



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

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. в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Туруханская –  
ул. Л.Андреева - ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

г. Калининград  
2013 г.



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. в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Туруханская – ул. Л.Андреева - ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград  
2013 г.

МП Геоцентр

**СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

Директор МП «Геоцентр»	Л.И.Глеза
Начальник отдела межевания МП «Геоцентр»	Л.П.Полякова
Инженер МП «Геоцентр»	А.Ф.Бречка
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»	Н.А.Шаймухаметова
	Д.А.Иванов
	Д.Д.Граф

## СОСТАВ ПРОЕКТА:

### Материалы проекта планировки территории с проектом межевания в его составе

#### 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории (утверждаемая часть)

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП – 1	1: 2 000
2.	Разбивочный чертеж красных линий	ПП – 1А	1: 2 000
3.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Сводный план инженерных сетей	ПП - 2	1 : 2 000

#### 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города	ПП – 3	1: 20 000
2.	Схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки (опорный план), с комплексной оценкой территории и схемой границ зон с особыми условиями использования	ПП – 4	1: 2 000
3.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация	ПП – 5/1	1: 2 000
4.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Электроснабжение	ПП – 5/2	1: 2 000
5.	Схема размещения существующих и перспективных	ПП – 5/3	1: 2 000

	инженерных коммуникаций. Газоснабжение		
6.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Водоснабжение, бытовая канализация	ПП – 5/4	1: 2 000
7.	Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковочных мест и схема движения транспорта на соответствующей территории	ПП – 6	1: 2 000
8.	Схема очередности строительства	ПП – 7	1: 5 000
9.	Эскизные предложения по застройке		

### 3. Проект межевания территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

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

## СОДЕРЖАНИЕ

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

#### Введение

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

#### Копии графических материалов

### 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

**2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт**

2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории,  
планировочные ограничения

2.1.6. Выводы общей характеристики территории

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

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

2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового  
обслуживания населения

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

2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического  
обеспечения

2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального  
строительства

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

2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды

2.6. Последовательность осуществления мероприятий,  
предусмотренных проектом планировки территории

2.7. Территориальный баланс

2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

**Копии графических материалов**

**3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**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» № 140 от 11.02.2013 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Управление Роспотребнадзора по Калининградской области, № 10/87-04-3 от 16.05.2013 г. – информация о нормативных санитарно-защитных зонах;
- Служба государственной охраны объектов культурного наследия, № 74 от 23.05.2013 г. – информация по объектам культурного наследия;
- МУП коммунального хозяйства городского округа «Город Калининград» «Водоканал», № ТУ-659 от 04.06.2013 г. – технические условия;
- ОАО «Янтарьэнерго», № ЯЭ/5/3361 от 03.09.2013 г. - технические условия;
- ОАО «Калининградгазификация», № 102 от 20.06.2013 г. – техническое задание;
- МП по эксплуатации сетей и сооружений отвода поверхностного стока «Гидротехник», № 371 от 23.05.2013 г. - технические условия;
- ГУ МЧС России по Калининградской области, № 2898-3-1-6 от 24.06.2013 г. – исходные данные и требования;
- Выписки с ГКН и сведения БТИ о жилом фонде (в электронном виде на CD диске с проектом планировки).

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда  
Российская Федерация Калининградская область



236006 г. Калининград, Московский пр., 40, (Балтийский бизнес центр) 7 этаж, 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. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Туруханская – ул. Л.Андреева – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда, разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89<sup>\*</sup>;
- 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» № 140 от 11.02.2013 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Техническое задание на разработку документации по планировке территории;
- Муниципальный контракт с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда  
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 по состоянию на апрель 2013 года.

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

Территория в границах проекта планировки расположена в северо-восточной части городского округа «Город Калининград» в Ленинградском районе. Площадь участка в границах проектирования составляет 62 га. Проектируемая территория ограничена с севера, северо-востока производственными и промышленными объектами, с западной стороны проходит улица Арсенальная, за которой территория воинской части и складские территории, с восточной стороны расположены территории свободные от застройки и предназначенные для строительства 2-3 этажных многоквартирных жилых домов. С юго-восточной стороны по улице Нижние поля расположена территория промышленного объекта, с перспективой к переводу под строительство объектов жилого назначения. С южной стороны территория ограничена улицей Пехотной, вдоль которой индивидуальные жилые дома, там же имеется территориальный резерв под строительство индивидуальной жилой застройки, отвод под строительство торгового комплекса, остановочного павильона.

