Российская Федерация Калининградская область

никорпроект

236003 Калининград, Московский пр., 174 тел. (4012) 630-100

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ БОЛЬШАЯ ОКРУЖНАЯ 1-я – ЮЖНОЙ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 39:15:110832:33 – УЛИЦЫ ДУБОВАЯ АЛЛЕЯ – ПРОСПЕКТА ПОБЕДЫ – ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО ПРОЕЗДА В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Калининград 2021 г.

ООО "Никор Проект"

236003 г. Калининград, Московский пр., 174 тел, (4012) 630-100
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

Заказчик:
гр. Мазилкина Н.М.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ БОЛЬШАЯ ОКРУЖНАЯ 1-я – ЮЖНОЙ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 39:15:110832:33 – УЛИЦЫ ДУБОВАЯ АЛЛЕЯ – ПРОСПЕКТА ПОБЕДЫ – ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО ПРОЕЗДА В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор ООО «Никор Проект» Н.И. Ефимова

Руководитель проекта Н.И. Чепинога

г. Калининград 2021 г.

Список участников проектирования

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Главный инженер проекта	Б.Д. Новожилов
Компьютерная графика	Д.Д. Граф

Общий состав проекта планировки с проектом межевания в его состав

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

Раздел 1. Графическая часть (чертежи)

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графическая часть (схемы)

Раздел 4. Текстовые материалы (пояснительная записка)

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Текстовая часть

Чертеж межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Графическая часть

Материалы инженерных изысканий

Справка руководителя проекта

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации, соблюдением всех действующих строительных норм и правил (СП, СНиП), санитарных, противопожарных норм. Проект подготовлен в соответствии с частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом требований местных и региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской обл. (в ред. постановления Правительства Калининградской области от 23.03.2016 г.).

Руководитель проекта Н.И. Чепинога

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Текстовая часть материалов по обоснованию (пояснительная записка)

2. Графическая часть (схемы):

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	**2**	**3**	**4**
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа	ПП-3	1 : 10 000
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети	ПП-4	1 : 2 000
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия	ПП-5	1 : 2 000
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП-6	1 : 2 000
5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу ,объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ПП-7	1 : 2 000
6	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Вертикальная планировка, дождевая канализация	ПП-8/1	1 : 2 000
7	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Электроснабжение	ПП-8/2	1 : 2 000
8	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Газоснабжение	ПП-8/3	1 : 2 000
9	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Водоснабжение, бытовая канализация	ПП-8/4	1 : 2 000
10	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Сводный план	ПП-8/5	1 : 2 000
11	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-9	

Оглавление

Список участников проектирования.....5

Общий состав проекта планировки с проектом межевания в его состав 4

Справка руководителя проекта.....5

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.....6

ВВЕДЕНИЕ.....10

1. Результаты инженерных изысканий 13

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....14

2.1. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения 15

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов РЕГИОНАЛЬНОГО, МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов 17

3.1. Вводная часть 17

3.3. Улично-дорожная сеть. Транспорт 20

3.4. Жилищный фонд, система культурно-бытового обслуживания населения.....22

3.4.1. Жилищный фонд 22

3.4.2. Система культурно-бытового обслуживания населения.....23

1.1. Общие положения.....24

1.2. Вертикальная планировка, инженерная подготовка территории.....24

1.3. Дождевая канализация.....25

1.4. Электроснабжение 26

1.5. Газоснабжение.....28

1.6. Теплоснабжение.....31

1.7. Водоснабжение.....32

1.8. Бытовая канализация 36

1.9. Наружное освещение 36

1.10. Линии связи 37

3.5. Баланс территории в границах проекта планировки (проектное предложение) 38

3.6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки 39

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. обеспечение пожарной безопасности. мероприятия по гражданской обороне 41

4.1. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Общие рекомендации 41

4.2. Обеспечение пожарной безопасности. Общие рекомендации 42

4.3. Мероприятия по гражданской обороне. Общие рекомендации 43

4.4. Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях 44

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды 45

6. Обоснование очередности планируемого развития территории 46

Исходная документация 48

- Задание на разработку документации по планировке территории, утвержденное распоряжением Правительства Калининградской области от 15.09.2017 г. № 232 – рп;
- Распоряжение Правительства Калининградской области от 15.09.2017 г. № 232 – рп «О разработке документации по планировке территории»;
- Распоряжение Правительства Калининградской области от 27.11.2017 г. № 316 – рп «О внесении изменений в распоряжение Правительства Калининградской области от 15.09.2017 г. № 232 – рп»;
- МП КХ «Водоканал» ГО «Город Калининград», исх. № ТЗ-829 от 31.05.2018 г. – Техническое заключение для разработки проекта;
- ОАО «Калининградгазификация», исх. № 64 от 22.05.2018 г. – Техническое задание на разработку схемы газоснабжения;

- МП «Калининградтеплосеть», исх. № 10336 от 14.05.2018 г. – Информация о возможности централизованного теплоснабжения;
- АО «Янтарьэнерго», исх. № ЯЭ/5/3457 от 07.05.2018 г. – Информация о возможности технологического присоединения к электросетям;
- МБУ «Гидротехник» ГО «Город Калининград», исх. № 777 от 18.05.2018 г. – Технические условия для разработки проекта.

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улицы Большая Окружная 1-я – южной границы земельного участка с кадастровым номером 39:15:110832:33 – улицы Дубовая аллея – проспекта Победы – внутриквартального проезда в Центральном районе города Калининграда» подготовлена по распоряжению органов государственной власти Калининградской области, на основании:

- Распоряжения Правительства Калининградской области от 15.09.2017 г. № 232-рп Калининград;

- Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 17. 02.2020г. № 74;

- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146.

