

Документация по планировке территории  
Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

Российская Федерация Калининградская область



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

Заказчик:

Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа  
"Город Калининград"

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**  
территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й –  
проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога 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, 2012 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:**

Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа  
"Город Калининград"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**  
территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й –  
проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога  
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

## СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	О. В. Мезей
Главный архитектор проекта	О. Н. Фильчакова
Главный инженер проекта	Б. Д. Новожилов
Инженер	В. Н. Андреева
Инженер-экономист	Л. В. Горелова
Директор МП «ГЕОЦЕНТР»	Л. И. Глеза
Начальник отдела межевания МП «ГЕОЦЕНТР»	Л. П. Полякова
Инженер МП «ГЕОЦЕНТР»	Т.А. Кузьмина

### **Справка руководителя проекта, ГАПа**

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

Руководитель проекта

О. В. Мезей

Главный архитектор проекта

О. Н. Фильчакова

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ**  
**территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й –**  
**проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога**  
**в Московском районе города Калининграда**

**СОСТАВ ПРОЕКТА:**

**1. Проект планировки территории (утверждаемая часть)**

1. Текстовые материалы

- Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

2. Графические материалы

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

**2. Обоснование проекта планировки территории**

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

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

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

### 3. Межевание территории

1. Текстовые материалы – пояснительная записка
2. Графические материалы

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

## СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

### 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

#### Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

<b>Введение .....</b>	<b>10</b>
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территорий.....	11
1.1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....	13
1.1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.....	14
1.3.1. Характеристики развития жилищной застройки.....	17
1.3.2. Характеристики развития системы культурно - бытового обслуживания населения.....	18
1.3.3. Характеристики развития производственных территорий.....	18
1.3.4 Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	19
1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико - экономические показатели).....	21
1.5. Инженерная подготовка территории.....	24
1.5.1. Вертикальная планировка .....	24
1.5.2. Осушение территории .....	25
1.5.3. Дождевая канализация .....	25
1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.....	26
1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....	31

#### Копии графического материала

### 2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение).....	37
2.1.1. Решения генерального плана.....	38
2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	38

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно – бытового обслуживания населения.....	39
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	39
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	40
2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....	40
2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....	41
2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.....	41
2.2.2. Планируемое развитие системы жилищного строительства.....	43
2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	46
2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	51
2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно - технического обеспечения .....	53
2.2.5.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация.....	53
2.2.5.2. Электроснабжение .....	56
2.2.5.3. Газоснабжение .....	58
2.2.5.4. Теплоснабжение .....	60
2.2.5.5. Водоснабжение .....	61
2.2.5.6. Бытовая канализация .....	65
2.2.5.7. Наружное освещение .....	67
2.2.5.8. Линии связи .....	68
2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	68

***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.....	74
---	----

***Раздел "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"***

**2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности.....83**

***Раздел «Общие рекомендации по охране окружающей среды»***

**2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....84**

.....  
**2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....86**

**2.7. Территориальный баланс.....86**

**2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки...88**

**Копии графического материала**

**3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

**3.1. Анализ существующего положения.....94**

**3.2. Проектное решение.....95**

**3.3. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов.....98**

**3.4. Выводы.....102**

**3.5. Основные технико – экономические показатели проекта межевания..103**

**Копии графического материала**

**4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

- Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 2092 от 31.11.2011г. " О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда".

- Техническое задание на разработку документации по планировке территории.

- ТУ инженерных служб.

**5. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

## 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

#### Введение

Документация по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе города Калининграда) разработана на основании сведений, предоставленных Заказчиком, и исходных данных, собранных Подрядчиком на основании Договора с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград», а также:

- Постановления администрации городского округа «Город Калининград» № 2092 от 31.11.2011г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Технического задания;
- 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 2011- 2012 годах;
- Схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории;
- ТУ инженерных служб.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком и собраны Подрядчиком на период до 01. 06. 2012 года.

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:

- СНиП 2.07.01.89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

Разрешительным документом для ООО «Никор Проект» на разработку данного проекта является Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ от 17 декабря 2010 г. №0134.01-2010-3907024111-П-110.

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

Территория проекта планировки расположена в юго-восточной части города Калининграда между рекой Преголей и железнодорожным полотном, являющимся направлением въезда в Калининград от московской железнодорожной линии.

Границы проектируемого участка проходят:

- с запада – по красной линии улицы 2-й Ржевский переулок;
- с юго-запада – по границе кадастрового участка железной дороги;
- с юга – по красной линии улицы Емельянова и красной линии улицы Краснопресненская;
- с востока – по красным линиям 1-го Андреевского проезда и ул. Одесской;
- с северо – востока - по урезу воды реки Преголя;
- с северо- запада – по границе производственной территории.

Существующая жилая застройка проектируемого квартала представлена 1 - 2 – х этажными 1 квартирными жилыми домами усадебного типа и 1-2 и 5-9 этажными многоквартирными жилыми домами.

Количество существующего жилищного фонда в границах проекта планировки составляет 66,5 тыс. кв. м общей площади. Численность населения - около 2,8 тыс. чел (из расчета 23 кв. м/чел).

В границах проекта планировки функционируют следующие объекты обслуживания населения: магазины продовольственных и непродовольственных товаров общей торговой площадью около 400 кв. м, средняя общеобразовательная школа на 1200 мест.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием и по итогам анализа состояния территории, а также в соответствии с письмом МО РФ, участок в границах проекта планировки должен быть использован, в основном, для размещения малоэтажной, среднеэтажной и, частично, индивидуальной усадебной жилой застройки. Кроме того, действующими Правилами землепользования и застройки на данной территории наиболее значимый (свободный от застройки и земельных отводов) участок у берега реки обозначен территорией для спортивных объектов. В соответствии с вышесказанным, на расчетный срок проектируемая территория предлагается под комплексную жилую застройку с объектами обслуживания. Кроме жилой застройки, в границах проектной территории должны и могут быть размещены:

- объекты делового, общественного и коммерческого назначения;
- объекты обслуживания населения.

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 западной границей проекта планировки;

- санитарно - защитные зоны от существующих гаражей и коммунально - складских предприятий;
- санитарно- защитная зона от гаражей, расположенных на территории МО

РФ, на перспективу не учитывается в связи с объявленным намерением МО о строительстве на принадлежащих им территориях жилой застройки.

Санитарно-охранная зона от сооружений водозабора технической воды для железной дороги размещена в границах отвода этого водозабора.

На листе ПП- 3 (Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой комплексной оценки территории, схема границ зон с особыми условиями использования территории) также обозначены зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса реки Преголя;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- санитарные зоны от железнодорожного полотна и магистральной улицы общегородского значения - ул. Емельянова. 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 проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размер (расстояние между красными линиями) определялись категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях - от 30 м по ул. Емельянова до 20 м и 15 м по улицам и проездам в жилой застройке. Красные линии определены так же и для других территорий общего пользования, таких как: пешеходные направления, набережная реки, зеленые насаждения общего пользования, спортивная зона жилого района. Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий. Красные линии планируемой новой магистрали Север - Юг через Октябрьский остров и железнодорожную дорогу определены с учетом размещения в них 4-х полос (по две полосы движения в каждую сторону) и пешеходного направления. Красные линии новой улицы (параллельно улице Емельянова) на участке между водонапорной станцией и западной границей проектных работ определены с учетом перекладки существующего водовода диаметром 900 мм

размещения проезжей части улицы за границей охранной зоны водовода (10 м от оси в каждую сторону). В границы красных линий в отдельных случаях, кроме территорий, предусмотренных под перекрёстки, введены территории общего пользования для размещения скверов.

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

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

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

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

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

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

- Зона для строительства среднеэтажной жилой застройки**
- Зона для строительства малоэтажной жилой застройки**
- Зона для размещения объектов смешанного общественно-жилого назначения** предназначена для обеспечения обслуживания жителей существующей и проектируемой жилой застройки.

Для этой зоны виды разрешённого использования, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства - в соответствии с зоной объектов общественно – делового назначения и зоной среднеэтажной жилой застройки

**- Зона для размещения индивидуальной жилой застройки**

представлена только отдельными существующими жилыми домами и развитию не подлежит.

**- Зона, предназначенная для ведения дачного хозяйства, садоводства.**

Данная зона не получает развития в связи с распространением санитарных зон от гаражей и развитием среднеэтажного жилищного строительства на прилегающей территории.

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков:

-здания административно - хозяйственных, деловых, общественных учреждений, многофункциональные деловые и обслуживающие здания, здания делового назначения (офисы), здания и объекты представительств фирм и организаций; здания кредитно-финансовых учреждений; гостиницы; информационные туристические центры; здания и сооружения учреждений культуры и искусства, межрайонного и районного значения; музеи, выставочные залы, галереи; конфессиональные объекты; мемориальные комплексы, памятные объекты; здания учреждений социальной защиты; магазины, торговые комплексы; торгово-выставочные комплексы; здания и сооружения предприятий общественного питания; объекты бытового обслуживания.

**- Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты**  
представлена одним существующим объектом здравоохранения. Проектируемые объекты размещаются в зоне жилой застройки и в отдельную зону не выделяются (такие объекты, как частные медицинские кабинеты, аптеки).

**- Зона объектов дошкольного и школьного образования**

Представлена школой по улице Емельянова на 1200 учащихся. На перспективу предусмотрено строительство детского сада на 240 мест у реки Преголи. Кроме того, при условии перспективной застройки территории МО жилой среднеэтажной жилой застройкой, на этой территории должны разместиться два детских сада на 240 мест каждый (севернее ул. Емельянова, один из них – за расчетный срок) и школа на 800 мест (южнее ул. Емельянова).

## **В. Зона размещения производственных и инженерных объектов, линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур:**

- зона производственных и коммунальных объектов 5 класса санитарной классификации (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 50 м);
- зона производственных и коммунальных объектов 4 класса санитарной классификации (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 100м);
- зона линейных объектов инженерной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры.

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков под инженерные объекты:

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

Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

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

## **Г. Зона скверов, парков, бульваров (зелёных насаждений общего пользования).**

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

#### **Д. Зона размещения спортивных объектов и сооружений**

Данная зона предусмотрена в северной части проектируемого участка у берега реки. Здесь предлагается размещение спортивных объектов, емкость которых рассчитана на проектную численность населения в границах проекта планировки и население, проживающее на прилегающих территориях.

Спортивная зона районного и городского значения запланирована на противоположном берегу реки Преголя. При условии строительства мостов, предлагаемых концепциями транспортного обслуживания стадиона на острове Октябрьском, население проектируемой территории будет иметь нормативную пешеходную доступность от жилой застройки до спортивных объектов.

##### **1.3.1. Характеристики развития жилой застройки**

Свободные территории (от земельных отводов и застройки), пригодные для строительства жилого назначения, данным проектом планировки предусмотрены для развития зон средне- и малоэтажной жилой застройки. Лишь небольшие земельные участки между железнодорожной веткой и ул. Емельянова в сложившейся структуре усадебной застройки целесообразно использовать для размещения такого же типа жилья, а именно малоэтажного многоквартирного. Индивидуальная усадебная жилая застройка развития не получает.

Территории в границах земель МО РФ, примыкающие к существующей 5-этажной застройке, предусмотрены для размещения среднеэтажной жилой застройки. Территории в районе существующей малоэтажной жилой застройки, соответственно, предусмотрены для развития зоны малоэтажного жилищного строительства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки на свободных участках в районе реки Преголи, наряду со спортивной зоной, предусмотрены зона среднеэтажной жилой застройки при условии соблюдения охранных и санитарных зон реки Преголи и существующих объектов производства в северо - западной части проекта планировки и сохраняемых гаражей.

Существующие территории для садоводства и дачного строительства сохраняются, но развития не получают в связи с их расположением в водоохранной зоне реки Преголи и санитарно-охранной зоне водозаборного сооружения. Кроме того, после решения транспортного и мелиоративного вопроса ценность этих территорий повысится, и они станут пригодны для жилищного строительства.

