

Российская Федерация Калининградская область

**никор проект**  
архитектурное бюро

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А  
тел./факс (4012) 630-100, (4012) 630-200

---

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО  
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ОРУДИЙНАЯ – УЛ. СУРИКОВА - ГРАНИЦА  
ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ – УЛ. Ю.ГАГАРИНА В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**ТОМ I  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**



Калининград 2017 г.

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

## **ООО "Никор Проект"**

---

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А тел./факс (4012) 630-100, (4012) 630-200  
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ  
от 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

**Заказчик:**  
**Огурецкий П.В.**

### **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ОРУДИЙНАЯ – УЛ. СУРИКОВА - ГРАНИЦА ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ – УЛ. Ю.ГАГАРИНА В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

#### **ТОМ I ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

Калининград 2017 г.

ООО «Никор Проект»

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

### **СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Инженер-экономист	С.Н. Русанова
Компьютерная графика	Н.А. Шаймухаметова

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

## **СПРАВКА РУКОВОДИТЕЛЯ ПРОЕКТА, ГАПА**

Настоящий проект разработан с соблюдением Градостроительного Кодекса РФ,  
градостроительных, санитарных, противопожарных норм.

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

## **ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА**

### **Том I. Основная (утверждаемая) часть**

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Графические материалы

### **Том II. Обоснование проекта планировки территории**

Пояснительная записка

Графические материалы

### **Том III. Проект межевания**

Пояснительная записка

Графические материалы

Материалы и результаты инженерных изысканий (инженерно-геодезические изыскания по созданию цифровой карты)

## ТОМ I

### ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

#### СОСТАВ:

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
2. Графические материалы:

<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП – 1	1: 2 000

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

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

## Оглавление

1. Введение .....	9
2. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки .....	11
3. Зоны с особыми условиями использования территорий .....	12
4. Красные линии и линии регулирования застройки .....	13
5. Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	14
6. Характеристика развития системы транспортного обслуживания .....	16
7. Характеристика развития жилой застройки, .....	18
системы социального обслуживания населения .....	18
8. Инженерная подготовка территории, .....	20
инженерной-техническое обеспечение .....	20
<b>8.1. Вертикальная планировка, инженерная подготовка территории.....</b>	<b>20</b>
<b>8.2. Дождевая канализация .....</b>	<b>21</b>
<b>8.3. Электроснабжение .....</b>	<b>21</b>
<b>8.4. Газоснабжение .....</b>	<b>23</b>
<b>8.5. Теплоснабжение .....</b>	<b>24</b>
<b>8.6. Водоснабжение.....</b>	<b>24</b>
<b>8.7. Бытовая канализация .....</b>	<b>25</b>
<b>8.8. Наружное освещение .....</b>	<b>26</b>
<b>8.9. Линии связи .....</b>	<b>26</b>
9. Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории .....	27
10. Основные технико-экономические показатели .....	30



## 1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова – граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе» разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*;
- СП 59.13330. 2012 Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

Основанием для разработки проекта планировки являются –

- Задание на разработку документации по планировке территории № 26/16, утвержденное комитетом архитектуры и строительства 12.07.2016 г.;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 970 от 07.07..2016 г. «О разработке проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Орудийная - ул. Сурикова – граница городской черты – ул. Ю. Гагарина в Ленинградском районе»;

Документация выполнена на основе материалов:

- Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
решением городского Совета народных депутатов г. Калининграда № 225 от  
06.07.2016 г.;

- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утверждены Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. (в редакции последних изменений от 19.12.2012 г. № 168);
- Актуализированной цифровой топографической основы в М 1 : 2000;
- Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов г. Калининграда № 432 от 26.12.2016 г.
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в редакции приказа от 30.09.2015 г. № 709);
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области, утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 18.09.2015 г. № 552;

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на начало 2016 г.