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, технических регламентов, строительных норм и правил, санитарных правил и нормативов, иной нормативной документации, в том числе:

- Градостроительного кодекса РФ от основе СП 42. 13330.2016,г, федерального закона. № 190-ФЗ (редакция от 31.07.2020) (с изменениями и дополнениями, вступивших в силу с 28.08.2020);

- Земельного кодекса РФ, федерального закона от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- Водного кодекса РФ, федерального закона от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;

- положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утверждённого решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;

- положения «О порядке установления границ землепользования (межевании) в городе Калининграде», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. № 330;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СниП 2.07.01-89*»;

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

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»;

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

- положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20;

- правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 года № 402;

- свода правил по проектированию и строительству СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения», одобренный и рекомендованный постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 19.07.2002 г. № 89;

- классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540;

- свода правил СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

- актуализированной редакции СНиП 35-01-2001», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.11.2016 г. № 798/пр;

- требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемые при подготовке графической части документации по планировке территории, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 739/пр;

- требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 740/пр;

- закона Калининградской области от 05.07.2017 г. № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;

- региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области, утвержденные постановлением Правительства Калининградской области от 18.09.2015 г. № 552;

- местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденные решением городского Совета депутатов;

- иной нормативной документации.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком.

Разрешительным документом ООО «Никор Проект» на разработку проектной документации является Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ № 0134.05-2010-3907024111-П-110 от 23.09.2014 г.

1. Результаты инженерных изысканий

Результаты инженерных изысканий подготовлены в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в границах улиц Большая Окружная 1-я – южной границы земельного участка с кадастровым номером 39:15:110832:33 – улицы Дубовая аллея – проспект Победы – внутриквартального проезда в Центральном районе г. Калининграда определены ранее разработанной проектной документацией «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Б. Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – просп. Победы – в Центральном районе», утвержденной постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 15.01.2014 г. № 10.

В границах проектных работ по улицам Б. Окружная 1-я, улица перспективного строительства (бывшая Полярная), реконструируемая улица Дубовая аллея, проезд для обслуживания жилой застройки находятся участки с кадастровыми номерами 39:15:110832:425; 39:15:110832:426; 39:15:110832:176; 39:15:110832:178 под многоэтажную жилую застройку.

Элемент планировочной структуры – квартал сформирован с учетом строительства перспективной улицы по северной границе проектируемой территории и проезда для обслуживания жилой застройки.

За железной дорогой в южной части проектируемой территории находятся участки, используемые под объекты придорожного сервиса, шиномонтажную мастерскую и индивидуальную жилую застройку. Проектом формируются участки объектов общественно-делового назначения. Площадь территории в границах проектирования - 16,3 га.

Проектная документация выполнена учетом норм и требований, установленных:

- градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации;
- сводами правил и ведомственными строительными нормами - СП 42.13330.2016.

Территория преимущественно свободна от застройки.

Ранее утвержденным постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 15.01.2014 г. № 10 проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах проектируемой территории установлены красные линии, которые в связи с постановкой на государственный кадастровый учет в 2015-2016 гг. земельных участков площадью 2,6684 га с кадастровым номером 39:15:110832:175

площадью 1,2560 га с кадастровым номером 39:15:110832:176 площадью 2,7101 га с кадастровым номером 39:15:110832:178 с разрешенным использованием «многоэтажная жилая застройка», в настоящий момент не актуальны. В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 39:15:110832:175 переформирован на земельные участки 39:15:110832:425; 39:15:110832:426.

2.1. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- охранные зоны инженерных объектов и коммуникаций;
- водоохранная зона руч. Менделеевский (МПР -3-2), зона Н5 – 50 м;
- прибрежная защитная полоса руч. Менделеевский (МПР-3-2), зона Н6 – 40 м;
- береговая полоса общего пользования - 5м;
- зона санитарного разрыва от железной дороги – 100 м; по проведению шумозащитных мероприятий СЗЗ – 50 м;
- санитарно-защитная зона от медицинского учреждения туберкулезного профиля – 100 м;
-зона затопления паводковыми водами

Весь участок в границах проектирования расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения II пояса (Н3).

На водоеме, расположенном в западной части участка зоны не установлены согласно выписке из Единого реестра.

Проектная документация подготовлена с учетом комплексной оценки территории, анализа современного состояния, на основании документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки в соответствии с программами комплексного развития, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования.

Минимальные отступы от границ земельного участка для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1.предусмотрены градостроительным регламентом.

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов РЕГИОНАЛЬНОГО, МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

3.1. Вводная часть

Соответствие планируемых проектом параметров требованиям градостроительных регламентов применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, установленных Правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, инфраструктур, а также разработанной ранее градостроительной документации, подтверждено Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки.

. В соответствии с Положением о территориальном планировании Генерального плана, применительно к проектируемой территории предусмотрено размещение объектов местного значения:

- улица местного значения: бывшая улица Полярная (решение городского Совета депутатов Калининграда об аннулировании наименования от 18.04.2018 №67);

- магистральной велодорожки;

- сетей инженерно-технического обеспечения: канализация самотечная, пункт редуцирования газа (ПРГ), газопровод распределительный;

- объект регионального значения – ЛЭП 110 кВ (параллельно ж/д ветке пригородного сообщения Калининград – Балтийск до ПС Менделеевская (схема территориального планирования Калининградской области).

Проектом планировки в южной части проектируемой территории установлена зона планируемого размещения объекта железнодорожного транспорта в непосредственной близости от нее находится зона планируемого размещения многофункционального торгового центра, восточнее вдоль ручья Менделеевский –зона общественно-деловой застройки.

Проектом сохраняется планировочная структура и транспортная схема, заложенная в Генеральном плане ГО «Город Калининград». Проектное использование территории соответствует разрешенному виду использовании территориальных зон.

Настоящий проект планировки в соответствии с документами территориального планирования Калининградской области, городского округа «Город Калининград», документации градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград» частично изменяет решения проекта планировки 2013 года относительно корректировки красных линий.

Цель разработки: выделение элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление границ территорий общего пользования (изменение красных линий, установленных в границах, образованных после утверждения документации по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:110832:425, 39:15:110832:426, 39:15:110832:176, 39:15:110832:178)

Определение зон с особыми условиями использования территории, планируемых к размещению объектов, внесение изменений в документацию по планировке территории.

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проектных работ, инженерная подготовка территории, инженерно-техническое обеспечение, баланс территории, общие показатели по проекту внесения изменений в утвержденную документацию приводятся далее.

3.2. Нормативы градостроительного проектирования

Нормативы градостроительного проектирования устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Установлены предельные параметры в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Калининградской области и местными нормативными актами. Указанные параметры принимаются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам.

