



**Геоцентр**

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

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

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

**Заказчик:**

Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа "Город  
Калининград"

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда**



г. Калининград  
2012 г.

МП Геоцентр

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда



**Геоцентр**

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства

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

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

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

**Заказчик:**

Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа "Город  
Калининград"

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ  
в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр.  
в Центральном районе г. Калининграда**

Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград  
2012 г.

МП Геоцентр

### **СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

Директор МП «Геоцентр»	Л.И.Глеза
Начальник отдела межевания МП «Геоцентр»	Л.П.Полякова
Инженер МП «Геоцентр»	Т.А.Кузьмина
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
Техник-архитектор ООО «Никор Проект»	Д.А.Иванов

## 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:

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

<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города	ПП – 3	1: 20 000
2.	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой границ зон с особыми условиями использования	ПП – 4	1: 2 000
	Схемы инженерной инфраструктуры:		
3.	Схема вертикальной планировки, осушения территории и дождевая канализация	ПП – 5/1	1: 2 000
4.	Электроснабжение	ПП – 5/2	1: 2 000
5.	Схема газоснабжения	ПП – 5/3	1: 2 000

6.	Водоснабжение, бытовая канализация	ПП – 5/4	1: 2 000
7.	Объекты инженерной инфраструктуры. Сводный план	ПП – 5/5	1: 2 000
8.	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, схема размещения парковок	ПП – 6	1: 2 000
9.	Схема организации улично-дорожной сети	Приложение к листу ПП – 6	1: 5 000
10.	Схема очередности строительства	ПП – 7	1: 5 000
11.	Эскизные предложения по застройке общественного центра квартала среднеэтажной жилой застройки		

### 3. Межевание территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

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

## СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

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

<b>Введение .....</b>	<b>10</b>
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории.....	11
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....	12
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.....	12
1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	21
1.3.2. Характеристики развития жилой застройки.....	22
1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения.....	22
1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели).....	23
1.5. Инженерная подготовка территории.....	25
1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.....	28
1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....	32

### Копии графических материалов

### 2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение) .....	38
2.1.1. Решения генерального плана.....	39
2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	41
2.1.3. Жилищный фонд, система культурно – бытового	

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда обслуживания населения.....	41
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	42
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	42
2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....	43
2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....	44
2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.....	44
2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства.....	45
2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	47
2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	50
2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения.....	52
2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	66
2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО .....	67
2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	76
2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	76
2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	79
2.7. Территориальный баланс .....	80
2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	80

## **Копии графических материалов**

## **3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....84**

## **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 № 90 от 04.06.2012 г. – информация по объектам культурного наследия;
- МУП коммунального хозяйства городского округа «Город Калининград» «Водоканал» № ТУ-946 от 26.06.2012 г. – технические условия;
- ОАО «Янтарьэнерго» № Я-45/12 от 30.06.2012 г. - технические условия;
- ОАО «Калининградгазификация» № 75 от 04.07.2012 г. – техническое задание;
- МП по эксплуатации сетей и сооружений отвода поверхностного стока «Гидротехник» № 438 от 08.06.2012 г. - технические условия;
- МКУ «Калининградская служба заказчика» № 100 от 28.06.2012 г. – предварительные технические условия на проектирование наружного освещения территории;
- ГУ МЧС России по Калининградской области № 4502-3-1-5 от 13.08.2012 г. – исходные данные и требования;
- Выписки с ГКН и сведения БТИ о жилом фонде (в электронном виде на CD диске с проектом планировки).



Российская Федерация Калининградская область



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 определённому 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**

## **Введение**

Документация по планировке территории, проект планировки с проектом межевания в его составе в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда, разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 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» № 163 от 09.02.2012 г. «О внесении изменений в 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»;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

- Техническое задание;
- Муниципальный контракт с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

Проект планировки и межевания территории выполнен с учетом генерального плана муниципального образования «Город Калининград», утверждённого городским Советом народных депутатов Калининграда в феврале 2006 г., ТУ инженерных служб на топографической основе в масштабе 1 : 2000, выполненной ООО «Арканоид» в 2012 году.

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

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

Территория в границах проекта планировки расположена в северо-западной части города Калининграда и с северо – восточной стороны ограничена железной дорогой, с западной - территорией, активно осваиваемой под строительство многофункционального торгового комплекса, с южной – автомагистралью общегородского значения Советский проспект, с запада граница проектируемой территории проходит по улице Полецкого.

Рельеф основной части ровный, спокойный. По территории проходит ручей Воздушный, прибрежная территория которого не благоустроена и не имеет территориальных резервов для развития зеленой зоны. В широтном направлении проходит воздушная линия ЛЭП 110 кв.

На пересечении улиц Ломоносова и Советский проспект имеется отвод под торгово-выставочный комплекс.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием и по 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 основном, располагаются территории индивидуальной усадебной жилой застройки. Вдоль Советского проспекта сложилась

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда зона общественно – делового и коммерческого назначения. В центральной части территории, вдоль улиц Полецкого и Ломоносова, Б.Окружная 2-я имеет место территория гаражного общества. По улице Херсонская имеется отвод под строительство производственной базы с магазином, левее отвод под автомастерскую.

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. Размер (расстояние между красными линиями) определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях по пр. Советский 50 м, ул. Б.Окружная 2-я, от 25 до 30 м, улицам и проездам в существующей жилой застройке – 20 - 25 м.

## **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, 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.

Первая очередь освоения включает в себя, прежде всего, инженерно-технические объекты, линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство установлены 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, производственно-коммунального 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

### **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 Правил застройки и землепользования городского округа «Город Калининград».

### *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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

- 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

### **П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

#### **Основные виды разрешенного использования**

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

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

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

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием;
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- Офисы и представительства;
- Судебные и юридические органы;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- Кредитно-финансовые учреждения;

Предельная высота основных зданий – 18 м. Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

#### **О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения;
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- Офисы;
- Представительства;
- Кредитно-финансовые учреждения;
- Судебные и юридические органы;



- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- Гостиницы;
- Информационные туристические центры;
- Физкультурно-оздоровительные сооружения;
- Плавательные бассейны городского значения;
- Спортивные залы городского значения;
- Учреждения культуры и искусства городского значения;
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- Конфессиональные объекты;
- Мемориальные комплексы, памятные объекты;
- Учреждения социальной защиты;
- Музеи, выставочные залы, галереи;
- Магазины;
- Крупные торговые комплексы;
- Торгово-выставочные комплексы;
- Предприятия общественного питания;
- Объекты бытового обслуживания;
- Центральные предприятия связи;
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- Отделения, участковые пункты милиции;
- Пожарные части;
- Ветлечебницы без содержания животных;
- Амбулаторно-поликлинические учреждения;
- Аптеки;
- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоэтажные
  - В комплексе со зданиями
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные

### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома 8 - 16 этажей;
- Многоквартирные жилые дома 6 - 8 этажей;
- Многоквартирные жилые дома 5 - 7 этажей;
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
- Стационары;
- Временные торговые объекты;
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Предприятия автосервиса.

### Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная высота объектов обслуживания – не более 25 м.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89\*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7, СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

### Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

#### Основные виды разрешенного использования

Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.) – см. Статью 53 настоящих Правил застройки и землепользования городского округа «Город Калининград».

## **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

## **Условно разрешенные виды использования**

- Площадки для выгула собак

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), другие действующие нормативно-правовые документы.

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;
- зона объектов обслуживания;
- зона объектов дошкольного образования.

### **Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур:**

#### **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;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

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

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

Территория в границах проекта планировки сложилась по существующим жилым улицам. В границах существующих кварталов имеются отводы с оформленными и неоформленными (в случае наличия существующей жилой застройки на участках) земельными отношениями.