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

## **2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

Территория в границах проекта планировки расположена в восточной части городского округа «Город Калининград» в Ленинградском районе. Площадь участка в границах проектирования составляет 38,6 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера – ул. Сурикова
- с юга – ул. Гагарина
- с запада – ул. Орудийная
- с востока – границей городской черты

В границах проектных работ по улицам Сурикова, пер. Старокаменному находится квартал индивидуальной жилой застройки, по улице Орудийной – малоэтажная до 4-х этажей и индивидуальная жилая застройка, вдоль ручья Гагаринский – жилой комплекс с застройкой 9-14 этажей, в юго-восточной части расположен пивзавод. Центральная часть территории в настоящее время свободна от застройки.

### **3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- санитарно-защитная зона от пивзавода – 50 м;
- санитарно-защитная зона от метеостанции – 200 м;
- санитарно – защитная зона от магазина стройматериалов по ул. Ю. Гагарина – 50 м;
- санитарно-защитная зона от ТП – 10 м;
- водоохранная зона от артезианских скважин – 30 м;
- береговая полоса общего пользования от ручья Гагаринский – по 5 м в обе стороны;
- водоохранная зона от ручья Гагаринский – 50 м;
- береговая полоса от пруда – 20 м;
- полоса обслуживания мелиоративного канала МПО 0-7-2 – по 5 м в обе стороны.

В настоящее время вдоль мелиоративного канала имеет место существующая застройка с кадастровыми земельными участками.

Полоса обслуживания мелиоративного канала совпадает с прохождением существующей улицы Старокаменной. В сложившейся ситуации, обслуживание мелиоративного канала предполагается с одной стороны.

#### **4. КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ**

В связи с реконструкцией и строительством основных жилых улиц и проездов, проектом планировки корректируются красные линии.

В границах проекта планировки имеют место реконструируемые магистральные улицы городского значения - Ю. Гагарина, проходящая по южной границе проектных работ, шириной 29 - 30 м; Орудийная, переходящая в улицу Аэропортную, шириной 28 м. По западной границе проектируемой территории проходит магистральная улица районного значения Орудийная шириной 20 м, профиль данной улицы заужен в связи с существующей застройкой, границами кадастровых земельных участков. По северной границе проходит улица Сурикова шириной в красных линиях 13 м, по восточной границе – улица Старокаменная, обслуживающая жилую застройку городского округа «Город Калининград» и поселок Невское МО «Гурьевский городской округ». Проектным решением через жилое образование в широтном направлении прокладывается жилая улица, связывающая между собой улицы Орудийная и Старокаменная, шириной в красных линиях -15 м, от нее в меридиональном направлении определен проезд до улицы Ю. Гагарина шириной – 13 м. Красные линии установлены в пределах границ городского округа «Город Калининград». Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5 м от красных линий.

## **5. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Планировочная структура проектируемой территории развивается в соответствии с Генеральным планом города.

Основная цель проекта планировки - создание благоприятной среды проживания на основе планировочных решений проектируемой территории, назначение и уточнение красных линий, определение границ зон объектов капитального строительства, сведения о их видах, назначениях.

Проектом выделены территории под линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Вдоль улицы Орудийная находятся 4 двухэтажных дома довоенной постройки с высоким процентом амортизации. Проектом предлагается рассматривать данную территорию по программе «Развитие застроенной территории», что в дальнейшем должно найти свое отражение в программных решениях администрации городского округа. В настоящем проекте рассматривается предложение на участках жилых домов с кадастровыми номерами 39:15:132001:388, 39:15:132001:387 строительство торгового центра.

Вдоль ручья Гагаринский строится многоэтажный многоквартирный жилой комплекс.

Центральная часть проектируемого участка – зона перспективной застройки многоэтажными жилыми домами 9-ти этажей и выше с встроенно-пристроенными объектами обслуживания. Через жилое образование в широтном направлении прокладывается жилая улица, связывающая между собой улицы Орудийную и Старокаменную, а также проезд от улицы Орудийной вдоль жилого комплекса, посредством которой осуществляется связь с улицей Гагарина через территорию пивзавода. Земельный участок 39:15:132001:530 (многоэтажная жилая застройка), принадлежащий ООО «Лира», перемещается южнее с сохранением площади, а территория, предполагаемая под строительство школы и детского сада, переносится севернее и располагается в непосредственной близости от существующей малоэтажной застройки, что предполагает более комфортное проживание жителей существующих индивидуальных жилых домов.