3.2.1 Требования градостроительных регламентов

Градостроительные регламенты территории в границах проекта планировки установлены Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (утв. решением городского совета депутатов г.Калининграда от 25 декабря 2017г. № 339; в действующей редакции).

Зона ОЦ/А установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации широкого спектра объектов общественного назначения, а также сопутствующей инфраструктуры (п.4.2 объекты торговли (торговые центры) п.4.4; магазины; п.3.3. бытовое обслуживание ; п.4.6 общественное питание).

Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений – не подлежат установлению,

Максимальная высота зданий, строений -14,0м.

Минимальный разрыв между стенами зданий без оконных проемов – 6,0м.

Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90.

Зона ПК установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного, коммунально-складского назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 100 метров, части объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры (п.4.1. деловое управление ; п.4.6. общественное питание; 5.1.спорт.

Минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы - 10м.

Максимальная высота зданий, строений -36 м.

Минимальный разрыв между стенами зданий без оконных проемов – 6,0м.

Минимальный процент озеленения (деловое управление-10,0

Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90.

Зона Т-2 – установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов транспортной инфраструктуры внешнего железнодорожного и автомобильного транспорта.

Для определения параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положение национальных

стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

Зона Ж-1 -установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения. (п.2.7 обслуживание жилой застройки).

3.3. Улично-дорожная сеть. Транспорт

В настоящее время в границах проектных работ с восточной стороны проходит жилая улица Дубовая аллея. Ранее разработанной проектной документацией с северной стороны определены красные линии жилой улицы перспективного строительства (бывшая Полярная), с южной и западной - проезд для обслуживания жилой застройки (в южной части - бывшая Галактическая). По северо-западной границе проектируемой территории проходит магистральная улица районного значения Б.Окружная 1-я, которая по действующему Генеральному плану (Карта развития городских магистралей и улично-дорожной сети городского округа) в районе улицы перспективного строительства (бывшая Полярная) поворачивает в широтном направлении к улице Б.Окружная).. По южной границе проектируемой территории проходит магистральная улица городского значения проспект Победы.

Генеральным планом г.Калининграда (утвержден решением городского Совета депутатов Калининграда от 17.02.2020 г №74) пересечение железнодорожной ветки пригородного сообщения Калининград – Балтийск в районе проезда для обслуживания жилой застройки предусмотрено исключительно в части проектируемой магистральной сети велосипедного движения.

В соответствии с п.8.19 части 8 СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89*» пересечения железнодорожных линий между собой и другими транспортными путями (в том числе и велодорожками) следует предусматривать в соответствии с требованиями СП 119.13330 и СП 227.1326000. В соответствии с положениями п.9.1, п.9.2, п.9.3 раздела 9- «Примыкания и пересечения СП 11.13330 «Железные дороги колеи 1520 мм» временное сохранение автодорожных переездов в одном уровне на действующих железнодорожных линиях и подъездных путях допускается с разрешением железнодорожной администрации, при

согласовании с местными органами власти на период до проведения работ по модернизации железной дороги.

На временно обустраиваемых в дном уровне переездах переезды должны быть охраняемыми и оборудованы средствами, обеспечивающими безопасность движения автотранспорта, в том числе для принудительного освобождения переезда от остановившихся на переезде подвижных транспортных единиц.

На основании положений СП 227.1326000 «Пересечения железнодорожных линий с линиями транспорта и инженерными сетями» информационная система пешеходных переходов 2-ой категории включает в себя предупредительные надписи, а также устройства автоматической сигнализации о приближении поезда.

Проектом планировки территории предлагается использование земельного участка с кадастровым номером 39:15:110832:425, находящегося в границах санитарно-защитной зоны для размещения мест хранения автотранспорта на 180 автомобилей..

3.4. Жилищный фонд, система культурно-бытового обслуживания населения

3.4.1. Жилищный фонд

Основные технико-экономические показатели жилой застройки
в границах проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Общая площадь, тыс. кв. м	Кол-во жилых домов/кв.	Средняя жилищная обеспечен-ность, $м^2$/чел.	Кол-во прожива-ющих, тыс. чел.	Примеч.
1	2	3	4	5	6	7
1.	**Существующая сохраняемая жилая застройка**					
	Индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с приусадебными земельными участками	0,8 (200 х 4)	4	40,0	0,02 (ж.д. - 3-4 чел.)	
2.	**Проектируемая жилая застройка**					
	Многоэтажные жилые дома (9 этажей и более)	**69,5**	**12/1150 (ср. площадь кв. – 60 $м^2$)**	**28,9 По даннымРосстат на 2020 год**	**2,4**	
	Всего по жилой застройке:	**70,3**	**12/1150**	**28,9**	**2,4**	

- **Плотность населения территории квартала «брутто» при многоэтажной жилой застройке**

2400 чел.
5,3 га (жил. застр.) + 0,6 га (детский сад) + 1.3 га (школа) 330 чел/га

Для сравнения
СП 42.13330.2016, р. 7, п. 7,6 – при многоэтажной застройке плотность населения не должна превышать 450 чел./га

- **Коэффициент плотности застройки многоквартирными многоэтажными жилыми зданиями**
- Нормативный – 1,2 (не более)

(СП 42.13330.2016, прил. Б, табл. Б.1, примеч. 1)

- Фактический 0,9

3.4.2. Система культурно-бытового обслуживания населения

Расчет обеспеченности населения на расчетный срок нормируемыми объектами обслуживания (гарантированный социальный уровень) на общее количество проживающих в границах проекта планировки 2,4 тыс. чел. произведен на основе СП 42. 13330.2016, утвержденных местных нормативов градостроительного проектирования ГО «Город Калининград» в новой редакции (решение № 432 от 26.12.2016 г. городского Совета депутатов г. Калининграда), и представлен в нижеследующей таблице.

Норматив потребности на 1000 жителей в местах по детским дошкольным учреждениям и школам принимается согласно местным нормативам градостроительного проектирования ГО «Город Калининград» в новой редакции и составляет 72 места в детских садах и 102 места в школах.

