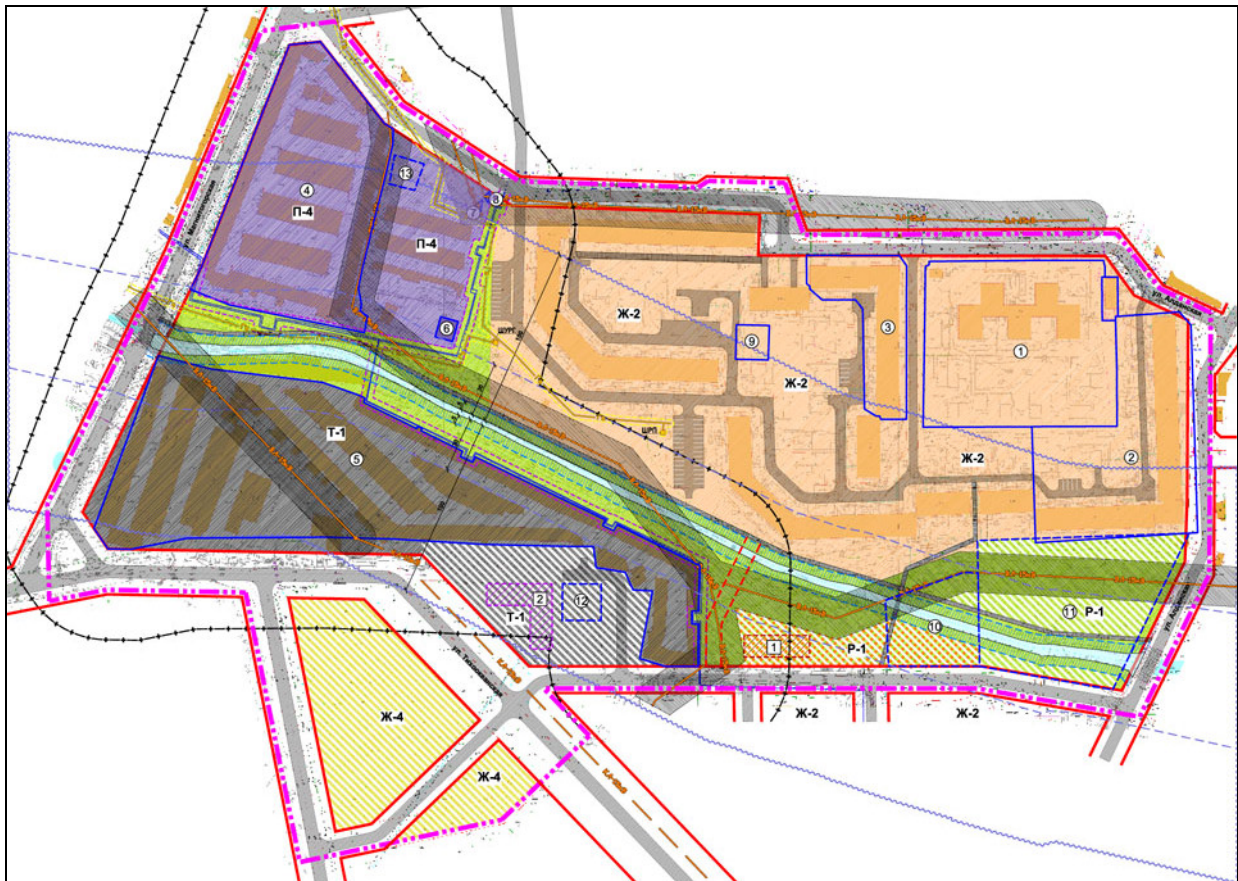


ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ УЛИЦ ТИХООКЕАНСКАЯ-  
МАГНИТОГОРСКАЯ-АЛДАНСКАЯ-ВНОВЬ ПРОЕКТИРУЕМАЯ УЛИЦА  
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ  
г. КАЛИНИНГРАДА

Пояснительная записка  
Графический материал



ПП территории в границах красных линий улиц Тихоокеанская – Магнитогорская – Алданская – вновь проектируемая улица в Центральном районе г. Калининграда

ООО «Никор Проект»

---

236006, г. Калининград, Московский пр-т, 12, тел. 34-22-93

Лицензия ГС-1-77-01-1026-0-3907024111-037580-2

Лицензия УФСБ по Калининградской области Б 283051 рег. № 141 на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну

Заказчик – ОАО «МегаФон»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ УЛИЦ ТИХООКЕАНСКАЯ-  
МАГНИТОГОРСКАЯ-АЛДАНСКАЯ-ВНОВЬ ПРОЕКТИРУЕМАЯ  
УЛИЦА В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ  
г. КАЛИНИНГРАДА  
Пояснительная записка  
Графический материал**

Генеральный директор

ООО «Никор Проект»