Земельный участок под существующий детский сад на 100 мест по улице

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Орудийная незначительно увеличивается с 0,46 до 0,54 га. В квартале жилой застройки по улицам Гагарина, Орудийная предполагается размещение объекта религиозного использования. Вдоль территории пивзавода в санитарно-защитной зоне формируется территория под застройку объектов общественного назначения, что не противоречит положениям СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.1. По улице Ю.Гагарина формируется территория под застройку объектов общественного назначения.

В остальном, в настоящем проекте сохранены решения, определенные Генеральным планом города.

## **6. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

В основу транспортной схемы заложены решения генерального плана города Калининграда. Предусмотрены следующие основные транспортные связи:

- Магистральная улица городского значения улица Ю. Гагарина проходит по южной границе и имеет выход на магистраль Восточная, посредством которой осуществляется связь с центральной частью города и автомагистралью Калининград – Храброво;
- улица Орудийная – от улицы Ю. Гагарина – Аэропортная и, далее, через улицу Закатная к улице А. Невского (проектное решение Генерального плана городского округа «Город Калининград»);
- реконструируемая магистральная улица районного значения Орудийная проходит до ул. Краснокаменной и, далее, до Б. Окружной 4-й;
- жилая улица Сурикова проходит по северной границе проектируемой территории;
- жилая улица Старокаменная проходит по восточной части, в основном, в границах МО «Гурьевский городской округ», поселка Невское.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

Проектным решением через жилое образование в широтном направлении прокладывается жилая улица, связывающая между собой улицы Орудийная и Старокаменная. Генеральным планом города предполагалась транспортная связь вдоль территории пивзавода. Проектом планировки определен проезд по территории пивзавода на улицу Юрия Гагарина с правым поворотом. По освоению территории перспективного развития разработана документация под строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов, определяются основные внутриквартальные проезды.

- Улица Старокаменная, проходящая по восточной границе территории



Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
обслуживает застройку городского округа «Город Калининград» и МО «Гурьевский  
городской округ». Стоянки для легковых автомобилей располагаются в группах жилых  
домов, на основных проездах, возле объектов общественно-делового назначения, в  
границах санитарно-защитной зоны от подстанции.

## **7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ**

Существующий сохраняемый жилой фонд в границах проектных работ представлен индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный), многоэтажной многоквартирной жилой застройкой (9 эт. и более). Общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет в целом 88,5 тыс. кв. м, в том числе индивидуальный жилой фонд – 9,5 тыс. кв. м, малоэтажный – 8,1 тыс. кв. м, многоэтажный многоквартирный – 70,9 тыс. кв. м. Предполагаемое количество проживающих – 3,4 тыс. чел.

На расчетный срок, при освоении свободных от застройки территорий и строительстве, в основном, жилой застройки многоэтажной многоквартирной 9 эт. и более (65 %), общая площадь жилого фонда увеличивается до 137,5 тыс. кв. м, количество проживающих – до 5,36 тыс. чел. При этом, проектируемая жилая застройка составит – 50,1 тыс. кв. м с количеством квартир 823.

Соотношение проектируемого жилого фонда по типу застройки следующее:

- многоэтажная многоквартирная (9 эт. и более) – 32,8 тыс. кв. м (65 %)
- среднеэтажная (5 – 8 этажей, включая мансардный) – 5,6 тыс. кв. м (11 %)
- малоэтажная многоквартирная (до 4-х эт.,  
включая мансардный) – 11,4 тыс. кв. м (23 %)
- индивидуальные отдельно стоящие жилые дома  
с приусадебными земельными участками – 0,6 тыс. кв. м (1 %)

На сегодняшний день в границах проектных работ учреждения и предприятия обслуживания отсутствуют.

Имеет место детское дошкольное учреждение на 100 мест по ул. Орудийной.

По освоению территории, свободных от застройки земельных участков, проектным решением предполагается наличие необходимой по нормам сети обслуживания населения, включающей торговую сеть, бытовое обслуживание, предприятия питания, отделение связи, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне, отделения банков. Сеть обслуживания предполагается как встроенно-пристроенная к многоэтажной жилой застройке, так и в отдельно стоящих зданиях.

