства (многоквартирный жилой дом)	9	8394,66	<u>0,92x18= 0,78</u> 21,2	6547,8	6347,7	200,1 м ² расчетной площади – в составе VI уч - ка (спортплощадки). Обременения: - охранная зона водопровода–2868,7 м ² ;
VI	Земельный участок под объекты спорта в жилой зоне (спортплощадки)					1062,0	
VII	Земельный участок под въезд в жилую зону и устройство площадки для мусоросборных контейнеров в жилой зоне					812,5	
VIII	Земельный участок под въезд в жилую зону и устройство площадки для мусоросборных контейнеров в жилой зоне					192,4	
IX	Земельный участок под объекты строительства (магазин с кафе)	1				1239,0	
X	Земельный участок под объекты строительства (офисы, пристроенные к ж/домам)	1				262,7	
XI	Земельный участок под объекты строительства (офисы, пристроенные к ж/домам)	1				244,7	

XII	Земельный участок под объекты строительства (офисы, пристроенные к ж/домам)	1				181,3	
	Всего по вновь формируемым земельным участкам					29440,0	

3.3. Выводы

В результате выполнения расчетов по проекту межевания территории земельного участка с кадастровым номером 39:15:141502:59:

- ликвидируется 1 ранее образованный и зарегистрированный в ГКН земельный участок площадью – 29440,00 м²;
- образуется 12 земельных участков из земель, находящихся в аренде, общей площадью 29444,0 м² в т.ч.:
 - 5 земельных участков под многоквартирные жилые дома общей площадью 25445,4 м²;
 - 3 земельных участка под офисные объекты общей площадью 688,7 м²;
 - 1 земельный участок под магазин с кафе площадью 1239,0 м²;
 - 2 земельных участка под размещение объектов коммунальной (контейнеры для сбора ТБО) и транспортной (въезды в жилую зону) инфраструктуры общей площадью 1004,9 м²;
 - 1 земельный участок под спортивные площадки (рассчитаны на жилую зону) площадью 1062,0 м².

Сведения по вновь образованным земельным участкам отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

3.4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица № 2

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2013 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,944	2,944
2	<i>Территория, подлежащая межеванию</i>	- " -	2,944	2,944
	<i>в том числе:</i> • Территория общественно-жилой зоны, из них:	- " -	2,944	2,944
	- территория многоэтажной застройки	- " -		27512,3
	- территории под объекты обслуживания населения и офисные объекты	- " -		1927,7

**КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
к Проекту межевания территории**

4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

5. ПРИЛОЖЕНИЯ (согласования)

6. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