В основном, территория застроена индивидуальными жилыми домами, имеет место небольшой территориальный резерв для строительства индивидуальных жилых домов, объектов обслуживания.

Рельеф основной части ровный, спокойный. За границами проектных работ располагается территория водных объектов с зелеными насаждениями общего пользования. По улице Верхние поля – территория под строительство детского сада и оздоровительного центра. В границах проектируемой территории находятся объекты инженерной инфраструктуры. Вдоль улицы Б.Окружная 4-я – земельный отвод под существующую железнодорожную ветку, подходящую к территориям промышленного и производственного назначения.

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 используется, на свободных от застройки территориях, для размещения индивидуальной жилой застройки, застройки общественно-жилого назначения, зоны городских парков.

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.

Основные зоны с особыми условиями использования на территории проекта планировки являются:

- санитарно-защитная зона от железной дороги на Гурьевск - 100 м;
- санитарно-защитная зона от железной дороги к производственным площадкам – 60 м;
- санитарно-защитная зона от производственных и промышленных площадок по ул. Б.Окружная 4-я – 100 м;
- водоохранная и прибрежная зона от водных поверхностей – 100 м;
- береговая полоса общего пользования - 15 м;

## 1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. В качестве исходных данных представлен проектный материал по реконструкции улицы Пехотная, выполненный проектной фирмой ООО «Хоумленд Архитектура». Размер (расстояние между красными линиями) определен категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях по ул. Арсенальная – 23 м, по ул. Пехотная - от 13,3 - до 14,3 м, улицам и проездам в существующей жилой застройке – 20 м, ул. Б.Окружная 4-я с отводом железной дороги – 30 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, рекреационного 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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда 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
- Учреждения культуры и искусства
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

## Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Многоэтажные
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

В границах проекта планировки имеются зоны Р-1 и ПР-1, где установлены следующие регламенты:

### **P-1 зона городских парков**

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

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

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

#### Основные виды разрешенного использования

- Парки
- Тематические парки

#### Исторические и археологические парки

- Спортивные парки
- Познавательные парки
- Парки аттракционов
- Детские парки

#### Прочие тематические парки

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

## Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

## Условно разрешенные виды использования

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

## Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

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

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий - не менее 70 %. СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Предельная высота основных зданий — 12 м.

### **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

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования*

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

#### *Условно разрешенные виды разрешенного 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»;

- Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда
- СНиП 2.07.01-89, п. 93 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

**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;
- 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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда  
Территория в границах проекта планировки находится в зонах:  
Ж-4- «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»;  
ОЖ- «Зона общественно-жилого назначения»;  
Р-1 «Зона городских парков»;  
Пр-1 «Зона озеленения специального назначения».

### **Пр-1 Зона озеленения специального назначения**

Проектом предусмотрено использование свободных территорий под строительство индивидуальных жилых домов и предприятий обслуживания, организацию озеленения и благоустройства, местных проездов. Свободные от застройки территории, попадающие в санитарно-защитную зону от производственных площадок, расположенных на прилегающих территориях, на перспективу рассматриваются под размещение объектов капитального строительства – предприятия обслуживания.

Основная часть проектируемой территории находится в зоне Ж-4.

В центральной части проектируемой территории в зоне ОЖ (объекты общественно-жилого назначения, предназначенный для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения), в границах улиц Арсенальная и Ключевая территория застроена индивидуальной жилой застройкой, которая, согласно установленным регламентам Правил землепользования и застройки, относится к условно разрешенным видам использования, южнее в зоне ОЖ имеются отводы под строительство общественной застройки без многоквартирной жилой застройки, что противоречит регламентом данной зоны.

Проектом также изменены границы зоны Пр-1, находящейся в северной части проектируемой территории, так как ранее разработанной проектной документацией была откорректирована санитарно-защитная зона от производственных территорий, примыкающих к северной границе проекта планировки. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в границах ул. Ключевой - ул. Таганрогской-железнодорожной ветки - ул. Родниковой в Ленинградском районе города Калининграда разработаны ООО «Академия Архитектуры» (г. Калининград, 2012 г.)