На проектируемой территории комитетом архитектуры и строительства ГО «Город Калининград» предлагается к размещению объект религиозного использования, определены места малой торговли (рынки, НТО – нестационарные торговые объекты).

Проектное решение включает перспективное строительство комплекса детского дошкольного учреждения на 110 мест (0,34 га) с начальной школой на 310 мест (1,36 га), общим земельным участком 1,7 га. Емкость учреждений образования принимается в условиях реконструкции (СП 42.13330.2016).

Проектируемая многоэтажная застройка предполагает наличие встроенно-пристроенных детских дошкольных учреждений общей вместимостью 150 мест (50 мест x 3 дду).

Необходимое количество школьных мест на проживающих в границах проектных работ при полном освоении территории, обеспечат средние общеобразовательные школы, расположенные в близлежащих жилых кварталах, микрорайонов. Так, по улице Артиллерийской, предполагается строительство средней общеобразовательной школы на 1000 мест, юго-западнее улицы Ю.Гагарина, согласно решениям Генерального плана, школы на 360 мест.

Состав, вместимость учреждений и предприятий обслуживания на расчетное население принимается согласно местным нормативам градостроительного проектирования ГО «Город Калининград», утвержденных решением Городского Совета депутатов г. Калининграда № 438 от 17.12.2014 г., с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016. прилож. Д.

При размещении учреждений и предприятий обслуживания соблюдены радиусы обслуживания населения.

Расчет парковочных мест для жилой застройки на открытых автостоянках, в паркингах временного хранения в границах земельного участка жилого дома и постоянного хранения в границах красных линий уличной сети, на отдельно сформированных участках или на парковках и паркингах объектов обслуживания и офисов, произведен согласно местным нормативам градостроительного проектирования ГО «Город Калининград», утвержденным решением ГСД Калининграда от 26.12.2016 г. № 432, п. 1.2.2.1.

Места временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам согласно расчетам составляет 1 501 маш.-мест, в том числе в пределах жилых кварталов (микрорайонов) 536 маш.-мест.

## **8. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНОЙ-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

### **8.1. Вертикальная планировка, инженерная подготовка территории**

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 нормативных уклонов проезжей части улиц (дорог) и командования отметок поверхности (красных отметок) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации.

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

В границах проектируемой территории расположены водные объекты:

- канал МПО-0-7-2;
- ручей Гагаринский.

Указанные водные объекты являются водоприемниками поверхностных и грунтовых вод прилегающей территории. Для эффективной работы водоприемников необходимо выполнить следующие мероприятия по их благоустройству и улучшению санитарного состояния:

- очистка от древесно-кустарниковой растительности;
- очистка от бытового мусора;
- очистка от донных отложений;
- крепление откосов.

Инженерно-геологические условия проектируемой территории не требуют специальных мероприятий по инженерной подготовке. Наблюдаемое повышение уровня грунтовых вод в весенне-осенний период и во время обильного выпадения осадков будет устранено вследствие предусмотренных мероприятий по каналу МПО-0-7-2 и ручью Гагаринскому и повсеместному развитию дождевой канализации.

## **8.2. Дождевая канализация**

В северо-западной части проектируемой территории имеются сети дождевой канализации ведомственной принадлежности диаметром 315 мм. Сброс дождевого стока производится в ручей Гагаринский, в основном без очистки. На сети имеются две очистные установки, эффективность которых не контролируется. Выпуски дождевого стока без очистки подлежат ликвидации. По ул. Сурикова проходит городской коллектор дождевой канализации Ду 600 мм.

Настоящим проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Дождевые стоки собираются самотечными внеквартальными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц. Собранные дождевые стоки подаются на ранее запроектированные очистные сооружения (модульные установки) общей производительностью до 130 л/с. По мере освоения проектируемой территории ожидается увеличения требующего очистки дождевого стока в объеме до 90 л/с. Очистку дождевого стока с проектируемой территории предусмотрено осуществлять на ранее запроектированных очистных сооружениях. С этой целью настоящим проектом предусмотрена территория для перспективного расширения очистных сооружений.