Н.И.Ефимова

Руководитель проекта

Н.И.Чепинога

### СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Ст. инженер-экономист	С.Н. Русанова
Инженер	Д.А. Иванов

### Справка ГАПа

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

Руководитель проекта

Н.И.Чепинога

## СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

1. Пояснительная записка
2. Графический материал:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения проектируемой территории в структуре города со схемой транспорта	ПП – 1	1: 10000
2..	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки, совмещенная со схемой планировочных ограничений (опорный план)	ПП – 2	1:1000
3.	Анализ проектируемой территории с выявлением земельных участков под перспективное стр-во. Первая очередь строительства	ПП – 3	1:1000
4.	Сводный план инженерных сетей. Первая очередь строительства	ПП – 4	1:1000
5.	Анализ проектируемой территории с выявлением земельных участков под перспективное стр-во. Расчетный срок	ПП – 5	1:1000
6.	Сводный план инженерных сетей. Расчетный срок	ПП – 6	1:1000

## ОГЛАВЛЕНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

Введение .....	7
I. Существующее положение.....	8
1. Характеристика участка. Планировочные ограничения Комплексная оценка территории.....	8
II. Проектное решение.....	12
1. Архитектурно-планировочная организация территории .....	12
2. Градостроительное зонирование территории в границах проектирования.....	13
3. Расчет площади нормативных земельных участков сущ. сохр. жилых зданий. Основные показатели застройки. Территориальный баланс. Расчет учреждений обслуживания .....	19
4. Инженерно-техническое обеспечение – общие положения, водоснабжение, канализация, дождевая канализация, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение.....	29
5. Исходная документация	
• Постановление Администрации городского округа «Город Калининград» № 1576 от 16.09.2010 г. «О внесении изменений в Постановление № 2259 от 21.12.2009 г.»	
• Задание на разработку документации по планировке территории №5/2010, утвержденное начальником управления архитектуры и градостроительства, главным архитектором города И.А. Ли 29.03.2010 г., с ситуационным планом опорной застройки, красными линиями и границами землеотводов	
• Постановление Администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 276 от 8.12.2010 г. «О проведении публичных слушаний» по проекту планировки территории»	
• Заключение Администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 162/и от 25.01.2011 г. по результатам публичных слушаний по проекту планировки территории	
• Протокол проведения публичных слушаний по проекту планировки территории от 14.01.2011 г.	
• Список присутствующих на публичных слушаниях 14.01.2011 г.	
• ООО «Никор Проект», исх. № 10 от 17.01.2011 г. – ответ на замечания по проекту планировки территории, обозначенные в протоколе публичных слушаний от 14.01.2011 г.	
• Калининградское отделение ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», исх. №№ 08-1011, 08-1013 – 08-1018 от 15.04.2010 г. – сведения по существующей застройке	
• План модульного здания спортивного комплекса (предложение)	
• Договор № 4 от марта 2010 г. на выполнение проектных работ	
• Выкопировки из генерального плана г. Калининграда – на 3-х листах	

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории в границах красных линий улиц Тихоокеанская – Магнитогорская – Алданская – вновь проектируемая улица в Центральном районе г. Калининграда разработан ООО «Никор Проект» на основании задания на разработку документации № 5/2010 от 29 марта 2010 года, утвержденного начальником управления, главным архитектором города И.А. Ли., договора № 4 от марта 2010 г. с ОАО «МегаФон» на выполнение проектных работ.

Проект планировки разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Водным Кодексом РФ (№74-ФЗ);
- Закон Калининградской области от 16.02.2009 г. № 321 (ред. От 30.06.2009 г.) «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области» (принят Калининградской областной Думой 29.01.2009 г.), первоначальный текст опубликован в издании «Комсомольская правда» в Калининграде» (приложение «Официальный вестник») от 03.09.2009 г. № 30;
- Методическими рекомендациями по порядку разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации муниципальных образований;
- СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городов и сельских поселений. Градостроительство»;
- Инструкцией «О порядке проектирования и становления красных линий городских и других поселений»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- Методическим пособием по проектированию дорог, разработанным в мастерской архитектора Куделина В.Б.;
- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00;
- Инструкцией «Правовое зонирование города» Института экономики, 1999 г.

При проектировании учтена ранее разработанная проектная документация:

- «Генеральный план муниципального образования «Город Калининград», разработанный НПИ ПП «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург, 2002 г.), утвержденный Решением городского Совета депутатов Калининграда № 69 от 22.02.2006 г. «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», опубликованного в газете «Гражданин» № 25/26 от 02.03.2006 года;
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные Решением окружного Совета депутатов Калининграда №146 от 29 июня 2009 г., опубликованного в газете «Гражданин» (специальный выпуск), № 32 от 03.07.2009 года;
- Проект планировки с проектом межевания в его составе в границах красных линий улиц Ст. Сержанта Карташова - Балтийское шоссе – юго – западная граница проектируемой территории (заказчик ЗАО «Калининградстройинвест»), разработанный ООО «Никор Проект»;
- Проект планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах улиц Макаренко- Карташова – Каблукова – Ижорская – Аральская – Славянская (заказчик ООО «РекСтройГарант»), разработанный ООО «Никор Проект».
- Проект планировки, застройки и межевания территории, расположенной в границах Балтийское шоссе – ул.Новгородская - ул. Ижорская – ул. Каблукова – ул.ст.сержанта Карташова в Октябрьском районе г. Калининграда, пос. им. А.Космодемьянского (заказчик ООО «Октан – Сервис»), разработанный ООО «Никор Проект».

При проектировании необходимо определить зоны ограничения градостроительного планирования, источники загрязнения, санитарно-защитные зоны существующих и перспективных производственных, коммунальных, водных, инженерных объектов, магистральных инженерных сетей, транспортных магистралей.

## I. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

### 1. ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория расположена в юго-западной части города Калининграда, в Центральном административном районе городского округа «Город Калининград» (пос. А.Космодемьянского).



Участок ограничен с севера и востока улицей Алданская, далее, территорией существующей индивидуальной и среднеэтажной жилой застройки; в южной части – вновь проектируемой жилой улицей, красные линии которой определены действующим генеральным планом города Калининграда; с западной стороны территория ограничена улицей Магнитогорская.

На территории расположены:

- в северной части – существующие многоквартирные жилые дома с помещениями нежилого назначения, детское дошкольное учреждение;
- в западной части – существующие гаражно-строительные кооперативы «Старт» и «Лесное»;
- в центральной части протекает ручей Лесной с естественным озеленением в пределах водоохраной зоны;
- в южной части имеются предварительные отводы на свободные от застройки территории под модульный спортивный комплекс, территорию сквера, объект ОАО «МегаФон».

Рельеф основной территории спокойный. Развитая дорожная сеть отсутствует.

В соответствии с материалами генерального плана г. Калининграда («Проект зон охраны памятников истории и культуры», основной чертеж) на территории, отведенной под проект планировки, памятники истории и культуры не обозначены.

При оценке инженерно-строительных условий проектируемого участка учитывался характер рельефа, грунтовые и гидрогеологические условия.

Естественным основанием для фундаментов зданий и сооружений являются водонасыщенные суглинки и супеси. Расчетное сопротивление грунтов основания согласно СНиП 2.02.01 – 83\* (1995) составит от 1,5 до 2,5 кт/см<sup>2</sup>. Глубина промерзания грунтов порядка 1,0 м.

При градостроительном освоении той или иной площадки необходимо проведение инженерно-геологических изысканий с целью уточнения глубины залегания грунтовых вод и оценки устойчивости грунтов основания.

Освоение территории возможно после проведения мероприятий по инженерной подготовке территории.

#### Планировочные ограничения

Основными планировочными ограничениями, выявленными на анализируемой территории, являются:

- водоохранная зона ручья Лесной – 100 м;
- прибрежная защитная полоса – 30 м;
- береговая полоса ручья – 20 м;
- охранный зона трассы теплопровода – 3 м;
- охранный зона ВЛ – 15 кВ – 10 м от крайнего провода;
- санитарно-защитная зона от гаражей – 50 м.

Проектируемая территория относится к зоне водосборной площади ручья Лесной, являющегося основным водоприемником поверхностных и дренажных стоков.

Эксплуатационное обслуживание водотоков производится плохо, состояние русел неудовлетворительное. Русло замусорено, заилено, заросло болотной и древесно-кустарниковой растительностью и не обеспечивает своевременного водоотведения. Необходимо проведение работ по очистке и благоустройству ручья, который должен быть в обязательном порядке сохранен при застройке.

Пунктами 15-16 ст.65 ВК, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов, в пределах водоохранных зон водных объектов устанавливается специальный режим осуществления водохозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производств и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, стоянки на дорогах - в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями в водоохранных зонах запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;

В границах водоохранных зон и их прибрежных защитных полос допускается:

- проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения.

## Комплексная оценка территории

Проектируемая территория ограничена жилыми улицами, красные линии которых определены генеральным планом г. Калининграда (НПИ ПП «ЭНКО»).

В границах проектируемой территории определены санитарно – защитные зоны и зоны ограничений нового строительства.

В береговой полосе ручья Лесной и охранных зонах сетей инженерного оборудования полностью отсутствует градостроительная деятельность. При выполнении проекта благоустройства был произведен анализ существующей застройки прилегающих кварталов, а также ранее разработанной градостроительной документации. По результатам этого анализа, а также с учетом разработанной НПИ ПП «ЭНКО» документации по градостроительному зонированию МО «Городской округ «Город Калининград», приняты решения настоящего проекта планировки территории.

Проектом определены участки, пригодные для обустройства в южной части квартала.

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда, настоящим проектом планировки территории предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся уличной сети, для чего необходимо совершенствование покрытия проезжих частей улиц. Перспективные решения генерального плана – реконструкция жилой улицы, проходящей по южной границе территории.

Генеральным планом предусматривается сохранение на проектируемой территории существующей этажности и плотности жилой застройки. Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград», проектируемая территория относится к зоне Ж-2 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» с сохранением зоны П-4 и Т-1.

## II. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

## 1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектное архитектурно-планировочное решение выполнено с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих территорий, определенных существующей планировочной структурой возможных направлений развития;

- градостроительных норм и правил;

- решений генерального плана г. Калининграда (НПИ ПП «ЭНКО»);

- градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград» (НПИ ПП «ЭНКО»);

Настоящим проектом учтено местонахождение проектируемой территории в территориальных зонах Ж-2, П-4, Т-1, Р-1.

Зонирование проектируемой территории для размещения объектов капитального строительства произведено в соответствии с требованиями указанных Правил, границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территорий.

Проект выполнен в два этапа -

Первый этап – первая очередь строительства.

В границах проектируемой территории имеются предварительные земельные отводы:

- земельный участок под модульный спортивный комплекс;

- зеленый участок под территорию сквера;

- земельный отвод для ООО «Ютеп» под размещение АМС (антенно-мачтовое сооружение).

Проведен анализ возможности размещения вышеуказанных объектов.

Объекты под модульный спортивный комплекс и территорию сквера примыкают к проектируемой улице, по участкам проходит ручей Лесной с прибрежно-защитной полосой – 30 м от бровки русла и с береговой полосой ручья – 20 м. По участкам проходит ЛЭП 15 кВ с охранной зоной – 10 м от крайнего провода.

Земельный отвод под объект ОАО «МегаФон» расположен в южной части проектируемой территории в санитарно-защитной зоне от гаражей.

Вблизи земельного отвода имеются свободные от застройки территории, на которой предполагается строительство автосервиса с автостоянкой.

На данном этапе были выявлены свободные от застройки территории с сохранением всех существующих сетей.

Предварительные отводы земельных участков сохраняются, но так как большая часть их попадает в охранные и санитарно-защитные зоны, проектом откорректированы границы под строительство.

Второй этап – расчетный срок.

На данном этапе, согласно действующему генплану города Калининграда и Правилам землепользования и застройки, улица Тихоокеанская продлена до улицы Магнитогорская. Участок, сформированный на пересечении данных улиц, используется под строительство многоуровневого гаража.

Для информации –

В настоящее время общее количество гаражей для постоянного хранения индивидуального автотранспорта к северу от ручья Лесной составляет порядка 350 гаражей, к югу от ручья – 620 гаражей.

При строительстве наземного многоэтажного гаража для легковых автомобилей на 340 машино-мест, из 620 гаражей, расположенных к югу от ручья, подлежит ликвидации 290 гаражей, сохраняются на расчётный срок 330 гаражей.

Линии электропередач 15 кВ демонтируются и переводятся в кабель, что позволит увеличить площадь застраиваемой территории под сквер и спортивный комплекс с более эффективным использованием территории и созданием комфортной среды обитания.

Территория, отведённая под строительство индивидуальных жилых домов располагается в юго-западной части проектируемого участка, согласно действующему генплану и составляет 1,0 га.

Общее количество земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов по предварительной разбивке составит 9 участков. Площадь земельных участков 0,08 – 0,10 кв. м.

Проектным решением предлагается:

- сохранение основных элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории;
- сохранение существующей среднеэтажной жилой застройки;
- корректировка красных линий с учетом транспортной схемы;
- определение границ придомовой территории многоквартирных жилых домов;
- устройство зон отдыха вдоль ручья со строительством модульного спортивного комплекса и открытых площадок для занятия спортом;
- строительство многоуровневого гаража позволит обеспечить жителей прилегающих кварталов необходимыми местами для хранения автомобилей;

- произведен расчёт необходимого количества открытых автостоянок, определены дополнительные места для хранения автомобилей жителями данного жилого образования;

- транспортная схема решалась на основе действующего генерального плана и принятых красных линий, однако вызывает сомнение примыкание улицы Лужской и Магнитогорской. При дальнейшей стадии проектирования необходимо этот узел решать отдельно. Проектом даётся одно из предложений – подъезд к гаражам сделать тупиковым без выезда на улицу Лужская.

Проектом откорректированы внутриквартальные проезды с устройством автостоянок, проложена пешеходная дорожка вдоль ручья для связи объектов проектируемой территории. Существующие площадки и все элементы благоустройства на территории сохраняются.

Отвод под объект ОАО «Мегафон» сохраняется, так как его назначение и месторасположение не противоречит Правилам землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград». В соответствии с классификатором градостроительного зонирования, здесь формируется зона П-4.

## 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

При осуществлении подготовки документации по планировке территории необходимо учитывать положение документации по территориальному планированию, разработанной для муниципального образования.

Для МО «Городской округ «Город Калининград» были разработаны и утверждены:

- генеральный план;
- правила землепользования и застройки (документация по градостроительному зонированию, разработанная на основании утвержденного генерального плана).

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования, на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

**Ж-2 – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, предназначена для застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8) этажей, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания

населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

П-4 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, предназначена для размещения производственно – коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости. Так как данная зона предназначена для перспективного освоения, ниже приводится полный список использования данной территории -

Основные виды разрешенного использования

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

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Спортивно-оздоровительные учреждения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

#### Т-1 Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

#### Основные виды разрешенного использования

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Объекты и предприятия связи
- Объекты пожарной охраны
- Объекты санитарной очистки территории
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
  - Гаражи легковых автомобилей такси и проката
  - Автобусные парки
  - Троллейбусные парки
  - Трамвайные депо
  - Гаражи индивидуальных автомобилей
    - Подземные
    - Полуподземные
    - Многоуровневые
    - Встроенные или встроенно-пристроенные
    - Боксового типа
    - Боксового типа для инвалидов
    - Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
      - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
      - Гостевые



- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
- Предприятия автосервиса
- АЗС
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Мойки

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные, и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно – исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно – исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно – стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные

комиссариаты районные и городские

- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков -

1. Территория, занимаемая площадками объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных учреждений – до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89, п.9.3. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.08-02-89 «Общественные здания и сооружения».

В соответствии с транспортными регламентами, в данной зоне возможно размещение объекта ОАО «МегаФон» и перспективных объектов коммунального значения.

#### Р-1 Зона городских парков

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

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

В иных случаях, применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется

и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

#### Основные виды разрешенного использования

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

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

#### Условно разрешенные виды использования

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

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

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

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Предельная высота основных зданий - 12 м.

### 3. РАСЧЁТ ПЛОЩАДИ НОРМАТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ СОХРАНЯЕМЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ БАЛАНС. РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ

#### 3.1 Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых зданий

При определении необходимой территории для существующих сохраняемых жилых зданий 1986-1996 г.г. постройки, анализа функциональных зон в границах проектных работ, выполнен расчет площади нормативного земельного участка для каждого отдельного здания в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Согласно СП 30-101-98, расчёт нормативной площади земельных участков произведён с учётом удельного показателя земельной доли, приходящей на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.

Расчёт нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

$S$  – общая площадь жилых помещений, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з.д.}}$  – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

Общие данные по существующему сохраняемому жилому фонду и результаты расчётов площадей земельных участков приведены в таблице.

## РАСЧЁТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Табл. № 1

№ зем. участка на листе ПП-2	Адрес жилых домов	Год стр-ва	Кол-во этажей	Общая площадь жилых помещ.,	Общая площадь нежилых помещ.,	Кол-во квартир,	Удел. показ. зем. доли на 1 кв. м жилых помещений (СП 30-101-98)	Нормат. площ. земел. уч.,	Проект площ. Всего,	Проект. площ. земел. участка в т.ч.	
				кв. м	кв. м					кв.	кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	ул. Алданская № 10-12	1986	5	4648,0	1157,0	92	1,32	6135,0		6135,0	
2.	ул. Алданская № 14	1984	5	3067,0	-	60	1,36	4171,0		4171,0	
3.	ул. Алданская № 16	1984	5	2944,0	-	56	1,36	4004,0		4004,0	
4.	ул. Алданская № 18	1984	5	1533,0	-	30	1,36	2085,0		2085,0	
5.	ул. Алданская № 18а	1984	5	1530,0		30	1,36	2080,0		2080,0	
6.	ул. Алданская № 24а-28	1989	5	8396,0	189,0	162	1,32	11083,0		11083,0	
7.	ул. Алданская № 30	1996	5	7438,0	3,0	135	1,31	9744,0		9744,0	
8.	ул. Лужская № 29	1996	5	4600,0		90	1,31	6030,0		6030,0	
	Всего территорий жилой застройки		5	34156,0		655		45332,0	48900,0	45332,0	3568,0

В соответствии с произведенными выше расчетами, площадь территории существующей сохраняемой многоквартирной жилой застройки в границах проектных работ необходима в размере 4,53 га, что и принято за основу при зонировании анализируемой территории.

Согласно проектному решению, в границах проекта планировки территория существующей сохраняемой многоквартирной жилой застройки входящий в I, II очереди строительства составляет 4,89 га, при этом сверхнормативная площадь 0,36 га (см. табл. № 1).

### 3.2. Основные технико-экономические показатели застройки в границах проекта планировки - I очередь строительства

Табл. № 2

№№ п/п	Наименование	Этажность	Кол-во квартир	Общая площадь зданий тыс. кв. м
1	2	3	4	5
<b>I. Жилая застройка</b>				
1.	Сущ. сохр. 5-ти этаж. жилые здания 1986-1996 г.г. постройки	5	655	34,2
2.	Проектируемая жилая застройка индивидуальными жилыми домами (территория – 1 га)	1,5 - 2	9 (ж.д/кв.)	1,8 (ср. площ. ж./д. – 200 м <sup>2</sup> )
<b>II. Общественная застройка</b>				
1.	Сущ. сохр. детское дошкольное учреждение на 280 мест	2	-	3,3
2.	Проектируемый спортивный модульный комплекс (3 модульных здания)	1	-	0,43 (144 x 3)
<b>III. Производственно-коммунальные предприятия</b>				
1.	Проектируемые здания производственно-коммунальной зоны (предприятие автосервиса)	2	-	1,0
	Итого по застройке в границах проекта планировки			40,7

- Население I очереди строительства, всего – 1,44 тыс. чел.  
в том числе:
- в многоквартирной жилой застройке при средней жилищной обеспеченности 25 м<sup>2</sup>/чел. (рекомендации генерального плана г. Калининграда) – 1,4 тыс. чел.
  - в жилой застройке индивидуальными жилыми домами (1 ж./д. – 3-4 чел.) – 0,04 тыс. чел. (36 чел.)

### 3.3 Территориальный баланс - I очередь строительства

Табл. № 3

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение 2010 г.	Проектное решение 2020 г.
1	2	3	4	5
	Территория в границах проектных работ, всего	га/%	17,7/100	17,7/100
	в том числе:			
1.	Жилая застройка,	"-	4,8/27	5,8/33
	из них:			
	1.1 Многоквартирная		4,8	4,8
	1.2 Индивидуальная		-	1,0 (9 инд. ж/домов)
2.	Общественная застройка,	"-	1,0/5	1,3/7
	из них:			
	2.1 Детское дошкольное учреждение		1,0	1,0
	2.2 Модульный спортивный комплекс		-	0,3
3.	Объекты коммунального назначения	"-	1,7/10	1,7/10
4.	Объекты инженерно-транспортной инфраструктуры	"-	2,2/12	2,9/16
5.	Улично-дорожная сеть в границах красных линий	"-	3,5/20	3,5/20
6.	Зелень общего пользования	"-	1,9/11	2,2/12
7.	Руч. Лесной	"-	0,3/2	0,3/2
8.	Прочие	"-	2,3/13	-



### 3.4 Основные технико-экономические показатели застройки в границах проекта планировки – Расчетный срок

Табл. № 4

№№ п/п	Наименование	Этажность	Кол-во квартир	Общая площадь зданий тыс. кв. м
1	2	3	4	5
<b>I. Жилая застройка</b>				
1.	Сущ. сохр. 5-ти этаж. жилые здания 1986-1996 г.г. постройки	5	655	34,2
2.	Проектируемая жилая застройка индивидуальными жилыми домами (террит. – 1 га)	1,5-2	9 (ж.д/кв.)	1,8 (ср. площ. ж./д. – 180 м <sup>2</sup> )
<b>II. Общественная застройка</b>				
1.	Сущ. сохр. детское дошкольное учреждение на 280 мест	2	-	3,3
2.	Проектируемый спортивный модульный комплекс (3 модульных здания)	1	-	0,43 (144 x 3)
<b>III. Производственно-коммунальные предприятия</b>				
1.	Проектируемые здания производственно-коммунальной зоны (предприятие автосервиса)	2	-	1,0
<b>IV. Объекты транспортной инфраструктуры</b>				
2.	Гараж наземный многоэтажный для легковых автомобилей на 340 машино–мест	4	-	11,2
	Итого по застройке в границах проекта планировки:	-	-	51,9

Население на расчетный срок, всего – 1,44 тыс. чел.  
в том числе:

- в многоквартирной жилой застройке при средней жилищной обеспеченности 25 м<sup>2</sup>/чел.  
(рекомендации генерального плана г. Калининграда) – 1,4 тыс. чел.
- в жилой застройке индивидуальными жилыми домами (1 ж./д. – 3 - 4 чел.) – 0,04 тыс. чел.  
(36 чел.)

### 3.5 Территориальный баланс – расчетный срок

Табл. № 5

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение 2010 г.	Проектное решение 2025 г.
1	2	3	4	5
	Территория в границах проектных работ, всего	га/%	17,7/100	17,7/100
	в том числе:			
1.	Жилая застройка,	"-"	4,8/27	5,8/33
	из них			
	1.1 Многоквартирная		4,8	4,8
	1.2 Индивидуальная		-	1,0 (9 инд. ж/домов)
2.	Общественная застройка,	"-"	1,0/5	1,5/8
	из них			
	2.1 Детское дошкольное учреждение		1,0	1,0
	2.2 Модульный спортивный комплекс		-	0,5
3.	Объекты коммунального назначения	"-"	1,7/10	1,7/10
4.	Объекты инженерно- транспортной инфраструктуры	"-"	2,2/12	1,8/10
5.	Улично-дорожная сеть в границах красных линий	"-"	3,5/20	4,4/25
6.	Зелень общего пользования	"-"	1,9/11	2,2/12
7.	Руч. Лесной	"-"	0,3/2	0,3/2
8.	Прочие	"-"	2,3/13	-

### 3.6 Расчёт учреждений обслуживания (I,II очередь строительства)

Расчет необходимых учреждений обслуживания выполнен с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\*, приложение 7 на расчетное количество населения в размере 1,4 тыс. чел. Произведенный расчет сети обслуживания – это необходимый социальный минимум для проживающих в границах проекта планировки, не учитывающий предполагаемую частную сеть обслуживания.

Учреждения обслуживания – встроенно-пристроенные в 1 этаж жилых зданий, детское дошкольное учреждение – отдельно стоящее здание.

Основные показатели необходимой по нормам сети обслуживания приведены в нижеследующей таблице.

Табл. № 6

№ № п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Норматив на 1000 чел. СНиП 2.07.01- 89*, прил.7	Требуется по нормам СНиП 2.07.01-89* прилож.7	в том числе:		Примечание
					существующая сохраняемая сеть обслуживания в границах террит. проекта планировки	новое строи- тельство	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Детские дошкольные учреждения	место	45 (норматив на 1000 жителей принимается по материалам генерального плана г. Калининграда)	63	280	115	
2.	Общеобразовательные школы	место	140 (норматив на 1000 жителей принимается по материалам генерального	196	-	-	Размещается за границами проектируемой территории в пешеходной доступности 500 м)

			плана г. Калининграда)				
3.	Аптека	объект	1	1	1	-	Встроенно-пристроенная в 1 этаж жилого здания по ул. Алданской
4.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения	м <sup>2</sup> площади пола	50-60	86	-	-	Размещаются за границами проектируемой территории
5.	Магазины	м <sup>2</sup> торгов. площади	прод.тов. -100 непрод. тов. - 200	144 288	-	144 288	-"-
6.	Предприятия общественного питания	место	40	58	-	58	-"-
7.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	7	10	10	-	Встроенно-пристроенные в 1 этаж жилого здания по ул. Алданской
8.	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	60	86	-	86	Размещаются за границами проектируемой территории
9.	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	3,5	5,0	-	5,0	-"-
10.	Отделения связи	объект	1	1	-	1	-"-
11.	Сберкассы	операц. место	1 на 1-2 тыс. чел.	2	-	2	-"-

Расчет стоянок автомобилей для общественных зданий и сооружений общекурортного значения  
(СНиП 2.07.01-89\*, прил. 9)

Табл. № 7

№№ п/п	Здания и сооружения	Емкость	Расчетная единица	Маш/мест на расчетную единицу	Необходимое кол-во автостоянок	Предусмотрено проектом
1	2	3	4	5	6	7
1.	Модульный спортивный комплекс	57 чел. (мест для занятий)	1000 мест	3 - 5	5	5
2.	Расчётный парк индивидуальных легковых автомобилей 1,4 тыс. чел. x 300 автомоб., где 300 автомобилей на 1000 чел. - средний уровень автомобилизации по Кал-й обл.	420 машино- мест из них 25 % размещ. в жилой зоне (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33)	-	-	105	77

Примечание: Недостаточное количество открытых автостоянок для временного хранения легковых автомобилей размещается в пределах улиц и дорог, граничащих с жилым микрорайоном (СНиП 2.07.01-89\*, п. 6.33, прим. 3)

#### 4. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

##### 4.1 Общие положения

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой территории разработано по очередям освоения территории.

##### *Первая очередь*

Проектными решениями первой очереди предусматриваются три потребителя ресурсов:

зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4);

зона производственно-коммунальных объектов (П-4), представленная предприятием автосервиса;

зона городских парков (Р-1), представленная спортивным модульным комплексом.

*Индивидуальная жилая застройка* состоит из 2-х этажных коттеджей площадью 200 кв. м.

*Предприятие автосервиса* представляет собой комплекс по ремонту и обслуживанию легкового автотранспорта, в который входят:

- ремонтный цех, 5 постов; - автомойка, 3 поста; - офисное помещение;
- мини-кафе; - бытовые помещения.

Общая площадь – 986 кв. м (2 этажа)

Полезная площадь - 944 кв. м

Площадь застройки – 493 кв. м

*Спортивный модульный комплекс* состоит из трёх модулей и включает в себя: - тренажёрный зал для занятия фитнесом; - раздевалки мужскую и женскую; - санузлы с душевыми кабинами мужские и женские; - комнату тренеров; - фойе; - технический блок (комнату).

Вместимость - 57 человек

Общая площадь – 432 кв.м

Площадь застройки - 432 кв.м.

##### *Расчетный срок*

Вторая очередь освоения территории отличается тем, что появляется еще один потребитель ресурсов на территории существующего гаражного общества

(Т-1): четырехуровневая автомобильная парковка (паркинг). Дополнительная электрическая нагрузка по парковке составит 30 кВт.

Схемы инженерных сетей по очередям освоения территории приведены на соответствующих сводных планах.

## 4.2 Водоснабжение

Объемы водопотребления:

А. По жилой застройке - 17 м<sup>3</sup>/сут.

Б. По предприятию автосервиса – 6 м<sup>3</sup>/сут, в том числе:

- автомойка и ремонтный цех – 1,2 м<sup>3</sup>/сут (подпитка системы оборотного водоснабжения);
- офисное помещение – 0,6 м<sup>3</sup>/сут;
- мини-кафе – 2,2 м<sup>3</sup>/сут;
- бытовые помещения – 2,0 м<sup>3</sup>/сут

В. По спортивному модульному комплексу – 12 м<sup>3</sup>/сут (18 душевых сеток, два туалета).

Г. По паркингу – 0,2 м<sup>3</sup>/сут.

Водоснабжение объектов предусматривается от сети городского водопровода. Проектируемый водопровод хозяйственно-бытовой и пожарный. Сеть закольцована.

Подключение к городской водопроводной сети должно осуществляться согласно соответствующим техническим условиям (ТУ) МУП "Водоканал".

Водопровод: D<sub>в</sub>=150 - 200 мм, материал ПЭ, PE100, класс PN 10, "Вавин".

## 4.3 Бытовая канализация

Объемы водоотведения:

А. По жилой застройке – 15 м<sup>3</sup>/сут;

Б. По предприятию автосервиса – 4,8 м<sup>3</sup>/сут.

В. По спортивному модульному комплексу – 12 м<sup>3</sup>/сут

Г. По паркингу – 0,2 м<sup>3</sup>/сут.

Бытовые стоки проектируемых объектов предусматривается сбрасывать в городской канализационный коллектор. Подключение к канализационной сети следует выполнять согласно соответствующим техническим условиям (ТУ) МУП "Водоканал". По трассе канализационного коллектора предусмотрены две

канализационные насосные станции подкачки (КНС). Трубопроводы: безнапорные - Ду= 200 - 300 мм, материал ПВХ, класс N "Вавин"; напорные Ду=150 мм, материал ПЭ, РЕ100, класс PN 10, "Вавин".

#### 4.4 Производственная канализация

Проектируемое предприятие автосервиса в составе автомойки и ремонтного цеха работает по замкнутой системе оборотного водоснабжения. Ополаскивание чистых автомашин производится водопроводной водой. Замкнутая система оборотного водоснабжения производственных сбросов не имеет.

Спортивный модульный комплекс и паркинг имеют только бытовые стоки.

Производственная канализация проектом не предусматривается.

#### 4.5 Дождевая канализация

Дождевые стоки с проектируемых объектов отводятся в дождеприемные колодцы и далее направляются на очистные сооружения (установки), местоположение которых определяется на последующих стадиях проектирования. Сеть дождевой канализации выполняется из труб Ду=200 мм. Материал ПВХ, класс N "Вавин". Для очистки поверхностного стока рекомендуются очистные сооружения типа «Euro Нек» и «Euro Рек», оборудованные блоком доочистки, что позволяет достигнуть очистки сточных вод до норм ПДК. Очищенный до норм ПДК поверхностный сток отводится в руч. Лесной через врезку в существующий коллектор.

#### 4.6 Теплоснабжение

Расчетные максимальные тепловые нагрузки (учтены в потребностях газа):

А. По жилой застройке – 0,31 МВт (0,27 Гкал/ч)

Б. По предприятию автосервиса:

- на вентиляцию 0,093 МВт (0,085 Гкал/ч);
- на отопление 0,076 МВт (0,065 Гкал/ч);
- на горячее водоснабжение 0,062 МВт (0,054 Гкал/ч).

Итого: 0,231 МВт (0,204 Гкал/ч)

В. По спортивному модульному комплексу:

- на вентиляцию 0,049 МВт (0,045 Гкал/ч);
- на отопление 0,040 МВт (0,034 Гкал/ч);
- на горячее водоснабжение 0,033 МВт (0,028 Гкал/ч).



Итого: 0,122 МВт (0,107 Гкал/ч)

Г. По паркингу (служебные и общественные помещения первого этажа) – 0,3 МВт (0,2 Гкал/ч)

Теплоснабжение предприятия автосервиса и спортивного комплекса предполагается осуществлять от автономных котельных на газовом топливе. Возможен вариант централизованного теплоснабжения от теплосети, проходящей рядом с проектируемыми объектами. Выбор вариантов должен производиться на стадии строительного проектирования объектов. Критерий выбора – экономическая целесообразность и техническая возможность при технико-экономическом сопоставлении вариантов согласно полученных ТУ. На сводном плане инженерных сетей показан вариант теплоснабжения от автономных котельных.

Теплоснабжение проектируемых индивидуальных домов (коттеджей) предусматривается осуществлять от поквартирных двухконтурных водонагревателей (котелков) на газовом топливе.

#### 4.7 Газоснабжение

А. По жилой застройке – 34 м<sup>3</sup>/ч (142 тыс. м<sup>3</sup>/год)

Б. По предприятию автосервиса – 25,5 м<sup>3</sup>/ч (107 тыс. м<sup>3</sup>/год)

В. По спортивному модульному комплексу – 13,4 м<sup>3</sup>/ч (56 тыс. м<sup>3</sup>/год)

Г. По паркингу – 25,0 м<sup>3</sup>/ч (105 тыс. м<sup>3</sup>/год)

#### 4.8 Электроснабжение

Расчетные максимальные электрические нагрузки:

А. По жилой застройке – 140 кВт

Категория электроснабжения - II

Б. По предприятию автосервиса – 110 кВт

Категория электроснабжения - II

В. По спортивному модульному комплексу – 65 кВт

Категория электроснабжения - III

Г. По паркингу – 30 кВт

Категория электроснабжения - III

Центром питания проектируемых объектов предполагается либо существующая воздушная линия электропередачи ВЛ 15 кВ, проходящая над территорией гаражного общества (с последующим переводом в кабельную линию), либо существующая подстанция ТП-643 (определяется техническими

ПП территории в границах красных линий улиц Тихоокеанская – Магнитогорская – Алданская – вновь проектируемая улица в Центральном районе г. Калининграда

условиями ОАО "Янтарьэнерго"). На сводном плане показан вариант подключения к ТП – 643. Напряжение питающей сети 15 кВ. В районе спортивного комплекса предусмотрена проектируемая ТП 15/0,4 кВ. Распределительная сеть 0,4 кВ к автосервису и жилой застройки выполняется по радиальной схеме с двумя взаиморезервируемыми кабельными линиями. Сеть к спортивному комплексу и паркингу выполняется по петлевой схеме (на сводном плане не показаны).

Существующие воздушные линии электропередачи ВЛ 15 кВ, проходящие в зонах городских парков и по трассам развития улично-дорожной сети, рекомендуется перевести в кабельные линии КЛ 15.кВ.

Сечения кабелей должны определяться при строительном проектировании с учетом технических характеристик установленного технологического оборудования. Габариты пересечений проектируемых кабелей с существующими инженерными коммуникациями должны соблюдаться согласно требованиям ПУЭ. Глубина заложения существующих коммуникаций определяется шурфованием.

ПП территории в границах красных линий улиц Тихоокеанская – Магнитогорская – Алданская – вновь проектируемая улица  
в Центральном районе г. Калининграда

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

ПП территории в границах красных линий улиц Тихоокеанская – Магнитогорская – Алданская – вновь проектируемая улица  
в Центральном районе г. Калининграда

## 5. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ПП территории в границах красных линий улиц Тихоокеанская – Магнитогорская – Алданская – вновь проектируемая улица  
в Центральном районе г. Калининграда

## ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