Учреждения и предприятия обслуживания размещаются во встроенно-пристроенных помещениях проектируемой многоэтажной многоквартирной жилой застройки, отдельно стоящем здании – многофункциональный торговый центр в составе:

-магазины продовольственных и непродовольственных товаров – 2000 кв.м. торговой площади, общая площадь -3,7 тыс.кв.м., КБО на 20 рабочих мест, общая площадь – 0,3 тыс.кв.м, предприятия общественного питания на 80 мест, общая площадь - 0,35 тыс.кв.м.

Восточнее вдоль ручья Менделеевский размещается общественно-деловой центр в составе:

-административное здание, общая площадь -2,5 тыс.кв.м, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий на 70 человек, общая площадь – 0,35 тыс.кв.м, кафе на 20 мест, общая площадь -0,15 тыс.кв.м. Всего общая площадь общественно-делового центра – 3,0 тыс.кв.м.

Необходимо отметить достаточно развитую сеть обслуживания в близлежащих кварталах.

Проектным решением предлагается размещение трех детских дошкольных учреждений по 50 мест каждое, встроенно-пристроенных в многоквартирную жилую застройку. Согласно местным градостроительного проектирования ГО «Город Калининград» площадки для детей дошкольного возраста допускаются размещать за пределами участка дошкольных образовательных организаций общего типа. Игровые

площадки размещаются на основании СанПин 2.4.1.3049. Размещение детских дошкольных учреждений определяется на последующих стадиях проектирования с учетом рекомендаций проекта планировки.

Развитие инженерной инфраструктуры

1.1. Общие положения

Проектируемая территория является фрагментом ранее разработанного проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда (ООО «НИКОР ПРОЕКТ», Калининград, 2013 г.). Проект согласован инженерными службами города и утвержден в установленном порядке. Основные проектные решения и параметры инженерных сетей и сооружений приняты с учетом ранее разработанного проекта.

1.2. Вертикальная планировка, инженерная подготовка территории

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение нормативных уклонов проезжей части улиц (дорог) и командования отметок поверхности (красных отметок) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации. Гидрография проектируемой территории представлена ручьём Менделеевским, каналом МПР-3-2-1 и рядом не регулируемых прудов. Указанные водные объекты являются приемниками поверхностных и грунтовых вод.

Проектом предлагается следующий комплекс мероприятий.

По ручью Менделеевскому и каналу МПР-3-2-1:

- очистка русла от мусора и ила;
- планировка и крепление откосов;
- благоустройство берегов в увязке с благоустройством прилегающей территории;
- выделение вдоль русел зон с особым режимом использования.

По прудам:

- формирование устойчивой береговой линии водоема путем выполнения вертикальной планировки (подсыпки) пойменной территории;

- строительство водосбросных устройств (шлюзов–регуляторов) для регулирования уровня воды;
- благоустройство берегов в увязке с благоустройством прилегающей территории;
- выделение зон с особым режимом использования.

Выполнение вышеуказанного комплекса мероприятий и предусмотренное проектом повсеместное развитие дождевой канализации обеспечат защиту проектируемой территории от подтопления. Инженерно-геологические и прочие условия проектируемой территории дополнительных специальных мероприятий по инженерной подготовке не требуют.

1.3. Дождевая канализация

Схема дождевой канализации разработана в соответствии с Техническими условиями (ТУ) МБУ «Гидротехник» от 18.05 № 777

На проектируемой территории имеются коллекторы дождевой канализации:

– диаметром 400 и 500 мм по пр. Победы;

– диаметром 500 мм на продолжении ул. Галактической;

– диаметром 500 мм, выходящий на проектируемую территорию в северо–восточной части.

Указанные коллекторы осуществляют водоотведение со смежных территорий в ручей Менделеевский и канал МПР-3-2-1.

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и прилегающих территорий. Дождевые стоки собираются самотечными внеквартальными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Собранные дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения (установки ОС). Проектируемая территория условно разделена на 4 бассейна канализования: северный (ОС-1, ОС-2); западный (ОС-3); восточный (ОС-5); южный (ОС-4). Подаваемые на очистную установку дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. Ориентировочная производительность очистных установок: ОС-1 10 л/с; ОС-2 65 л/с; ОС-3 40 л/с; ОС-4 10 л/с; ОС-5 60 л/с. Очищенные дождевые стоки сбрасываются в ручей Менделеевский, канал МПО-3-2-1.

В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности.

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделительEuroHek;

- бензомаслоуловительEuroPek NS;

- прочие комплектующие модули.

На очистную установку отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70 % годового объема.

Площадь земельного участка под установку по очистке дождевого стока около 0,01 га. Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

1.4. Электроснабжение

Перспективными потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются многоэтажные (9 эт. и выше) жилые дома и объекты коммерческого назначения (объекты торговли, бытового обслуживания, кафе).

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение. Для электроприёмников I категории должны предусматриваться автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы. Расчетная электрическая нагрузка перспективной застройки составляет $P_р$=2429 кВт; $S_р$=2648 кВА.

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетной электрической нагрузкой. Согласно информационному письму АО «Янтарьэнерго» от 07.05.2018 г. № ЯЭ/5/3457 центром питания (ЦП) является ПС 110 кВ О-53 Правобережная.

Для технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям предусмотрено строительство следующих электросетевых объектов:

– распределительного пункта РП 10 кВ, совмещенного с ТП-1 10/0,4 кВ;

– двух питающих взаиморезервируемых кабельных линий КЛ 10 кВ от ЦП до проектируемого РП 10 кВ;

– распределительных взаиморезервируемых кабельных линий КЛ 10 кВ от РП 10 кВ до ТП 10/0,4 кВ (новых);

– строительство 5 (пяти) ТП 10/0,4 кВ (новых) с двумя трансформаторами мощностью от 400 до 630 кВт.

Распределительный пункт РП 10 кВ выполняется с одинарной секционированной системой сборных шин с питанием по взаиморезервируемым линиям, подключённым к разным секциям. На секционном выключателе предусматривается устройство АВР.

Питающая сеть 10 кВ от ЦП к РП выполняется кабелем 10 кВ, марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1х400/50).

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

При соответствующем обосновании возможно использование других марок кабелей с аналогичными характеристиками.

Исходя из оптимальной нагрузки ТП 10/0,4 кВ и с учетом значительного разброса центров нагрузок на проектируемой территории проектом принято 5 (пять) ТП.

С учетом требуемой надёжности электроснабжения и плотности нагрузки применяются двухтрансформаторные ТП с трансформаторами мощностью от 400 до 630 кВА.

Трансформаторные подстанции предлагаются комплектные (КТП 10/0,4 кВ) в бетонном корпусе. Условия резервирования элементов распределительной сети определяются в зависимости от категории электроприёмников потребителей. Для электроприёмников первой категории должны предусматриваться автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы.

При размещении отдельно стоящего распределительного пункта 10 кВ и трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 630 кВА и выполнении мер по шумозащите, расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений – 15 м. Размеры земельных участков для закрытых трансформаторных подстанций и распределительных пунктов должны включать в себя площадь здания, разворотную площадку и подъездные пути. Размеры земельных участков для ТП напряжением 10/0,4 кВ с двумя трансформаторами — не более 100 м^2, для РП — не более 150 м^2. Трассировка питающей и распределительной сетей предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

Порядок технологического присоединения потребителей регламентирован «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии…» (утверждены постановлением Правительства РФ от 27.12.2004

г. № 861). Проектная (рабочая) документация для строительства электросетевых объектов должна разрабатываться на основании соответствующих технических условий, выдаваемых заказчикам-застройщикам в установленном порядке и являющихся неотъемлемой частью договора об осуществлении технологического присоединения. Ориентировочный расчет электрической нагрузки приведен в таблице.

Ориентировочный расчёт электрической нагрузки

Объект	Количество	Нагрузка, кВт	
		удельная	расчетная
Проектируемая зона многоэтажной жилой застройки с плитами на природном газе, **тыс.м2**	69,5	16,30	1 133
Итого с коэффициентом участия	**1,0**		1 133
Детские дошкольные учреждения, **мест**	150,0	0,46	69
Итого с коэффициентом участия	**0,4**		28
Продовольственные магазины, **м2**	2 700,0	0,25	675
Итого с коэффициентом участия	**0,8**		540
Непродовольственные магазины, **м2**	1 000,0	0,16	160
Итого с коэффициентом участия	**0,8**		128
Предприятия общественного питания, **мест**	80,0	1,04	83
Итого с коэффициентом участия	**0,7**		58
Офисные помещения, **м2**	3 000,0	0,054	162
Итого с коэффициентом участия	**0,4**		65
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, **м2**	300,0	0,43	129
Итого с коэффициентом участия	**0,4**		52
Предприятия бытового обслуживания, **мест**	20,0	1,50	30
Итого с коэффициентом участия	**0,7**		21
Неучтенные нагрузки и потери в сетях		20,0%	405
Всего:			2 429

1.5. Газоснабжение

Настоящим проектом потребление газа предусмотрено на индивидуально-бытовые нужды населения, отопление и горячее водоснабжение. Газифицируются проектируемая

жилая застройка и отдельно стоящие общественные здания: многофункциональный торговый центр и общественно-деловой центр.

Жилая застройка представлена многоэтажными жилыми домами (9 эт.) со встроенно-пристроенными объектами культурно-бытового назначения. Теплоснабжение жилой застройки предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, встроенно-пристроенных объектов – от газовых теплогенераторов.

Теплоснабжение отдельно стоящих общественных зданий предусмотрено от автономной котельной (сосредоточенный потребитель газа).

Расчетный расход газа составляет 940 м^3/ч, в том числе: - по жилой застройке со встроенно-пристроенными объектами 869 м^3/ч; - по многофункциональному торговому центру 38 м^3/ч; - по общественно-деловому центру 33 м^3/ч.

Согласно Техническому заданию ОАО «Калининградгазификации» от 22.05.2018 г. № 64 подключение предусмотрено от распределительного стального газопровода высокого давления диаметром 530 мм, проложенного от ул. Красносельской в направлении ул. Б. Окружная. Предусмотрена закольцовка газопроводов низкого давления проектируемых и существующих по пр. Победы (225 мм) и ул. Дубовой аллеи (110 мм).

Для теплоснабжения отдельно стоящих общественных зданий предусмотрена котельная с расходом 71 м^3/ч.

Для снижения высокого давления (0,55 – 0,6 МПа) до низкого (0,0019 – 0,003 МПа) предусмотрена установка узла редуцирования. Проектом к установке рекомендуется газорегуляторный пункт шкафного типа (ШРП) модели «ИТГАЗ» на базе регуляторов «Tartarini» MBN, в исполнении «ПГ».

Проектная (рабочая) документация для строительства объектов газоснабжения должна выполняться организацией, имеющей оформленный в установленном порядке допуск к данному виду работ. Диаметры газопроводов, приведенные в проекте, являются ориентировочными и подлежат уточнению при разработке проектной (рабочей) документации с учетом фактического расположения потребителей газа.

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетным расходом природного газа, предусмотрены точки подключения к существующему газопроводу. Выделены трассы газопроводов в границах красных линий улиц, определено местоположение газорегуляторного пункта шкафного типа (ШРП) и сосредоточенного

потребителя газа с целью формирования (межевания) и резервирования земельного участка под их размещение.

Расчет потребности в газе

Потребителями газа являются существующая сохраняемая малоэтажная (2 эт.) застройка (отдельно стоящие жилые дома с приусадебными земельными участками) и проектируемая многоэтажная жилая застройка (9 эт.) с объектами обслуживания (встроенно-пристроенными) и общественными зданиями (многофункциональный торговый центр и общественно-деловой центр) .

Расчетами предусмотрено потребление газа по жилой застройки на пищеприготовление и хозяйственно-бытовые нужды, отопление и горячее водоснабжение от поквартирных водонагревателей. Отопление и горячее водоснабжение общественных зданий от сосредоточенного потребителя газа (котельной).