Территория в границах проекта планировки находится в зонах:

Ж-4- «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»;

ОЖ- «Зона общественно-жилого назначения»;

П-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов»;

О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения»;

ПР-1 «Зона озеленения специального назначения».

Проектом предусмотрено использование свободных территорий под строительство индивидуальных жилых домов и предприятий обслуживания, а также организацию озеленения и благоустройства, местных проездов. Свободные от застройки территории, попадающие в санитарно-защитную зону от предприятий, на перспективу рассматриваются под размещение объектов капитального строительства – предприятия обслуживания. Основная часть проектируемой территории находится в

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда зоне Ж-4. От ул. Кировоградской до ул. Полецкого проходит руч. Воздушный, ширина водоохраной зоны которого составляет 100 м, прибрежных защитных полос – 30-50 м. В зависимости от уклона берега, выделены полосы обслуживания, шириной по 5 м в обе стороны от бровок, в которых запрещено строительство капитальных зданий и сооружений, разбивка садово-огородных участков, прокладка сетей инженерных коммуникаций.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, т.е. общедоступными водными объектами. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

Согласно Водному кодексу РФ береговая полоса руч. Воздушный составляет 20 м. На проектируемой территории имеет место ряд кадастровых земельных участков, которые заходят на береговые полосы водного объекта.

В процессе разработки проекта планировки проведен комплексный анализ проектируемой территории, выявлены площадки, пригодные для строительства индивидуальных и блокированных жилых домов, объектов обслуживания и общественно-делового назначения. По улицам Б.Окружная 2-я, Полецкого и Ломоносова расположено гаражное общество, с санитарно-защитной зоной используемой в перспективе под озеленение, благоустройство, объекты обслуживания.

Зоны санитарно-защитного озеленения транспортных коммуникаций предусмотрены вдоль железной дороги Калининград-Светлогорск, автодороги, связывающий Северный жилой район с остальными частями города. Вдоль Советского проспекта формируется зона делового и общественного назначения.

### **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:

- основная магистраль городского значения – Советский проспект, согласно ранее разработанной рабочей документации (мастерская «Европроект»), от улицы Красная до улицы Б.Окружная 2-я с 6-ю полосами движения;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда - магистральные улицы районного значения – ул. Ломоносова до ул. Б.Окружная 2-я, а также непосредственно ул. Б.Окружная 2-я.

Севернее проектируемой территории проходит автодорога Северный обход города Калининграда, реконструкция которой предусмотрена в проектных решениях Саратовского филиала «ГИПРОДОРНИИ» до 1б технической категории с 6-ю полосами движения и устройством пересечения (с полной развязкой) в разных уровнях. Территория резервирования для расширения и ремонта автомагистрали составляет 75 м от полосы отвода автодороги. Преимущество проектного решения – в возможности оптимизации транспортной инфраструктуры, организации транспортных связей между различными частями города.

Разработанная ранее транспортная схема комплекса ООО ИСБ «Балтевромаркет» принята в качестве исходных данных. Пешеходные связи по проектному решению соответствуют направлению транспортных связей, обеспечивая удобную транспортную доступность жилой зоны с перспективным многофункциональным центром.

### **1.3.2. Характеристики развития жилой застройки**

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 20,1 тыс. кв. м общей площади, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками 18,3 тыс. кв. м, малоэтажными многоквартирными (до 4-х этажей, включая мансардный) – 1,8 тыс. кв. м. Численность населения около 0,7 тыс. чел. В границах проекта планировки сосредоточена в основном индивидуальная жилая застройка, единично – многоквартирная, малоэтажная. На свободных территориях предусмотрено строительство индивидуальной жилой застройки.

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

Из учреждений обслуживания в границах проектируемой территории, в западной ее части, на свободных территориях предусматривается размещение детского дошкольного учреждения, магазинов, объектов бытового обслуживания, спортивных площадок, предприятий общественного питания. По ул. Ломоносова предусмотрено строительство почты и гостиницы, по Советскому пр. отведены территории под строительство автосервиса с автомойкой и мини кафе, автоцентра, торгово-выставочного комплекса. С запада к проектируемой территории примыкает зона многофункционального торгового центра. Расчет емкости объектов

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда культурно – бытового назначения на проектируемое население выполнены согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, прил. Ж.

Необходимое количество мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах принимается согласно рекомендациям генерального плана города Калининграда, выполненного научно – производственной фирмой «ЭНКО» (г. Санкт – Петербург).

#### 1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории

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

На свободных от застройки территориях предлагается строительство индивидуальных жилых домов.

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 измер.	Современное состояние 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь в границах проектных работ – всего	га/%	75,3/100,0	75,3/100,0
	в том числе территории: - жилых зон	-"-	19,2/25,4	35,7/47,3
	из них:			
	•зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	17,9/23,7	34,4/45,6
	•зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	1,3/1,7	1,3/1,7
	• зона объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	-"-	2,4/3,2	7,0/9,3

	• зона производственно-коммунальных объектов	-"-	0,8/1,1	1,1/1,5
	- зона инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	22,5/29,9	22,5/29,9
	- иных зон	-"-	30,4/40,4	9,0/12,0
1.2	Из общей площади проектируемой территории, общего пользования иных зон – всего	-"-	30,4/40,4	9,0/12,0
	из них:			
	- зеленые насаждения общего пользования	-"-	2,0/2,7	5,1/6,8
	- озеленение специального назначения	-"-	-	3,9/5,2
	- прочие территории	-"-	28,4/37,7	-
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	0,7	1,4
	всего, в том числе			
2.1.1	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	0,6	1,3
2.1.2	В зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	0,1	0,1
2.2.	Плотность населения	чел./га	15	21
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	20,1/100,0	58,9/100,0
	в том числе:			
3.1.1	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	18,3/	57,1/
3.1.2	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	1,8/	1,8/
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	280/45
4.2.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	-	140/100
	Общественного питания, всего/на 1000 чел.	место	-	11/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	раб. место	-	3/2
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	9,4	10.2



5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	данные отсутствуют	560
------	--	-----------	--------------------	-----

## 1.5. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 08.06.2012 г. № 438.

### 1.5.1. Вертикальная планировка

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

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации.

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

Гидрография проектируемой территории представлена ручьем Воздушный. 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 древесной и растительности, на пониженных участках появляется болотистая растительность.

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

- существующая осушительная сеть практически не работоспособна;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

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

Проектируемая территория плотно застроена 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).

Проектные решения по осушению застроенной территории приняты согласно проектной документации «Реконструкция осушительной сети пос. Лермонтово в г. Калининграде, 1-я очередь (район улиц Белорусская, Ломоносова, Бердянская), ОАО «Институт «Запводпроект», 2007 г., шифр 8149.

Отличие от решений «Запводпроекта» в том, что в стесненных условиях плотной застройки прокладка дренажных коллекторов в две нитки с обеих сторон проезжей части улиц признана нецелесообразной. Более эффективным принято решение об устройстве вдоль проезжей части улицы одной нитки дренажного коллектора (далее «чистый дренаж») и одной нитки дренажного коллектора совмещенного с дождевой канализацией (далее «комбинированный дренаж»). С целью сбора дождевого стока с проезжей части улиц предусмотрен односкатный профиль поперечников с уклоном в сторону дождеприемных колодцев. В связи со стесненными условиями строительства, трассы проектируемых закрытых коллекторов, в основном, совпадают с трассами существующих кюветов, расположенных вдоль проезжей части существующих улиц. Трассировка коллекторов предусмотрена в границах красных линий существующих и проектируемых улиц. При строительстве закрытых коллекторов кюветы засыпаются. Обратная засыпка дренажных траншей выполняется с устройством фильтрующей засыпки из песчано-гравийной смеси на полную высоту траншеи с целью приема дождевого стока с проезжей части улиц (дорог). Дренажные коллекторы предусмотрены из поливинилхлоридных труб «Вавин» с геотекстильным фильтром диаметром 180x200 мм. Диаметры коллекторов определены на основании расчетного модуля стока величиной 1,0 л/с га. Средняя глубина закладки дренажных коллекторов -1,7 м, минимальный уклон - 0,002. Подключение коллекторов младшего порядка к старшему производится через смотровые колодцы. Отвод поверхностного стока из каналов