Существующая жилая застройка (66,5 тыс. кв. м, 1380 квартир, 124 дома) и объекты обслуживания населения проектируемого квартала на расчетный срок сохраняются.

Проектируемая жилая застройка на расчетный срок составит 158,8 тыс. кв. м, 2443 квартиры. Численность населения увеличится на 6,9 тыс. чел. и составит около 9,7 тыс. чел. Средняя плотность населения – 157,5 чел/га.

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

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на проектируемое население выполнены согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01.–89\*).

Основная часть проектируемой жилой застройки может быть размещена на территории МО РФ, в связи с чем на данной территории должны быть предусмотрены участки для детских садов и школы. Подробно настоящим проектом планировки данная территория не разрабатывается, так как администрации города собственником земельных участков (РФ) не поручено выступать заказчиком на разработку ПП этой территории, поэтому она обозначена как территория смешанной жилой и общественно - деловой застройки. Подробно ПП указанной территории собственник должен разработать по отдельному заданию.

Из учреждений обслуживания на территории проектируемого квартала имеются магазины продовольственных и непродовольственных товаров общей торговой площадью до 400 кв. м., общеобразовательная школа на 1200 мест.

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

### **1.3.3. Характеристики развития производственных территорий**

Существующие производства представлены, в основном, объектами коммунального назначения (объекты инженерной инфраструктуры).

Все существующие коммунальные и инженерные объекты сохраняются, но этим предприятиям рекомендовано провести мероприятия для снижения санитарных зон с целью экономии территории и улучшения экологической ситуации для существующей и проектируемой жилой застройки. В соответствии с Генеральным планом города и Правилами землепользования и застройки новых производственных объектов проектом планировки не предусмотрено. Необходимые для функционирования жилой и административно - деловой застройки инженерные объекты должны размещаться в каждой из этих зон, что предусмотрено регламентами использования каждой зоны.

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

Транспортная структура района как в случае полного развития, предусмотренного проектом планировки, так и для урегулирования сложной транспортной ситуации в этой части города Калининграда, должна претерпеть существенное изменение. Очень хорошим шансом для решения сложившейся тупиковой транспортной ситуации в районе улиц Дзержинского и Емельянова является прокладка нового направления параллельно улице Емельянова. Большая часть этой улицы уже существует и лишь небольшой участок в районе водозаборного сооружения требует строительства. Эта часть улицы может быть проложена по части территории водозаборных сооружений и местами заходить на участок МО РФ. В случае жилищного строительства на землях МО РФ, необходимость в данной улице удваивается.

В части транспортного движения рациональнее всего организовать одностороннее движение по ул. Емельянова, а движение противоположного направления - по вновь прокладываемой улице. Это позволит упростить перекресток улиц Емельянова и Дзержинского. В связи со стесненными территориальными условиями, магистральные инженерные коммуникации по этой улице рекомендуется проводить в коллекторах. Вновь прокладываемая улица предусмотрена с перекладкой фрагмента водовода на расстояние его охранной зоны - 10,0 м от бортового камня проезжей части. Прокладка этой улицы связана с

решением вопросов: перекладки части водовода; сноса части несанкционированных гаражей; переформирования участка существующего индивидуального усадебного дома (с компенсацией изымаемой под дорогу территории с другой стороны участка); использования небольших фрагментов территории МО РФ.

Проектом планировки Октябрьского острова предусмотрена новая магистральная улица общегородского значения в направлении Север-Юг, которая должна пройти от Московского проспекта, через Октябрьский остров со строительством 2-х мостов через реку Преголю. Эта улица учтена в транспортной схеме данного проекта планировки и выведена к переезду через железнодорожную ветку. Переезд обозначен на транспортной схеме как переезд через железнодорожную дорогу в 2-х уровнях.

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

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

Берег реки Преголи должен быть оформлен набережной, а береговая линия должна быть укреплена.

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

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

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

Табл. № 1

<b>№ п/п</b>	<b>Показатели</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Современное состояние на 2012 г.</b>	<b>Расчетный срок</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
	<b>Территория в проектных границах, в том числе:</b>	<b>га/%</b>	<b>136,3/100,0</b>	<b>136,3/100,0</b>
1.1.	Территория зоны застройки индивидуальными жилыми домами	-//-	2,0/1,5 (сведения зем. кадастра)	2,0/ 1,5
1.2	Территория зоны застройки малоэтажными жилыми домами	-//-	7,4/5,4 (сведения зем. кадастра)	11,7/8,6
1.3.	Территория зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	-//-	2,8/2,1 (сведения зем. кадастра)	16,1/11,8
1.4.	Территория зоны общественно-жилого назначения (в том числе в границах спецтерритории – 32,7 га, из них за расчетный срок – 16,1 га)	-//-	-	34,8/25,5
1.5.	Территория зоны делового, общественного и коммерческого значения	-//-	0,4/0,3	3,2/2,4
1.6.	Территория зоны объектов здравоохранения и соцзащиты	-//-	0,3/0,2	0,3/0,2

## Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

1.7.	Территория зоны объектов дошкольного и школьного образования (в том числе в границах спецтерритории – 4,7 га, из них за расчетный срок – 1,2 га)	-//-	2,3/1,7	8,5/6,2
1.8.	Территория спортивных комплексов и сооружений	-//-	0,2/0,1	2,1/1,5
1.9.	Территория зоны садоводств и дачных участков	-//-	2,0/1,5	2,0/1,5
1.10.	Территория зоны скверов, садов, бульваров	-//-	-	2,1/1,5
1.11.	Территория зоны озеленения специального назначения	-//-	-	8,2/6,0
1.12.	Территория улиц и проездов	-//-	8,5/6,2	28,3/20,8
1.13.	Территория зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	-//-	0,7/0,5	0,9/0,7
1.14.	Территория зоны производственно – коммунальных объектов IV и V класса санитарной классификации	-//-	10,0/7,3	16,1/11,8
1.15.	Территория зоны военных объектов и иных режимных территорий	-//-	42,1/30,9	-
1.16.	Прочие территории	-//-	57,6/42,3	-
2.	<b>Население</b>			
2.1.	Численность населения	чел.	2,8	9,7
2.2.	Плотность населения	чел/га	127,8	157,5
3.	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Жилищный фонд, всего в том числе:	тыс. кв. м	66,5	225,3
3.2.	Существующая сохраняемая жилая застройка	-//-	66,5	66,5
3.3.	Проектируемая жилая застройка	-//-	-	158,8
3.4.	Количество квартир	квартира	1380	3823
3.5.	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/чел	22,9	23,1
3.6.	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2,8	5,9
4.	<b>Объекты социального и культурно - бытового обслуживания населения</b>			

## Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

4.1	<b>Учреждения образования:</b>			
	- детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	480/49,5
	- средние общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	мест	1200	2000/206
4.2.	<b>Объекты здравоохранения, социального обеспечения:</b>			
	- аптеки	объект	-	2
4.3.	<b>Физкультурно - спортивные сооружения:</b>			
	- помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне, всего/на 1000 чел.	кв. м общей площади	-	776/80
4.4.	<b>Учреждения культуры и искусства</b>			
	- помещения для культурно – массовой работы с населением, всего/на 1000 чел.	кв. м площади пола	-	485/50
4.5.	<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>			
	- магазины продовольственных и непродовольственных товаров, всего/на 1000 чел.	кв. м. торговой площади	400/143	970/100
	- предприятия общественного питания, всего/на 1000 чел.	место	-	78/8
	- предприятия бытового обслуживания, всего/на 1000 чел.	рабочее место	-	19,4/2
5.	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км	4,8	13,3
5.2.	Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание	тыс. руб.	-	1113400,0
6.	<b>Инженерная инфраструктура и благоустройство территории</b>			
6.1.	<b>Водоснабжение</b>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб. м/сут.	данные отсутствуют	2800
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	-“-	230-250

6.2.	<b>Канализация</b>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	-“-	2316
6.3.	<b>Электроснабжение</b>			
6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка на шинах 0,4 кВ для объектов нового строительства	кВт	-“-	3392
6.4.	<b>Газоснабжение</b>			
	Расход газа, всего	тыс. куб. м/год	-“-	9967
6.4.1.	Расход газа на отопление жилого фонда (существующего и проектируемого)	тыс. куб. м/год	-“-	6608
6.4.2.	Расход газа на хозяйствственно – бытовые нужды жилой зоны	тыс. куб. м/год	-“-	2910
6.4.3.	Расход газа по общественным зданиям	тыс. куб. м/год	-“-	449
6.5.	<b>Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории:</b>			
	- объектов электроснабжения	тыс. руб.	-“-	245400
	- объектов газоснабжения	тыс. руб.	-“-	30930
	- объектов водоснабжения	тыс. руб.	-“-	76400
	- объектов мелиорации и дождевой канализации	тыс. руб.	-“-	59290
	- объектов бытовой канализации	тыс. руб.	-“-	50800
	- сети наружного освещения	тыс. руб.	-“-	5800
	- объектов связи	тыс. руб.	-“-	12700
	<b>Итого: Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории</b>	тыс. руб.	-“-	481320

### 1.5. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 09.06.2012 г. № 451.

### **1.5.1. Вертикальная планировка**

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

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

### **1.5.2. Осушение территории**

Проектируемая территория является частью водосборной площади реки Старая Преголя. В северо-западной части территории имеются участки сети открытых осушительных каналов. Русла каналов и придорожных кюветов засыпаны, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются несанкционированные свалки мусора. Засыпание и зарастание каналов приводят к подъему грунтовых вод и заболачиванию их поймы. Изменяется видовой состав древостоя и растительности, на пониженных участках появляется болотистая растительность.

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

- восстановление каналов в северо-западной части проектируемой территории;
- ремонт, реконструкция существующей и развитие новой сети дождевой канализации.

Восстановление каналов включает в себя расчистку, углубление, восстановление и крепление поперечного профиля русел. При застройке территории при соответствующем обосновании допускается замена открытых каналов на закрытые дренажные коллекторы. Эта мера, а также устройство

дождевой канализации на всей проектируемой территории в сочетании с пристенным дренажем строящихся зданий обеспечат защиту объекта проектирования от подтопления.

### **1.5.3. Дождевая канализация**

На проектируемой территории имеются коллекторы дождевой канализации, проложенные вдоль:

- ул. Подп. Емельянова, Ду 300 – 450 мм со сбросом в осушительный канал Л-1;
- пер. Андреевский, Ду 500 мм со сбросом в р. Старая Преголя;
- ул. Одесская, Ду 200 – 250 мм.

Техническое состояние внутриквартальных сетей дождевой канализации неудовлетворительное.

Ремонт и реконструкция существующей дождевой канализации предусматривает промывку коллекторов, ремонт водоприемных колодцев, перекладку коллектора Ду=500мм от ул. Подп. Емельянова до точки выпуска в р. Старую Преголю с увеличением диаметра до Ду=630 мм.

Дождевые стоки собираются существующими и вновь проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Перед сбросом дождевого стока в р. Старая Преголя предусмотрена его очистка от взвесей и нефтепродуктов.

На очистные сооружения отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70% годового объема. Расчетное количество сточных вод, направляемых на очистные сооружения, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85 и составляет 240 л/с.

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

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroHek 6500 л;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS 120 л/с;
- прочие комплектующие модули.

Ориентировочная площадь для размещения очистных сооружений ~ 0,03 га.

## 1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения

### Электроснабжение

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

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

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1<sup>н</sup>, 2.1.5<sup>н</sup>. Расчетная нагрузка на шинах 0,4 кВ составляет 3 400 кВт. Схема электроснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго» № Я-43/12 от 29.06.2012 г.

Центрами питания (ЦП) проектируемой территории является существующая ПС 110/10 кВ О-12 Южная.

Согласно вышеуказанным ТУ проектом предусмотрено:

- реконструкция ПС 0-12 Южная;
- строительство РП 10 кВ в границах проектируемой территории;
- строительство двух питающих взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от ЦП до проектируемого РП 10 кВ;
- строительство распределительных КЛ 10 кВ от РП 10 кВ до проектируемых ТП 10/0,4 кВ;
- строительство ТП 10/0,4 кВ.