Укрупненные показатели теплового потока приняты с учетом внедрения энергосберегающих мероприятий

Расчетные формулы и укрупненные показатели приняты согласно СП 42-101-2003, СП 124.13330.2012, СП 41-104-2000, СНиП 2.04.07. Расчет приведен в таблице

Ориентировочный расчет потребности в газе

Наименование	Обознач.	Жилая застройка	Торговый центр	Общест-венно-деловой центр
Исходные данные				
Проживающие в жилых домах, посетители общественных зданий, **чел.**	m=	2 400	190	335
Общая площадь зданий, **м2**	A=	69 500	4 350	3 000
Показатель максимального теплового потока на отопление (СП 124.13330.2012, прил. В), **Вт/м2**	q_0=	37,0	51,0	51,0
Коэффициент общественных зданий (СП 41-104-2000, п. 3.13)	k_1=	0	0	0
Коэффициент на вентиляцию общественных зданий (СП 41-104-2000, п. 3.13)	k_2=	0	0,6	0,6

Показатель среднего расхода теплоты на горячее водоснабжение для жилых зданий с учетом общественных зданий (СП 41-104-2000, табл. 1), **Вт/чел**	q_n=	376	0	0
Показатель среднего расхода теплоты на горячее водоснабжение для общественных зданий (СП 41-104-2000, табл. 1), **Вт/чел**	q_n=	0	73	73
Расход газа на индивидуально-бытовые нужды (СП 42-101-2003, п.3.12), **м3/год на 1 чел.**	$q_{х.б}$=	300	0	0
Коэффициент часового максимума расхода газа на индивидуально-бытовые. Нужды (СП 42-101-2003, табл.2)	$k_З$=	2000	1	1
Максимальный часовой расход газа:				
Макс. тепловой поток на отопление жилых и общественных зданий: q_0*A(1+k_1)/10^{-6}, **МВт**	$Q_{o\ max}$=	2,57	0,22	0,15
Макс. тепловой поток на вентиляцию общественных зданий: k_1*k_2*q_0*A/10^{-6}, **МВт**	$Q_{v\ max}$=	0,00	0,13	0,09
Макс. тепловой поток на горячее водоснабжение жилых и общественных зданий: 2,4*q_n*m/10^{10-6}, **МВт**	Q_{hm}=	2,17	0,00	0,06
ИТОГО: **МВт**	$Q_{МВ}$=	4,74	0,35	0,30
ИТОГО: **Гкал/час**	$Q_{ГК}$=	4,07	0,31	0,26
Расход газа: $Q_{ГК}$*8000/10^{-6}, **м3/ч**	$Q_Г$=	509,16	38,15	32,62
Часовой расход газа на индивидуально-бытовые нужды: $q_{х.б}$*m/$k_З$, **м3/ч**	$Q_{х.б}$=	360,00	0,00	0,00
Суммарный час. расход газа:$Q_Г$+$Q_{х-б}$,**м3/ч**	$Q_{сум}$=	869,16	38,15	32,62
Всего макс. час. расход газа в границах проектирования (округл.), **м3/ч**	Q_{max}=	940		

1.6. Теплоснабжение

Расчетная тепловая нагрузка составляет 5,4 МВт (4,6 Гкал/час), в том числе:

- жилая застройка со встроенно-пристроенными объектами обслуживания 4,8 МВт (теплоснабжение от поквартирных двухконтурных водонагревателей и газовых теплогенераторов);

- по отдельно стоящим общественным зданиям (многофункциональный торговый центр и общественно-деловой центр) 0,6 МВт (теплоснабжение от автономной газовой котельной

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории не предусматривается по следующей причине.

Согласно информационному письму МП «Калининградтеплосеть» от 14.05.2018 г. № 10336 в районе проектируемой территории ближайшими источниками тепла является котельная «Победа, 199» и РТС «Цепрус». Подключенные тепловые нагрузки превышают располагаемую мощность тепловых источников.

Ввиду отсутствия резерва мощности тепловых источников подключение к централизованным тепловым сетям МП «Калининградтеплосеть» невозможно.

1.7. Водоснабжение

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей сохраняемой малоэтажная (2 эт.) застройки (отдельно стоящие жилые дома с приусадебными земельными участками) и проектируемой многоэтажной жилой застройки (9 эт.) с объектами обслуживания (встроенно-пристроенными), а также общественных зданий (многофункциональный торговый центр и общественно-деловой центр).

Водопотребление проектируемых объектов капитального строительства в границах проектирования составляет 720 м^3/сут. для суток максимального водопотребления (с учетом пожаротушения 900 м^3/сут).

Водопроводная сеть объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная. Диаметры трубопроводов приняты по расчету при пожаротушении. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Согласно техническому заключению МУП КХ «Водоканал» от 31.05.2018 г. № ТЗ-829 проектом предусмотрена закольцовка проектируемой водопроводной сети с существующими сетями водопровода:

- Ду=300 мм от перекрестка ул. Брусничная – пр. Победы;
- Ду=300 мм от перекрестка ул. Тихоненко – ул. Тенистая аллея;
- перспективным водоводом Ду=500 мм от ул. Велосипедной.

Настоящим проектом корректируется участок трассы перспективного (ранее запроектированного) водовода Ду=500 мм от ул. Дубовая аллея до ул. Б. Окружная.

Подключение объектов капитального строительства к сетям водопровода возможно

исключительно после завершения реконструкции, строительства и пуска в эксплуатацию ВВС, водовода Ду=1200 мм от ВВС до МНС-1, 2, водовода Ду=500 мм по ул. Велосипедной.

Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения приведен в таблице.

Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут	К сут	$Q_{сут.max}$ м3/сут	$g_{ч.ср}$ м3/ч	Кч	$q_{ч.max}$ м3/ч	$q_{с.max}$ л/с	Q м3/сут	$К_{общ}$	$q_{ч.max}$ м3/ч	$q_{с.max}$ л/с	Примеч.
Существующая сохраняемая жилая застройка														
Малоэтажная жилая застройка (до 3 эт). Индивидуальные дома с приусадебными участками. Здания с ванными и местными водонагревателями	чел.	200	230	1,20	55,2	2,3	2,60	6,0	1,7	55,2	1,63	3,7	1,0	
Итого (округленно):					**60,0**	**2**		**6**	**1,7**	**60,0**		**4**	**1,0**	
Проектируемая застройка														
Многоэтажная жилая застройка. Здания (9 - 12 этажей) с ванными и местными водонагревателями	чел.	2 400	195	1,10	514,8	21,5	2,25	48,3	13,4	514,8	1,63	35,0	9,7	
Общественные здания сверх норм СП 42.13330.2011 (Многофункциональный торговый центр и общественно-деловой центр)														
детские дошкольные учреждения	мест	150	40	1,0	6,0	0,25	1,0	0,3	0,07	6,0	1,63	0,4	0,11	
объекты торговли	1 работ.	110	30	1,0	3,3	0,14	1,0	0,1	0,04	3,3	1,63	0,2	0,06	

предприятия общественного питания	1 блюдо	352	12	1,0	4,2	0,18	1,0	0,2	0,05	4,2	1,63	0,3	0,08	
предприятия бытового обслуживания	1 работ.	20	56	1,0	1,1	0,05	1,0	0,0	0,01	1,1	1,63	0,1	0,02	
помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	мест	70	50	1,0	3,5	0,15	1,0	0,1	0,04	3,5	1,63	0,2	0,07	
Итого (округленно):					**530,0**	**0,76**		**0,8**	**0,21**	**530,0**		**1,2**	**0,34**	
Прочие потребители и неучтенные расходы														
Полив зеленых насаждений и травяного покрова	кв.м	28 000	3,0	1,0	84,0	3,50	1,0	3,5	0,97	0,0	1,00	0,0	0,00	
Полив усовершенствованных покрытий	кв.м.	30 000	0,5	1,0	15,0	0,63	1,0	0,6	0,17	0,0	1,00	0,0	0,00	
Прочие потребители и неучтенные расходы	%	5		1,00	34,5	1,44	1,0	1,4	0,40	34,5	1,00	1,4	0,40	
Итого (округленно):					**130,0**	**5,6**		**5,6**	**1,5**	**34,5**		**1,4**	**0,4**	
Всего в границах проектирования (округл.):					**720**	**30**	**1,4**	**42**	**12**	**620**	**1,6**	**42**	**12**	
Пожар:														
внутренний	струя	2	2,5		54	18		18	5					Пожар 3 час
наружный	пожар	1	15,0		162	54		54	15					
Итого при пожаре (округленно):					**900**	**108**		**110**	**32**					

1.8. Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Расчетный расход бытовых стоков составляет 620 м³/сут. Расчет объема бытовых стоков приведен выше в таблице. Схема бытовой канализации разработана согласно техническому заключению МУП КХ «Водоканал» от 31.05.2018 г. № ТЗ-829.

Проектируемая территория условно разделена на два бассейна канализования. Северный бассейн (севернее руч. Менделеевского и канала МПО 3-2-1) и Южный (остальная территория). Северный бассейн является 1-й очередью освоения проектируемой территории.

Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами. Собранные бытовые стоки Северного бассейна по внутриквартальным сетям подаются на КНС-1производительностью 5,8 м3/ч. И далее по напорному коллектору Ду=110 мм направляются в шахту № 5 промколлектора Ду=2450 мм. Бытовые стоки Южного бассейна направляются на КНС-2. В связи со строительством проектируемой КНС-2 предусматривается ликвидация существующей КНС «Брусничная». Производительность КНС-2 складывается из стоков Южного бассейна 36 м3/ч и дополнительных стоков:

от КНС «Брусничная» - 36 $м^3$/ч. (КНС ликвидируется);

от КНС промышленной зоны – 20 $м^3$/ч;

от перспективной КНС жилых домов по пр. Победы – 6 $м^3$/ч.

Суммарная производительность КНС-2 составит – 98,2 $м^3$/ч. КНС-2 предусматривается со строительством наземного павильона и работой в автоматическом режиме. Далее бытовые стоки по существующему напорному коллектору Ду = 2 х 160 мм направляются в шахту № 5 промколлектор Ду=2450 мм. Идущий параллельно напорный коллектор Ду=100 мм от промышленной зоны ликвидируется.

1.9. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения существующих и вновь образованной улицы в пределах благоустройства, протяжённость которых составляет около 1,8 км.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети

общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы. Количество и размещение ПП решается на стадии «Рабочая документация».

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП.

Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм^2. Линии наружного освещения выполняются кабелями, проложенными в земле в трубах «Копофлекс».

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

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

1.10. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория практически не телефонизирована. Количество квартир существующей и проектируемой застройки на расчетный срок составляет 1774 квартир. Количество коммерческих абонентов ориентировочно 120 шт. Из условия 100 % телефонизации потребуется около 1900 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования следует предусмотреть единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

3.5. Баланс территории в границах проекта планировки (проектное предложение)

Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2018 г.	Проектное решение (включая существующее)
2	**3**	**4**	**5**
Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	**16,3/100**	**16,3/100**
в том числе:			
Зоны размещения объектов -			
Жилой застройки, из них		0,1/0,6	7,2/44
• индивидуальной	-’’-	0,1/0,6	0,5/3,0
• многоэтажной многоквартирной	-’’-	–	5,3/32,5
• в зоне жилой застройки под автостоянки в санитарно-защитной зоне			1,4/8,5
Общественной застройки, из них		–	0,5/3,1
• делового, общественного и коммерческого назначения	-’’-	–	0,5/3,1
Производственного, коммунально-складского назначения, из них			
• придорожного сервиса и коммунального назначения			1,34/8,2
Территорий общего пользования	-’’-	–	5,0/30
Озеленение специального назначения			1,06/6,5
Железнодорожного транспорта	-’’-	1,1/6,7	1,1/6,7
Водная поверхность	-’’-	0,25/1,5	0,25/1,5
Всего			**16,3/100**

3.6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2018 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	**16,3/100**	**16,3/100**
	в том числе:			
1.	**Зоны размещения объектов -**		**2,2/13,4**	**15,5/95,1**
1.1.	Жилой застройки, из них		0,1/0,6	7,2
	• индивидуальной	-’’-	0,1/0,6	0,5/3,1
	• многоэтажной многоквартирной	-’’-	–	5,3/32,5
	(В границах санитарно-защитных зон в зоне жилой застройки размещаются автостоянки для временного хранения автомобилей)			1,4/9,9
1.2.	Общественной застройки, из них		–	0,5/3,1
	• делового, общественного и коммерческого назначения	-’’-	–	0,5/3,1
1.3.	Инженерной и транспортной инфраструктур	-’’-	1,0/6,1	4,9/30,0
1.4.	Озелененных территорий общего пользования специального назнаяения	-’’-	–	1,07/6,5
1.5.	Железнодорожного транспорта	-’’-	1,1/6,7	1,1/6,7
2.	**Прочие**	-’’-		0,13
3.	**Население**			
3.1.	Численность населения	тыс. чел.	0,02	2,4
3.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га	–	286
4.	**Жилищный фонд**			
4.1.	Общая площадь жилого фонда, всего в том числе	тыс. $м^2$ общей площади квартир/%	0,8/100,0	70,3/100,0
4.1.1.	Индивидуальные жилые дома	-’’-	0,8/100,0	0,8/1,0
4.1.2.	Многоэтажные многоквартирные жилые дома	-’’-	–	69,5/
4.2.	Количество квартир	квартир/ж.д.	4	1150
4.3.	Средняя жилищная обеспеченность	$м^2$/чел.	40,0	28,9
4.4.	Показатели плотности застройки			
4.4.1.	Коэффициент плотности застройки • нормативный • фактический		 – –	 1,2 0,9
5.	**Объекты социального и культурно-**			

	бытового обслуживания населения			
5.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	150/38
5.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-’’-	–	–
5.3.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/1000 чел.	$м^2$ общей площади	–	350
5.4.	Предприятия -			
5.4.1.	• Торговли, всего/1000 чел.	$м^2$ торг. площади	-	3700/240
5.4.2.	• Питания, всего/1000 чел.	посад. мест	-	100/20
5.4.3	• Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	20/5
5.5.	Филиалы Сбербанка, всего/1000 чел.	опер. место	-	–
6.	**Транспортная инфраструктура**			
6.1.	Места временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам	маш./мест		400
	в том числе в пределах жилых кварталов (микрорайонов)			216
7.	**Инженерное обеспечение**			
7.1.	Водоснабжение – потребность в воде • без расхода на пожаротушение	куб. м/сут.		720
	• с расходом на пожаротушение	куб. м/сут.		900
7.2.	Канализация – расчетный объем канализационных стоков	-’’-		680
7.3.	Газоснабжение:			
	- расчетный расход газа	$м^3$/час		940
7.4.	Электроснабжение – расчетная присоединенная мощность	кВт		2429

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. обеспечение пожарной безопасности. мероприятия по гражданской обороне

4.1. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Общие рекомендации

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

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

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

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

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с федеральными законами от 21.12.1994 г. № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" и от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", и в соответствии с "Методическими рекомендациями по реализации федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Оповещение населения о 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.

4.2. Обеспечение пожарной безопасности. Общие рекомендации

В соответствии с федеральным законом от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов являются вопросами местного значения городского округа.

Для реализации федерального закона в области обеспечения пожарной безопасности, органы местного самоуправления городских поселений, округов в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

В соответствии с требованиями ст. 65-77 федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при градостроительной деятельности при подготовке документации по планировке территории:

- проектировщик должен учитывать, а органы местного самоуправления городского округа контролировать в пределах своих полномочий, требования указанного закона к размещению пожаро- взрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов; к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; к обеспечению противопожарного водоснабжения городских поселений; соблюдение противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; соблюдение противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

В границах настоящего проекта планировки территории нет объектов, особые требования к размещению которых, по техническому регламенту пожарной безопасности должен был бы учесть проектировщик.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в границах нормативного радиуса доступности от территории проекта планировки, по ул. Бассейной, находится

подразделение пожарной охраны – пожарно-спасательная часть. Время прибытия первого подразделения к месту вызова не превышает установленных нормативом 10 мин.

4.3. Мероприятия по гражданской обороне. Общие рекомендации

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

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

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

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

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, отсутствуют.

Перспективная застройка за границами проектных работ предусматривает противорадиационные укрытия на всю проектную численность населения с $К_З = 200$, $\Delta Р_ф = 0,2$ кгс/см^2 ограждающих конструкций зданий.

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

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

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

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

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

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

При планировке участка обеспечивается расположение проектируемых зданий вне

зон возможных завалов с учетом рекомендаций СНиП 2.01.51-90, приложение № 3 «Зоны возможного распространения завалов от зданий различной этажности».

Площадь противорадиационного укрытия на 1 укрываемого 0,7 – 1,0 м^2.

Объекты гражданской обороны рекомендуется разместить в цокольных и подвальных помещениях зданий с учетом требований п. 1.20* СНиП 11-11-77.

4.4. Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

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

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

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

5. Перечень мероприятий 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" от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ;

- "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ;

- "Основы законодательства Российской Федерации об охране здоровья граждан" от 22.08.1993 г. № 5487-1;

- "Об охране окружающей среды" 10.01.2002 г. № 7-ФЗ.

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

Основным источником загрязнения атмосферного воздуха в границах проекта планировки территории является автотранспорт.

С целью улучшения качества атмосферного воздуха необходимо проведение следующих мероприятий:

– техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода выхлопных газов до европейских стандартов;

– введение системы мониторинга воздушного бассейна.

Мероприятия по охране окружающей среды окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку. Сохранение и посадка зеленых насаждений обеспечит высокий уровень благоустройства, озеленение территории.

Несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации объектов влечет административную ответственность. Деятельность юридических и физических лиц, осуществляемая с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды может быть приостановлена в судебном порядке.

6. Обоснование очередности планируемого развития территории

«Проектом планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул.Б.Окружная 1-я – южная граница земельного участка с кадастровым номером 39:15:110832:33 – ул.Дубовая аллея – пр-т Победы – внутриквартальный проезд» устанавливаются границы территории общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определяются характеристики и очередность планируемого развития территории, выделяются элементы планировочной структуры, что определено первоочередным этапом проектирования.

Строительство жилого комплекса многоэтажных многоквартирных жилых домов в границах кадастрового земельного участка 39:15:110832:426 с объектами инженерной инфраструктуры с устройством проезда для обслуживания жилой застройки – первая очередь строительства.

Размещение объектов делового управления и торговли осуществляется после заключения договора об освоении территории в целях строительства объектов и проведения аукциона в определенном законом порядке.

Этапы проектирования, строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами, включенными в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры определяются на последующих стадиях проектирования с учетом порядка и сроков финансирования.

СОГЛАСОВАНИЯ

(Объект на рассмотрении в соответствующих инженерных службах)

Исходная документация

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