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда открытой регулирующей сети в проектируемые коллекторы — через колодцы-поглотители. Подробное описание проектных мероприятий, конструктивные решения, предложения по организации и технологии строительства приведены в выше указанных материалах ОАО «Институт «Заповодпроект». *Решения по дождевым коллекторам принимать по аналогии с решениями по дренажным коллекторам.*

Водоприемником запроектированной осушительной и дренажной системы является ручей Воздушный. Дренажные воды «чистого дренажа» сбрасываются в ручей без предварительной очистки, дренажные воды «комбинированного дренажа» перед сбросом в ручей подвергаются очистке от твердых взвесей и нефтепродуктов. *В настоящее время руч. Воздушный находится в неудовлетворительном состоянии. Для сброса дополнительного поверхностного стока в ручей необходимо провести комплекс мелиоративных мероприятий по обеспечению его пропускной способности. В противном случае будет происходить подтопление прилегающей территории.*

### **1.5.3. Дождевая канализация**

Проектируемая территория, в основном, занята плотной индивидуальной застройкой. За пределами существующей застройки территория практически сплошным массивом представлена выделенными кадастровыми участками. В результате, проектные красные линии существующих и проектируемых улиц (дорог) проложены в стесненных условиях. Прокладка инженерных сетей в границах красных линий с учетом требований СНиП крайне затруднена. В связи с изложенным, как крайняя мера, принято решение дождевую канализацию совместить с одной из двух ниток закрытого дренажа, предусмотренного проектом ОАО «Институт «Заповодпроект» вдоль проезжей части улиц. *При этом в одну траншею дренажный коллектор укладывается в нижний ярус, дождевой коллектор – в верхний ярус.*

С этой целью проектные профили улиц (дорог) приняты односкатными в сторону «комбинированного дренажа». Дождевой сток с проезжей части через дождеприемные колодцы направляется в коллектор «комбинированного дренажа». В пониженных точках сети «комбинированного дренажа» по бассейнам канализования предусмотрены четыре установки по очистке загрязненных нефтепродуктами дождевых стоков. 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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85. Общий расход загрязненных стоков, подаваемых на очистку составляет 280 л.с. Расходы загрязненных стоков подаваемых на установки составляют:

ОС-1 -40 л.с; ОС-2 -60 л/с; ОС-3 -60 л/с; ОС-4 - 120 л/с.

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.

Очищенные от нефтепродуктов дождевые стоки совместно с дренажными водами направляются в ручей Воздушный.

## **1.6. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории**

### **Электроснабжение**

Проектные решения по системе электроснабжения разработаны согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго» от 30.06.2012 г. № Я-45/12.

Потребителями электроэнергии являются существующая сохраняемая и проектируемая жилые застройки, а также учреждения обслуживания согласно СП 42.13330.2011. Максимальная электрическая нагрузка (мощность) составляет 1 010 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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
Электроснабжение объектов на проектируемой территории предусматривается от существующего распределительного пункта 10кВ РП-XXX.

Существующий распределительный пункт 10 кВ РП-XXX подключается к ЦП по двухлучевой схеме с односторонним питанием.

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

Распределительная сеть 10 кВ от РП-XXX до ТП 10/0,4 кВ выполняется кабелем 10 кВ марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1x120/50) согласно расчетам.

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 10/0,4кВ с трансформаторами 2x400 (2x630) кВА. Трансформаторные подстанции предлагаются комплектные (КТП 15/0,4кВ) в бетонном корпусе.

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

### **Газоснабжение**

Проектируемая территория полностью охвачена централизованным газоснабжением природным газом. Газ, в основном, 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. № 75.

Подключение проектируемой сети газоснабжения осуществляется к действующим распределительным газопроводам, проложенным от узла редуцирования (ШРП) № 114 по ул. Херсонской

Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрена частичная замена существующих газопроводов с целью увеличения пропускной способности. Прокладка газопроводов предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

### **Теплоснабжение**

Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение учреждений обслуживания - от блочных котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет производиться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории.

Расчетный тепловой поток учтен в потреблении газа.

### **Водоснабжение**

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

Потребность в воде составляет 490 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-946.

Проектируемая водопроводная сеть подключается к водопроводу Ду 300 мм, проходящему по ул. Б.Окружной 1-й – ул. Сержанта Мишина.

Водопроводная сеть объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная, закольцованная с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи воды предусмотрена закольцовка водопроводной сети с водоводом Ду 400 мм по Советскому проспекту.

Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог).

### **Бытовая канализация**

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 420 м<sup>3</sup>/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-946. Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). По северному бассейну

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда канализования водоотведение из канализационных коллекторов осуществляется самотеком в перспективный разгрузочный коллектор Ду = 700 мм предусмотренный по ул. Ломоносова и далее по ул. 1-й Б.Окружной (перспективный разгрузочный коллектор № 5 по Схеме канализации городского округа «Город Калининград»). Канализационные стоки застройки, расположенной вдоль ул. Ломоносова – ул. Б. Окружной сбрасываются непосредственно в перспективный разгрузочный коллектор № 5.

По южному бассейну канализования стоки подаются в перспективный разгрузочный коллектор через проектируемую канализационную насосную станцию (КНС) производительностью 15 м<sup>3</sup>/ч.

### **Наружное освещение**

Наружное освещение предусмотрено согласно предварительным техническим условиям МКУ «Калининградская служба заказчика» от 28.06.2012 г. № 100.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы. Количество и размещение ПП решается на стадии 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 жилая и общественная застройка проектируемой территории практически полностью телефонизирована. По мере освоения территории потребуются увеличение телефонных номеров. Расчетное количество квартир на проектируемой территории составляет 440 квартир. Из условия 100% телефонизации с учетом коммерческого сектора потребуются до 750 телефонных номеров. Для

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

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

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на проектной территории выполнен на основании исходных данных и требований Главного управления МЧС по Калининградской области от 13.08.2012 г. № 4502 и касается мероприятий ЧС мирного времени.

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

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

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

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

- проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС. Информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.

- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.



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

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

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

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

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

*Для обеспечения пожарной безопасности населения* в Центральном районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. Нарвская) Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённую точку 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, участок планировки и межевания расположен на территории категорированного по ГО города в зоне опасного радиоактивного заражения (зона возможных сильных разрушений).

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда 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.

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.

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

Расположение защитных сооружений на проектируемой территории должно соответствовать радиусу сбора.

Объекты гражданской обороны рекомендуется разместить в цокольных и подвальных помещениях проектируемых зданий, 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.

**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**

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

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

**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 северо – восточной стороны она ограничена железной дорогой, с западной - территорией, осваиваемой в настоящее время под строительство многофункционального торгового комплекса, с южной – автомагистралью общегородского значения Советским проспектом, с западной стороны граница проектируемой территории проходит по улице Полецкого.

Рельеф основной части территории ровный, спокойный. Значительных перепадов высотных отметок местности на ней не наблюдается. Падение уклона поверхности рельефа направлено в сторону водоемов и водотоков. Грунтовые воды подходят близко к поверхности земли, особенно во влажные периоды года. Это способствует переувлажнению и заболачиванию. На территории расположены жилые дома довоенной и современной постройки. В довоенный период часть территории была занята сельскохозяйственными угодьями, осушаемыми закрытым дренажом и сетью открытых каналов, значительная часть которых уже не действует. На проектируемой территории находится ручей Воздушный, прибрежная территория которого не благоустроена и не имеет территориальных резервов для развития зеленой зоны. Ручей является основным водоприемником мелиоративной осушительной сети. По проектируемой территории в широтном направлении проходит воздушная линия ЛЭП 110 кв.

Вдоль Советского проспекта формируется зона делового и коммерческого назначения.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", ранее разработанным проектом планировки поселка Лермонтовское в Центральном районе г. Калининграда (ООО «Никор Проект», 2008 г.), техническим заданием, а также по итогам анализа состояния территории, в границах проекта планировки участки, свободные от застройки, в перспективе предназначены для размещения индивидуальной жилой застройки, объектов делового, общественного и коммерческого назначения, объектов обслуживания населения.

При анализе выявлены свободные от застройки территории, частично занятые в настоящее время хозяйственными постройками, садами и огородами. Земельные участки от 600 до 1000 кв. м определены под перспективную индивидуальную жилую

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда застройку, до 500 – 600 кв. м – под благоустройство существующей жилой застройки с дальнейшей корректировкой кадастровых земельных участков.

По улице Соколиная предполагается строительство детского дошкольного учреждения.

В центральной части территории, вдоль улиц Полецкого, Ломоносова, Б.Окружная 2-я расположена территория гаражного общества, левее – земельный отвод под автомастерскую. По улице Херсонская имеет место земельный отвод под строительство производственной базы с магазином.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и 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. Определены санитарно-защитные зоны, регулирующие градостроительную деятельность.

Площадь земельного участка в границах проекта планировки составляет 75,0 га.

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

В соответствии с решением генерального плана муниципального образования «Город Калининград», правилами землепользования и застройки, проектируемая территория в границах улиц Кировоградская, Белорусская, Полецкого, Советский пр. находится в зоне индивидуальной жилой застройки с объектами обслуживания. В границах проектируемой территории по улицам Полецкого, Херсонская, Б.Окружная 2-я находится гаражное общество, западнее – участок под автомастерскую. К западной границе территории примыкает участок перспективного освоения, предназначенный для строительства торгово-развлекательного и делового центра, разрабатываемый ООО ИСК «Балтевромаркет» на земельном участке площадью 54 га. С восточной стороны по ул. Херсонская, имеет место земельный отвод под строительство производственной базы с магазином, санитарно-защитная зона от которой учтена при проектировании. По Советскому пр. от улицы Б.Окружная 2-я до улицы Ломоносова, имеются земельные отводы под строительство автосервиса с мини-кафе, автоцентра со специализированным сервисным центром с санитарно-защитной зоной в 50 м, перекрывающей часть существующей индивидуальной жилой

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда застройки по ул. Гурьева. По ул. Соколиная предполагается устройство детского дошкольного учреждения. С северо-западной стороны, по ул. Кировоградская, на свободной от застройки территории размещаются объекты общественно-делового назначения: многофункциональный торговый комплекс, спортивный зал, кафе, объекты социально-бытового назначения.

По проектируемой территории проходит воздушная линия ЛЭП 110 кв в СЗЗ от которой частично входит усадебная застройка. Территория в границах проектирования находится в зоне водосборных площадей руч. Воздушный.

В границах СЗЗ от железной дороги на свободных от застройки и кадастровых земельных участках территориях, предполагается строительство объектов обслуживания, инженерной инфраструктуры и озеленения специального назначения.

При планировании вблизи водных объектов, имеющих водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, в которых действуют ограничения на ведение хозяйственной и иной деятельности, необходимо руководствоваться положениями Водного кодекса РФ. Все ограничения направлены на предотвращение загрязнения и истощение вод охраняемых водных объектов.

Береговая полоса руч. Воздушный составляет 20 м, и предназначена для общего пользования. В настоящее время в границах береговой полосы имеет место существующие жилые дома, кадастровые земельные участки, что препятствует свободному перемещению вдоль ручья и проведению ряда мероприятий по очистке.

Формируются линейные озелененные пространства с целью создания санитарно-защитных зон от транспортных коммуникаций.

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

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда, настоящим проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся улично-дорожной сети с разработкой профилей улиц, совершенствованием покрытий проезжих частей.

Генеральным планом сохраняется сложившаяся структура жилых улиц, этажность и тип жилищного строительства в кварталах индивидуальной жилой застройки.



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

В настоящее время проектируемая территория в границах улиц Б.Окружная 2-я, Ломоносова, Белорусская, Кировоградская, Полецкого, в основном, застроена усадебными жилыми домами с приусадебными участками и многоквартирными малоэтажными жилыми домами. Свободная территория в границах кварталов сосредоточена в центральной части сложившихся кварталов. Проектом определены территории, пригодные для застройки по анализу сложившихся земельных отношений. В границах проекта планировки имеет место территория существующего гаражного общества с санитарно-защитной зоной, ограничивающей градостроительную деятельность. По проектируемому участку проходит линия ЛЭП 110 кв. В северо-восточной части – железная дорога.

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- санитарно-защитная зона от железной дороги – 100 м (50 м после проведения специальных шумозащитных мероприятий);
- автодорога Северный обход г. Калининграда – территория резервирования для реконструкции, расширения и ремонта – 75 м;
- санитарно-защитная зона от производственной базы – 50 м;
- санитарно-защитная зона от автомастерской и гаражного общества – 50 м;
- санитарно-защитная зона от автосервиса, автоцентра – 50 м;
- охранный зона ЛЭП 110 кВ – 25 м в каждую сторону;
- ширина водоохраной зоны ручья Воздушный – 100 м; ширина прибрежных защитных полос 30 - 50 м, в зависимости от уклона берега; полосы обслуживания – 5 м в обе стороны от бровок.

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

Существующий жилищный фонд представлен индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, сосредоточенными по улицам Ломоносова, Б.Окружная 2-я, Кировоградская, Полецкого, Херсонская. Малоэтажная, многоквартирная жилая застройка (до 4-х этажей, включая мансардный) расположена, в основном, по ул. Ломоносова.

Общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет 20,1 тыс. кв. м, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда домами с приусадебными земельными участками, включая строящиеся – 18,3 тыс. кв. м, малоэтажная многоквартирная (до 4-х этажей, включая мансардный) - 1,8 тыс. кв. м, общее количество проживающих – 0,7 тыс. чел.

Количество квартир - 252, из них в застройке усадебного типа 210 квартир (ж.д.); малоэтажной многоквартирной - 42 квартиры.

Средняя жилищная обеспеченность по участку проектирования 29 кв. м/чел.

Учреждения обслуживания населения в капитальных зданиях отсутствуют.

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

Транспортная схема, заложенная в Генеральном плане города Калининграда, - основа проектного решения. Проектируемая территория находится в границах магистральной улицы городского значения Советский пр., магистральной улицы районного значения – ул. Б.Окружная 2-я. Для формирования полноценного жилого образования, необходима реконструкция существующей улично – дорожной сети с доведением до нормативных показателей по категориям, устройство транспортной развязки по улицам Б.Окружная 2-я, Гурьева, устройство двухуровневого перехода через железную дорогу на продолжение улицы Б.Окружная 2-я.

#### **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. Определены санитарно-защитные и охранные зоны на территории перспективного освоения

- санитарно-защитная зона от железной дороги – 100 м – 50 м;
- автодорога Северный обход г. Калининграда - территория резервирования для реконструкции, расширения и ремонта 75 м;
- санитарно-защитная зона от производственной базы по ул. Херсонская - 50 м;
- санитарно-защитная зона от автомастерской и гаражного общества по улицам Б.Окружная 2-я, Ломоносова - 50 м;
- санитарно-защитная зона от автосервиса, автоцентра по Советскому пр. – 50 м;
- охранный зона ЛЭП 110 кВ – 25 м в каждую сторону;
- ширина водоохранной зоны руч. Воздушный составляет 100 м;
- ширина прибрежных защитных полос 30 - 50 м,
- полосы обслуживания – шириной по 5 м в обе стороны от бровок.