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

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

### Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения. Потребность в газе составляет  $3\ 556\ m^3/\text{ч}$ ;  $9\ 967\ \text{тыс. } m^3/\text{год}$ . Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 76.

Источником питания является газопровод высокого давления 325 мм проложенный к ГРП по ул. Айвазовского. Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ( $P<0,6\ \text{МПа}$ ), низкое давление ( $P<0,003\text{МПа}$ ). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено подключение проектируемых газопроводов низкого давления к существующим газопроводам низкого давления, действующим на проектируемой территории. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

## Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. На территории имеются ведомственные котельные, в основном, предприятий производственно-коммунальной зоны. Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения. Теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение нежилых объектов - от котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет производиться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории.

Расчетный тепловой поток учтен в потреблении газа.

## Водоснабжение

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

Потребность в воде составляет 2 800 м<sup>3</sup>/сут для суток максимального водопотребления.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 02.07.2012 г. № ТУ-972

Проектируемая водопроводная сеть подключена к водоводу 450 мм, проходящему по ул. Подп. Емельянова. Проектом предусмотрена перекладка водовода Ду 900, проложенного от ЮВС-1 вдоль северной окраины существующей застройки. Водовод спрямляется и вписывается в границы красных линий проектируемой улицы (дороги). Предусмотрена замена стального водовода Ду 1000 вдоль южной границы территории и Ду 800, проходящей по ул. Львовской и ул. Мичурина.

Водопроводная объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная сеть закольцована с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранению) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

Для южной водопроводной насосной станции № 1 (ЮВС-1) устанавливается зона санитарной охраны (ЗСО).

Согласно письму МУП КХ «Водоканал» от 18.09.2012 г. № 4351 в настоящее время в результате производственной деятельности ЮВС-1 не является водозаборным сооружением и работает в режиме водопроводной насосной станции 3-го подъема. Согласно СанПиН 2.1.4.027-95, подпункт 2.4.2. граница первого пояса ЗСО водопроводных насосных станций принимается на расстоянии не менее 15 м.

Настоящим проектом расстояние от наружных стен насосной станции и относящихся к ней сооружений принято равным 15 м.

## **Бытовая канализация**

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 2 300 м<sup>3</sup>/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям МУП КХ «Водоканал» от 05.12.2012 г. № ТУ-1787 (выданным взамен № ТУ-972 от 02.07.2012 г.).

Существующая застройка южной части проектируемой территории канализована практически полностью. Проектом предусмотрено несколько дополнительных канализационных коллекторов, прокладываемых в границах красных линий, с водоотведением в существующий коллектор Ду=400 мм, проходящий в районе пер. Ржевского 3-го – пер. Волоколамского – ул. Подп. Емельянова (далее «приемный коллектор»).

Бытовые стоки с центральной и северо-западной наиболее пониженной части проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Стоки подаются на проектируемую канализационную станцию (КНС) производительностью 190 м<sup>3</sup>/ч и далее по проектируемому напорному коллектору в существующий приемный коллектор.

Согласно ТУ-1787 подключение к городским сетям канализации будет возможно после:

- строительства и сдачи в эксплуатацию коллектора Ду=600 мм по ул. Дзержинского;
- реконструкции КНС-13;
- строительства и сдачи в эксплуатацию перспективной КНС-18 (на острове);
- переключения стоков с КНС-13 на КНС-18;
- завершения строительства и сдачи в эксплуатацию ГНС «Дарита» с подводящими и отводящими коллекторами;
- сдачи в эксплуатацию напорного коллектора от ГНС «Дарита» до РНС по ул. Горной (две нитки Ду=1000 мм)

## **Наружное освещение**

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

Управление сетями наружного освещения автоматическое (от срабатывания фотореле и реле времени) осуществляется с исполнительного пункта (ИП).

Управление освещением осуществляется по каскадной схеме: после включения контактора, устанавливаемого в ИП, включается головной участок сети, к концу которого или ответвлению от него присоединяется катушка контактора следующего пункта питания и т. д. В один каскад включается не более 10 пунктов питания.

Исполнительный пункт размещается в центральной части застройки.

Линии наружного освещения выполняются воздушным кабелем. Опоры - металлические или железобетонные. Светильники - РКУ-125, ЖКУ-100, РКУ-80, ЖКУ-250 - в зависимости от категории освещаемых улиц.

## **Сети связи**

В настоящее время проектируемая территория. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 3 800 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 4500 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

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

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на проектной территории выполнен на основании исходных данных и требований Главного управления МЧС по Калининградской области от 13. 08. 2012 г. № 4506 – 3- 1- 5 и касается мероприятий ЧС мирного времени.

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

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

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

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

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

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

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

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

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

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

*Для обеспечения пожарной безопасности населения в 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.

## **Мероприятия по гражданской обороне**

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

На территории проекта планировки имеется 1 защитное сооружение для укрытия работающей смены предприятия.

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

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

На проектируемой территории нет потенциально опасных объектов (согласно реестру ПОО). Ближайший по расположению к участку планировки ХОО – хлораторная ЮВС – 2 МУП КХ «Водоканал» (хлор), расположенный в пос. Малое Борисово. При наиболее опасном сценарии развития ЧС, площадь возможного заражения составит 35,5 кв. км, площадь фактического заражения – 1,98 кв. км; размеры зон действия поражающих факторов при наиболее вероятном сценарии развития ЧС:

- площадь возможного заражения – 0,14 кв. км;
- площадь зон действия поражающих факторов при наиболее вероятном сценарии развития природного процесса – 2,41 кв. км (для 1т).

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

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

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

*- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов 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»***

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

Границы проектируемого участка проходят:

- с запада – по красной линии улицы 2-й Ржевский переулок;
- с юго-запада – по границе кадастрового участка железной дороги;
- с юга – по красным линиям ул. Емельянова и ул. Краснопресненская;
- с востока – по красным линиям 1- го Андреевского проезда и ул. Одесской;
- с северо – востока - по урезу воды реки Преголя;
- с северо- запада – по границе производственной территории.

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 136,3 га, прилегающая анализируемая территория - 50 га (в связи с решением вопроса транспортной структуры на отрезке между перекрёстком ул. Дзержинского с ул. Емельянова и въездом на Берлинский мост).

Большая часть проектируемой территории занята существующей жилой застройкой. Несмотря на то, что значительные площади застроенной территории

заняты жилой малоэтажной и индивидуальной усадебной жилой застройкой, 67% существующего жилищного фонда (64,5% численности населения) составляет среднеэтажная (5 эт.) застройка. Кроме того, на указанной территории имеется два 9 - этажных жилых дома (8,1% жилищного фонда).

Количество существующего жилищного фонда в границах проекта планировки составляет 66,5 тыс. кв. м общей площади. Численность населения - около 2,8 тыс. чел (из расчета 23 кв. м/чел).

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

Кроме того, южнее улицы Емельянова расположена школа, спортивное ядро, вдоль улицы Емельянова размещены отдельные объекты обслуживания и офисы. Проходящая по южной границе проектной территории железнодорожная ветка в данном районе является транзитной для поездов дальнего сообщения и пригородных электричек. Остановочного пункта электропоездов на данной территории нет.

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

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

Основой предложений проекта планировки по развитию проектируемой территории явились решения Генерального плана и Правил землепользования и застройки города, которыми данная территория предусмотрена для размещения объектов жилого назначения с застройкой средней и малой этажности, а так же для размещения спортивной зоны у берега реки Преголи. Территории МО РФ отнесены к зоне размещения объектов производственного назначения. Поэтому предложение собственника по использованию данных территорий для зоны строительства жилой застройки средней этажности должно повлечь за собой внесение соответствующих изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки города Калининграда.

Кроме того, в связи с имеющимися проектными предложениями по строительству стадиона на острове Октябрьский (противоположный от проектируемой территории берег реки Преголи), отпадает необходимость в резервировании значительных территорий под спортивную зону в границах

проекта планировки. Высвободившиеся земельные участки в прибрежной зоне реки предлагаются использовать под жилую застройку.

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

Основным планировочным ограничением в границах проектируемой территории является санитарная зона от производственных объектов 3 класса с санитарной зоной 300 м. Предприятие с максимальным размером санитарной зоны находится на прилегающей анализируемой территории.

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

- санитарно-защитная зона от производственных предприятий 4-5 класса - 50 и 100м;
- санитарно-защитная зона от железнодорожного полотна - 100 м;
- санитарно-защитная (шумовая) зона от улицы общегородского значения (улица Емельянова) - 50-100 м;
- прибрежная защитная полоса и водоохранная зона реки Преголя.
- санитарно-охранная зона от водозабора технической воды для железной дороги расположена в границах отвода участка данного водозабора и отдельно не обозначена.

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

Существующий жилищный фонд в границах проектной территории сохраняется и дополняется на свободных участках жилой застройкой, соответствующей типу жилой застройки, сложившемуся на прилегающих территориях. Представленная в проектных границах существующая жилая застройка – индивидуальная, мало - и среднеэтажная. Количество существующего жилищного фонда составляет 66,5 тыс. кв. м общей площади (см. табл. № 1). Численность проживающего населения - около 2,8 тыс. чел (из расчета 23 кв. м/чел).

В границах проектируемой территории расположены существующие объекты обслуживания населения: магазины продовольственных и непродовольственных товаров общей торговой площадью около 400 кв. м,

общеобразовательная школа № 26 на 1200 мест (в настоящее время школу посещают 870 учащихся).

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

Основой существующей улично-дорожной сети данного района является улица Емельянова. Район в целом сформирован вокруг этой улицы общегородского значения и обслуживается только с этой улицы. Отсюда транспортная проблема южной части города полностью и, в основном, негативно отражается на транспортной ситуации планируемого района. Поэтому для решения вопроса перспективного развития данной территории, в первую очередь, необходимо решение транспортной ситуации.

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

- строительство магистральной улицы через реку Преголю и Октябрьский остров, пересекая территорию планируемого района и железнодорожную дорогу, с выходом на улицу Аллея Смелых;
- строительство мостов через реку Преголю в связи с перспективными мероприятиями чемпионата по футболу 2018 года;
- перспективная застройка территории МО РФ жилыми домами средней этажности.

Вышеуказанные мероприятия смогут способствовать успешному решению транспортной проблемы, связанной с пропускной способностью улицы Емельянова и пересечения её с улицей Дзержинского.

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

#### **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.

Из зон санитарно-защитных:

- 2 шумовые зоны от магистральной улицы и железнодорожной дороги -100 м;

- санитарно-защитные зоны от предприятий различной санитарной классификации (см. Опорный план с планировочными ограничениями) - от 50 до 100 м;
- зоны технического обслуживания ручьев и мелиоративных каналов - 5 м;
- прибрежная защитная полоса и водоохранная зона реки Преголи;
- охранные зоны инженерных объектов, включая линейные.

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

В случае решения вопроса транспортного обслуживания и мелиорации территории (осушения с помощью системы открытых мелиоративных каналов) прибрежного района реки Преголи, этот участок пригоден для жилой застройки средней этажности.

Территория существующей застройки свободных участков практически не имеет. Территория МО РФ может быть застроена с этажностью не выше средней (до 8-ми этажей).

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

На территории района выделены зоны существующих производственных и коммунальных объектов, существующей застройки непроизводственного назначения – это, в основном, жилая застройка, которая получит развитие как на уже ранее используемых по такому назначению территориях, так и на территориях, ранее предусмотренных Генеральным планом города для использования по иным назначениям: это территории у южного берега реки Преголя, которые данным Проектом планировки предложено использовать для среднеэтажной жилой застройки, а также территории МО РФ, владелец которых предлагает использовать их для строительства объектов жилого назначения. В данном случае - для комплексной среднеэтажной жилой застройки, в состав которой должны войти школа и 2 детских сада по 240 мест (один из них – за расчетный срок), а также комплекс объектов обслуживания в соответствии с расчетами по нормативной документации.

Вдоль береговой линии реки Преголи формируются зоны променада с бульваром и скверами, спорта со спортивными сооружениями, площадками и спортивными залами.

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

Планировочная структура района должна развиваться в соответствии с Генеральным планом города и соблюдением санитарных норм. Однако в смысле выполнения решений Генерального плана на данной территории возникает необходимость частичного внесения изменений в части использования территорий МО и прибрежного участка реки Преголи, а именно:

1. Территория МО должна получить новое назначение в соответствии с прилагаемым письмом МО, распоряжающегося данными земельными участками, для среднеэтажной жилой застройки с объектами общественно-делового назначения.

2. Территория у берега реки Преголи рекомендована данным Проектом планировки для застройки среднеэтажными жилыми домами с объектами общественно - делового назначения. Кроме того, участки, попадающие в санитарно-защитные зоны от существующих производственных объектов и гаражей, получают назначение «для застройки объектами общественно-делового и коммерческого назначения».

Такое предложение основано на изменениях, произошедших по отношению к действующему Генеральному плану города Калининграда в части размещения на Октябрьском острове крупной спортивной зоны, что связано с чемпионатом по футболу в 2018 году. Указанная спортзона будет размещена в пешеходной доступности от территории данного проекта планировки. Исходя из вышесказанного, размещение в проектируемых границах (на берегу р. Преголи) ещё одной спортивной зоны не имеет смысла. Поэтому принято решение по использованию освободившейся территории «спортивного назначения» для иного использования. Особым условием выбора типа застройки на береговых территориях является соблюдение санитарно-охраных требований, накладываемых на них в связи с условиями по охране реки Преголи.

Данная территория частично подтопливается, поэтому для её освоения под жилую застройку необходимо:

- устройство укреплённой набережной;
- дrenирование территории открытыми дренами - каналами, которые создадут условия для формирования застройки с выходом на воду (см предложения по объёмно - пространственному решению застройки).

Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

## Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

## 2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Территория жилой застройки, га	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Средняя расчетная жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел.	Расчетное население тыс. чел.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b>						
1.	Застройка индивидуальными жилыми домами (1– 3 этажа, включая мансардный)	2,0	3,2 (24 ж. д.)	53,3	0,06 (24 ж.д. x 2,7)	K <sub>семейности</sub> (сущ.) – 2,7 чел.; 1 ж.д. средн.–133 м <sup>2</sup>
2.	Застройка малоэтажными жилыми домами (2 – 4 этажа, включая мансардный)	10,2	13,3 (86 домов, 298 квартир)	23,0	0,58	Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»
3.	Застройка среднеэтажными жилыми домами (5 – 8 этажей, включая мансардный)	7,9	50,0 (14 домов, 1058 квартир)	23,0	2,17	Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»
	<b>Итого:</b>	<b>20,1</b>	<b>66,5 (124 дома, 1380 кв.)</b>		<b>2,8</b>	
<b>II. Проектируемая жилая застройка</b>						
4.	Застройка малоэтажными жилыми домами (2 – 4 этажа, включая мансардный)	1,1	4,6 (70 квартир)	23,0	0,2	Плотность населения: 250x18/23 =196 чел/га

## Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

5.	Застройка среднеэтажными жилыми домами (5 – 8 этажей, включая мансардный)	10,5	66,7 (1026 квартир)	23,0	2,9	Плотность населения: 350x18/23 = 274 чел/га
6.	Застройка общественно – жилого назначения (5 – 8 этажей, включая мансардный)	1,8	11,5 (177 квартир)	23,0	0,5	Плотность населения: 350x18/23 = 274 чел/га
	<b>Итого:</b>	<b>12,0</b>	<b>82,8 (1273 кв.)</b>		<b>3,6</b>	

**Проектируемая жилая застройка в границах спецтерритории на расчетный срок**

1.	Застройка общественно – жилого назначения (5 – 8 этажей, включая мансардный)	12,0	76,0 (1170 квартир)	23,0	3,3	Плотность населения: 350x18/23 = 274 чел/га
	<b>Итого:</b>	<b>12,0</b>	<b>76,0 (1170 кв.)</b>		<b>3,3</b>	
	<b>ВСЕГО в границах проекта планировки:</b>	<b>44,1</b>	<b>225,3 (3823 кв.)</b>		<b>9,7</b>	

**Проектируемая жилая застройка в границах спецтерритории за расчетный срок**

**(в расчетах энергоресурсов не учтена)**

1.	Застройка общественно – жилого назначения (5 – 8 этажей, включая мансардный)	18,4	115,0 (1770 квартир)	23,0	5,0	Плотность населения: 350x18/23 = 274 чел/га
	<b>Итого:</b>	<b>18,4</b>	<b>115,0 (1770 кв.)</b>		<b>5,0</b>	

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

### **1. Территория кварталов жилой застройки (жилые зоны всего) - 62,5 га**

в том числе:

- |   |           |
|---|-----------|
| 1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами   | - 2,0 га  |
| 1.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами  | - 11,3 га |
| 1.3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами<br>(от 5 – 8 этажей, включая мансардный) | - 50,6 га |
| из них: <u>за расчетный срок</u>  | - 18,4 га |

### **2. Общая площадь жилого фонда, всего: - 340,3 тыс. м<sup>2</sup> (100 %)**

в том числе:

- |  |   |
|--|---|
| 2.1. Застройка индивидуальными жилыми домами   | - 3,2 тыс. м <sup>2</sup><br>(0,9 %)    |
| 2.2. Застройка малоэтажными жилыми домами  | - 17,9 тыс. м <sup>2</sup><br>(5,3 %)   |
| 2.3. Застройка среднеэтажными жилыми домами<br>(от 5 – 8 этажей, включая мансардный) | - 319,2 тыс. м <sup>2</sup><br>(93,8 %) |
| из них: <u>за расчетный срок</u>   | - 115,0 тыс. м <sup>2</sup>             |

Из общей площади жилого фонда

- существующий сохраняемый - 66,5 тыс. м<sup>2</sup>
  - проектируемый - 273,8 тыс. м<sup>2</sup>
- из них: за расчетный срок (в расчетах энергоресурсов не учтено) - 115,0 тыс. м<sup>2</sup>

### **3. Средняя этажность жилой застройки - 5,9 эт.**

### **4. Население, всего: - 14,7 тыс. чел.**

в том числе:

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 4.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами   | - 0,06 тыс. чел.<br>(0,4 %)  |
| 4.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами  | - 0,8 тыс. чел.<br>(5,4 %)   |
| 4.3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами<br>(от 5 – 8 этажей, включая мансардный) | - 13,84тыс. чел.<br>(94,1 %) |
| из них: <u>за расчетный срок (в расчетах энергоресурсов<br/>не учтено)</u>                | - 5,0 тыс. чел               |

### **5. Средняя жилищная обеспеченность**

### **6. Плотность населения по жилому району**

- 23,1 м<sup>2</sup>/чел.
- 157,5 чел./га

**6.1. В застройке индивидуальными жилыми домами  
с приусадебными земельными участками 600 - 800 м<sup>2</sup> и  
среднем размере семьи 3,5 чел. (СНиП 2.07.01-89\* прил. 5) - 36 чел./га**

**6.2. В застройке малоэтажными жилыми домами  
(СНиП 2.07.01-89\* прил. 4, табл. 2) - 196 чел./га**  
 $P = 250 \times 18/23$

**6.3. В застройке среднеэтажными жилыми домами  
(СНиП 2.07.01-89\* прил. 4, табл. 2) - 274 чел./га**

$$P = 350 \times 18/23$$

**7. Количество квартир, всего: - 5593 кв.**

**в том числе:**

**7.1. Застройка индивидуальными жилыми домами - 24 кв.**  
**7.2. Застройка малоэтажными жилыми домами (2 - 4 этажа,  
включая мансардный) - 368 кв.**  
**7.3. Застройка среднеэтажными жилыми домами  
(от 5 – 8 этажей, включая мансардный) - 5201 кв.**  
**из них: за расчетный срок (в расчетах энергоресурсов  
не учтено) - 1770 кв.**

Территория МО РФ на основном чертеже (ПП – 1) обозначена как территория застройки общественно – жилого назначения средней этажности. В связи с отсутствием конкретного задания от собственника данной территории и отсутствием в задании Заказчика изначального требования по планировке в границах территории МО, межевание в пределах земель Министерства Обороны не проводилось. На остальную территорию проект планировки разработан с учетом выделения зон объектов обслуживания, в том числе школы и детских садов.

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

Расчет учреждений обслуживания населения на проектируемой территории произведен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01.-89\*), прил.7\* на численность населения в размере 9,7 тыс. чел. (см. таблицу № 2).

В границах проектных работ предусматривается размещение предприятий питания, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров, аптек,

предприятий бытового обслуживания, детских школьных и дошкольных учреждений, помещений для занятий спортом и любительской деятельности.

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

Согласно дополнению к заданию Заказчика, детские сады и школы приняты, соответственно, на 240 и 800 мест в связи с удобством использования повторно применяемых проектов и наибольшей эффективностью указанных емкостей. Места размещения объектов обслуживания с учетом нормативных радиусов обслуживания на карте обозначены значками.

## Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

**Расчёт учреждений обслуживания населения**

Табл. № 2

Население – 9,7 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 <sup>2</sup>	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Учреждения образования</b>							
1	Детские дошкольные учреждения	мест	45	436	480	4,3	На расчетный срок проектом предусмотрено 2 д/сада, в т. ч. один – в границах спецтерритории
2	Общеобразовательные школы	место	140	1358	2000	22,6	Существующая школа на 1200 мест; проектом предусмотрена общеобразовательная школа в границах спецтерритории на 800 мест
<b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения</b>							
3	Аптеки	объект	по заданию на проектирование	2	-		В составе торговых центров

## Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

3	Медицинский центр	объект	-	-	существ.	1,4	
<b>Физкультурно – спортивные сооружения</b>							
4	Помещения для физкультурно – оздоровительных занятий в микрорайоне	кв. м общей площади	80	776	776	1,0	Встроенно – пристроенные к жилым домам
5	Спортивные территории	га	0,3	2,9	2,9	-	С учетом школьных спортплощадок
<b>Учреждения культуры и искусства</b>							
6	Помещения для культурно – массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв. м площ. пола	50	485	485	0,6	Встроенно – пристроенные к жилым домам
<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>							
7	Магазины в том числе:	кв. м торг. площ.	100	970	970	2,3	С учетом существующих торговых залов (до 400 кв. м.)
	- продовольственных товаров	кв. м торг. площ.	70	679	679	1,6	Встроено – пристроенные к жилым домам
	- непродовольственных товаров	кв. м торг. площ.	30	291	291	0,7	Встроено – пристроенные к жилым домам

## Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

8	Предприятия общественного питания	место	8	78	78	0,4	Встроенно – пристроенные к жилым домам
9	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	19,4	19,4	0,3	Встроено – пристроенные к жилым домам
	<b>Итого:</b>					<b>35,2</b>	

**Ориентировочный расчет общей площади проектируемых объектов зоны делового, общественного, коммерческого назначения**

Табл. № 3

№ п/п	Наименование	Территория, га	Территория под зданиями и сооружениями различного назначения (15 %), тыс. кв. м	Средняя этажность зданий и сооружений	Общая площадь зданий и сооружений всех типов, тыс. кв. м
1	2	3	4	5	6
1.	Объекты зоны делового, общественного, коммерческого назначения (проектируемые)	3,1 (в том числе паркинги для жилой зоны)	4,6	1,5 - 2	5,5
	<b>Всего:</b>	<b>3,1</b>			<b>5,5</b>

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

Транспортная структура района как в случае полного развития, предусмотренного проектом планировки, так и для урегулирования сложной транспортной ситуации в этой части города Калининграда, должна претерпеть существенное изменение. Очень хорошим шансом для решения сложившейся тупиковой транспортной ситуации в районе улиц Дзержинского и Емельянова является прокладка нового направления параллельно улице Емельянова. Большая часть этой улицы уже существует и лишь небольшой участок в районе водозаборного сооружения требует строительства. Эта часть улицы может быть проложена по части территории водозаборных сооружений и местами заходить на участок МО РФ. В случае жилищного строительства на землях МО РФ, необходимость в данной улице удваивается.

В части транспортного движения рациональнее всего организовать одностороннее движение по ул. Емельянова, а движение противоположного направления - по вновь прокладываемой улице. Это позволит упростить перекресток улиц Емельянова и Дзержинского. В связи со стесненными территориальными условиями, магистральные инженерные коммуникации по этой улице рекомендуется проводить в коллекторах. Вновь прокладываемая улица предусмотрена с перекладкой фрагмента водовода на расстояние его охранной зоны - 10,0 м от бортового камня проезжей части. Прокладка этой улицы связана с решением вопросов: перекладки части водовода; сноса части несанкционированных гаражей; переформированием участка существующего индивидуального усадебного дома (с компенсацией изымаемой под дорогу территории с другой стороны участка); использованием небольших фрагментов территории МО РФ.

Проектом планировки Октябрьского острова предусмотрена новая магистральная улица общегородского значения в направлении Север-Юг, которая должна пройти от Московского проспекта, через Октябрьский остров со строительством 2-х мостов через реку Преголю. Эта улица учтена в транспортной схеме данного проекта планировки и выведена к переезду через железнодорожную ветку. Переезд обозначен на транспортной схеме как переезд через железнодорожную дорогу в 2-х уровнях.

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

Берег реки Преголи должен быть оформлен набережной, а береговая линия должна быть укреплена.

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

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

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной жилой застройке:

9,7 тыс. чел. x 400 автомоб. на 1000 чел. = 3880 автомобилей,

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

в том числе:

- 70 % - открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 2716 машиномест,

из них:

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 679 машиномест.

Для населения, проживающего в многоквартирной жилой застройке в границах проекта планировки, необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 679 машиномест.

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

Гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей необходимы не менее 90 % расчетного числа индивидуальных автомобилей и составят 3492 машиноместа (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19).

Табл. № 4

**Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерен.	Объем по проекту планировки	Стоимость единицы измерения, тыс. руб.	Стоимость всего, тыс. руб.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1.	Реконструкция существующей улично - дорожной сети (протяженность – 4,8 км, средняя ширина в красных линиях – 17,7 м)	кв. м	84960	2,5	212400,0	Стоимость 1 кв. м принята по аналогам проектов
2.	Проектируемая улично - дорожная сеть (протяженность – 8,5 км, средняя ширина в красных линиях – 21,2 м)	кв. м	180200	5,0	901000,0	-/-
	<b>Объем капиталовложений, всего</b>				<b>1113400,0</b>	

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

**2.2.5.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация**

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 09.06.2012 г. № 451.

**Вертикальная планировка**

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

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

### ***Осушение территории***

Проектируемая территория является частью водосборной площади реки Старая Преголя. В северо-западной части территории имеются участки сети открытых осушительных каналов. Русла каналов и придорожных кюветов заилены, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются несанкционированные свалки мусора. Заиление и зарастание каналов приводит к подъему грунтовых вод и заболачиванию их поймы. Изменяется видовой состав древостоя и растительности, на пониженных участках появляется болотистая растительность.

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

- восстановление каналов в северо-западной части проектируемой территории;
- ремонт, реконструкция существующей и развитие новой сети дождевой канализации.

Восстановление осушительных каналов включает в себя расчистку, углубление, восстановление и крепление поперечного профиля русел. При застройке территории при соответствующем обосновании допускается замена открытых каналов на закрытые дренажные коллекторы. Эта мера, а также устройство дождевой канализации на всей проектируемой территории в сочетании с пристенным дренажем строящихся зданий обеспечат защиту объекта проектирования от подтопления.

## **Дождевая канализация**

На проектируемой территории имеются коллекторы дождевой канализации, проложенные вдоль:

- ул. Подп. Емельянова, Ду 300 – 450 мм со сбросом в осушительный канал Л-1;
- пер. Андреевский, Ду 500 мм со сбросом в р. Старая Преголя;
- ул. Одесская, Ду 200 – 250 мм.

Техническое состояние внутриквартальных сетей дождевой канализации неудовлетворительное.

Ремонт и реконструкция существующей дождевой канализации предусматривает промывку коллекторов, ремонт водоприемных колодцев, перекладку коллектора Ду=500мм от ул. Подп. Емельянова до точки выпуска в р. Старая Преголя с увеличением диаметра до Ду=630 мм.

Дождевые стоки собираются существующими и вновь проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Перед сбросом дождевого стока в р. Старая Преголя предусмотрена его очистка от взвесей и нефтепродуктов.

На очистные сооружения отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70% годового объема. Расчетное количество сточных вод, направляемых на очистные сооружения, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85 и составляет 240 л/с.

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

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroHek 6500 л;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS 120 л/с;
- прочие комплектующие модули.

Ориентировочная площадь для размещения очистных сооружений ~ 0,03 га.

Табл. № 5

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

<b>№ п/ п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Показатель</b>	<b>Коли- чество</b>	<b>Стоимость, тыс.руб</b>	<b>Обоснование</b>
1.	Закрытые дренажные коллекторы				
	Ду 200	км	1,2	4 600	Объект-аналог ОАО Институт Запводпроект
	Ду 315	км	0,6	2 900	
	Ду 400	км	0,2	1 100	
	Ду 500	км	0,1	820	
	Ду 600	км	0,03	370	
2.	Водопропускная ж.-б. труба канала О-2				
	Ду 800	км	0,3	2 600	Объект-аналог Институт «Калининград- гражданпроек т»
	Дождевая канализация				
	Ду 200	км	3,5	11 200	
	Ду 315	км	1,6	6 400	
	Ду 400	км	1,0	4 600	
3.	Ду 500	км	0,7	4 800	
	Ду 600	км	0,3	3 000	
4.	Установка по очистке дождевого стока, 120 л/с	компл.	2	9 000	Прайс-лист ООО «АкваКонтрол ь Самара»
5.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	5 100	СЦПР
	Непредвиденные затраты	%	5	2 800	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>59 290</b>	

### 2.2.5.2. Электроснабжение

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

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

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1<sup>н</sup>,

2.1.5<sup>h</sup>. Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит:  $P_p = 3392 \text{ кВт}$ ,  $S_p = 3587 \text{ кВА}$ .

Схема электроснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго» № Я-43/12 от 29.06.2012 г.

Центром питания (ЦП) потребителей электроэнергии является существующая ПС 110/10 кВ О-12 «Южная».

Проектом предусматривается замена на ПС 110/10 кВ О-12 «Южная» двух трансформаторов 110/10 кВ мощностью по 40 МВА на трансформаторы 110/10 кВ мощностью по 63 МВА и установка двух линейных ячеек 10 кВ на I и II секциях ЗРУ 10 кВ ПС 110/10 кВ О-12 «Южная» для присоединения КЛ 10 кВ для электроснабжения объектов нового строительства. Распределительный пункт 10 кВ РП подключаются к центру питания по двухлучевой схеме с односторонним питанием.

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

Питающая сеть 10 кВ от ЦП к РП выполняется кабелем 10 кВ, марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1x400/50).

Распределительная сеть 10 кВ от РП до ТП выполняется кабелем 10 кВ марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1x120/50).

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

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

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

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

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

Ориентировочная стоимость строительства объектов электроснабжения приведена в табл. № 6.

В стоимость по объектам включены:

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

Табл. № 6

**Ориентировочные капитальные вложения по объектам электроснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Распределительный пункт 10 кВ	компл.	1	30 400	
2.	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с 2-мя тр. до 630 кВА	компл.	10	36 300	Объект-аналог
3.	Ячейка 10 кВ, 630 А с вакуумным выключателем	компл.	2	3 300	ОАО Мосгорэлектрощит
4.	Ячейка трансформатора 110/10 кВ ПС Южная мощностью 63 МВА	шт	2	94 600	ОАО Мосгорэлектрощит
5.	Кабель силовой с алюминиевыми жилами XRUHAKXS-6/10, сечением 3(1x400/50).	км	4,6	11 500	НЦС 12-2012
6.	То же сечением 3(1x120/50)	км	10,3	49 200	НЦС 12-2012
7.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	13 000	СЦПР
8.	Непредвиденные затраты	%	5	7 100	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>245 400</b>	

#### 2.2.5.3. Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного

значения. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 76.

Источником питания является газопровод высокого давления 325 мм, проложенный к ГРП по ул. Айвазовского. Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ( $P < 0,6$  МПа), низкое давление ( $P < 0,003$  МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого, предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено подключение проектируемых газопроводов низкого давления к существующим газопроводам низкого давления, действующим на проектируемой территории. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

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

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

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

Расходы газа определены с учетом низшей теплоты сгорания газа  $Q=34494$  кДж/м<sup>3</sup>. Потребление газа приведено в табл. № 7.

Табл. № 7

#### Расчетные расходы газа

Наименование показателя	Показатель	
	м <sup>3</sup> /ч	тыс.м <sup>3</sup> /год
Расход газа на отопление существующей жилой застройки	899	2 687
Расход газа на отопление перспективной жилой застройки	1 118	3 921
Расход газа на хоз.-быт нужды жилой зоны(сущ. и персп.)	1 345	2 910

<b>Расход газа по общественным зданиям (сосредоточенным потребителям)</b>	194	449
<b>Итого:</b>	<b>3556</b>	<b>9967</b>

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в табл. № 8.

В стоимость по объектам включены:

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

Табл. № 8

#### **Ориентировочные капитальные вложения по объектам газоснабжения**

<b>№ п/ п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Пока- затель</b>	<b>Коли- чество</b>	<b>Стоимость, тыс.руб</b>	<b>Обоснование</b>
1.	Газопровод высокого давления	км	1,5	5 021	Объект-аналог
2.	Газопровод низкого давления	км	6,0	20 329	Объект-аналог
3.	Установка ШРП	шт.	1	880	Объект-аналог
4.	Отключающие устройства	шт.	9	500	Объект-аналог
5.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	2 700	СЦПР
6.	Непредвиденные затраты	%	5	1 500	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>30 930</b>	

#### 2.2.5.4. Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. На территории имеются ведомственные котельные, в основном, предприятий производственно-коммунальной зоны. Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения. Теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек предусмотрено от

поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение нежилых объектов - от котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет производиться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории.

Расчетный тепловой поток учтен в потреблении газа.

#### 2.2.5.5. Водоснабжение

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

Потребность в воде составляет 2 800 м<sup>3</sup>/сут для суток максимального водопотребления. Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения приведен в табл. № 9.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 02.07.2012 г. № ТУ-972

Проектируемая водопроводная сеть подключена к водоводу 450 мм, проходящему по ул. Подп. Емельянова. Проектом предусмотрена перекладка водовода Ду 900, проложенного от ЮВС-1 вдоль северной окраины существующей застройки. Водовод спрямляется и вписывается в границы красных линий проектируемой улицы (дороги). Предусмотрена замена водоводов Ду 1000 и Ду 800, проходящих по ул. Львовской и ул. Мичурина.

Водопроводная объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная сеть закольцovана с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранению) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

Для южной водопроводной насосной станции № 1 (ЮВС-1) устанавливается

зона санитарной охраны (ЗСО).

Согласно письму МУП КХ «Водоканал» от 18.09.2012 г. № 4351 в настоящее время в результате производственной деятельности ЮВС-1 не является водозаборным сооружением и работает в режиме водопроводной насосной станции 3-го подъема. Согласно СанПиН 2.1.4.027-95, подпункт 2.4.2. граница первого пояса ЗСО водопроводных насосных станций принимается на расстоянии не менее 15 м.

Настоящим проектом расстояние от наружных стен насосной станции и относящихся к ней сооружений принято равным 15 м.

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведены в табл. № 10. В стоимость объектов включены:

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

Табл. № 9

**Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения**

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут	К сут	Q <sub>сут. max</sub> м <sup>3</sup> /сут	g ч.ср м <sup>3</sup> /ч	Kч	q ч. max м <sup>3</sup> /ч	q <sub>с. max</sub> л/с	Q м <sup>3</sup> /сут	Kобщ	q <sub>ч. max</sub> м <sup>3</sup> /ч	q <sub>с. max</sub> л/с	Примеч.
Существующая и проектируемая застройка. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	9 700	190,0	1,20	2 212	92	1,69	156	43	2 212	1,76	162,2	45	
Объектов производственного назначения	чел.	0	25,0	1,0	0					0	1,00	0	0	
Объекты рекреационного назначения	мест	0	230,0	1,00	0					0	1,00	0	0	
Прочие потребители и неучтенные расходы	%	5			104					104	1,00	103,9	29	
Полив производственной территории	кв.м	0	0,4	1,0	0									
Полив жилой территории	чел.	9 700	50,0		485	49								Полив 10 час.
<b>Итого:</b>					<b>2 801</b>	<b>141</b>		<b>156</b>	<b>43</b>	<b>2 316</b>		<b>266,1</b>	<b>74</b>	

Пожар:													
внутренний	струя	1	2,5		27			9	3				Пожар
наружный	пожар	1	10,0		108			36	10				3 час
<b>Итого при пожаре:</b>					<b>135</b>			<b>201</b>	<b>56</b>				

Табл. № 10

**Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам водоснабжения**

<b>№ п/ п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Пока- затель</b>	<b>Коли- чество</b>	<b>Стоимость, тыс. руб</b>	<b>Обоснование</b>
1.	Водопроводные сети				
	Ду 100	км	0,3	840	
	Ду 150	км	1,9	6 700	НЦС 14-2012
	Ду 200	км	0,8	2 900	
	Ду 250	км	1,5	6 300	
	Перекладка водовода	Ду 900	км	1,1	
	Замена водовода	Ду 1000	км	1,3	
	Замена водовода	Ду 800	км	0,3	
3.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	6 400	СЦПР
4.	Непредвиденные затраты	%	5	3 500	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>76 440</b>	

#### 2.2.5.6. Бытовая канализация

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

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям МУП КХ «Водоканал» от 05.12.2012 г. № ТУ-1787 (выданным взамен № ТУ-972 от 02.07.2012 г.).

Существующая застройка южной части проектируемой территории канализована практически полностью. Проектом предусмотрено несколько дополнительных канализационных коллекторов, прокладываемых в границах красных линий, с водоотведением в существующий коллектор Ду=400 мм, проходящий в районе пер. Ржевского 3-го – пер. Волоколамского – ул. Подп. Емельянова (далее «приемный коллектор»).

Бытовые стоки с центральной и северо-западной наиболее пониженной части проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Стоки подаются на проектируемую канализационную станцию (КНС) производительностью 190 м³/ч и далее по проектируемому напорному коллектору в существующий приемный коллектор.

Согласно ТУ-1787 подключение к городским сетям канализации будет возможно после:

- строительства и сдачи в эксплуатацию коллектора Ду=600 мм по ул. Дзержинского;
- реконструкции КНС-13;
- строительства и сдачи в эксплуатацию перспективной КНС-18 (на острове);
- переключения стоков с КНС-13 на КНС-18;
- завершения строительства и сдачи в эксплуатацию ГНС «Дарита» с подводящими и отводящими коллекторами;
- сдачи в эксплуатацию напорного коллектора от ГНС «Дарита» до РНС по ул. Горной (две нитки Ду=1000 мм)

Ориентировочная стоимость строительства объектов бытовой канализации приведены в табл. 11 (без стоимости мероприятий по реконструкции и развитию сетей городской канализации по ТУ-1787).

В стоимость включены:

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

Табл. № 11

#### Ориентировочные капитальные вложения по объектам бытовой канализации

№ п/п	Наименование объекта	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс. руб	Обоснование
1.	Самотечные канализационные коллекторы				
	Ду 200	км	3,7	11 900	НЦС 14-2012
	Ду 315	км	0,6	2 500	
	Ду 400	км	1,6	7 400	
2.	Канализационная насосная станция, 190 м3/ч	компл.	1	15 000	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
	Напорный канализационный коллектор в две нитки Ду 150	км	1,2	7 200	НЦС 14-2012
4.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	4 400	СЦПР
5.	Непредвиденные затраты	%	5	2 400	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>50 800</b>	

## 2.2.5.7. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения придомовых территорий жилых домов, объектов соцкультбыта и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 4 км.

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

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП. Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм<sup>2</sup>.

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

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

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

Ориентировочная стоимость строительства сети наружного освещения приведена в табл. № 12.

В стоимость включены:

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

Табл. № 12

**Ориентировочные капитальные вложения  
по сети наружного освещения**

<b>№ п/ п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Пока- затель</b>	<b>Коли- чество</b>	<b>Стоимость, тыс.руб</b>	<b>Обоснование</b>
1.	Сеть наружного освещения	км	13,2	5 800	Объект-аналог
	<b>Итого:</b>			<b>5 800</b>	

#### 2.2.5.8. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 3 800 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 4500 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

Ориентировочная стоимость строительства объектов связи приведены в табл. № 13.

В стоимость включены:

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

Табл. № 13

**Ориентировочные капитальные вложения**

**по объектам связи**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Пока- затель</b>	<b>Коли- чество</b>	<b>Стоимость, тыс. руб.</b>	<b>Обоснование</b>
1.	Магистральные сети для связи и телевидения	км	5,7	12 700	НЦС 11-2012
	<b>Итого:</b>			<b>12 700</b>	

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

Основные зоны планируемого размещения на проектируемой и прилегающей анализируемой территории объектов обслуживания населения, объектов

общественного, коммерческого, производственно-коммунального назначения, иных объектов капитального строительства, линейных объектов, обозначенные на чертеже ПП – 1, следующие:

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

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

**- Зона для строительства среднеэтажной жилой застройки**

**- Зона для строительства малоэтажной жилой застройки**

**- Зона для размещения объектов смешанного общественно-жилого назначения** предназначена для обеспечения обслуживания жителей существующей и проектируемой жилой застройки.

Для этой зоны виды разрешённого использования, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства - в соответствии с зоной объектов общественно – делового назначения и зоной среднеэтажной жилой застройки

**- Зона для размещения индивидуальной жилой застройки** представлена только отдельными существующими жилыми домами и развитию не подлежит.

Существующая жилая застройка, расположенная на расстоянии менее 3 м от красной линии улицы Емельянова, наиболее эффективно может быть использована для размещения объектов административно - делового назначения и объектов обслуживания в связи с некомфортностью проживания в санитарной шумовой зоне от автомагистрали. Однако проектом планировки данная жилая застройка сохраняется, предложено мероприятие по созданию благоприятного режима для перевода ее в нежилую.

**- Зона, предназначенная для ведения дачного хозяйства, садоводства.**

Данная зона не получает развития в связи с распространением санитарных зон от гаражей и развитием среднеэтажного жилищного строительства на прилегающей территории.

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

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

**Виды разрешенного использования земельных участков:**

**Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:**

-здания административно - хозяйственных, деловых, общественных учреждений 142.2.2.8;

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания / 142.2.2.12;

- здания делового назначения (офисы) / 142.2.2.12;

- здания и объекты представительств фирм и организаций / 142.2.2.12;

- здания кредитно-финансовых учреждений / 142.2.2.13;

- судебные и юридические органы / 142.2.2.8;

- гостиницы / 142.2.2.14;

- информационные туристические центры / 142.2.2.12;

-стадионы и спортивные площадки, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения; плавательные бассейны межрайонного и районного значения; спортивные залы городского и районного значения / 142.4.3.2;

-здания и сооружения учреждений культуры и искусства, межрайонного и районного значения; музеи, выставочные залы, галереи / 142.2.2.3;

- конфессиональные объекты / 142.2.2.10;

- мемориальные комплексы, памятные объекты / 142.2.8;

- здания учреждений социальной защиты / 142.2.2.1;

-магазины, торговые комплексы; торгово-выставочные комплексы / 142.2.2.4;

- здания и сооружения предприятий общественного питания / 142.2.2.5;

- объекты бытового обслуживания / 142.2.2.1;

- здания и сооружения предприятий связи / 142.3.4;

- объекты учреждений жилищно-коммунального хозяйства / 142.2.6;

-УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты, отделения милиции / 142.3.6.

Условно-разрешённые виды использования / классификационные номера видов использования:

- временные объекты торговли / 142.2.2.4;

*Суммарная площадь территории условно-разрешённых видов использования не может превышать 15 процентов от территории зоны.*

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- открытые стоянки для постоянного или временного хранения индивидуального автотранспорта / 142.2.2.11;

- открытые стоянки для временного хранения туристических автобусов / 142.2.2.11;

- объекты коммунального хозяйства и инженерного обеспечения / 142.2.5;
- 142.2.6;
  - хозяйствственные постройки / 142.2.2.17;
  - погрузочно-разгрузочные и складские площадки, складские сооружения / 142.2.5;
  - гаражи и стоянки транспорта объектов разрешенного использования, пункты технического обслуживания транспорта / 142.2.2.11; 142.2.2.16; 142.3.3.2;
  - скверы, озеленённые площадки; элементы благоустройства / 142.4.3.8;
  - площадки для сбора отходов / 142.7;
  - проезды, пешеходные и велосипедные дорожки / 142.2.3.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 5 м. Для существующей застройки допускается уменьшение отступа вплоть до совмещения линии отмостки зданий с красной линией;
- минимальные расстояния между сторонами зданий определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами.

При размещении объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий.

**- Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты**

Представлена одним существующим объектом здравоохранения. Последующие объекты размещаются в зоне жилой застройки и в отдельную зону не выделяются (такие объекты, как частные медицинские кабинеты, аптеки).

**- Зона объектов дошкольного и школьного образования**

Представлена школой по улице Емельянова на 1200 учащихся. На перспективу предусмотрено строительство детского сада на 240 мест у реки Преголи. Кроме того, при условии перспективной застройки территории МО жилой среднеэтажной жилой застройкой на этой территории должны разместиться два детских сада на 240 мест (севернее ул. Емельянова, один из них – за расчетный срок) и школа на 800 мест (южнее ул. Емельянова).

**В. Зона размещения производственных и инженерных объектов, линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур:**

**- зона производственных и коммунальных объектов 5 класса санитарной классификации** (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 50 м)

**- зона производственных и коммунальных объектов 4 класса санитарной классификации** (объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной 100м)

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- объекты, в том числе производственные предприятия, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны 50 м (5-го класса санитарной квалификации) / 142.3.1;

- объекты, в том числе производственные предприятия, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны 100 м (4-го класса опасности) / 142.3.1; 142.3.7;

**- зона линейных объектов инженерной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры**

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

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков под инженерные объекты

Основные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электро-, теплоснабжения, газообеспечения межпоселкового, поселкового и межрайонного значения / 142.2.6; 142.3.2; 142.3.7;

- инженерно – технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения межпоселкового, поселкового и межрайонного значения / 142.2.6; 142.3.2; 142.3.7;
- объекты и предприятия связи / 142.3.4;
- объекты коммунально-складского назначения / 142.2.5;
- складские (торговые) базы, включая оптовые, для которых по санитарным нормам не устанавливаются санитарно-защитные зоны / 142.2.2.4; 142.2.5;
- складские (торговые) базы, включая оптовые, для которых по санитарным нормам устанавливаются санитарно-защитные зоны 50 м (5-го класса опасности) / 142.2.2.4; 142.2.5;
- объекты пожарной охраны / 142.3.6;
- объекты санитарной очистки территории / 142.2.4.4; 142.2.6;
- сооружения для хранения транспортных средств / 142.2.2.11; 142.3.3.2;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей / 142.2.2.11;

Условно-разрешённые виды использования не установлены.

Вспомогательные виды разрешённого использования / классификационные номера видов использования:

- объекты, вспомогательные для объектов основных видов разрешённого использования / номера группы 142.3;

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

Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 2-х этажей.

Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

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

#### **Г. Зона скверов, парков, бульваров (зелёных насаждений общего пользования).**

Действие градостроительных регламентов на территории зелёных насаждений общего пользования (скверы, парки, бульвары) не распространяется, так как

земельные участки в этой зоне находятся в границах территорий общего пользования.

#### **Д. Зона размещения спортивных объектов и сооружений**

Данная зона предусмотрена в северной части проектируемого участка у берега реки. Здесь предлагается размещение спортивных объектов, емкость которых рассчитана на проектную численность населения в границах проекта планировки и население, проживающее на прилегающих территориях.

Спортивная зона районного и городского значения запланирована на противоположном берегу реки Преголи. При условии строительства мостов, предлагаемых концепциями транспортного обслуживания стадиона на острове Октябрьском, население проектируемой территории будет иметь нормативную пешеходную доступность от жилой застройки до спортивных объектов.

#### ***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.

##### **Биологово-социальные опасности:**

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

## **Возможные чрезвычайные ситуации природного характера**

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

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

## **Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы**

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

Для Калининградской области в целом характерны следующие виды климатических экстремумов:

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

Сильные ветры угрожают:

- нарушением коммуникаций (линий электропередачи и других);

- срывом крыш зданий и выкорчёвыванием деревьев.

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

#### Интенсивные осадки и снегопады

*Интенсивные осадки* – сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Геологические опасные явления

### Землетрясения

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

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

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

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

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

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

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряжённость. Наибольшую опасность 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 сугробовых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

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

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

- *мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций* - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой

сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

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

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

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

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

### **Мероприятия по гражданской обороне**

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

На территории проекта планировки имеется 1 защитное сооружение для укрытия работающей смены предприятия.

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

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

На проектируемой территории нет потенциально опасных объектов (согласно реестру ПОО). Ближайший по расположению к участку планировки ХОО – хлораторная ЮВС – 2 МУП КХ «Водоканал» (хлор), расположенный в пос. Малое Борисово. При наиболее опасном сценарии развития ЧС, площадь возможного заражения составит 35,5 кв. км, площадь фактического заражения – 1,98 кв. км; размеры зон действия поражающих факторов при наиболее вероятном сценарии развития ЧС:

- площадь возможного заражения – 0,14 кв. км;
- площадь зон действия поражающих факторов при наиболее вероятном сценарии развития природного процесса – 2,41 кв. км (для 1т).

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

Рисков возникновения ЧС на радиационно-опасных и взрывопожароопасных объектах нет в связи с их отсутствием на рассматриваемой территории.

Перспективная застройка предусматривает строительство противорадиационных на всю проектную численность населения с  $K_3 = 200$ ,  $\Delta P_\phi = 0,2$  кгс/см<sup>2</sup> ограждающих конструкций зданий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Площадь противорадиационных укрытий населения, при норме на 1 укрываемого 0,7 – 1,0 м<sup>2</sup>, в границах проекта планировки составит 7,3 тыс. кв. м (численность населения – 9,7 тыс. чел.).

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

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

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);

- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС.;

- установку оконечных устройств ОКСИОН (ПУОН, ПИОН, УБС) и обеспечение их подключения в систему ОКСИОН области на площадях и других местах массового скопления населения.

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

## **Раздел "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"**

### **2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности**

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

Подразделения пожарной охраны в г. Калининграде имеются в каждом районе, в том числе в Московском районе 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 – ФЗ.

«Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993 г. № 5487 – 1.

«Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. № 7 – ФЗ.

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

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

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются: автотранспорт, котельные, котелки, работающие на твердом и 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**

Количество свободных участков на проектной территории ограничено. Наиболее значимые из них предусмотрены для среднеэтажной жилой застройки и общественно-делового и коммерческого использования.

После утверждения данного проекта планировки с проектом межевания в его составе наиболее рационально освоение участков, сформированных для целей общего пользования, а именно под улицы, проезды, набережную, скверы, бульвары, возведение системы открытых мелиоративных каналов с выходом в реку Преголя. Участки под строительство среднеэтажной жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения могут осваиваться в любой последовательности по мере подготовки соответствующих инженерных и транспортных условий. Но основным условием такого освоения должно стать соблюдение санитарных норм, разрывов от производств до проектируемой жилой застройки. На листе "Схема очередности строительства" обозначены рекомендуемые участки первоочередного освоения для застройки жилыми домами средней и малой этажности.

## **2.7. ТERRITORIALNYIY BALANS (проектное предложение)**

Табл. № 14

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование территории</b>	<b>Территория, га</b>	<b>В % к итогу</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Территория зоны застройки индивидуальными жилыми домами	2,0	1,5
2.	Территория зоны застройки малоэтажными жилыми домами	11,7	8,6

3.	Территория зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	16,1	11,8
4.	Территория зоны общественно-жилого назначения (в том числе в границах спецтерритории – 32,7 га, из них за расчетный срок – 16,1 га)	34,8	25,5
5.	Территория зоны делового, общественного и коммерческого значения	3,2	2,4
6.	Территория зоны объектов здравоохранения и соцзащиты	0,3	0,2
7.	Территория зоны объектов дошкольного и школьного образования (в том числе в границах спецтерритории – 4,7 га, из них за расчетный срок – 1,2 га)	8,5	6,2
8.	Территория спортивных комплексов и сооружений	2,1	1,5
9.	Территория зоны садоводства и дачных участков	2,0	1,5
10.	Территория зоны скверов, садов, бульваров	2,1	1,5
11.	Территория зоны санитарно – защитного озеленения	8,2	6,0
12.	Территория улиц и проездов в красных линиях, пешеходных направлений	28,3	20,8
13.	Территория зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	0,9	0,7
14.	Территория зоны производственно – коммунальных объектов IV и V класса санитарной классификации	16,1	11,8
	<b>Всего в границах проекта планировки</b>	<b>136,3</b>	<b>100,0</b>

**2.8. Основные технико – экономические показатели проекта планировки**

Табл. № 15

<b>№ п/п</b>	<b>Показатели</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Современное состояние на 2012 г.</b>	<b>Расчетный срок</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1.	<b>Территория</b>			
	Территория в проектных границах, в том числе:	га/%	136,3/100,0	136,3/100,0
1.1.	Территория зоны застройки индивидуальными жилыми домами	-//-	2,0/1,5 (сведения зем. кадастра)	2,0/ 1,5
1.2	Территория зоны застройки малоэтажными жилыми домами	-//-	7,4/5,4 (сведения зем. кадастра)	11,7/8,6
1.3.	Территория зоны застройки среднеэтажными жилыми домами	-//-	2,8/2,1 (сведения зем. кадастра)	16,1/11,8
1.4.	Территория зоны общественно-жилого назначения (в том числе в границах спецтерритории – 32,7 га, из них за расчетный срок – 16,1 га)	-//-	-	34,8/25,5
1.5.	Территория зоны делового, общественного и коммерческого значения	-//-	0,4/0,3	3,2/2,4
1.6.	Территория зоны объектов здравоохранения и соцзащиты	-//-	0,3/0,2	0,3/0,2
1.7.	Территория зоны объектов дошкольного и школьного образования (в том числе в границах спецтерритории – 4,7 га, из них за расчетный срок – 1,2 га)	-//-	2,3/1,7	8,5/6,2
1.8.	Территория спортивных комплексов и сооружений	-//-	0,2/0,1	2,1/1,5
1.9.	Территория зоны садоводства и дачных участков	-//-	2,0/1,5	2,0/1,5
1.10.	Территория зоны скверов, садов, бульваров	-//-	-	2,1/1,5

## Документация по планировке территории

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железнодорожная в Московском районе г. Калининграда

1.11.	Территория зоны озеленения специального назначения	-//-	-	8,2/6,0
1.12.	Территория улиц и проездов (в границах красных линий)	-//-	8,5/6,2	28,3/20,8
1.13.	Территория зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	-//-	0,7/0,5	0,9/0,7
1.14.	Территория зоны производственно – коммунальных объектов IV и V класса санитарной классификации	-//-	10,0/7,3	16,1/11,8
1.15.	Территория зоны военных объектов и иных режимных территорий	-//-	42,1/30,9	-
1.16.	Прочие территории	-//-	57,6/42,3	-
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1.	Численность населения	чел.	2,8	9,7
2.2.	Плотность населения	чел/га	127,8	157,5
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Жилищный фонд, всего числе:	в том тыс. кв. м	66,5	225,3
3.2.	Существующая сохраняемая жилая застройка	-//-	66,5	66,5
3.3.	Проектируемая жилая застройка	-//-	-	158,8
3.4.	Количество квартир	квартира	1380	3823
3.5.	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/чел	22,9	23,1
3.6.	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2,8	5,9
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно - бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Учреждения образования:			
	- детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	480/49,5
	- средние общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	мест	1200	2000/206
4.2.	Объекты здравоохранения, социального обеспечения:			
	- аптеки	объект	-	2
4.3.	Физкультурно - спортивные сооружения:			

## Документация по планировке территории

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

	- помещения для физкультурно - оздоровительных занятий в микрорайоне, всего/на 1000 чел.	кв. м общей площади	-	776/80
4.4.	Учреждения культуры и искусства			
	- помещения для культурно – массовой работы с населением, всего/на 1000 чел.	кв. м площади пола	-	485/50
4.5.	Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания			
	- магазины продовольственных и непродовольственных товаров, всего/на 1000 чел.	кв. м. торговой площади	400/143	970/100
	- предприятия общественного питания, всего/на 1000 чел.	место	-	78/8
	- предприятия бытового обслуживания, всего/на 1000 чел.	рабочее место	-	19,4/2
5.	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км	4,8	13,3
5.2.	Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание	тыс. руб.	-	1113400,0
6.	<b>Инженерная инфраструктура и благоустройство территории</b>			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб. м/сут.	данные отсутствуют	2800
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	-“-	230-250
6.2.	<i>Канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков	куб. м/сут.	-“-	2316
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			
6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка на шинах 0,4 кВ для объектов нового строительства	кВт	-“-	3392
6.4.	<i>Газоснабжение</i>			
	Расход газа, всего	тыс. куб. м/год	-“-	9967
6.4.1.	Расход газа на отопление жилого фонда	тыс. куб. м/год	-“-	6608

## Документация по планировке территории

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железнодорожная в Московском районе г. Калининграда

	(существующего и проектируемого)			
6.4.2.	Расход газа на хозяйственное – бытовые нужды жилой зоны	тыс. куб. м/год	-“-	2910
6.4.3.	Расход газа по общественным зданиям	тыс. куб. м/год	-“-	449
6.5.	<b>Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории:</b>			
	- объектов электроснабжения	тыс. руб.	-“-	245400
	- объектов газоснабжения	тыс. руб.	-“-	30930
	- объектов водоснабжения	тыс. руб.	-“-	76400
	- объектов мелиорации и дождевой канализации	тыс. руб.	-“-	59290
	- объектов бытовой канализации	тыс. руб.	-“-	50800
	- сети наружного освещения	тыс. руб.	-“-	5800
	- объектов связи	тыс. руб.	-“-	12700
	<b>Итого: Ориентировочная стоимость строительства инженерной инфраструктуры и благоустройства территории</b>	тыс. руб.	-“-	481320

**Документация по планировке территории**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подп. Емельянова – пер. Ржевский 2-й – пр-зд Андреевский 1-й – ул. Одесская - железная дорога в Московском районе г. Калининграда



**Геоцентр**

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

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства

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

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

### **3. Проект межевания территории**

### **3.1. Анализ существующего положения**

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в южной жилой части города. Территория межевания расположена в зонах: Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами, ОЖ (зона общественно-жилого назначения, Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами), В (зона военных объектов и иных режимных территорий), Т-1 (зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры), Р-4 (зона спортивных комплексов и сооружений), О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), Р-2 (зона лесопарков, городских лесов и отдыха).

Территория межевания ограничена: с севера границами водного объекта – р. Преголя; с востока красными линиями улиц местного значения - пр-зд Андреевский 1-й и ул. Одесская; с юга красными линиями общегородской магистрали - ул. Подп. Емельянова и границей земельного участка с КН 39:15:000000:53 (под главный железнодорожный путь на Москву); с востока красными линиями второстепенного значения – пер. Ржевский 3-й.

Площадь территории межевания в согласованных границах – 1374200,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий – 1128000,00 м<sup>2</sup>.

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов: 39:15:140903, 39:15:140906, 39:15:140913, 39:15:140914, 39:15:140919, 39:15:140920, 39:15:140924, 39:15:141201, 39:15:141202, 39:15:141701, 39:15:141702, 39:15:141703, 39:15:141704, 39:15:141705, 39:15:141706, 39:15:141707, 39:15:141713, 39:15:141715, 39:15:141717, 39:15:141719.

Существующая жилая застройка представлена 1,2,5,9-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 230 земельных участка, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 4 земельных участка.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков - 702254,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. границах красных линий – 676181,00 м<sup>2</sup>

Сведения о ранее образованных земельных участках 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 застроенных земельных участков и 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 ул. Подп. Емельянова – пер. Ржевский 2-й – пр-зд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога 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:

- сохранить границы 234 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы 1 ранее образованного земельного участка;
- образовать 102 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

25 земельных участков под многоквартирные дома;

4 земельных участка под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства),

2 земельных участка под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры,

5 земельных участков под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения,

1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения,

2 земельных участка под размещение производственно-коммунальных объектов;

1 земельный участок под размещение объектов зоны Ж-4;

4 земельных участка под среднеэтажную застройку;

3 земельных участка под размещение спортивных комплексов и сооружений;

7 земельных участков под озелененные территории общего пользования,

7 земельных участков под озеленение специального назначения;

7 земельных участков под территорию общего пользования (проезд);

4 земельных участка под береговую полосу водного объекта –

р. Преголя;

35 земельных участка для перераспределения.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

Проектом планировки предполагается развитие дорожно-транспортной сети. В связи с этим часть существующих земельных участков располагается за красными линиями улиц и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель - 21806,00 м<sup>2</sup>.

Сведения о частях земельных участков подлежащих изъятию отражены в таблице 1.

## Документация по планировке территории

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе г. Калининграда

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка в границах красных линий (кв.м)
1	2	3
1	39:15:140906:6	103.00
2	39:15:140906:32	165.00
3	39:15:140906:47	1111.00
4	39:15:140913:16	237.00
5	39:15:140913:1	280.00
6	39:15:140920:18	5356.00
7	39:15:140920:16	8294.00
8	39:15:140920:2	60.00
9	39:15:140920:15	821.00
10	39:15:140914:8	855.00
11	39:15:140914:9	31.00
12	39:15:140913:18	2017.00
13	39:15:140913:19	53.00
14	39:15:141201:11	1379.00
15	39:15:141202:32	54.00
16	39:15:141202:46	161.00
17	39:15:141704:3	207.00
18	39:15:141703:28	76.00
19	39:15:141703:19	35.00
20	39:15:141705:55	194.00
21	39:15:141701:5	82.00
22	39:15:140924:14	235.00
<b>ИТОГО:</b>		<b>21806.00</b>

### **1.1.1. Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов**

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times Y_{\text{з.д.}}$$

где  $S_{\text{норм.к.}}$  - нормативный размер земельного участка, м<sup>2</sup>

$S_{\text{ж.}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года

строительства.

**Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.**

## Документация по планировке территории

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подп. Емельянова – пер. Ржевский 2-й – пр-зд Андреевский 1-й – ул. Одесская - железная дорога в Московском районе г. Калининграда

Таблица 2

<i>№ уч - ка</i>	<i>Разрешенное использование</i>	<i>Год стр-ва</i>	<i>Кол. зт.</i>	<i>Общ. площ. жил. пом.</i>	<i>Общ. площ. нежил. пом.</i>	<i>Ко л кв.</i>	<i>Удельн. показ. зем. доли</i>	<i>Норматив. площадь зем. уч., кв.м</i>	<i>Фактич. коэффи.</i>	<i>Проектная площадь, кв.м</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
		<b>Площадь квартала межевания в границах красных линий</b>								
<b>Образуемые земельные участки, в т.ч.:</b>										
1	под многоквартирный дом по ул. Подп. Емельянова, 46-56	1973	5	3902.40	0.00	80	1.52	5931.65	<b>1.52</b>	<b>5935.00</b>
2	под многоквартирный дом по ул. Подп. Емельянова, 58-64	1970	5	3295.50	0.00	70	1.52	5009.16	<b>1.59</b>	<b>5253.00</b>
3	под многоквартирный дом по ул. Подп. Емельянова, 74-80	1967	5	2809.20	39.90	79	1.52	4330.63	<b>1.22</b>	<b>3465.00</b>
4	под многоквартирный дом по ул. Львовской, 14	до 1945	1	98.30	0.00	2	2.84	279.17	<b>13.22</b>	<b>1300.00</b>
5	под многоквартирный дом по	1962	1	157.30	0.00	2	2.84	446.73	<b>6.36</b>	<b>1000.00</b>

## Документация по планировке территории

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железнодорожная дорога в Московском районе г. Калининграда

	ул. Подп. Емельянова, 150									
6	под многоквартирный дом по ул. Львовской, 3	1954	1	100.40	0.00	4	2.84	285.14	<b>10.71</b>	<b>1075.00</b>
7	под многоквартирный дом по ул. Львовской, 7	1954	1	89.50	0.00	4	2.84	254.18	<b>11.96</b>	<b>1070.00</b>
8	под многоквартирный дом по ул. Львовской, 9	1954	1	139.50	0.00	4	2.84	396.18	<b>12.83</b>	<b>1790.00</b>
9	под многоквартирный дом по ул. Львовской, 27-29	до 1945	1	151.20	0.00	3	2.84	429.41	<b>9.30</b>	<b>1406.00</b>
10	под многоквартирный дом по ул. Карпатской, 22-24	до 1945	1	248.40	0.00	4	2.84	705.46	<b>4.59</b>	<b>1141.00</b>
11	под многоквартирный дом по ул. Краснопресненской, 10-12	до 1945	1	132.10	0.00	4	2.84	375.16	<b>8.75</b>	<b>1156.00</b>
12	под многоквартирный дом по ул. Измаильская, 22-24	до 1945	1	150.00	0.00	4	2.84	426.00	<b>8.45</b>	<b>1267.00</b>

## Документация по планировке территории

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железнодорожная линия в Московском районе г. Калининграда

13	под многоквартирный дом по ул. Измаильская, 13-15	до 1945	1	124.30	0.00	4	2.84	353.01	<b>10.82</b>	<b>1345.00</b>
14	под многоквартирный дом по ул. Одесская, 6-8	до 1945	1	148.90	0.00	4	2.84	422.88	<b>12.48</b>	<b>1858.00</b>
15	под многоквартирный дом по ул. Одесская, 4	до 1945	1	323.70	0.00	4	2.84	919.31	<b>4.45</b>	<b>1440.00</b>
16	под многоквартирный дом по ул. Подп. Емельянова, 46-56	до 1945	2	403.70	0.00	6	2.84	1146.51	<b>5.43</b>	<b>2194.00</b>
17	под многоквартирный дом по ул. Подп. Емельянова, 49	1995	5	4743.30	0.00	85	0.92	4363.84	<b>0.96</b>	<b>4545.00</b>
18	под многоквартирный дом по ул. Подп. Емельянова, 51	1995	5	4652.80	0.00	85	0.92	4280.58	<b>1.07</b>	<b>5000.00</b>
19	под многоквартирный дом по ул. Подп. Емельянова, 53	1995	5	4008.30	0.00	75	0.92	3687.64	<b>1.15</b>	<b>4600.00</b>
20	под многоквартирный дом по	до 1945	1	450.90	0.00	7	2.84	1280.56	<b>5.12</b>	<b>2310.00</b>

## Документация по планировке территории

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Подполковника Емельянова - пер. Ржевский 2-й – проезд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железнодорожная дорога в Московском районе г. Калининграда

	ул. Подп. Емельянова, 157-157А								
21	под многоквартирный дом по пер. Ржевскому 2-му, 4	до 1945	1	98.20	0.00	2	2.84	278.89	<b>9.88</b> <b>970.00</b>
22	под многоквартирный дом по пер. Ржевскому 2-му, 2	до 1945	2	154.30	0.00	2	2.84	438.21	<b>5.77</b> <b>891.00</b>
23	под многоквартирный дом по ул. Подп. Емельянова, 207	1997	9	2697.30	12.40	36	0.92	2492.92	<b>0.92</b> <b>2480.00</b>
24	под многоквартирный дом по ул. Подп. Емельянова, 209	1998	9	2679.30	12.00	36	0.92	2476.00	<b>0.92</b> <b>2480.00</b>
25	под многоквартирный дом по ул. Краснопресненской, 22-24	до 1945	1	120.90	0.00	3	2.84	343.36	<b>9.93</b> <b>1200.00</b>
<b>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</b>				<b>31879.70</b>		<b>60</b> <b>7</b>		<b>41352.55</b>	
									<b>57171.00</b>

### 1.1.2. 3.3. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории, ограниченной красными линиями улиц: ул. Подп. Емельянова – пер. Ржевский 2-й – пр-зд Андреевский 1-й – ул. Одесская – железная дорога в Московском районе:

- сохраняется 230 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 699454,00м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 673461,00м<sup>2</sup>;
- сохраняется 4 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 2800,00м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 2720,00м<sup>2</sup>;
- уточняются границы 1 земельного участка площадью – 600,00м<sup>2</sup>;
- образуется 102 земельных участка, в т.ч.:
  - 25 земельных участков под многоквартирные дома общей площадью – 57171,00м<sup>2</sup>;
  - 4 земельных участка под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) общей площадью – 2535,00м<sup>2</sup>;
  - 2 земельный участка под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры общей площадью – 16817,00м<sup>2</sup>;
  - 5 земельных участков под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения общей площадью – 37578,00м<sup>2</sup>;
  - 1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения общей площадью – 12572,00м<sup>2</sup>,
  - 2 земельных участка под размещение производственно-коммунальных объектов общей площадью – 75142,00м<sup>2</sup>;

- 1 земельный участок под размещение объектов зоны Ж-4 общей площадью – 18510,00м<sup>2</sup>;
- 4 земельных участка под среднеэтажную застройку общей площадью – 96630,00м<sup>2</sup>;
- 3 земельных участка под размещение спортивных комплексов и сооружений общей площадью – 30878,00м<sup>2</sup>;
- 7 земельных участков под озелененные территории общего пользования общей площадью – 7524,00м<sup>2</sup>;
- 7 земельных участков под озеленение специального назначения общей площадью – 63300,00м<sup>2</sup>;
- 7 земельных участков под территорию общего пользования (проезды) общей площадью – 4204,00м<sup>2</sup>;
- 4 земельных участка под береговую полосу водного объекта – р. Преголя общей площадью – 15613,00м<sup>2</sup>;
- 35 земельных участка для перераспределения общей площадью – 12745,00м<sup>2</sup>.

Сведения о существующих и вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

### 1.1.3. 4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории – всего</b>	га	<b>137,4200</b>	<b>137,4200</b>
2	<b>Территория, подлежащая межеванию</b> <b>в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>территория жилой застройки, из них:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- территория малоэтажной застройки</li> <li>- территория среднеэтажной застройки</li> <li>- территория многоэтажной застройки</li> </ul> </li> <li>• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)</li> <li>• территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</li> <li>• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</li> </ul>	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	<b>45,1219</b> <b>5,7171</b> <b>2,3413</b> <b>2,8798</b> <b>0,4960</b> <b>10,7458</b> - <b>28,6590</b>	<b>45,1219</b> <b>17,4846</b> <b>4,4458</b> <b>12,5428</b> <b>0,4960</b> <b>10,7458</b> <b>15,6170</b> <b>1,2745</b>
3	<b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b> Ранее образованные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " - - " -	<b>92,2981</b> <b>67,6781</b>	<b>92,2981</b> <b>67,6781</b>

**КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**  
**к Проекту межевания территории**

#### **4. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

## **5. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**