Площадь земельного участка под перспективное расширение очистных сооружений 270 кв. м. Санитарно-защитная зона локальных очистных установок – 15 м.

## **8.3. Электроснабжение**

Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются перспективная жилая застройка, объекты обслуживания местного значения по СП 4213330.2011.

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение. Порядок технологического присоединения потребителей регламентирован «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии...» (утверждены постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 г. № 861).

Расчетная электрическая нагрузка составляет  $P_p=2220$  кВт;  $S_p=2420$  кВА.

Проектная (рабочая) документация для строительства электросетевых объектов должна разрабатываться на основании соответствующих технических условий, выдаваемых заказчиком-застройщиком в установленном порядке.

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетной электрической нагрузкой, определены места размещения объектов электроснабжения, под которые требуется формирование (межевание) и резервирование земельных участков для их размещения.

Схема электроснабжения разработана согласно информационному письму АО «Янтарьэнерго» № ЯЭ/5/5953 от 20.10.2016 г.

Центрами питания (ЦП) проектируемой территории является ПС 110/10 кВ О-30 Московская.

Согласно вышеуказанному письму необходимо выполнить:

- строительство 2-х секционного распределительного пункта РП- 10 кВ нового;
- строительство двух взаиморезервируемых кабельных линий (КЛ) 10 кВ кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена от ПС 110 кВ О-30 Московская до РП 10 кВ нового;
- строительство четырёх трансформаторных подстанций ТП 10/0,4 кВ новых с трансформаторами расчетной мощности.
- строительство КЛ 10 кВ кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена от РП-10 кВ нового до ТП 10/0,4 кВ новых.

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

Распределительный пункт РП 10 кВ выполняется с одинарной секционированной системой сборных шин с питанием по взаиморезервируемым линиям, подключённым к разным секциям. На секционном выключателе предусматривается устройство АВР. Питающая сеть 10 кВ от ЦП к РП выполняется кабелем 10 кВ, марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3 (1x400/50). Распределительная сеть 10 кВ от РП 10 кВ до ТП 10/0,4 кВ выполняется кабелем 10 кВ марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1x120/50). Марки кабелей могут заменяться на другие с соответствующими характеристиками.

При размещении отдельно стоящих трансформаторных подстанций напряжением 10/0,4 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 630 кВА и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений – 15 м. Размеры земельных участков для закрытых трансформаторных подстанций и распределительных пунктов должны включать в себя площадь здания, разворотную площадку и подъездные пути. Размеры земельных участков для РП 10 кВ не

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
более 200 м<sup>2</sup>, для ТП напряжением 10/0,4 кВ с двумя трансформаторами — не более  
100 м<sup>2</sup>.

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

#### **8.4. Газоснабжение**

Расчетный расход газа составляет 875 м<sup>3</sup>/ч.

##### **Ориентировочный расчет потребности в газе**

Расчетами определены ориентировочные максимальные расходы газа по проектируемой жилой застройке и объектам обслуживания. Расчетная этажность застройки от 4 эт. до 9 эт. и выше. Отопление и хозяйственно-бытовые нужды жилой застройки предусмотрены от поквартирных водонагревателей. Отопление и горячее водоснабжение объектов обслуживания (д/сад) предусмотрено от автономного теплового источника на газовом топливе.

Расчетами учтено потребление газа предприятиями обслуживания местного значения (согласно СП 42.13330.2011) через коэффициент общественных зданий.

Централизованным газоснабжением природным газом охвачена значительная часть существующей жилой застройки. Настоящим проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение перспективной (проектируемой) жилой застройки, а также учреждений обслуживания по СП 42.13330.2011.

Источником питания принят газопровод высокого давления 320 мм, проложенный вдоль ручья Гагаринского. 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 газорегуляторного пункта шкафного типа (ШРП). Настоящим проектом к установке рекомендуется газорегуляторный пункт шкафного типа модели «ИТГАЗ» на базе регуляторов «Tartarini» MBN/40, в исполнении «ПГ» пропускной способностью при  $P_{вх} = 0,55$  МПа - 1800 м<sup>3</sup>/ч. Загрузка регулятора составляет 48,6 %.

Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено дополнительное подключение распределительной сети низкого давления к стальному газопроводу низкого давления 159 мм, проложенному по ул. Орудийной.

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
Прокладка газопроводов низкого давления предусмотрена, в основном, подземной, в границах красных линий улиц (дорог).

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетным расходом природного газа, предусмотрены точки подключения к существующим газопроводам. Выделены трассы распределительных газопроводов в границах красных линий улиц, определено местоположение газорегуляторного пункта шкафного типа (ШРП) с целью формирования (межевания) и резервирования земельного участка под его размещение.

Проектная (рабочая) документация для строительства объектов газоснабжения должна выполняться организацией, имеющей оформленный в установленном порядке допуск к данному виду работ.

#### **8.5. Теплоснабжение**

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории не предусматривается в связи с тем, что техническая возможность на подключение объектов капитального строительства к сетям централизованного отопления отсутствует. МП «Калининградтеплосеть» письмом от 12.10.2016 г. № 20019 (см. приложения) сообщило, что ближайший крупный тепловой источник РТС «Северная» имеет дефицит мощности. Подключение к тепловым сетям будет возможно только после реконструкции РТС «Северная» с увеличением мощности на тепловом источнике.

#### **8.6. Водоснабжение**

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей и проектной (перспективной) жилой застройки, а также общественных зданий и объектов обслуживания.

Водопотребление проектируемых объектов капитального строительства в границах проектирования составляет 1900 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления.

Водопроводная сеть объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная. Диаметры трубопроводов приняты по расчету при пожаротушении (с учетом диаметров действующих водоводов). Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Согласно техническому заключению МУП КХ «Водоканал» от 18.10.2016 г. № ТЗ-1375 для передачи проектных расходов водопотребления предусмотрено:



Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

- существующую сеть водопровода  $D=150$  мм по ул. Орудийная от ул. Васнецова до ул. Сурикова, заменить на диаметр 315 мм с переключением существующих абонентов;

- далее водопровод  $D=315$  мм от ул. Орудийной по ул. Сурикова закольцевать с водопроводом  $D=500$  мм по ул. Артиллерийской;
- проектируемые сети водопровода закольцевать с существующими сетями водопровода  $D=315$  мм по ул. Орудийная (слева от ручья Гагаринского) и  $D=160$  мм по ул. Гагарина (справа от ручья Гагаринского).

Подключение объектов капитального строительства к сетям водопровода будет возможно исключительно после завершения реконструкции, строительства и пуска в эксплуатацию ВВС, МНС-1, 2 с резервуарами чистой воды.

### **8.7. Бытовая канализация**

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков.

Расчетный расход бытовых стоков проектируемой застройки с учреждениями обслуживания составляет  $1700 \text{ м}^3/\text{сут}$ . Расчет объема бытовых стоков приведен в табл. 3.5.1.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническому заданию МУП КХ «Водоканал» от 18.10.2016 г. № ТЗ-1375. Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог).

Водоотведение бассейна канализования слева от ручья Гагаринского осуществляется в коллектор бытовой канализации диаметром  $D_{\text{у}}=600$  мм по ул. Гагарина через существующий канализационный коллектор бытовой канализации  $D=200$  мм по ул. Орудийной. С этой целью существующий коллектор  $D_{\text{у}}=200$  мм по ул. Орудийной на участке от ул. Васнецова до существующего коллектора бытовой канализации  $D=600$  мм по ул. Гагарина, подлежит реконструкции с увеличением диаметра до  $D_{\text{у}}=315, 400$  мм. и переключением существующих абонентов.

Водоотведение бассейна канализования справа от ручья Гагаринского предусмотрено с подключением в существующий коллектор бытовой канализации диаметром  $D_{\text{у}}=600$  мм по ул. Гагарина.

## **8.8. Наружное освещение**

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения объектов капитального строительства и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых составляет около 1,6 км.