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

Территория в границах проектных работ имеет все предпосылки для использования в соответствии с разработанным Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки - жилая застройка с объектами социально – бытового обслуживания. При проведении комплексного анализа территории учтены существующая планировочная структура, планировочные ограничения, наличие кадастровых земельных участков. Определены территории, пригодные для застройки, территории существующих жилых образований, попадающих в границы санитарно-защитных зон. Определены мероприятия, позволяющие снизить размеры нормативных СЗЗ.

На большую часть территории имеются кадастровые земельные участки, в тоже время имеются резервы территории под выборочное уплотнение жилой застройки со сносом хозпостроек, ликвидации огородов с неопределенными земельными отношениями.

Вдоль существующей магистрали общегородского значения – Советский проспект сложилась зона делового и коммерческого назначения.

По улицам Б.Окружная 2-я и Ломоносова находятся территории гаражного общества и автомастерской.

На проектируемом участке имеет место руч. Воздушный с водоохраной зоной.

Воздушная линия 110 кВ пересекает проектируемую территорию в направлении запад – восток. С восточной стороны проходит железная дорога, за которой расположен Северный жилой район.

При проектировании учтена, разрабатываемая ООО ИСК «Балтевромаркет», документация по торгово-развлекательному, деловому центру по Советскому пр., Окружной дороге, размещение каждого предусмотрено в западной части проектируемой территории.

Территория в границах проектных работ находится в зоне водосборной площади руч. Воздушный. В связи с нарушением гидрографической сети, наблюдается подтопление отдельных участков.

Кварталы индивидуальной жилой застройки формируются в границах красных линий жилых улиц и проездов.

## **2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки**

В границах проектных работ выделены зоны жилой, производственной и общественно-деловой застройки. Определены площадки перспективного освоения под объекты общественно- делового назначения, под жилую застройку, объекты инженерной инфраструктуры. Предполагается развитие основных пешеходных направлений вдоль магистралей.

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

Планировочная структура территории развивается в соответствии с Генеральным планом города, соблюдением санитарных норм. Структура зонирования предполагает, при условии сохранения существующего жилого фонда, причинение городу минимального вреда в свете ухудшения экологического состояния. Озелененные территории сохраняются и подлежат благоустройству. Предлагается создание озелененных пространств вдоль руч. Воздушный, в границах санитарно – защитных зон.

Жилые группы формируются вдоль существующих улиц, параметры которых доводятся до нормативных показателей. На свободных от застройки территориях предусматривается развитие жилого образования с объектами социально-бытового назначения. Проектируемая транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам.

## 2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

№ 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 <sup>2</sup> /чел.	Расчетное население тыс. чел.	Примеч.
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b>							
1.	Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	17,9	–	18,3 (210 ж.д.)	31,0	0,6 (210 ж.д. x 2,7)	Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»
2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	1,3	–	1,8 (42 квар.)	23,0	0,1	Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»
<b>Итого:</b>		<b>19,2</b>		<b>20,1</b>		<b>0,7</b>	
<b>II. Проектируемая жилая застройка</b>							
3.	Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	16,5	165000 м <sup>2</sup> : 850 м <sup>2</sup> x 200 м <sup>2</sup>	38,8 (190 ж.д.)	55,0	0,7 (190 ж.д. x 3,5)	1 ж.д. – 3 -4 чел.; 200 м <sup>2</sup> общей площади; средний земельный участок – 850 м <sup>2</sup>
<b>Итого:</b>		<b>16,5</b>		<b>38,8</b>		<b>0,7</b>	
<b>ВСЕГО в границах проекта планировки:</b>		<b>35,7</b>		<b>58,9</b>	<b>42,0</b>	<b>1,4</b>	

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

<b>1. Территория кварталов жилой застройки (жилые зоны всего)</b>	- 35,7 га
в том числе:	
1.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 34,4 га
1.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 1,3 га
<b>2. Общая площадь жилого фонда, всего:</b>	- 58,9 тыс. м <sup>2</sup> (100 %)
в том числе:	
2.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 57,1 тыс. м <sup>2</sup> (97 %)
2.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 1,8 тыс. м <sup>2</sup> (3 %)
из общей площади жилого фонда	
• существующий сохраняемый	- 20,1 тыс. м <sup>2</sup>
• проектируемый	- 38,8 тыс. м <sup>2</sup>
<b>3. Средняя этажность жилой застройки</b>	- 2,0 эт.
<b>4. Население, всего:</b>	- 1,4 тыс. чел. (100 %)
в том числе:	
4.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 1,3 тыс. чел. (93 %)
4.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 0,1 тыс. чел. (7 %)
<b>5. Средняя жилищная обеспеченность</b>	- 42 м <sup>2</sup> /чел.
<b>6. Количество квартир, всего:</b>	- 442 кв.
в том числе:	
6.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 400 ж/д
6.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 42 кв.
<b>7. Плотность населения</b>	- 21 чел./га
Примечание:	
• При расчете плотности населения из общей территории проекта планировки вычтена территория общественно-деловой застройки площадью 2,27 га, производственно-	

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
коммунальных объектов – 1,1 га, зоны озеленения  
специального назначения – 3,9 га  
 $75,3 - 2,27 - 1,1 - 3,9 = 68,0$  га  
 $1400 \text{ чел.} : 68,0 \text{ га} = 21 \text{ чел./га}$

- Плотность нормативная при среднем земельном участке  
1000 кв. м, среднем размере семьи 2,7 чел. – 20 чел./га

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

Система обслуживания определена по действующим нормативам. Размещение объектов общественно – делового назначения предлагается на особо значимых в градостроительном отношении местах. Детский сад размещается на свободной от застройки территории по ул. Соколиная и его емкость предполагает обслуживание проживающих за границами проектируемой территории.

Вдоль существующей магистрали общегородского значения - Советского проспекта сложилась зона делового и коммерческого назначения. По улице Гурьева предлагается размещение поликлиники, в северо-западной части территории – многофункционального торгового комплекса, а также объектов обслуживания: магазинов, КБО, кафе, спортивного зала (помещений для физкультурно-оздоровительных занятий проживающих в жилом образовании).

**Расчет потребности населения в учреждениях обслуживания (СП 42.13330.2011, прил. Ж),  
показатели по учреждениям обслуживания городского значения**

Количество проживающих в границах проекта планировки – 1,4 тыс. чел.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Норматив. 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
<b>Учреждения народного образования</b>									
1.	Детские дошкольные учреждения	место	45	63	-	80	80	1,1	
2.	Средние образовательные школы	место	140	196	-	-	-	-	Размещается за границами территории проекта планировки
<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>									
3.	Магазины продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площ.	70	98	-	98	98	0,3	
	Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площ.	30	42	-	42	42	0,1	
4.	Предприятия общественного питания	место	8	11	-	11	11	0,1	
5.	Предприятия	раб.	2	3	-	3	3	0,05	



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

	бытового обслуживания	место							
	<b>Всего общей площади помещений согласно нормам расчета:</b>							<b>1,65</b>	
	<b>Застройка общественно-делового коммерческого назначения городского значения</b>							<b>4,2</b>	<b>Этажность – 1,5 - 2, территория – 2,1 га</b>
								в том числе:	
								2,5	в южной части проектируемой территории – 1,9 га
								1,7	в южной части проектируемой территории – 0,2 га
	<b>Учреждение здравоохранения районного значения (поликлиника на 50 посещ.)</b>							<b>0,7</b>	В южной части проектируемой территории – 0,1 га, этажность 1,5 – 2 этажа
	<b>Спортивный зал общего пользования</b>							<b>0,8</b>	В северной части проектируемой территории – 0,2 га, этажность 1,5 – 2 этажа

Примечание: 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.

МП Геоцентр

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

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

Согласно действующему Генеральному плану города, на проектируемой территории находятся магистральная улица городского значения – Советский проспект и магистральные улицы районного значения - Б.Окружная 2-я и Ломоносова (на участке от Советского проспекта до улицы Б.Окружная 2-я).

В 2008 г. ООО «Никор Проект» разработал «Проект планировки поселка Лермонтовский в Центральном районе г. Калининграда», в составе которого выполнена транспортная схема, согласованная в УГИБДД УВД Калининградской области.

Улица Белорусская имеет свое продолжение до пересечения с улицей Б.Окружная 2-я с устройством двухуровневого путепровода через железную дорогу. На перспективу необходимо предусмотреть возможность примыкания улицы Белорусской к Б.Окружной 2-й.

Проектным решением предусмотрен удобный подъезд ко всем группам жилых домов. По улице Херсонская – пешеходный бульвар, связывающий жилую застройку с зоной общественно-делового назначения. Кроме транспортного обслуживания, на территории проектирования целесообразна закладка сети пешеходных и велосипедных сообщений.

#### **Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в застройке малоэтажными многоквартирными жилыми домами**

Количество проживающих в малоэтажной многоквартирной жилой застройке 0,1 тыс. чел.:

0,1 тыс. чел. x 400 автомоб. на 1000 чел. = 40 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:

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

- 70 % открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 28 машино-мест.

Для проживающих в многоквартирной жилой застройке необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 28 машино-мест.

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

Гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей необходимы не менее 90 % расчетного числа индивидуальных автомобилей для проживающих в границах проекта планировки и составят 504 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 – 5,9 км, средняя ширина в красных линиях – 17 м)	кв. м	100 000	2,5	250 000,0	Стоимость 1 кв. м принята по аналогам проектов
2.	Проектируемая улично- дорожная сеть (протяженность – 1,1 км, средняя ширина в красных линиях – 17 м)	кв. м	18 360	5,0	91 800,0	-//-
	<b>Объем капиталовложений, всего</b>				<b>341 800,0</b>	

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

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

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 08.06.2012 г. № 438.

#### *Вертикальная планировка*

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключаящими 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 Воздушный. На территории имеются остатки сети проводящих и регулирующих каналов осушительной сети, придорожные кюветы и малые водоемы. Руслу 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.

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.

Проектируемая территория плотно застроена 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).

Проектные решения по осушению застроенной территории приняты согласно проектной документации «Реконструкция осушительной сети пос. Лермонтовский в г. Калининграде, 1-я очередь (район улиц Белорусская, Ломоносова, Бердянская), ОАО «Институт «Запводпроект», 2007 г., шифр 8149.

Отличие от решений «Запводпроекта» в том, что в стесненных условиях плотной застройки прокладка дренажных коллекторов в две нитки с обеих сторон проезжей части улиц признана нецелесообразной. Более эффективным принято решение об устройстве вдоль проезжей части улицы одной нитки дренажного коллектора (далее «чистый дренаж») и одной нитки дренажного коллектора совмещенного с дождевой канализацией (далее «комбинированный дренаж»). С целью сбора дождевого стока с проезжей части улиц предусмотрен односкатный профиль поперечников с уклоном в сторону дождеприемных колодцев. В связи со стесненными условиями строительства, трассы проектируемых закрытых коллекторов, в основном, совпадают с трассами существующих кюветов, расположенных вдоль проезжей части существующих улиц. Трассировка коллекторов предусмотрена в границах красных линий существующих и проектируемых улиц. При строительстве закрытых коллекторов кюветы засыпаются. Обратная засыпка дренажных траншей выполняется с устройством фильтрующей засыпки из песчано-гравийной смеси на полную высоту траншеи с целью приема дождевого стока с проезжей части улиц (дорог). Дренажные коллекторы предусмотрены из поливинилхлоридных труб «Вавин» с геотекстильным фильтром диаметром 180x200 мм. Диаметры коллекторов определены на основании расчетного модуля стока величиной 1,0 л/с га. Средняя глубина закладки дренажных коллекторов -1,7 м, минимальный уклон - 0,002. Подключение коллекторов младшего порядка к старшему производится через смотровые колодцы. Отвод поверхностного стока из каналов открытой регулирующей сети в проектируемые коллекторы — через колодцы-поглотители. Подробное описание проектных мероприятий,

конструктивные решения, предложения по организации и технологии строительства приведены в выше указанных материалах ОАО «Институт «Запводпроект». *Решения по дождевым коллекторам принимать по аналогии с решениями по дренажным коллекторам.*

Водоприемником запроектированной осушительной и дренажной системы является ручей Воздушный. Дренажные воды «чистого дренажа» сбрасываются в ручей без предварительной очистки, дренажные воды «комбинированного дренажа» перед сбросом в ручей подвергаются очистке от твердых взвесей и нефтепродуктов. *В настоящее время руч. Воздушный находится в неудовлетворительном состоянии. Для сброса дополнительного поверхностного стока в ручей необходимо провести комплекс мелиоративных мероприятий по обеспечению его пропускной способности. В противном случае будет происходить подтопление прилегающей территории.*

#### *Дождевая канализация*

Проектируемая территория, в основном, занята плотной индивидуальной застройкой. За пределами существующей застройки территория практически сплошным массивом представлена выделенными кадастровыми участками. В результате, проектные красные линии существующих и проектируемых улиц (дорог) проложены в стесненных условиях. Прокладка инженерных сетей в границах красных линий с учетом требований СНиП крайне затруднена. В связи с изложенным, как крайняя мера, принято решение дождевую канализацию совместить с одной из двух ниток закрытого дренажа, предусмотренного проектом ОАО «Институт «Запводпроект» вдоль проезжей части улиц. *При этом в одну траншею дренажный коллектор укладывается в нижний ярус, дождевой коллектор – в верхний ярус.*

С этой целью проектные профили улиц (дорог) приняты односкатными в сторону «комбинированного дренажа». Дождевой сток с проезжей части через дождеприемные колодцы направляется в коллектор «комбинированного дренажа». В пониженных точках сети «комбинированного дренажа» по бассейнам канализования предусмотрены четыре установки по очистке загрязненных нефтепродуктами дождевых стоков. На очистные установки отводится наиболее загрязненная часть поверхностного стока в количестве 70% годового объема. Расчетное количество сточных вод, направляемых на очистные сооружения,

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85. Общий расход загрязненных стоков, подаваемых на очистку составляет 280 л.с.

Расходы загрязненных стоков подаваемых на установки составляют:

ОС-1 -40 л.с; ОС-2 -60 л/с; ОС-3 -60 л/с; ОС-4 - 120 л/с.

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.

Очищенные от нефтепродуктов дождевые стоки совместно с дренажными водами направляются в ручей Воздушный.

### 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 (с дождевой канализацией)	объект	1	88 700,0	Объект-аналог ОАО Институт Запводпроект
2.	Установка по очистке дождевого стока, 40 л/с	компл.	1	3 300,0	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
3.	Установка по очистке дождевого стока, 60 л/с	компл.	2	8 100,0	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
4.	Установка по очистке дождевого стока, 120 л/с	компл.	1	9 000,0	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
5.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	8 900,0	СЦПР
6.	Непредвиденные затраты	%	5	4 900,0	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>122 900,0</b>	

#### 2.2.5.2. Электроснабжение

Проектные решения по системе электроснабжения разработаны согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго» от 30.06.2012 г. № Я-45/12.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

Потребителями электроэнергии являются существующие и проектируемые жилые дома, общественные здания, 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<sup>н</sup>, 2.1.5<sup>н</sup>. Расчетная электрическая нагрузка составляет 1 010 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.

Электроснабжение объектов на проектируемой территории предусматривается от существующего распределительного пункта 10кВ РП-XXX.

Существующий распределительный пункт 10 кВ РП-XXX подключаются к ЦП по двухлучевой схеме с односторонним питанием.

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

Распределительная сеть 10 кВ от РП-XXX до ТП 10/0,4 кВ выполняется кабелем 10 кВ марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1x120/50) согласно расчетам.

В зависимости от требуемой надёжности электроснабжения и плотности нагрузки применяются однострансформаторные 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 10/0,4кВ с трансформаторами до 2x630кВА.



Трансформаторные подстанции предлагаются комплектные (КТП 10/0,4кВ) в бетонном корпусе.

Основным принципом построения распределительной сети 10кВ для электроприёмников второй категории является сочетание петлевых схем 10кВ, 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 м<sup>2</sup>.

Ориентировочная стоимость строительства объектов электроснабжения приведена в нижеследующей таблице.

В стоимость по объектам включены:

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

#### **Ориентировочные капитальные вложения по объектам электроснабжения**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Показатель</b>	<b>Количество</b>	<b>Стоимость, тыс. руб</b>	<b>Обоснование</b>
1.	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с 2-мя тр. до 630 кВА	компл.	5	18 200,0	Объект-аналог

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

2.	Кабель силовой с алюминиевыми жилами XRUHAKXS-6/10, сечением 1x400/50.	Км	28,2	40 400,0	Объект-аналог
3.	То же сечением 1x120/50	км	16	12 400,0	Объект-аналог
4.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	7 100,0	СЦПР
5.	Непредвиденные затраты	%	5	3 900,0	СЦПР
6.	<b>Итого:</b>			<b>82 000</b>	

### 2.2.5.3. Газоснабжение

Проектируемая территория полностью охвачена централизованным газоснабжением природным газом. 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. № 75.

Подключение проектируемой сети газоснабжения предусмотрено к действующим распределительным газопроводам, проложенным от узла редуцирования (ШРП) № 114 по ул. Херсонской

Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрена частичная замена существующих газопроводов с целью увеличения пропускной способности. Прокладка газопроводов предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Укрупненный показатель максимального потока  $q_0$  на отопление зданий существующей и перспективной застройки для 1-2 этажей составляет 100,0 Вт/м<sup>2</sup> (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/м<sup>3</sup>. Потребление газа приведено в таблице

### Расчетные расходы газа

Наименование показателя	Показатель	
	м <sup>3</sup> /ч	тыс. м <sup>3</sup> /год
Расход газа на отопление жилой зоны	389,8	1 770,0
Расход газа на хоз.-быт нужды жилой зоны	92,5	420,0
Расход газа по общественным зданиям	74,9	173,0
<b>Итого:</b>	<b>557,2</b>	<b>2 363,0</b>

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в нижеследующей 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 низкого давления	км	1,3	4 600,0	Объект-аналог
2.	Отключающие устройства	шт.	8	400,0	Объект-аналог
3.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	500,0	СЦПР
4.	Непредвиденные затраты	%	5	300,0	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>5 800,0</b>	

#### 2.2.5.4. Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. Индивидуальная застройка имеет котелковое отопление, в том числе на газовом топливе.

Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение перспективной (проектируемой) жилой застройки от поквартирных двухконтурных водонагревателей, общественных зданий - от котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет осуществляться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории. Расчетный тепловой поток по всем потребителям учтен в потреблении газа.

#### 2.2.5.5. Водоснабжение

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

Удельное хозяйственно-питьевое потребление принято:

- по существующей жилой застройке 230 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 490 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-946.

Подключение проектируемой водопроводной сети предусмотрено к существующему водоводу Ду 300/400 мм, проложенному по ул. Большой Окружной.

Водопроводная сеть объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная, закольцованная, с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи воды предусмотрена закольцовка водопроводной сети с водоводом Ду 400 мм по Советскому проспекту.

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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г.  
Калининграда

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).

Расчет водопотребления и водоотведения приведен в табл. 1.

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведены в табл. 2.

В стоимость объектов включены:

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

Таблица 1

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				Примеч.
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут	К сут	Q <sub>сут.мах</sub> м <sup>3</sup> /сут	g ч. ср м <sup>3</sup> /ч	Кч	q ч. мах м <sup>3</sup> /ч	qс. мах л/с	Q м <sup>3</sup> /сут	Кобщ	qч.мах м <sup>3</sup> /ч	qс.мах л/с	
Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	1 400	230,0	1,20	386	16	2,21	36	10	386	2,00	32	9	
Детские сады	мест	280	105,0	1,0	29					29				
Школа	мест		14,0	1,0	0					0				
Поликлиника	посещ	0	15,0	1,0	0					0				
Спортивный зал	чел.	0	100,0	1,0	0					0				
Полив жилой территории	чел.	1 400	50,0		70	7								Полив 10 час.
<b>Итого:</b>					<b>486</b>	<b>23</b>		<b>36</b>	<b>10</b>	<b>416</b>		<b>32</b>	<b>9</b>	
Пожар:														
внутренний	струя	1	2,5		27			9	3					Пожар 3 час
наружный	пожар	1	10,0		108			36	10					
<b>Итого при пожаре:</b>					<b>135</b>			<b>81</b>	<b>22</b>					

Таблица 2

**Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам водоснабжения**

№ п/п.	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Водопроводные сети Ду 80	км	0,8	2 000,0	НЦС 14-2012
	Ду 100	км	1,6	4 500,0	
	Ду 200	км	3,2	12 700,0	
	Ду 250	км	0,9	3 800,0	
2.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	2 300,0	СЦПР
3.	Непредвиденные затраты	%	5	1200,0	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>26 500,0</b>	

2.2.5.6. Бытовая канализация

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 420 м<sup>3</sup>/сут. (см. расчеты).

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-946. Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). По северному бассейну канализования водоотведение из канализационных коллекторов осуществляется самотеком в перспективный разгрузочный коллектор Ду = 700 мм предусмотренный по ул. Ломоносова и далее по ул. Б.Окружной 1-й (перспективный разгрузочный коллектор № 5 по Схеме канализации городского округа «Город Калининград»). Канализационные стоки застройки, расположенной вдоль ул. Ломоносова – ул. Б.Окружной сбрасываются непосредственно в перспективный разгрузочный коллектор № 5.

По южному бассейну канализования стоки подаются в перспективный разгрузочный коллектор через проектируемую канализационную насосную станцию (КНС) производительностью 15 м<sup>3</sup>/ч.

Ориентировочная стоимость строительства объектов бытовой канализации приведена в табл. 1.

В стоимость объектов включены:

МП Геоцентр

- Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда
- материалы и оборудование (без транспортных расходов);
  - строительно-монтажные работы.

Таблица 1

**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	4,6	13 800,0	
	Ду 250	км	0,7	2 600,0	
	Ду 300	км	1,0	4 000,0	
	Ду600 (перспективный разгрузочный коллектор)	км	1,4	14 200,0	
2.	Канализационная насосная станция, 15 м <sup>3</sup> /ч	компл.	1	1 900,0	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
3.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	3 700,0	СЦПР
4.	Непредвиденные затраты	%	5	2 000,0	СЦПР
	<b>Итого:</b>			<b>42 200,0</b>	

#### 2.2.5.7. Наружное освещение

Решения по наружному освещению приняты согласно предварительным техническим условиям ООО «Светоспектр» № 100 от 28.06.2012 г.

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.



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

Ориентировочная стоимость строительства сети наружного освещения приведена в табл. 1.

В стоимость включены:

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

Таблица 1

#### Ориентировочные капитальные вложения по сети наружного освещения

№ п/п.	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Сеть наружного освещения	км	7,8	4 100,	Объект-аналог
	<b>Итого:</b>			<b>4 100,0</b>	

#### 2.2.5.8. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория практически не телефонизирована. Расчетное количество квартир на проектируемой территории составляет 440 квартир. Из условия 100 % телефонизации потребуется 440 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

Ориентировочная стоимость строительства объектов связи приведены в табл. 1.

В стоимость включены:

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

Таблица 1

**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	7 500,0	НЦС 11-2012
	<b>Итого:</b>			<b>7 500,0</b>	

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

Зоны размещения объектов капитального строительства 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:

**Северо-западный участок по ул. Кировоградская – О-1**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения. По данному проекту планировки на проектируемой территории Зоны О-1 предполагается размещение объектов местного значения: предприятий общественного питания, объектов бытового обслуживания, торговых предприятий.

**Северный участок – Пр-1**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами. На проектируемой территории в

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда зону Пр-1 входит санитарно-защитная зона от автомагистрали Северный обход г. Калининград.

#### **Центральная часть – Ж-4**

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.

Зона Ж-4 занимает основную часть проектируемой территории в границах улиц Кировоградская, Белорусская, Полецкого, Херсонская, Б.Окружная 2-я, Соколиная, Ломоносова, Белостокская, Гурьева, Гравийная.

#### **Восточный участок – П-4**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV – V классов санитарной классификации.

В данном проекте планировки – это сооружение для хранения транспортных средств, что не противоречит разрешенному использованию. Санитарно-защитная зона от гаражей определена размером в 50 м.

Зона П-4 размещена между улицами Б.Окружная 2-я, Ломоносова, Белостокская, Полецкого.

#### **Южная часть – 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.

Зона ОЖ формируется вдоль Советского проспекта как зона делового и общественного назначения, основное направление развития – автосервис и автосалоны для продажи автомобилей.

### **2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне**

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

#### **Природные опасности:**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

- 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 снеготпасы - это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
Для Калининградской области в целом, характерны следующие виды

климатических экстремумов:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь;
- сильный ливень;
- продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 С<sup>0</sup> и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С<sup>0</sup> и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают:

- нарушением коммуникаций (линий электропередачи и других);
- срывом крыш зданий и выкорчёвыванием деревьев.

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

#### Интенсивные осадки и снегопады

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

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

*Интенсивные снегопады* – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и 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 налипания мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно-сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

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

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

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

### **Геологические опасные явления**

#### **Землетрясения**

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

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

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

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

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда - 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 и непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально-опасным объектам относятся – объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные.

Ближайшим по месторасположению к рассматриваемой территории является химически опасный объект – аммиачно-холодильная установка ОАО «Калининградский рыбоконсервный комбинат» (ул. Солдатская, 7).

При наиболее опасном сценарии развития чрезвычайной ситуации:

- зона возможного заражения – 11,8 кв. км;
- зона фактического заражения – 0,649 кв. км.

Размеры зон действия поражающих факторов при реализации наиболее вероятного сценария развития ЧС:

- зона возможного заражения – 3,25 кв. км;
- зона фактического заражения – 0,18 кв. км.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, на рассматриваемой территории отсутствуют.

### **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 города, автодороги на рассматриваемой территории входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП, в частности Советский проспект.

### **Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера**

- *защита систем жизнеобеспечения населения* - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда 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".

### **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).

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

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

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

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

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

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
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 укываемого  $0,7 - 1,0 \text{ м}^2$ , в целом в границах проекта планировки составит 1300 кв. м (население – 1,4 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.

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

В целях обеспечения оповещения населения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций и в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (принят Госдумой 11 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, имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиренные установки ТАС ЦО.

## **2.4. Мероприятия 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. 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; к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; к обеспечению противопожарного водоснабжения городских поселений; по соблюдению противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; по соблюдению 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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

- «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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда 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: автомобильный 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**

При последовательности осуществления мероприятий, определенных проектом планировки, первая очередь освоения включает в себя, прежде всего, инженерно-технические объекты, линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

В западной части проектируемой территории, по улице Соколиная сформирован земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения. По улице Кировоградская, западнее сложившейся застройки индивидуальными жилыми домами, определена территория перспективной жилой застройки. В северной части территории, по улице Кировоградская, сформирована территория перспективной застройки под объекты общественно – делового назначения. На пересечении улиц Соколиная, Ломоносова предполагается строительство поликлиники. По Советскому проспекту сформирована зона делового и общественного назначения с кадастровыми земельными участками – это объекты первой очереди освоения. В границах сложившихся жилых кварталов имеются участки, свободные от застройки, предназначенные для дальнейшего освоения.

Сложившаяся сеть жилых улиц сохраняется, в границах существующих кварталов предлагается строительство отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с приусадебными участками на свободных от застройки территориях.

По утверждению проекта планировки с проектом межевания в его составе, необходимо освоение участков, сформированных для целей общего пользования - под улично-дорожную сеть, проезды, зеленые насаждения. Участки под строительство объектов общественно - делового назначения подлежат освоению в любой последовательности.

## 2.7. Территориальный баланс

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	75,3/100,0	<b>75,3/100,0</b>
	в том числе территории:			
1.	Жилых зон из них: - зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками; - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-”- -”-	17,9/23,7 1,3/1,7	34,4/45,6 1,3/1,7
2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-”-	2,4/3,2	7,0/9,3
3.	Зона производственно-коммунальных объектов	-”-	0,8/1,1	1,1/1,5
4.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-”-	22,5/29,9	22,5/29,9
5.	Зон зеленых насаждений общего пользования	-”-	2,0/2,7	5,1/6,8
6.	Зона озеленения специального назначения	-”-	-	3,9/5,2
7.	Прочие территории	-”-	28,4/37,7	-

## 2.8. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измер.	Современное состояние 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь в границах проектных работ – всего	га/%	<b>75,3/100,0</b>	<b>75,3/100,0</b>
	в том числе территории: - жилых зон	-”-	19,2/25,4	35,7/47,3
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными	-”-	17,9/23,7	34,4/45,6



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

	участками			
	• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	1,3/1,7	1,3/1,7
	• зона объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	-"-	2,4/3,2	7,0/9,3
	• зона производственно-коммунальных объектов	-"-	0,8/1,1	1,1/1,5
	- зона инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	22,5/29,9	22,5/29,9
	- иных зон	-"-	30,4/40,4	9,0/12,0
1.2	Из общей площади проектируемой территории, общего пользования иных зон – всего	-"-	30,4/40,4	9,0/12,0
	из них:			
	- зеленые насаждения общего пользования	-"-	2,0/2,7	5,1/6,8
	- озеленение специального назначения	-"-	-	3,9/5,2
	- прочие территории	-"-	28,4/37,7	-
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	0,7	1,4
	всего, в том числе			
2.1.1	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	0,6	1,3
2.1.2	В зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	0,1	0,1
2.2.	Плотность населения	чел./га	15	21
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	20,1/100,0	58,9/100,0
	в том числе:			
3.1.1	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	18,3/91,0	57,1/96,9
3.1.2	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	1,8/9,0	1,8/30,1
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	280/45

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

4.2.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	-	140/100
	Общественного питания, всего/на 1000 чел.	место	-	11/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	раб. место	-	3/2
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	9,4	10.2
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	данные отсутствуют	560
<b>6.</b>	<b>Инженерное обеспечение</b>			
6.1.	Водоснабжение	куб. м/сут.		490
6.2.	Канализация	-"-		420
6.3.	Газоснабжение	тыс. м <sup>3</sup> /год		2 363
6.4.	Электроснабжение	кВт		1 010
6.5.	Телефонизация	номеров		442
<b>7.</b>	<b>Инвестиции</b>			
7.1.	Транспортное обслуживание	тыс. руб.		341 800,0
7.2.	Инженерное обеспечение	-"-		291 000,0

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства



**Геоцентр**

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

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

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

### **3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда

**Копии графического материала  
к Проекту межевания территории**

## **Исходная документация**

**к Проекту планировки территории с проектом межевания в его составе**

**Выкопировки из генерального плана  
городского округа «Город Калининград»**