Определена водоохранная зона от существующих водоемов, расположенных в центральной части территории в рекреационной зоне. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности,

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда являются водными объектами общего пользования, т.е. общедоступными. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

На пересечении улицы Арсенальная и проезд Ровный располагается отвод под строительство физкультурно-оздоровительного комплекса, по улице Верхние поля имеется отвод под строительство детского сада с оздоровительным комплексом.

В процессе разработки проекта планировки проведен комплексный анализ проектируемой территории, выявлены площадки, пригодные для строительства индивидуальных жилых домов, объектов обслуживания и общественно-делового 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 документации.

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

С северной стороны проектируемой территории проходит магистральная улица районного значения Б.Окружная 4-я, с западной – магистральная улица районного значения Арсенальная. Проектируемая территория разбита на сеть кварталов, по границам которых проходят жилые улицы. В настоящее время фирмой ООО «Хоумленд Архитектура» разработан проект реконструкции улицы Пехотной, учтенный настоящей проектной документацией. Определены красные линии улиц: размеры в красных линиях по ул. Арсенальной – 23 м, улице Пехотной - от 13,3 - до 14,3 м, улиц и проездов в существующей жилой застройке – 20 м, ул. Б.Окружной 4-й с отводом железной дороги – 30 м.

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

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 33,2 тыс. кв. м, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками 29,7 тыс. кв. м, малоэтажными многоквартирными 3,5 тыс. кв. м. Численность населения около 0,9 тыс. чел. В границах проекта планировки сосредоточена, в основном, индивидуальная жилая застройка, единично – многоквартирная, малоэтажная. На свободных территориях предусмотрено строительство

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда индивидуальной и блокированной жилой застройки, объектов общественно-делового назначения.

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

На пересечении улицы Арсенальной и проезда Ровный имеет место отвод под строительство физкультурно-оздоровительного комплекса, по улице Верхние поля ведется строительство детского сада с оздоровительным комплексом. На пересечении улиц Арсенальная и Пехотная размещается магазин, на свободных от застройки территориях по улице Пехотная предполагается размещение предприятий обслуживания и учреждений здравоохранения.

В центральной части проектируемой территории - озелененная территория общего пользования со спортивной площадкой. В границах санитарно-защитных зон по улицам Арсенальная, Пехотная предполагается строительство магазина и предприятий обслуживания.

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на проектируемое население выполнен 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), а также с учетом рекомендаций задания на разработку документации по планировке территории.

## **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 и блокированных 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 проекта планировки

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Существующее положение на 2013 г.</b>	<b>Проектное решение</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	<b>43,3/100,0</b>	<b>43,3/100,0</b>
	в том числе территории:		<b>11,1/25,0</b>	<b>22,5/52,0</b>
	Жилых зон	- " -		
	из них:			
1.1.	зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками; застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный); зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности	-"-	10,0/23,0	20,0/46,0
		-"-	-	1,4/3,0
		-"-	1,1/2,0	1,1/3,0
1.2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-"-	-	1,5/4,0
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	2,4/6,0	17,1/39,0
1.4.	Водные поверхности (пруды)	-"-	0,4/1,0	0,4/1,0
1.5.	Озелененные территории общего пользования	-"-	-	1,8/4,0
1.6.	Прочие территории	-"-	29,4/68,0	-
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1.	Численность населения,	тыс. чел.	0,88	1,3
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	0,7	1,1
2.1.2.	В зоне застройки многоквартирными жилыми домами	-"-	0,18	0,15
2.2.	Плотность населения	чел./га	33	34
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	33,2/100	53,9/100
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	29,7/89,0	50,4/94,0

3.1.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-”-	3,5/11,0	3,5/6,0
3.2.	Количество квартир	квартира	310	415
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	2,1	1,5
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	37,7	41,0
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	280/215 (строящ.)	-
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-”-	-	-
4.3.	Физкультурно-оздоровительный комплекс	м <sup>2</sup> площади пола	-	1000
4.4.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	-	130/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	10/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	3/2
4.5.	Филиалы Сбербанка	опер. место	-	2
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	6,4	7,3
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	-	468

## 1.5. Инженерная подготовка территории

### 1.5.1. Вертикальная планировка

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

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда  
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**

– мелиоративные работы (благоустройство и улучшение санитарного состояния) на канале МПО-0-7-4 (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-L);

– благоустройство территории и строительство шлюзов-регуляторов на водоемах (2 шт.);

– строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории;

реализация проектных решений по ранее запроектированной коллекторно-дренажной сети (в объемы работ и стоимости не включены).

Строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории (см. 1.5.3.).

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов по осушению территории – 16 700 тыс. руб.

### **1.5.3. Дождевая канализация**

▪ Проектирование и строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории.

▪ Проектирование и строительство очистных сооружений (установок) по очистке дождевых стоков

Протяженность коллекторов дождевой канализации - 6,2 км.

Количество очистных установок – 2 шт.

Площадь земельного участка под очистную установку около 0,03 га.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов дождевой канализации – 56 100 тыс. руб.

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

### **1.6.1. Водоснабжение**

▪ Реконструкция существующих водопроводных сетей;

▪ Проектирование и строительство новых водопроводных сетей.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда  
Потребность в воде составляет 480 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления (без пожаротушения).

Общая протяженность водопроводных сетей – 8,6 км

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов водоснабжения – 48 300 тыс. руб.

### **1.6.2. Бытовая канализация**

- Реконструкция канализационных сетей;
- Проектирование и строительство канализационных сетей;
- Проектирование и строительство канализационной насосной станции ориентировочной производительностью 20 м<sup>3</sup>/ч;
- Проектирование и строительство напорного канализационного коллектора 2x100 мм.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 410 м<sup>3</sup>/сут.

Общая протяженность канализационных сетей – 7,7 км

Ориентировочная длина напорного канализационного коллектора – 0,8 км.

Площадь земельного участка под канализационную станцию около 0,05 га.

Санитарно-защитная зона канализационной насосной станции – 15 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов бытовой канализации – 57 900 тыс. руб.

### **1.6.3. Электроснабжение**

Для покрытия потребности в электроэнергии проектируемых объектов нового строительства на проектируемой территории необходимо:

- строительство одной двухсекционной трансформаторной подстанции (ТП) 10/0,4 кВ мощностью до 2x630 кВА с 4-мя линейными вводами каждая;
- рокладка КЛ 10 кВ от точки врезки в существующую КЛ 10 кВ до ТП 10/0,4 кВ.

Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4 кВ ТП составит: Рр.= 690 кВт, Sp.= 735 кВА .

Протяженность питающей кабельной линии 10 кВ – 0,4 км.

Площадь земельного участка под ТП около 0,01 га.

Расстояние от ТП до окон жилых зданий – 10 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов электроснабжения – 6 000 тыс. руб.

#### **1.6.4. Теплоснабжение**

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

Площадь земельного участка под отдельно стоящую котельную до 0,1 га.

Санитарно-защитная зона определяется расчетом с учетом характеристик принятого оборудования, но принимается не менее 25 м.

#### **1.6.5. Газоснабжение**

- Проектирование и строительство газопроводов высокого давления – 0,3 км.
- Проектирование и строительство газопроводов низкого давления – 4,4 км.
- Проектирование и строительство отключающих устройств – 8 шт.

Расчетный расход газа по жилой застройке и общественным зданиям составляет 950 м<sup>3</sup>/час.; 2 000 тыс. м<sup>3</sup>/год.

Площадь земельного участка под ШРП около 0,0006 га.

Охранная зона ШРП – 10 м.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов газоснабжения – 22 800 тыс. руб.

#### **1.6.6. Связь**

Проектирование и строительство магистральных сетей связи и телевидения.

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.).

Протяженность многоканальной слаботочной канализации – 4,2 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства магистральных сетей связи и телевидения – 8 600 тыс. руб.

### **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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда  
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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах

ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

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 Ленинградском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. 1812 г.) 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 6.10.2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах:

- **органы местного самоуправления**, в части **организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности**, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке проектируемой территории.