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

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

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

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

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

## **8.9. Линии связи**

В настоящее время существующая застройка практически телефонизирована. Количество квартир проектируемой застройки на расчетный срок составляет 1280 квартир. Количество коммерческих абонентов ориентировочно 220. Из условия 100 % телефонизации потребуется около 1500 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования следует предусмотреть единый инженерный коридор, для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание).

## **9. ОБЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА. МЕРЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ТЕРРИТОРИИ**

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 ЧС природного характера на проектируемой территории 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 улицы районного 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 территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера, осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в Ленинградском районе по ул. 1812 г. размещено подразделение пожарной охраны. Прибытие первого подразделения к месту вызова при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 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.

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

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

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

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

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

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

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

## 10. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2016 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	38,6/100	38,6/100
	в том числе:			
1.1.	Зоны размещения объектов -			
1.1.1.	Жилой застройки, из них		13,5/35,0	19,0/49,0
	• индивидуальной	-''-	6,5/17,0	6,7/17,0
	• среднеэтажная	-''-	-	4,4/11,0
	• малоэтажной многоквартирной	-''-	2,7/7,0	0,6/2,0
	• многоэтажной многоквартирной	-''-	4,3/11,0	7,3/19,0
1.1.2.	Общественной застройки, из них		0,5/1,0	2,3/6,0
	• делового, общественного и коммерческого назначения	-''-	-	0,6/2,0
	• образования	-''-	0,5/1,0	1,7/4,0
1.1.3.	Инженерной и транспортной инфраструктур	-''-	0,2/1,0	8,8/23,0
1.2.	Зона производственно-коммунальных объектов IV – V классов санитарной классификации, объектов производственной деятельности	-''-	4,8/12,0	4,8/12,0
1.3.	Зона скверов, садов, бульваров	-''-	2,0/5,0	2,1/6,0
1.4.	Зона озеленения специального назначения	-''-	-	1,1/3,0
1.5.	Водный объект	-''-	0,5/1,0	0,5/1,0
1.6.	Прочие	-''-	17,1/45,0	-
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	3,39	5,36
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га	102	161
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилого фонда, всего, в том числе:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	88,5/100,0	137,5/100,0
3.1.1.	Индивидуальные жилые дома	-''-	9,5/11,0	10,1/7,3
3.1.2.	Малоэтажные жилые дома	-''-	8,1/9,0	18,1/13,2
3.1.3.	Среднеэтажная застройка	-''-	-	5,6/4,1
3.1.4.	Многоэтажные многоквартирные жилые дома	-''-	70,9/80,0	103,7/75,4
3.2.	Количество квартир	квартир	1354	2145
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	26,1	25,7
3.4.	Показатели плотности застройки			
3.4.1.	Коэффициент плотности застройки			

	• нормативный		-	0,4 – 0,8 – 1,2
	• фактический			0,6
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	360/72
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-''-	-	310/102
4.3.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/1000 чел.	м <sup>2</sup> общей площади	-	430/80
4.4.	Предприятия			
4.4.1.	Торговли, всего/1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	-	540/100
4.4.2.	Питания, всего/1000 чел.	посад. мест	-	45/8
4.4.3.	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	15/2
4.5.	Филиалы банков, всего/1000 чел.	опер. место	-	4/0,6
4.6.	Объекты религиозного использования	объект	-	1
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Места временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам	маш./мест		1 501
	в том числе в пределах жилых кварталов (микрорайонов)			536
<b>6.</b>	<b>Инженерное обеспечение</b>			
6.1.	Водоснабжение – потребность в воде (без расхода на пожаротушение)	куб. м/сут.		1900
6.2.	Канализация – расчетный объем канализационных стоков	-''-		1700
6.3.	Тепло-, газоснабжение:			
	- тепловая нагрузка	Гкал/час		-
	- расчетный расход газа	м <sup>3</sup> /час		875
	- суммарное годовое потребление газа	тыс. м <sup>3</sup> /год		2034
6.4.	Электроснабжение – расчетная присоединенная мощность	кВт		2220

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. Орудийная – ул. Сурикова - граница городской черты – ул. Ю.Гагарина в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

## **ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ**