

**НИКОРПРОЕКТ**
архитектурное бюро

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

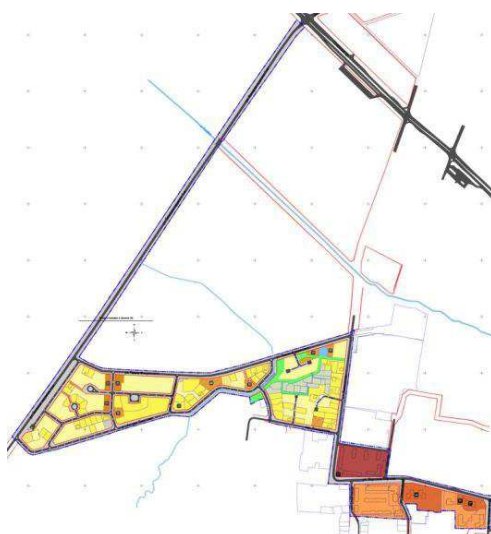
Заказчик:

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. Б.Окружная 1-я - ул. П. Флоренского –
ул. Ломоносова – ул. Марш. Борзова – ул. А. Болотова
в Центральном районе г. Калининграда
Положения о размещении объектов капитального строительства и
характеристиках планируемого развития территории

Обоснование проекта планировки территории

Проект межевания территории



ООО "Никор Проект"

236006 г. Калининград, Московский проспект, 40, офис 706, тел. 34-22-93
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 25 ноября 2011 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. Б.Окружная 1-я - ул. П. Флоренского –
ул. Ломоносова – ул. Марш. Борзова – ул. А. Болотова
в Центральном районе г. 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 ООО «Никор Проект»

Н.И.Чепинога

г. Калининград, 2012 г.

ООО «Никор Проект»

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта ООО «Никор Проект»	Н.И.Чепинога
Главный инженер проекта ООО «Никор Проект»	Б.Д.Новожилов
Инженер-экономист ООО «Никор Проект»	С.Н.Русанова
Инженер ООО «Никор Проект»	Д.А.Иванов
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

Н.И. Чепинога

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Материалы проекта планировки территории с проектом межевания в его составе (утверждаемая часть)

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

- Текстовые материалы
- 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	1: 20 000
2.	Схема использования и состояния территории в системе планировочной организации города со схемой границ зон с особыми условиями использования территории	ПП – 4	1: 2 000
	Схемы инженерной инфраструктуры:		
3.	Схема вертикальной планировки, осушения территории и дождевая канализация	ПП – 5/1	1: 2 000
4.	Электроснабжение, линии связи	ПП – 5/2	1: 2 000
5.	Газоснабжение	ПП – 5/3	1: 2 000
6.	Водоснабжение, бытовая канализация	ПП – 5/4	1: 2 000
7.	Объекты инженерной инфраструктуры (сводный план)	ПП – 5/5	1: 2 000

8.	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта со схемой размещения парковок	ПП – 6	1: 2 000
9.	Схема очередности строительства	ПП – 7	1: 2 000
10.	Эскизные предложения по объемно- планировочному решению		

3. Межевание территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)	ПМ – 1	1: 1 000
2.	Проект межевания территории (основной чертеж)	ПМ – 2	1: 1 000

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Введение	11
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории.....	12
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....	13
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.....	13
1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	20
1.3.2. Характеристики развития жилой застройки.....	20
1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения.....	20
1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели).....	21
1.5. Инженерная подготовка территории	
1.5.1. Вертикальная планировка	23
1.5.2. Осушение территории	24
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.....	30

Копии графических материалов

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)	35
2.1.1. Решения генерального плана.....	35

2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	36
2.1.3. Жилищный фонд, система культурно – бытового обслуживания населения.....	37
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	37
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	38
2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....	38
2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....	38
2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.....	39
2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства.....	40
2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	43
2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	46
2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения.....	47
2.2.5.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация.....	47
2.2.5.2. Электроснабжение	51
2.2.5.3. Газоснабжение	53
2.2.5.4. Теплоснабжение	55
2.2.5.5. Водоснабжение	55
2.2.5.6. Бытовая канализация	57
2.2.5.7. Наружное освещение	58
2.2.5.8. Линии связи	59
2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	59
2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО	60
2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	68
2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	69

2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	71
2.7. Территориальный баланс	72
2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	73

Копии графических материалов

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	76
--	-----------

Копии графических материалов

Исходная документация к проекту планировки территории с проектом межевания

- Задание на разработку документации по планировке территории;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 2092 от 30.11.2011 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Управление Роспотребнадзора по Калининградской области № 10/152-04-2 от 04.06.2012 г. – информация о нормативных санитарно-защитных зонах;
- Служба государственной охраны объектов культурного наследия № 93 от 04.06.2012 г. – информация по объектам культурного наследия;
- МУП коммунального хозяйства городского округа «Город Калининград» «Водоканал» № ТУ-947 от 26.06.2012 г. – технические условия;
- ОАО «Янтарьэнерго» № Я-44/12 от 30.06.2012 г. - технические условия;
- ОАО «Калининградгазификация» № 79 от 04.07.2012 г. - технические условия;
- МП по эксплуатации сетей и сооружений отвода поверхностного стока «Гидротехник» № 452 от 09.06.2012 г. - технические условия;
- ГУ МЧС России по Калининградской области № 4204-3-1-5 от 25.07.2012 г. – исходные данные и требования

Графические материалы



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

236006 г. Калининград, Московский пр., 40, офис 706, тел. 34-22-93
Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ
от 25 ноября 2011 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Введение

Документация по планировке территории, проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах: ул. Б.Окружная 1-я – ул. П.Флоренского – ул. Ломоносова – ул. Маршала Борзова – ул. А.Болотова в Центральном районе г. Калининграда разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- действующего 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*;
- 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:

- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 2092 от 31.11.2011 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Техническое задание;
- Договор с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»

Проект планировки территории выполнен с учетом генерального плана муниципального образования «Город Калининград», утверждённого городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22.02.2006 г., правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утверждённых Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 г., ТУ инженерных служб, топографической основе в масштабе 1:2000, выполненной ООО «Арканоид» в 2012 году.

Исходные данные для проектирования представлены Заказчиком на период до 01.06.2012 года.

Разрешительным документом для ООО «Никор Проект» на разработку проектной документации является Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ от 25.11.2011 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110.

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

Территория в границах проекта планировки находящегося в северо-западной части города Калининграда с северной стороны она ограничена улицей П.Флоренского, с южной – улицей А.Болотова и переулком Ломоносова, с восточной - улицей Ломоносова, с западной – Б.Окружной 1-й.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием, итогам анализа состояния территории участок в границах проекта планировки должен быть использован на свободных от застройки территориях для размещения индивидуальной жилой застройки, объектов делового, общественного и коммерческого назначения, объектов обслуживания населения.

В границах проекта планировки, в восточной его части находится существующая многоэтажная, многоквартирная жилая застройка.

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.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также, расположенных смежно.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояния между красными линиями определялись категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях 30,0 – 48,0 м по ул. Б.Окружной 1-й, 16,0– 18,0 м по улицам и проездам в существующей жилой застройке.

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

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием в границах проектируемой территории, Правилами землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград».

Основная цель проекта разработка рационального планировочного решения территории, определение территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения.

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство устанавливаются с учетом градостроительных норм и правил.

Основные зоны планируемого размещения (на проектируемой и прилегающей анализируемой территории) объектов капитального строительства жилого назначения, объектов обслуживания населения, объектов общественного и коммерческого назначения, инженерных объектов, иных объектов капитального строительства, линейных объектов, приведены на чертеже ПП-1, следующие:

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов:

- жилого назначения, общественно-жилого назначения, общественно-делового назначения, зона размещения линейных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур

Зоны размещения объектов капитального строительства

Жилого назначения, в том числе:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

В соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, в зоне Ж-4 предусмотрены следующие зоны размещения объектов капитального строительства - зона застройки индивидуальными жилыми домами в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками, являющаяся для зоны Ж-4 основным видом разрешенного использования.

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Блокированные жилые дома 2-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками (городские виллы)
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Зона застройки средне этажными жилыми домами

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными средне этажными жилыми домами; допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 4-6 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью до 1000 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоэтажные
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Многоэтажные
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Зона садоводств и дачных участков

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования

- Садовые и дачные дома, включая мансардный этаж и цоколь
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Постройки для содержания мелких животных
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Аптеки
- Сезонные обслуживающие объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

ОЖ зона общественно-жилого назначения

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

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

В исторических районах города для зоны ОЖ действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (в том числе по предельной высоте зданий), определенных Статьей 52.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 6-12 этажей
- Многоквартирные жилые дома 4-6 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов

- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны
- Спортивные залы
- Учреждения культуры и искусства
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоэтажные
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Подземные или полуподземные
 - Многоэтажные
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

В соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, в зоне Ж-4 в границах проектирования предусмотрены следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

Зона застройки объектами общественно – делового назначения

в том числе:

зоны объектов торговли товарами повседневного спроса: -магазины, торговой площадью не более 350 кв. м;

зона объектов здравоохранения – аптека;

зона объектов общественного питания;

объектов обслуживания;

объектов дошкольного образования.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры:

Виды разрешенного использования земельных участков

Основные виды разрешённого использования

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электро-, тепло-, газообеспечения;

- инженерно – технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения;

- линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Действие градостроительных регламентов на территории улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры не распространяется, так как земельные участки с линейными объектами 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.

Зона зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, природные зоны отдыха населённых пунктов – кроме парков и лесопарков)

Действие градостроительных регламентов на территории зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, природные зоны отдыха населённых пунктов – кроме парков и лесопарков) не распространяется, так как земельные участки в этой зоне находятся в границах территорий общего пользования.

Подход к предложениям по зонированию территории для размещения объектов капитального строительства был различен для разных условных частей проектируемой территории – западной, центральной и восточной (описание условных частей проектируемой территории и их границ приведено в разделе 3.1 «Общая характеристика территории»).

Западная часть проектируемой территории целиком находится в зоне Ж-4. Настоящим проектом учтена ранее разработанная проектная документация на вышеуказанную территорию. Проектное решение подтверждено зонированием по правилам землепользования и застройки. На проектируемой территории находятся пять существующих жилых домов, тридцать пять земельных отводов под строительство, одна трансформаторная подстанция.

Центральная часть. В границах данной части проектируемой территории находятся восемь существующих жилых домов и двадцать семь земельных отвода под строительство жилых домов и ведения подсобного хозяйства. В центральной части участка располагается существующее садоводческое общество, которое насчитывает шестнадцать участков. Проектом предусмотрено использование свободных территорий под строительство индивидуальных жилых домов и предприятий обслуживания, а также организацию озеленения и благоустройства, местных проездов. Свободные территории, попадающие в санитарно-защитную зону от смежно расположенных предприятий, на перспективу рассматриваются под размещение объектов капитального строительства – предприятия обслуживания.

Восточная часть. Данный участок находится в зонах ОЖ, ОП и Ж-2. В зоне ОЖ расположены пятиэтажные жилые дома с предприятиями обслуживания на первых этажах (магазины, и сбербанк). В зоне ОП – объекты производственного назначения (производственно-складская база, производственно-строительная база). В зоне Ж-2 расположены пятиэтажные жилые дома. На участке находятся детский сад, два торговых центра. На смежных территориях – школа, аптека. Вся территория застроена. Свободные участки для застройки отсутствуют.

1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Транспортная схема проектируемой территории выполнена согласно решениям генерального плана муниципального образования «Город Калининград», ранее разработанной проектной документацией.

Генеральным планом города Калининграда (НПИ ПП «ЭНКО») предусмотрены внешние, для проектируемой территории, транспортные связи:

- улица Б.Окружная 1-я - в проектом решении генерального плана улица районного значения, обеспечивающая выход на Советский проспект, проходящая транзитом по границе проектируемой территории к поселку Лермонтовский и, далее, выходит на улицы Б.Окружная 2-я, Б.Окружная 3-я.

- улица Ломоносова - по генеральному плану улица районного значения, осуществляющая связь с улицами городского значения - проспектом Победы, Советским проспектом.

Настоящим проектом предусматривается организация улицы П.Флоренского, связывающая улицы Б.Окружная 1-я и Ломоносова. Вдоль южной границы проектируемого участка предусматривается устройство улицы А.Болотова, являющейся связующим звеном с улицей Ломоносова посредством переулка Ломоносова.

1.3.2. Характеристики развития жилой застройки

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 39,8 тыс. кв. м общей площади. Численность населения около 1,7 тыс. чел. В западной части территории сосредоточена индивидуальная жилая застройка, в восточной части – многоквартирная, многоэтажная в центральной части на свободных территориях предусматривается строительство индивидуальной жилой застройки с сохранением территории садоводческого общества.

1.3.3. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения

Из учреждений обслуживания в границах проектируемой территории в восточной ее части, имеются: детское дошкольное учреждение, встроенно-пристроенный магазин, торговый центр, кафе, сбербанк. На смежных территориях – школа, аптека. В западной части проектируемой территории ранее разработанным

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я - ул. П. Флоренского – ул. Ломоносова – Марш. Борзова – ул. А.Болотова в Центральном районе г. Калининграда проектом предлагается устройство детского сада, кафе, магазина продовольственных и промышленных товаров, аптеки.

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на расчетное население выполнены согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, прил. Ж.

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

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

В границах проектируемой территории жилой фонд, представленный индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, средне этажной жилой застройкой сохраняется.

На свободных от застройки территориях предлагается строительство индивидуальных жилых домов, жилых секций блокированного типа. При этом плотность и параметры застройки соответствуют типу застройки.

Основные технико-экономические показатели по жилому фонду сохраняемому, проектируемому, зонирование в пределах проекта планировки, плотность, информация по сети обслуживания, приводятся в нижеследующей таблице.

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1	Площадь в границах проектных работ – всего	га/%	37,4/100,0	37,4/100,0
	в том числе территории: - жилых зон	-”-	6,0/16,0	15,8/42,0
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками	-”-	1,1/3,0	10,3/28,0
	• зона застройки блокированными жилыми домами	-”-	-	0,6/1,0

	● зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	-"-	4,9/13,0	4,9/13,0
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	-"-	1,6/4,0	3,0/8,0
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	6,8/18,0	16,5/44,0
	- иных зон	-"-	23,0/62,0	2,1/6,0
1.2	Из общей площади проектируемой территории, общего пользования иных зон – всего	-"-	23,0/62,0	2,1/6,0
	из них:			
	- зеленые насаждения общего пользования	-"-	-	1,0/3,0
	- садовые участки	-"-	1,0/3,0	1,0/3,0
	- прочие территории	-"-	22,0/59,0	0,1/-
2.	Население			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	1,6	2,3
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	0,04	0,6
2.1.2.	В зоне застройки блокированными жилыми домами	-"-	-	0,1
2.1.3.	В зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	-"-	1,6	1,6
2.2.	Плотность населения	чел./га	-	63
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего	тыс. м ² общей площади квартир/%	39,8/100,0	79,0/100,0
	в том числе:		-	
3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	2,5/6	38,8/49
3.1.2.	Застройка блокированными жилыми домами	-"-	-	2,9/4
3.1.3.	Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	-"-	37,3/94	37,3/47
3.2.	Средняя этажность жилой застройки	эт.	4,3	2,4
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	25	34
3.4.	Количество квартир, всего:	квартир	704	910
3.4.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	14	196

3.4.2.	Застройка блокированными жилыми домами	-"-	-	24
3.4.3.	Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	-"-	690	690
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	280/122	360/45
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	-
4.3.	Аптеки	объект	-	1
4.4.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	400/175	620/270
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	50/22	80/35
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	5
4.5.	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:			
	Прачечные самообслуживания, всего/на 1000 чел.	кг белья в смену	-	23/10
	Химчистки самообслуживания, всего/на 1000 чел.	кг вещей в смену	-	9/4
4.6	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			
	Филиалы сбербанка	операционное место	-	2
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети, всего	Км	3,8	7,8
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	-	576

1.5. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 09.06.2012 г. № 452.

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, исключаями 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.

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

Осушение территории

Гидрография проектируемой территории представлена ручьем Нескучный и рекой Голубой. На территории имеются остатки сети проводящих и регулирующих каналов осушительной сети, придорожные кюветы и малые водоемы. Русла каналов и придорожных кюветов заилены, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются не санкционированные 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.

Река Голубая в 2007 году прочищалась, состояние русла значительно улучшилось. Информация о ликвидации сбросов в реку бытовых стоков от ближайших построек и дач отсутствует.

По ручью Нескучному мелиоративных работ не проводилось

В настоящем проекте разработаны основные мероприятия по осушению территории исходя из следующих положений -

- существующая осушительная сеть практически не работоспособна;
- существующая застройка имеет высокую плотность, что не позволяет провести реконструкцию (восстановление) открытых каналов осушительной сети, в том числе придорожных кюветов.

На территории перспективной застройки кадастровые земельные участки под индивидуальную и блокированную жилую застройку выделены сплошным массивом с ограниченными по ширине красными линиями улиц (дорог), в границах которых организация придорожных кюветов не представляется возможным.

С учетом изложенного, проектом предусмотрено осушение территории путем прокладки закрытых дренажных коллекторов в границах красных линий существующих и перспективных улиц (дорог).

Проектируемая территория условно разделена на два бассейна канализования: «западный» - участок существующей и перспективной застройки (западная часть, южнее ул. П.Флоренского) и «восточный» - участок существующей застройки, на котором новое строительство проектом не предусмотрено (восточная часть, южнее ул. Маршала Борзова).

Таблица 1

Зоны особого режима

Наименование водного источника	Водоохранная зона, м	Прибрежная защитная полоса, м	Береговая полоса общего пользования, м
Река Голубая	100	40	20
Ручей Нескучный	50	30	20

При застройке проектируемой территории для каналов и ручьев, проходящих за границами красных линий, должны предусматриваться эксплуатационные проезды шириной 3 м.

1.5.3. Дождевая канализация

Проектируемая территория западного бассейна частично занята существующей застройкой, которая хаотично велась в условиях отсутствия документации по градостроительному планированию. За пределами существующей застройки территория практически сплошным массивом представлена выделенными кадастровыми участками. В результате, проектные красные линии существующих и проектируемы улиц (дорог) проложены в стесненных условия. Прокладка инженерных сетей в границах красных линий с учетом требований СНиП крайне затруднена. В связи с изложенным, как крайняя мера, по западному бассейну принято решение дождевую канализацию совместить с каналами и коллекторами осушительной сети. С этой целью проектные профили улиц (дорог) приняты односкатными в сторону открытых каналов (придорожных кюветов) или проложенных вдоль земляного полотна дренажных коллекторов. Дождевой сток с проезжей части организованно направляется по лоткам в кювет или в сторону дренажного коллектора. На западном бассейне канализования в пониженных точках осушительной сети предусмотрены две установки по очистке загрязненных нефтепродуктами дождевых стоков. Расходы загрязненных стоков подаваемых на установки ОС-1 и ОС-2 составляют соответственно 120 и 60 л/с. Очищенные от нефтепродуктов дождевые стоки совместно с дренажными водами направляются в ручей Нескучный.

На восточном бассейне, занятом производственно-коммунальными предприятиями, развитие жилой застройки не предусматривается. На этой территории развита довольно густая сеть дождевой канализации. С севера на юг территорию пересекают два дождевых коллектора Ду 1000 мм. Один из них входит в городскую систему дождевой канализации. В этот коллектор проектом предусмотрен сброс поверхностного стока с прилегающей территории после очистки на ОС-3 (60л/с). Второй коллектор сбрасывает поверхностные стоки в открытый канал. На этом коллекторе проектом предусмотрены очистные сооружения ОС-4 (120 л/с).

На очистные установки отводится наиболее загрязненная часть поверхностного 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. К использованию рекомендуются модульные очистные установки заводской готовности. Как вариант могут быть использованы установки следующего состава:

Песконефтеуловитель (120 л/с) **2200** мм х **11000** мм в сборе: - 1 шт.

- шахта вертикальная с крышкой 1000 мм х 2000 мм - 2 шт.

- шахта вертикальная с крышкой 1200 мм х 2000 мм -2 шт.

- коалесцентный модуль - 1 к-т

- сорбционный фильтр - 2 к-та

- сигнализатор ила - 1 шт.

- сигнализатор нефтепродуктов - 1 шт.

1.6. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

Электроснабжение

Проектные решения по системе электроснабжения разработаны согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго» от 30.06.2012 г. № Я-44/12.

Потребителями электроэнергии являются существующая сохраняемая и проектируемая жилые застройки, а также учреждения обслуживания согласно СП 42.13330.2011. Максимальная электрическая нагрузка (мощность) составляет 760 кВт.

Центром питания (ЦП) является перспективная ПС 110/10 кВ Менделеевская. Строительство ПС предусмотрено Планом реализации Генерального плана Калининграда (внесение изменений), утвержденным постановлением администрации ГО «Город Калининград» от 29.04.2011 г. № 708. Земельный участок под ПС определен Правилами землепользования и застройки ГО «Город

Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29.06.2009 г. № 144.

Распределительный пункт РП-10 кВ подключается питающей сетью к разным секциям ЦП по двум взаимно резервируемым кабельным линиям КЛ-10 кВ. РП-10 кВ выполняется с одинарной секционированной системой сборных шин с устройством АВР на секционном выключателе.

Распределительная сеть выполняется кабельными линиями КЛ-10 кВ.

В зависимости от требуемой надёжности электроснабжения и плотности нагрузки, применяются двухтрансформаторные ТП 10/0,4 кВ с трансформаторами мощностью от 400 до 630 кВА. Исходя из оптимальной нагрузки ТП и длительно допустимого тока выбранного кабеля, на каждую распределительную линию подключаются до четырех трансформаторных подстанций ТП 10/0,4 кВ с трансформаторами 2x400 (2 x 630) кВА. Трансформаторные подстанции предлагаются комплектные (КТП 15/0,4 кВ) в бетонном корпусе.

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

Газоснабжение

Существующая многоквартирная застройка газифицирована. В индивидуальных домах используется привозной сжиженный газ, доставляемый в баллонах от ГЗС Калининграда. Газ используется для пищеприготовления и хозяйственно-бытовых нужд.

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и перспективной (проектируемой) жилых застроек, а также учреждений обслуживания по СП 42.13330.2011. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 79

Потребность в газе составляет 700 м³/ч; 860 тыс. м³/год. Источником питания является газопровод высокого давления 325 мм проложенный по ул. Каштановая аллея - ул. Маршала Борзова. 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 дополнительное подключение распределительной сети низкого давления к полиэтиленовому газопроводу низкого давления 160 мм, проложенному

по ул. Бердянского. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог). Согласно гидравлическому расчету часть распределительных газопроводов многоквартирной застройки сохраняется.

Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. Существующая многоквартирная жилая застройка и общественные здания снабжаются теплом от местных котельных, работающих на разных видах топлива. Индивидуальная застройка, состоящая из четырнадцати домов, имеет печное отопление или котелки на твердом топливе.

Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение перспективной (проектируемой) жилой застройки от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение учреждений обслуживания - от блочных котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей предусмотрен при технической возможности по мере освоения проектируемой территории. Местные котельные существующей многоквартирной застройки переводятся на газовое топливо (реконструируются).

Расчетный тепловой поток по всем потребителям учтен в потреблении газа.

Водоснабжение

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей жилой застройки и перспективной (проектируемой) застройки с учреждениями обслуживания по СП 42.13330.2011.

Потребность в воде составляет 750 м³/сут для суток максимального водопотребления. Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-947.

Проектируемая водопроводная сеть подключается к водоводу Ду 300 мм, проходящему по ул. 1-й Б. Окружной. Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи воды, проектируемая водопроводная сеть дополнительно закольцована с существующим водоводом 400 мм, проложенным по Советскому проспекту

Водопроводная сеть объединенная, хозяйственно-питьевая и пожарная, закольцованная 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 (сохранении) 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).

Бытовая канализация

Централизованная бытовая канализация проектируемой территории практически отсутствует. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 630 м³/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-947.

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Проектируемая территория условно разделена на два бассейна канализования: западный бассейн - перспективная застройка (западная часть, севернее ул. П.Флоренского) и восточный бассейн - существующая застройка (восточная часть, южнее ул. Маршала Борзова). Бытовые стоки с проектируемой территории западного бассейна канализования собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). На пониженном участке бассейна предусмотрена канализационная насосная станция (КНС) подкачки производительностью 10 м³/ч.

Водоотведение бытовых стоков западного бассейна осуществляется в перспективный разгрузочный коллектор по ул. 1-й Б.Окружной (разгрузочный коллектор № 5 по Схеме канализации городского округа «Город Калининград»). Подача стоков предусмотрена через проектируемую главную канализационную насосную станцию (ГКНС) производительностью 20 м³/ч. На территории восточного бассейна канализования проектом новая застройка не предусмотрена. В связи с этим водоотведение бытовых стоков восточного бассейна предусмотрено по существующим сетям бытовой канализации самотеком в существующий коллектор 200 мм по ул. Маршала Борзова.

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 кабелем, проложенным в земле. 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 практически не телефонизирована. Расчетное количество квартир на проектируемой территории составляет 1 980 квартир. Из условия 100 % телефонизации потребуется 1980 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 25.07.2012 г. № 4204 – 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

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я - ул. П. Флоренского – ул. Ломоносова – Марш. Борзова – ул. А.Болотова в Центральном районе г. Калининграда электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения.

Для обеспечения пожарной безопасности населения в Центральном районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. Бассейная) 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 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.

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 имеет место два защитных сооружения для укрытия населения.

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.

Вблизи участка проекта планировки имеет место следующий потенциально-опасный объект (согласно реестру ПОО):

1. Химически опасный объект – аммиачно - холодильная установка ОАО «Калининградский рыбоконсервный комбинат» с площадью зоны фактического поражения 0,6 кв. км.

2. Взрывопожароопасные объекты – на проектируемой 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, 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.

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

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)

Территория в границах проекта планировки расположена в северо-западной части города Калининграда, с севера территория ограничена улицей П.Флоренского, с юга – ул. А.Болотова и переулком Ломоносова, с востока улицей Ломоносова, с запада – Б.Окружной 1-й. Рельеф проектируемой территории спокойный. Вдоль улицы А.Болотова, через улицу П.Флоренского, протекает ручей. Территория, ограниченная улицами Б.Окружная 1-я, А.Болотова и П.Флоренского в настоящее время свободна от застройки, ведутся проектные работы на освоение территории. Настоящим проектом учтена ранее разработанная проектная документация. Проектируемая территория в границах улиц П.Флоренского, Ломоносова, пер. Ломоносова частично застроена. В ходе строительства был вырыт котлован для осушения. Вдоль улицы П.Флоренского имеются куртины зеленых насаждений.

В центральной части участка имеет место садоводческое общество. В восточной части по улицам Маршала Борзова, Каштановая аллея 5-ти этажные, многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания.

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 37,4 га.

Проектируемую территорию условно можно разделить на три части: *западную*, ограниченную улицами Б.Окружная 1-я, А.Болотова и П.Флоренского (с востока участок ограничен руслом ручья); *центральную часть* в границах улиц П.Флоренского, Ломоносова, переулок Ломоносова; *восточную* – в границах улиц Ломоносова, Маршала Борзова, Каштановая аллея.

С учетом градостроительных норм и градостроительного регламента для части территории МО городской округ «Город Калининград» в границах проектирования предлагается использовать выявленные территориальные резервы для индивидуального жилищного строительства.

2.1.1. Решения генерального плана

В соответствии с решением генерального плана муниципального образования «Город Калининград» и правилами землепользования и застройки проектируемая территория в границах улиц П.Флоренского, А.Болотова, пер. Ломоносова, улица Ломоносова находится в зоне индивидуальной жилой застройки с объектами

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я - ул. П. Флоренского – ул. Ломоносова – Марш. Борзова – ул. А.Болотова в Центральном районе г. Калининграда обслуживания. Территория в границах улиц Ломоносова, Маршала Борзова, Каштановая аллея застроена 5-ти этажными жилыми домами со школой, детским садом и объектами обслуживания.

Транспортная схема, предлагаемая в генеральном плане, трассировка уличной сети - основа проектного решения.

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда, настоящим проектом планировки территории предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся уличной сети с разработкой новых профилей улиц, совершенствование покрытий проезжих частей. Предусматривается реконструкция улицы П.Флоренского.

Генеральным планом предусматривается сохранение на проектируемой территории существующей этажности жилой застройки и плотности застройки, соответствующей этажности.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», проектируемая территория относится в западной и центральной частях к зоне Ж-4 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в восточной части – частично к зоне ОЖ «Зона общественно-делового назначения», частично к зоне Ж-2 «Зона застройки средне этажными жилыми домами».

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

В настоящее время проектируемая территория в западной ее части, в основном, свободна от застройки, разработана проектная документация на освоение, имеется ряд отводов в проектных красных линиях. На участке территории по улицам Ломоносова, П.Флоренского, переулок Ломоносова часть территории освоена, ведется строительство жилых домов. В центральной части территории находится участок, оформленный под сады-огороды. В западной части проектируемой территории - кварталы существующей 5-ти этажной жилой застройки с предприятиями обслуживания, детским садом. На сопряженной территории имеет место школа.

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- береговая полоса ручья (территория общего пользования) - 20 м;
- санитарно – защитная зона от ветлечебницы – 50 м;
- санитарная зона от производственно-складских предприятий - 50 м;
- санитарно-защитная зона от гаражей по ул. Ломоносова - 20 м.

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно - бытового обслуживания населения

Существующий жилищный фонд представлен индивидуальной жилой застройкой, сосредоточенной по улице Ломоносова. Единичные усадебные жилые дома расположены по ул. П.Флоренского и Б.Окружная 1-я, там же имеются отводы под индивидуальное жилищное строительство. Восточнее улицы Ломоносова в границах проектных работ имеет место 5-ти этажная многоквартирная жилая застройка. Территория, пригодная для развития жилищного строительства, расположена в районе улиц П.Флоренского, А.Болотова.

Общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет 39,8 тыс. кв. м, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, включая строящиеся – 2,5 тыс. кв. м, средне этажными жилыми домами – 37,3 тыс. кв. м. количество проживающих 1,7 тыс. чел.

Общее количество квартир – 704, из них в застройке усадебного типа 14 квартир (ж.д.), в застройке средне этажными жилыми домами – 690 квартир. Средняя жилищная обеспеченность по району проектирования 25 кв. м/чел.

Из учреждений обслуживания населения в границах проекта планировки имеют место детское дошкольное учреждение на 280 мест, предприятия торговли общей торговой площадью 400 кв. м, предприятие общественного питания на 50 мест.

2.1.4. Улично – дорожная сеть, транспорт

Транспортная схема, заложенная в Генеральном плане города Калининграда, основа проектного решения. Проектируемая территория находится в границах магистральных улиц городского значения Ломоносова и районного значения Б.Окружная 1-я. Для формирования полноценного жилого образования в границах проектирования необходима прокладка нескольких улиц и проездов. В настоящее время существует пересечение пер. Ломоносова с улицей П.Флоренского. Ранее разработанной проектной документацией предлагается продлить улицу А.Болотова до пересечения с улицей П.Флоренского. Новый отрезок дороги прокладывается вдоль существующего ручья, в пределах береговой полосы, что требует создание набережной на этом участке дороги.

2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории,

планировочные ограничения

В проектных границах зоны залегания полезных ископаемых, объекты культурного наследия - памятники истории и культуры, отсутствуют. Не имеют место охранные зоны за исключением охранных зон существующих инженерных коммуникаций. В границах проектных работ отсутствуют предприятия, имеющие санитарно-защитную зону. По территории протекает ручей, определен размер береговой полосы в 20 м. На смежных территориях, примыкающих к проектным границам, имеются предприятия с санитарно-защитной зоной:

- по переулку Ломоносова ветлечебница и производственно-складская база с санитарно – защитной зоной - 50 м;
- существующие гаражи по улице Ломоносова – 20 м.

2.1.6. Выводы общей характеристики территории

Проектируемая территория имеет все предпосылки для ее использования в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки в качестве жилой застройки с объектами социально – бытового обслуживания. Территория, предназначенная для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур, расположенная в центральной части территории в границах улиц П.Флоренского, Ломоносова, пер. Ломоносова, остается без изменений с выделением ее в зону Ж-5 «Зона садоводств и дачных участков».

Территории жилой застройки, попадающие в санитарно-защитные зоны от предприятий, находящихся на смежных участках, меняют свое разрешенное использование, либо проводится работа, по мероприятиям по уменьшению размера СЗЗ.

2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки

На проектируемой территории выделены зоны жилой и общественно-деловой застройки. Кроме того, с целью формирования комфортной среды проживания, выделены территории, предназначенные для отдыха населения. (озеленение общего пользования). Проектом определена береговая полоса общего пользования.

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

Планировочная структура проектируемой территории развивается в соответствии с Генеральным планом города, соблюдением санитарных норм. Структура зонирования территории предполагает, при условии сохранения существующего жилого фонда, причинение городу минимального вреда в виде ухудшения экологического состояния. В санитарно-защитных зонах от производств, размещенных на смежных территориях, предлагается устройство объектов делового, коммерческого назначения. Озелененные территории сохраняются и подлежат благоустройству. Русло ручья обустроивается. На свободных от застройки территориях предусматривается развитие жилого образования с объектами социально-бытового назначения. Проектируемая транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам. Территории общего пользования, кроме территорий зеленых насаждений с существующим прудом и ручьем, дополняются системой пешеходных (велосипедных) сообщений с площадками отдыха.

2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

№ п/п	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Территория жилой застройки, га	Расчет общей площади жилого фонда	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Сред. расч-я жилищная обеспеченность, м ² /чел.	Расчетное поселение тыс. чел.	Примеч.
I. Существующая сохраняемая жилая застройка							
1.	Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	1,1	–	2,5 (14 ж.д., включая строящиеся)	63,0	0,04 (14 ж.д. x 2,7)	К _{семейности} (существ.) – 2,7 чел.; 1 ж.д. – 180 м ²
2.	Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	4,9	–	37,3 (690 квар.)	23,0	1,62	Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»
	Итого:	6,0		39,8		1,66	
II. Проектируемая жилая застройка							
3.	Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	9,2	92000 м ² : 600 м ² x 200 м ²	36,3 (180 ж.д.)	61,0	0,6 (182 ж.д. x 3,5)	1 ж.д. – 3 -4 чел.; 200 м ² общей площади; земельный участок – 600 м ²
4.	Застройка блоковыми жилыми домами	0,6	6000 м ² : 250 м ² x 120 м ²	2,9 (24 бл./с.)	36,0	0,08 (24 бл./с. x 3,5)	1 бл./с. – 3 -4 чел.; 120 м ² общей площади; земельный участок – 250 м ²
	Итого:	9,8		39,2		0,68	
	ВСЕГО в границах проекта планировки:	15,8		79,0	34,0	2,34	

1	2	3	4	5	6	7	8
в том числе 1-я очередь освоения							
1.	Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	7,5	75000 м ² : 600 м ² x 200 м ²	25,0 (125 ж.д.)	63,0	0,4 (125 ж.д. x 3,5)	1 ж.д. – 3 -4 чел.; 200 м ² общей площади; земельный участок – 600 м ²
2.	Застройка блокированными жилыми домами	0,6	6000 м ² : 250 м ²	2,9 (24 бл./с.)	36,0	0,08 (24 бл./с. x 3,5)	1 бл./с. – 3 -4 чел.; 120 м ² общей площади; земельный участок – 250 м ²

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

1. Территория кварталов жилой застройки (жилые зоны всего)	- 15,8 га
в том числе:	
1.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 10,3 га
1.2. Зона застройки блокированными жилыми домами	- 0,6 га
1.3. Зона застройки средне - этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	- 4,9 га
2. Общая площадь жилого фонда, всего:	- 79,0 тыс. м² (100 %)
в том числе:	
2.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 38,8 тыс. м ² (49 %)
2.2. Застройка блокированными жилыми домами	- 2,9 тыс. м ² (4 %)
2.3. Застройка средне - этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	- 37,3 тыс. м ² (47 %)
из общей площади жилого фонда	
• существующий сохраняемый	- 39,8 тыс. м ²
• проектируемый	- 39,2 тыс. м ²
3. Средняя этажность жилой застройки	- 2,4 эт.
4. Население, всего:	- 2,3 тыс. чел. (100 %)
в том числе:	
4.1. Зона застройки индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 0,6 тыс. чел. (26 %)
4.2. Зона застройки блокированными жилыми домами	- 0,1 тыс. чел. (4 %)
4.3. Зона застройки средне - этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	- 1,6 тыс. чел. (70 %)
5. Средняя жилищная обеспеченность	- 34 м²/чел.
6. Плотность населения по жилому району	- 63 чел./га
2300 чел. : 36,3 га (37,4 га – 1,0 га – 0,1 га = 36,3 га)	

Примечание: при расчете плотности из общей территории площадью 37,41 га вычислены территории садовых участков, прочие территории

6.1. В застройке индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками 600 - 1000 м²,

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я - ул. П. Флоренского – ул. Ломоносова – Марш. Борзова – ул. А.Болотова в Центральном районе г. Калининграда
среднем размере семьи 3,5 чел. (СНиП 2.07.01-89* прил. 5) - 33 чел./га

- 6.2. В застройке блокированными жилыми домами (СНиП 2.07.01-89* прил. 5) - 90 чел./га
- 6.3. В застройке средне - этажными жилыми домами (СНиП 2.07.01-89* прил. 4, табл. 2) - 274 чел./га

$P = 350 \times 18/23$

7. Количество квартир, всего: - 910 кв.

в том числе:

- 7.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками - 196 кв.
- 7.2. Застройка блокированными жилыми домами - 24 кв.
- 7.3. Застройка средне - этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный) - 690 кв.

2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения

Система обслуживания определена по действующим нормативам. Согласно ранее разработанной проектной документации, детский сад предусмотрен в западной части проектируемой территории, существующий детский сад находится в восточной части по улице Маршала Борзова. На смежных территориях имеет место существующая школа. Рядом с прудом по улице П.Флоренского - зона отдыха со спортивными площадками и детским городком. В границах проектных работ предусматривается размещение предприятий питания, магазинов продовольственных, непродовольственных товаров, аптеки, предприятий бытового обслуживания.

Норматив потребности на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах установлен согласно демографической структуре населения городского округа на расчетный срок (2015 г.), приведенной в генеральном плане г. Калининграда (электронная версия, разработчик - Научно-проектная фирма «ЭНКО», г. Санкт-Петербург) – по детским дошкольным учреждениям – 45 мест, по общеобразовательным школам – 140 мест.

Расчет потребности населения в учреждениях обслуживания (СП 42.13330.2011, прил. Ж)

Количество проживающих в границах проекта планировки – 2,3 тыс. чел.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Нормативный показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом			Общая площадь помещений тыс. кв. м	Примечание
					Сущ. сохр.	Проект.	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Учреждения народного образования									
1.	Детские дошкольные учреждения	место	45	104	280 (1,1 га)	80 (0,25 га)	360	3,6	Территория в условиях реконструкции и – 0,25 га (80 х 40 м ² х 0,75)
2.	Средние образовательные школы	место	140	322	–	–	–	–	Размещается за границами территории проекта планировки
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения									
3.	Аптеки	объект	по заданию на проектирование	–	–	1	1	0,1	
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания									
4.	Магазины продовольственных товаров	м ² торговой площади	70	161	300	100	400	1,0	
	Магазины непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30	69	100	100	200	0,6	
5.	Предприятия общественного питания	место	8	18	50	30	80	0,6	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6.	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	7	-	20	20	0,05	
7.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	5	-	5	5	0,1	
8.	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	23	-	23	23	0,1	
9.	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	9	-	9	9	0,1	
Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи									
10.	Филиалы сберегательного банка	Операционное место (окно)	1 на 1 – 2 тыс. чел.	2	-	2	2	0,1	
	Всего общей площади помещений:	-	-	-	-	-	-	6,4	

Примечание к п.п. 1, 4, 5, 6 – емкость учреждений обслуживания в границах проекта планировки - детских дошкольных учреждений, предприятий торговли, общественного питания завышена против нормативных показателей в связи с организацией сети обслуживания, учитывающей радиусы обслуживания населения.

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

Согласно действующему Генеральному плану города, на проектируемой территории находятся магистральные улицы районного значения - Б. Окружная 1-я и Ломоносова, которые связаны между собой системой жилых улиц – П.Флоренского, А.Болотова, переулком Ломоносова, улицами Спортивная, Олимпийская. Проектным решением предусмотрен удобный подъезд ко всем группам жилых домов. Озелененные бульвары проходят через всю планировочную структуру жилого образования.

Кроме транспортного обслуживания, на данной территории целесообразна закладка сети пешеходных и велосипедных сообщений.

Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в застройке средне этажными жилыми домами

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной жилой застройке:

1,6 тыс. чел. x 400 автомоб. на 1000 чел. = 640 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) – 448 машино-мест,

из них

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 112 машино-мест.

Для проживающих в многоквартирной жилой застройке, в границах проекта планировки необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 112 машино-мест.

Хранение транспортных средств индивидуальных легковых автомобилей населения, проживающего в застройке индивидуальными отдельно стоящими, блокированными 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 576 машино-мест (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19).

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 – 3,0 км, средняя ширина в красных линиях – 17 м)	кв. м	51 000,0	2,5	127 500,0	Стоимость 1 кв. м принята по аналогам проектов
2.	Проектируемая улично- дорожная сеть (протяженность – 4,0 км, средняя ширина в красных линиях – 17 м)	кв. м	68 000,0	5,0	340 000,0	-//-
	Объем капиталовложений, всего				467 500,0	

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. № 452.

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.

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

Осушение территории

Гидрография проектируемой территории представлена ручьем Нескучный и рекой Голубой. На территории имеются остатки сети проводящих и регулирующих каналов осушительной сети, придорожные кюветы и малые водоемы. Русла каналов и придорожных кюветов заилены, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются не санкционированные 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.

Река Голубая в 2007 году прочищалась, состояние русла значительно улучшилось. Информация о ликвидации сбросов в реку бытовых стоков от ближайших построек и дач отсутствует.

По ручью Нескучному мелиоративных работ не проводилось

В настоящем проекте разработаны основные мероприятия по осушению территории исходя из следующих положений -

- существующая осушительная сеть практически не работоспособна;
- существующая застройка имеет высокую плотность, что не позволяет провести реконструкцию (восстановление) открытых каналов осушительной сети, в том числе придорожных кюветов.

На территории перспективной застройки кадастровые земельные участки под индивидуальную и блокированную жилую застройку выделены сплошным массивом с ограниченными по ширине красными линиями улиц (дорог), в границах которых организация придорожных кюветов не представляется возможным.

С учетом изложенного, проектом предусмотрено осушение территории путем прокладки закрытых дренажных коллекторов в границах красных линий существующих и перспективных улиц (дорог).

Проектируемая территория условно разделена на два бассейна канализования: «западный» - участок существующей и перспективной застройки (западная часть, южнее ул. П.Флоренского) и «восточный» - участок существующей застройки, на

котором новое строительство проектом не предусмотрено (восточная часть, южнее ул. Маршала Борзова).

Зоны особого режима

Наименование водного источника	Водоохранная зона, м	Прибрежная защитная полоса, м	Береговая полоса общего пользования, м
Река Голубая	100	40	20
Ручей Нескучный	50	30	20

При застройке проектируемой территории для каналов и ручьев, проходящих за границами красных линий, должны предусматриваться эксплуатационные проезды шириной 3 м.

Дождевая канализация

Проектируемая территория западного бассейна частично занята существующей застройкой, которая хаотично велась в условиях отсутствия документации по градостроительному планированию. За пределами существующей застройки территория практически сплошным массивом представлена выделенными кадастровыми участками. В результате, проектные красные линии существующих и проектируемы улиц (дорог) проложены в стесненных условия. Прокладка инженерных сетей в границах красных линий с учетом требований СНиП крайне затруднена. В связи с изложенным, как крайняя мера, по западному бассейну принято решение дождевую канализацию совместить с каналами и коллекторами осушительной сети. С этой целью проектные профили улиц (дорог) приняты односкатными в сторону открытых каналов (придорожных кюветов) или проложенных вдоль земляного полотна дренажных коллекторов. Дождевой сток с проезжей части организованно направляется по лоткам в кювет или в сторону дренажного коллектора. На западном бассейне канализования в пониженных точках осушительной сети предусмотрены две установки по очистке загрязненных нефтепродуктами дождевых стоков. Расходы загрязненных стоков подаваемых на установки ОС-1 и ОС-2 составляют соответственно 120 и 60 л/с. Очищенные от нефтепродуктов дождевые стоки совместно с дренажными водами направляются в ручей Нескучный.

На восточном бассейне, занятом производственно-коммунальными предприятиями, развитие жилой застройки не предусматривается. На этой территории развита довольно густая сеть дождевой канализации. С севера на юг

территорию пересекают два дождевых коллектора Ду 1000 мм. Один из них входит в городскую систему дождевой канализации. В этот коллектор проектом предусмотрен сброс поверхностного стока с прилегающей территории после очистки на ОС-3 (60 л/с). Второй коллектор сбрасывает поверхностные стоки в открытый канал. На этом коллекторе проектом предусмотрены очистные сооружения ОС-4 (120 л/с).

На очистные установки отводится наиболее загрязненная часть поверхностного 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. К использованию рекомендуются модульные очистные установки заводской готовности. Как вариант могут быть использованы установки следующего состава:

- Песконефтеуловитель (120 л/с) 2200 мм x 11000 мм в сборе: - 1 шт.
- шахта вертикальная с крышкой 1000 мм x 2000 мм - 2 шт.
- шахта вертикальная с крышкой 1200 мм x 2000 мм - 2 шт.
- коалесцентный модуль - 1 к-т
- сорбционный фильтр - 2 к-та
- сигнализатор ила - 1 шт.
- сигнализатор нефтепродуктов - 1 шт.

Ориентировочные капитальные вложения по объектам мелиорации и дождевой канализации

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Восстановление и развитие осушительной сети (открытой, закрытой)	объект	1	10 000	Объект-аналог ОАО Институт Запводпроект
2.	Закрытые дренажные коллекторы Ду 300	км	5,5	25 700	НЦС 14-2012
3.	Установка по очистке дождевого стока, 120 л/с	компл.	2	9 000	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
4.	Установка по очистке дождевого стока, 60 л/с	компл.	2	8 100	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
5.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	5 300	СЦПР
6.	Непредвиденные затраты	%	5	2 900	СЦПР
	Итого:			61 000	

2.2.5.2. Электроснабжение

Проектные решения по системе электроснабжения разработаны согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго» от 30.06.2012 г. № Я-44/12.

Потребителями электроэнергии в микрорайоне являются существующие и проектируемые жилые дома, общественные здания, учреждения народного образования, объекты коммунально-бытового назначения.

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

Расчётные нагрузки жилых и общественных зданий принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1^н, 2.1.5^н. Расчетная электрическая нагрузка составляет 760 кВт.

Центром питания (ЦП) является перспективная ПС 110/10 кВ Менделеевская. Строительство ПС предусмотрено Планом реализации Генерального плана Калининграда (внесение изменений), утвержденным постановлением администрации городской округ «Город Калининград» от 29.04.2011 г. № 708. Земельный участок под ПС определен Правилами землепользования и застройки городской округ «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29.06.2009 г. № 144.

Распределительный пункт 10 кВ РП-2 подключается к центру питания через РП-1 (пос. Зеленое) по двухлучевой схеме с односторонним питанием. Распределительный пункт 10 кВ РП-2 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(1 x 400/50).

Распределительная сеть 10 кВ выполняется кабелем 10 кВ марки XRUHAKXS - 6/10 кВ сечением 3(1 x 120/50).

В зависимости от требуемой надёжности электроснабжения и плотности нагрузки применяются однотрансформаторные и двухтрансформаторные ТП с трансформаторами мощностью до 630 кВА.

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

Исходя из оптимальной нагрузки ТП и длительно-допустимого тока выбранного

кабеля на каждую распределительную линию подключается до трех трансформаторных подстанций ТП 10/0,4 кВ с трансформаторами до 2 х 630 кВА. Трансформаторные подстанции предлагаются комплектные (КТП 10/0,4 кВ) в бетонном корпусе.

Основным принципом построения распределительной 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 10 кВ для электроприёмников третьей категории является сочетание петлевых линий 10 кВ и радиальных линий 0,38 кВ к потребителям.

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

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 (см. СНиП 2.07.01-89* § 7.12; 7.13). Размеры земельных участков для ТП напряжением 10/0,4кВ с двумя трансформаторами — не более 100 м².

Ориентировочная стоимость строительства объектов электроснабжения приведена в таблице.

В стоимость по объектам включены:

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

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.	3	10 900	Объект-аналог
3.	Ячейка 10 кВ, 630 А с вакуумным выключателем	компл.	2	2 000	ОАО Мосгорэлектроцит
4.	Кабель силовой с алюминиевыми жилами ХРУНАКXS-6/10, сечением 1 x 400/50.	км	19,5	27 900	Объект-аналог
5.	То же сечением 1 x 120/50	км	8,7	6 700	Объект-аналог
6.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	7 800	СЦПР
7.	Непредвиденные затраты	%	5	4 300	СЦПР
	Итого:			90 000	

2.2.5.3. Газоснабжение

Существующая многоквартирная застройка газифицирована. В индивидуальных домах используется привозной сжиженный газ, доставляемый в баллонах от ГЗС Калининграда. Газ используется для приготовления пищи и хозяйственно-бытовых нужд.

Проектом предусмотрено использование природного газа на приготовление пищи, отопление и горячее водоснабжение существующей и перспективной (проектируемой) жилых застроек, а также учреждений обслуживания по СП 42.13330.2011. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 79

Источником питания является газопровод высокого давления 325 мм проложенный по ул. Каштановая аллея - ул. Маршала Борзова. 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 дополнительное подключение распределительной сети низкого давления к полиэтиленовому газопроводу низкого давления 160 мм, проложенному по ул. Бердянского. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления

предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Согласно гидравлическому расчету часть распределительных газопроводов многоквартирной застройки сохраняется.

Укрупненный показатель максимального потока q_0 на отопление зданий существующей застройки для 1-2 этажей составляет 100,0 Вт/м² (СНиП 2.04.07-86* "Тепловые сети").

Норма расхода теплоты для хозяйственно-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/м³. Потребление газа приведено в таблице.

Расчетные расходы газа

Наименование показателя	Показатель	
	м ³ /ч	тыс. м ³ /год
Расход газа на отопление жилой зоны	279	346
Расход газа на хоз.-быт нужды жилой зоны	194	240
Расход газа по общественным зданиям	230	276
Итого:	703	862

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в таблице.

В стоимость по объектам включены:

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

Ориентировочные капитальные вложения по объектам газоснабжения

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Газопровод высокого давления	км	2,3	8 500	Объект-аналог
2.	Газопровод низкого давления	км	3,2	12 100	Объект-аналог
3.	Установка ШРП	шт.	2	1 900	Объект-аналог
4.	Отключающие устройства	шт.	17	900	Объект-аналог
5.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	2 300	СЦПР

6.	Непредвиденные затраты	%	5	1 300	СЦПР
	Итого:			27 000	

2.2.5.4. Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. Существующая многоквартирная жилая застройка и общественные здания снабжаются теплом от местных котельных, работающих на разных видах топлива. Индивидуальная застройка, состоящая из четырнадцати домов, имеет печное отопление или котелки на твердом топливе.

Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение перспективной (проектируемой) жилой застройки от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение учреждений обслуживания - от блочных котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей предусмотрен при технической возможности по мере освоения проектируемой территории. Местные котельные существующей многоквартирной застройки переводятся на газовое топливо (реконструируются).

Расчетный тепловой поток по всем потребителям учтен в потреблении газа.

2.2.5.5. Водоснабжение

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей жилой застройки и перспективной (проектируемой) застройки с учреждениями обслуживания по СП 42.13330.2011.

Удельное хозяйственно-питьевое потребление принято:

- по существующей жилой застройке 160 л/сут. (СНиП 2.04.02-84);
- по общественной застройке – по нормам расхода согласно СНиП 2.04.01-85.

В расчетах применен коэффициент суточной неравномерности $K=1,2$.

Расход на полив жилой территории 50 л/сут. на 1 человека (СНиП 2.04.02-84).

Для наружного пожаротушения принято: количество пожаров 1, расход 10 л/с, для внутреннего пожаротушения: струй 1, расход 2,5 л/с. Продолжительность пожара 3 часа (СНиП 2.04.01-85).

Потребность в воде составляет 760 м³/сут. для суток максимального водопотребления.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-947.

Источником водоснабжения принят водопровод 300 мм, проходящий по ул. Б.Окружной 1-й. Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи воды, проектируемая водопроводная сеть дополнительно закольцована с существующим водоводом 400 мм, проложенным по Советскому проспекту.

Водопроводная сеть объединенная, хозяйственно-питьевая и пожарная, закольцованная 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 (сохранении) 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).

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведены в таблице.

В стоимость объектов включены:

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

Ориентировочные капитальные вложения по объектам водоснабжения

№ п/п	Наименование объекта	Пока-затель	Коли-чество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Водопроводные сети Ду 80 Ду 100 Ду 200	км км км	0,5 0,8 2,4	1 300 2 100 8 700	НЦС 14-2012
2.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	1 200	СЦПР
3.	Непредвиденные затраты	%	5	700	СЦПР
	Итого:			14 000	

2.2.5.6. Бытовая канализация

Централизованная бытовая канализация проектируемой территории практически отсутствует. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 620 м³/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-947.

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Проектируемая территория условно разделена на два бассейна канализования: западный бассейн - перспективная застройка (западная часть, южнее ул. П.Флоренского) и восточный бассейн - существующая застройка (восточная часть, южнее ул. Маршала Борзова). Бытовые стоки с проектируемой территории западного бассейна канализования собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). На пониженном участке бассейна, в пойме ручья Нескучного предусмотрена канализационная насосная станция (КНС) подкачки производительностью 10 м³/ч.

Водоотведение бытовых стоков западного бассейна осуществляется в перспективный разгрузочный коллектор по ул. Б.Окружной 1-й (разгрузочный коллектор № 5 по Схеме канализации городского округа «Город Калининград»). Подача стоков предусмотрена через проектируемую главную канализационную насосную станцию (ГКНС) производительностью 20 м³/ч. Проектируемые насосные станции приняты моноблочными без наземного павильона с насосами марки «GRUNDFOS» (один – рабочий, один – резервный).

На территории восточного бассейна канализования проектом новая застройка не предусмотрена. В связи с этим водоотведение бытовых стоков восточного бассейна предусмотрено по существующим сетям бытовой канализации самотеком в существующий коллектор 200 мм по ул. Маршала Борзова.

Ориентировочная стоимость строительства объектов бытовой канализации приведены в таблице.

В стоимость объектов включены:

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

Ориентировочные капитальные вложения по объектам бытовой канализации

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Самотечные канализационные коллекторы				НЦС 14-2012
	Ду 200	км	2,4	7 200	
	Ду 250	км	0,9	3 400	
	Ду 300	км	0,5	2 000	
2.	Канализационная насосная станция КНС-1, 20 м ³ /ч	компл.	1	2 100	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
3.	Канализационная насосная станция КНС-2, 10 м ³ /ч	компл.	1	1 800	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
	Напорный канализационный коллектор в две нитки Ду 150	км	0,4	2 100	НЦС 14-2012
4.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	1 800	СЦПР
5.	Непредвиденные затраты	%	5	1 000	СЦПР
	Итого:			21 400	

2.2.5.7. 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 кабелем, проложенным в земле. Опоры - металлические или железобетонные. Светильники - РКУ-125, ЖКУ-100, РКУ-80, ЖКУ-250 - в зависимости от категории освещаемых улиц.

Ориентировочная стоимость строительства сети наружного освещения приведена в таблице.

В стоимость включены:

- проектно-изыскательские работы;

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я - ул. П. Флоренского – ул. Ломоносова – Марш. Борзова – ул. А.Болотова в Центральном районе г. Калининграда

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

Ориентировочные капитальные вложения по сети наружного освещения

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Сеть наружного освещения	км	7,8	3 600	Объект-аналог
	Итого:			3 600	

2.2.5.8. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория практически не телефонизирована. Расчетное количество квартир на проектируемой территории составляет 1 980 квартир. Из условия 100 % телефонизации потребуется 1980 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 таблице.

В стоимость включены:

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

Ориентировочные капитальные вложения по объектам связи

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Магистральные сети для связи и телевидения	км	7,8	7 500	НЦС 11-2012
	Итого:			7 500	

2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город

Калининград», учетом проведенного анализа территории в границах проектирования. Настоящим проектом предлагается использование выявленных территориальных резервов для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград», НПИ ПП «ЭНКО») на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

Западный участок – Ж-4;

Центральный участок – Ж-4, Ж-5;

Восточный участок – Ж-2, ОЖ.

Изменения в правилах землепользования и застройки касаются только центрального участка, где настоящим проектом предложено добавить зону Ж-5 «Зона садоводств и дачных участков», предназначенную для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений, используемых населением в целях отдыха, выращивания сельскохозяйственных культур, что соответствует сложившейся ситуации.

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

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

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

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

Биолого-социальные опасности:

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

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

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

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

Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы

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

Для Калининградской области в целом, характерны следующие виды климатических экстремумов:

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

Сильные ветры угрожают:

- нарушением коммуникаций (линий электропередачи и других);
- срывом крыш зданий и выкорчевыванием 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 связи при налипании 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 налипаний 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 подъем 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 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).

Согласно данным ГУ МЧС России по Калининградской области, вблизи участка проекта планировки (согласно реестру ПОО) имеет место химически опасный объект – аммиачно-холодильная установка ОАО «Калининградский рыбоконсервный комбинат» с площадью зоны поражения 0,6 кв. км.

Исходя из статистики аварий на территории ЗАО «Калининградрыба» следует, что вероятность возникновения ЧС, связанной с авариями на ХОО находятся в пределах допустимых значений.

Взрывопожароопасные объекты на проектируемой территории и вблизи отсутствуют.

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

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:

- не осторожное обращение с огнём;
- нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования теплогенерирующих установок;
- неисправность оборудования;
- поджоги.

В зданиях массового скопления людей (объекты обслуживания) необходима установка автоматической пожарной сигнализации, разработка системы пожаротушения с использованием пожарного водоснабжения.

Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях

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.

Согласно паспорту безопасности, автодороги на рассматриваемой территории не входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП.

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 ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

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

- *мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций* - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска

возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 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, участок планировки и межевания расположен на территории категорированного по ГО города в зоне опасного радиоактивного заражения (зона возможных сильных разрушений).

По ул. Маршала Борзова имеются два защитных сооружения (противорадиационных укрытия) для укрытия проживающего населения.

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

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

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, отсутствуют.

Перспективная застройка предусматривает строительство противорадиационных на всю проектную численность населения с $K_3 = 200$, $\Delta P_{\phi} = 0,2$ кгс/см² 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 м² в целом, в границах проекта планировки, составит 2000 кв. м (население – 2,34 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 учреждении обслуживания в центральной части проектируемой территории.

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

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная 1-я - ул. П. Флоренского – ул. Ломоносова – Марш. Борзова – ул. А.Болотова в Центральном районе г. Калининграда 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.

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.

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.

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 жилой территории, строительство площадок отдыха для взрослых и детей.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются: автотранспорт, котельные, котелки, работающие на твердом и жидком 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;
- 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.

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автодорожный транспорт, трансформаторные подстанции.

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

Западный участок по улицам А.Болотова и П.Флоренского, в основном, свободен от застройки. На данную территорию разработана проектная документация, где в перспективе предусмотрено строительство индивидуальных жилых домов, блокированной застройки с объектами обслуживания в первых этажах. Данный участок первой очереди освоения. Центральный участок проектируемой территории предусмотрен для освоения под индивидуальное жилищное строительство. По утверждению проекта планировки с проектом межевания в его составе наиболее рационально освоение участков, сформированных для целей общего пользования, т.е. под улицы, проезды, зеленые насаждения. Участки под строительство объектов общественно - делового назначения подлежат освоению в любой последовательности. Основное условие - соблюдение санитарных разрывов от существующих производственно-складских территорий до существующей сохраняемой жилой застройки.

Для существующих сохраняемых производств на сопряженных территориях, в случае сохранения жилого назначения существующей жилой застройки, требуется проведение мероприятий по сокращению санитарных зон.

2.7. Территориальный баланс

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	37,4/100,0	37,4/100,0
	в том числе территории:			
1.	Жилых зон из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	1,1/3,0	10,3/28
	• зона застройки блокированными жилыми домами	-"-	-	0,6/1,0
	• зона застройки средне этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардные)	-"-	4,9/13,0	4,9/13,0
2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-"-	1,6/4,0	3,0/8
3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	6,8/18,0	16,5/44,0
4.	Зон зеленые насаждения общего пользования	-"-	-	1,0/3 (площадь озелененных территорий – 5,0 м ² /чел.; СП 42.13330.20 11, п. 9.13, табл. 4 – 6 м ² /чел.;
5.	Зон садовых участков	-"-	1,0/3,0	1,0/3,0
6.	Прочие территории	-"-	22,0/59,0	0,1/- (ручей Нескучный)

Примечание к п. 4 - к юго-западной части проектируемой территории примыкает березовая роща.

2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1	Площадь в границах проектных работ – всего	%	37,4/100,0	37,4/100,0
	в том числе территории:	-"-	6,0/16,0	15,8/42,0
	- жилых зон			
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками	-"-	1,1/3,0	10,3/28,0
	• зона застройки блокированными жилыми домами	-"-	-	0,6/1,0
	• зона застройки средне этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	-"-	4,9/13,0	4,9/13,0
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	-"-	1,6/4,0	3,0/8,0
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	6,8/18,0	16,5/44,0
	- иных зон	-"-	23,0/62,0	2,1/6,0
1.2	Из общей площади проектируемой территории, общего пользования иных зон – всего	-"-	23,0/62,0	2,1/6,0
	из них:			
	- зеленые насаждения общего пользования	-"-	-	1,0/3,0
	- садовые участки	-"-	1,0/3,0	1,0/3,0
	- прочие территории	-"-	22,0/59,0	0,1/-
2.	Население			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	1,6	2,3
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	0,04	0,6
2.1.2.	В зоне застройки блокированными жилыми домами	-"-	-	0,1
2.1.3.	В зоне застройки средне этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	-"-	1,6	1,6
2.2.	Плотность населения	чел./га	-	63
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего	тыс. м ² общей площади квартир/%	39,8/100,0	79,0/100,0
	в том числе:		-	

3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	2,5/6	38,8/49
3.1.2.	Застройка блокированными жилыми домами	-"-	-	2,9/4
3.1.3.	Застройка средне этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	-"-	37,3/94	37,3/47
3.2.	Средняя этажность жилой застройки	эт.	4,3	2,4
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	25	34
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	280/122	360/45
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	-
4.3.	Аптеки	объект	-	1
4.4.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	400/175	620/270
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	50/22	80/35
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	5
4.5.	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:			
	Прачечные самообслуживания, всего/на 1000 чел.	кг белья в смену	-	23/10
	Химчистки самообслуживания, всего/на 1000 чел.	кг вещей в смену	-	9/4
4.6	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			
	Филиалы сбербанка	операционное место	-	2
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	3,8	7,8
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	-	576
6.	Инженерное обеспечение			
6.1.	Водоснабжение	куб. м/сут.		760
6.2.	Канализация	-"-		620
6.3.	Газоснабжение	тыс. м ³ /год		862
6.4.	Электроснабжение	кВт		760
6.5.	Телефонизация	номеров		911
7.	Инвестиции			
7.1.	Транспортное обслуживание	тыс. руб.		467 500,0
7.2.	Инженерное обеспечение	-"-		224 500,0

**Копии графического материала
к Обоснованию проекта планировки территории**



3. Проект межевания территории

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северной жилой части города. Основная часть территории межевания расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, часть территории расположена в зоне общественно-жилого назначения и зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. П. Флоренского; с востока красными линиями магистралей районного значения – ул. Ломоносова, ул. Марш. Борзова, ул. Каштановая аллея; с юга границами земельных участков кадастровых кварталов 39:15:121042, 39:15:121009, красными линиями улицы местного значения – ул. Спортивная, красными линиями второстепенного проезда – пер. Ломоносова, руч. Нескучный, красными линиями улицы местного значения – ул. А. Болотова; с запада красными линиями улицы районного значения – ул. Б. Окружная 1-я. Площадь территории межевания в согласованных границах – 373500,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 219580,00 м²

Территория межевания расположена на территории кадастровых кварталов: 39:15:120720, 39:15:120722, 39:15:120723, 39:15:120724, 39:15:120803, 39:15:120807, 39:15:120901, 39:15:120902, 39:15:120904, 39:15:120906, 39:15:120907, 39:15:120908, 39:15:120909, 39:15:120911, 39:15:121009, 39:15:121034, 39:15:121036, 39:15:121040, 39:15:121042.

Существующая жилая застройка представлена 5,7-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 82 земельных участка, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 2 земельных участка.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 127455,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)».

3.2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 73 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы и площадь 6 ранее образованных земельных участков, из них 2 земельных участка разделить под каждый многоквартирный дом, в результате чего образуется 17 земельных участков, в т.ч.:
 - 13 земельных участков под многоквартирные дома,
 - 1 земельный участок под размещение объектов малой торговли,
 - 1 земельный участок под территорию общего пользования (проезд),
 - 2 земельных участка для перераспределения;
- образовать 7 земельных участков путем раздела двух земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:120908:22 и 39:15:121042:34, в т.ч.:
 - 2 земельных участка под многоквартирные дома,
 - 5 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства);
- образовать 123 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:
 - 77 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства),
 - 11 земельных участков под строительство блокированных домов,
 - 5 земельных участков под строительство блокированных домов со встроенно-пристроенными магазинами и кафе,
 - 3 земельных участка под размещение объектов инженерной инфраструктуры,
 - 4 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения,
 - 1 земельный участок под детские дошкольные учреждения,
 - 4 земельных участка под озелененные территории общего пользования,
 - 1 земельный участок для ведения садово-огородного хозяйства,
 - 6 земельных участков под территорию общего пользования (проезд),
 - 11 земельных участков 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, для обеспечения нормативной ширины и проложения инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. Б. Окружной 1-й и ул. А. Болотова. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанных улиц и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд.

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

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка в границах красных линий (кв.м)	№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка в границах красных линий (кв.м)
1	2	3	4	5	6
1	39:15:120807:240	124.00	49	39:15:120720:191	36.00
2	39:15:120807:1	895.00	50	39:15:120720:190	85.00
3	39:15:120807:292	50.00	51	39:15:120720:203	137.00
4	39:15:120807:578	253.00	52	39:15:120724:1	19.00
5	39:15:120807:300	175.00	53	39:15:120724:2	11.00
6	39:15:120807:301	223.00	54	39:15:120724:97	5.00
7	39:15:120807:302	179.00	55	39:15:120724:5	11.00
8	39:15:120807:303	197.00	56	39:15:120724:8	17.00
9	39:15:120807:284	107.00	57	39:15:120724:9	9.00
10	39:15:120807:283	111.00	58	39:15:120724:10	11.00
11	39:15:120807:282	84.00	59	39:15:120724:11	59.00
12	39:15:120807:281	122.00	60	39:15:120722:79	10.00
13	39:15:120807:304	421.00	61	39:15:120722:76	22.00
14	39:15:120807:306	104.00	62	39:15:120722:119	31.00
15	39:15:120807:608	45.00	63	39:15:120722:157	146.00
16	39:15:120807:315	311.00	64	39:15:120722:1	8.00
17	39:15:120807:393	268.00	65	39:15:120723:184	99.00
18	39:15:120807:394	292.00	66	39:15:120723:154	816.00
19	39:15:120807:443	294.00	67	39:15:120723:65	139.00
20	39:15:120807:601	144.00	68	39:15:120723:1	5.00
21	39:15:120803:131	112.00	69	39:15:120901:98	5.00
22	39:15:120803:70	184.00	70	39:15:120901:100	7.00
23	39:15:120803:58	205.00	71	39:15:120901:3	15.00
24	39:15:120803:48	206.00	72	39:15:120902:128	64.00
25	39:15:120803:7	202.00	73	39:15:120902:112	72.00
26	39:15:120803:6	136.00	74	39:15:120902:17	73.00
27	39:15:120803:5	81.00	75	39:15:120902:33	157.00
28	39:15:120803:4	82.00	76	39:15:120902:107	168.00
29	39:15:120803:3	76.00	77	39:15:120902:63	112.00
30	39:15:120803:2	71.00	78	39:15:120902:109	88.00
31	39:15:120803:258	74.00	79	39:15:120902:113	38.00
32	39:15:120803:256	46.00	80	39:15:120902:78	41.00
33	39:15:120803:255	51.00	81	39:15:120902:92	176.00
34	39:15:120803:254	48.00	82	39:15:120902:91	113.00
35	39:15:120803:253	40.00	83	39:15:120904:98	17.00
36	39:15:120803:252	53.00	84	39:15:120904:373	13.00
37	39:15:120803:250	58.00	85	39:15:120904:99	24.00
38	39:15:120803:249	73.00	86	39:15:120904:100	17.00
39	39:15:120803:248	76.00	87	39:15:120904:118	8.00
40	39:15:120803:247	55.00	88	39:15:120904:119	24.00
41	39:15:120803:246	48.00	89	39:15:120904:120	34.00
42	39:15:120720:310	34.00	90	39:15:120904:121	12.00
43	39:15:120720:273	40.00	91	39:15:120904:216	238.00
44	39:15:120720:272	64.00	92	39:15:121042:15	214.00
45	39:15:120720:270	65.00	93	39:15:120907:3	87.00
46	39:15:120720:271	66.00	94	39:15:120909:4	64.00
47	39:15:120720:244	30.00	95	39:15:120911:1	294.00
48	39:15:120720:194	9.00	96	39:15:120904:232	65.00
ИТОГО:					10600.00

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, м²

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - 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.

Таблица I

№ участка	Разрешенное использование	Год стр-ва	Кол. эт.	Общ. площ. жил. пом.	Общ. площ. нежил. пом.	Кол кв.	Удельн. показатель зем. доли	Норматив. площадь зем. уч., кв.м	Фактич. Коэфф.	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Площадь квартала межевания в в границах красных линий										24810.00
Образуемые земельные участки, в т.ч.:										
1	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 96	1991	5	1353.30	15.40	39	1.36	1861.43	1.32	1800.00
2	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 94	1991	5	1382.90	15.30	39	1.36	1901.55	1.36	1900.00
3	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 92	1991	5	1359.20	15.30	39	1.36	1869.32	1.46	2010.00
4	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 98	1992	5	859.20	0.00	19	1.36	1168.51	1.29	1105.00
5	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 100	1996	7	997.10	111.00	16	0.92	1019.45	0.88	975.00
6	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 102	1991	5	1200.80	0.00	20	1.36	1633.09	1.29	1555.00
7	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 104	1991	5	2577.80	0.00	60	1.36	3505.81	1.22	3150.00
8	под многоквартирный дом по ул. Ломоносова, 2	1995	7	979.80	333.70	17	0.92	1208.42	0.92	1210.00
9	под многоквартирный дом по ул. Ломоносова, 4	1990	5	3247.40	0.00	60	1.36	4416.46	0.99	3210.00
10	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 105	1991	5	3249.40	0.00	60	1.36	4419.18	0.97	3140.00
11	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 103	1994	6	6150.20	0.00	95	0.92	5658.18	0.84	5145.00
12	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 103А	1996	5	986.40	0.00	15	0.92	907.49	1.27	1250.00
13	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 105А	1997	5	2102.30	0.00	35	0.92	1934.12	0.97	2030.00
14	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 93Б	2005	5	1698.90	261.90	30	0.92	1803.94	1.42	2780.00
15	под многоквартирный дом по ул. Марш. Борзова, 93В	2005	5	2876.20	437.40	50	0.92	3048.51	1.18	3912.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома				31020.90		575		36355.47		35172.00

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. Б. Окружная 1-я – ул. П. Флоренского – ул. А. Болотова в Центральном районе:

- сохраняется 73 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 96899,00м², в т.ч. в границах красных линий - 78086,00м²;

- сохраняется 2 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участка общей площадью – 623,00м²;

- уточняются границы 4-х земельных участков общей площадью – 2397,00м²;

- образуется 149 земельных участков, в т.ч.:

15 земельных участков под многоквартирные дома общей площадью – 35172,00м²;

82 земельных участка под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) общей площадью – 56038,00м²;

11 земельных участков под строительство блокированных жилых домов общей площадью – 13370,00м²;

5 земельных участков под строительство блокированных жилых домов со встроенно-пристроенными магазинами и кафе общей площадью – 5822,00м²;

1 земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения общей площадью – 2537,00м²;

5 земельных участков для размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения общей площадью – 3814,00м²;

3 земельных участка для размещения объектов инженерной инфраструктуры общей площадью – 1083,00м²;

4 земельных участка под озелененные территории общего пользования общей площадью – 9027,00м²;

1 земельный участок для ведения садово-огородного хозяйства общей площадью – 612,00м²;

8 земельных участков под территории общего пользования (проезды, пешеходные связи) общей площадью – 7903,00м²;

14 земельных участков для перераспределения общей площадью – 3096,00м².

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

3.4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	37,3500	37,3500
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	13,8474	13,8474
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	3,5062	11,0952
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-	7,5230
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	3,5172	3,5172
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	1,6955	1,8013
	• территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-	0,6351
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	8,6347	0,3708
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	23,5026	23,5026
	Ранее образованные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	8,1106	8,1106

**Копии графического материала
к Проекту межевания территории**