#### **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.

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 помещениям 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 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 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".

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

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

**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)

### 2.1.1. Решения генерального плана

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 используется, на свободных от застройки территориях, под размещение индивидуальной жилой застройки, зону общественно-жилого назначения, зону городских парков.

По улицам Арсенальная, проезд Ровный находится отвод под строительство физкультурно-оздоровительного центра, по улице Верхние поля ведется строительство детского дошкольного учреждения с оздоровительным центром, в центральной части проектируемой территории расположена зона городского парка с теннисным кортом, системой водных поверхностей с озеленением общего пользования.

По улицам Арсенальная, Ключевая действующими Правилами землепользования и застройки предполагается размещение зоны общественно-жилого назначения. Однако, в настоящее время здесь находится существующая индивидуальная жилая застройка. В северной части проектируемого участка, в санитарно-защитной зоне от железной дороги, зона специального озеленения. Настоящим проектом планировки откорректирована граница С33. По улице Нижние поля к границе проекта примыкает территория производственной зоны с санитарно-защитной зоной, имеющей специальное озеленение, что отражено в настоящей проектной документации. К северной границе проекта примыкает территория производственных площадок с С33. При проектировании учтены все существующие отводы.

В дальнейшем, предполагается развитие свободного от застройки участка, прилегающего к восточной границе проекта планировки.

По проектируемой территории проходят сети инженерной инфраструктуры.

В границах С33 от железной дороги на свободных от застройки и кадастровых земельных участков территориях, предполагается строительство объектов обслуживания зоны индивидуальных жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры, озеленения специального назначения.

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

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 покрытия проезжей части.

Генеральным планом сохраняется сложившаяся структура жилых улиц, этажность и тип жилищного строительства в кварталах индивидуальной жилой застройки. При разработке проекта планировки проведен комплексный анализ существующей транспортной схемы, в частности – ул. Б.Окружная 4-я не может иметь своего продолжения в западном направлении в связи с наличием существующих железнодорожных путей на Гурьевск, путепровода по улице А.Невского, отсутствием возможности устройства двухуровневого перекрестка. В дальнейшем, при корректировке Генерального плана города необходимо выявить возможность продолжения улицы Б.Окружная 4-я в восточном направлении. Настоящим проектом сохранена железнодорожная ветка, проходящая в юго-восточной части проектируемой территории к промобъекту, расположенному по улице Нижние поля. В соответствии с Генеральным планом города, улицы Нижние поля и Орловская тупикуются, по улице Пехотная предусматривается устройство охраняемого перекрестка через железнодорожную ветку. Устройство двухуровневого перекрестка на данной территории не предоставляется возможным в связи со сложившейся градостроительной ситуацией, эпизодическим использованием железнодорожных путей. Охраняемый перекресток также устраивается в северной части территории на пересечении железнодорожных путей с улицей Б.Окружная 4-я.

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

Территория в границах проекта планировки расположена в северо-восточной части городского округа «Город Калининград» в Ленинградском районе. Площадь

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда участка в границах проектирования составляет 43,3 га. Проектируемая территория ограничена с севера, северо-востока производственными и промышленными объектами, по северной части территории проходит железнодорожная ветка на Советск, путепровод – с северо-западной стороны; с западной стороны – улица Арсенальная, за которой территория воинской части, складские территории; с восточной стороны – территории свободные от застройки, предназначенные для строительства 2-3 этажных многоквартирных жилых домов; с юго-востока, по улице Нижние поля территория промобъекта, предполагается на перспективу под строительство объектов жилого назначения; с южной стороны проектируемая территория ограничена ул. Пехотной, вдоль которой индивидуальные жилые дома, там же имеются отводы под строительство индивидуальной жилой застройки, отвод под строительство торгового комплекса, остановочного павильона.

В основном, территория проекта планировки застроена индивидуальными жилыми домами, есть небольшой территориальный резерв для строительства индивидуальных жилых домов, объектов обслуживания.

Рельеф основной части ровный, спокойный. В центральной части, за границами проектных работ, территория водных объектов с зелеными насаждениями общего пользования. По улице Верхние поля территория под строительство детского дошкольного учреждения с оздоровительным центром. В границах проектных работ имеют место объекты инженерной инфраструктуры.

При анализе территории выявлены свободные от застройки участки. Земельные участки от 600 до 1000 кв. м определены под перспективную индивидуальную жилую застройку, до 500 – 600 кв. м – под благоустройство существующей жилой застройки.

В границах сложившихся кварталов все кадастровые земельные участки сохраняются, в восточной части, при прокладке перспективного участка улицы Пехотная кадастровые земельные участки подлежат корректировке.

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда территории, а также расположенных смежно. Определены санитарно-защитные зоны, регулирующие градостроительную деятельность.

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- санитарно-защитная зона от железной дороги на Гурьевск – 100 м;
- санитарно-защитная зона от железной дороги к производственным площадкам - 50 м;
- санитарно-защитная зона от производственных и промышленных площадок по ул. Б.Окружная 4-я -100 м;
- водоохранная и прибрежная зона от водных поверхностей – 100 м;
- береговая полоса общего пользования – 15 м;

### **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 Арсенальная, Пехотная, Нижние поля, Б.Окружная 4-я. Малоэтажные, многоквартирные жилые дома, в основном, по улице Арсенальная. Общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет 33,2 тыс. кв. м, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками – 29,7 тыс. кв. м, малоэтажная многоквартирная (до 4-х этажей, включая мансардный) - 3,5 тыс. кв. м, общее количество проживающих – 0,9 тыс. чел.

Количество квартир – 310, из них в застройке усадебного типа 245 кв./ж.д.; малоэтажной многоквартирной - 65 квартир.

Средняя жилищная обеспеченность по участку проектирования 38 кв. м/чел.

Учреждения обслуживания населения в капитальных зданиях отсутствуют.

**Основные технико-экономические показатели существующей жилой застройки в границах проекта планировки по данным  
Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ»**

№ п/п	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Сред. расчетная жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел.	Расчетное население тыс. чел.	Кол-во жилых домов	Этажность	Кол-во квартир
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Застройка 1 – 2 кв. жилыми домами с приусадебными земельными участками	29,7	42,0	0,7	182 (1 кв. ж.д.)	1 - 2	245
2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	3,5	19,0	0,18	18	1 – 2 – 3	65
	<b>Итого:</b>	<b>33,2</b>		<b>0,88</b>			<b>310</b>

Примечание: Расчет количества проживающих в существующей жилой застройке принимается на основе информации «Калининградстат» (письмо № 1061/12-09 от 29.05.2007 г.) по коэффициенту семейности – 2,7 чел.

Количество проживающих – 310 кв. х 2,7 чел. = 0,88

Из учреждений обслуживания в границах проекта планировки имеют место два небольших магазина модульного типа, кадастровые земельные отводы под детское дошкольное учреждение с оздоровительным центром (в стадии строительства), физкультурно-оздоровительный комплекс, два магазина смешанной торговли.

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

Транспортная схема территории выполнена согласно решениям генерального плана города, ранее разработанной проектной документации.

Генеральным планом города Калининграда (НПИ ПП «ЭНКО») предусмотрены внешние для проектируемой территории транспортные связи: с северной стороны проектируемой территории проходит магистральная улица районного значения – Б.Окружная 4-я, с западной стороны – магистральная улица районного значения Арсенальная. Территория в границах проектных работ разбита на сеть кварталов, по границам которых проходят жилые улицы. В настоящее время ООО «Хоумленд Архитектура» разработан проект реконструкции улицы Пехотная, который учтен в данном проекте.

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

Генеральным планом сохраняется сложившаяся структура жилых улиц. Сохранена железнодорожная ветка, проходящая в юго-восточной части проектируемой территории к промобъекту, расположенному по улице Нижние поля. Улицы Нижние поля и Орловская тупикуются, по улице Пехотная предусматривается устройство охраняемого перекезда через железнодорожную ветку. Охраняемый перекезд также устраивается в северной части участка на пересечении железнодорожных путей с улицей Б.Окружная 4-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 на Гурьевск – 100 м;
- санитарно-защитная зона от железной дороги к производственным площадкам - 60 м;
- санитарно-защитная зона от производственных и промышленных площадок по ул. Б.Окружная 4-я – 100 м;
- водоохранная и прибрежная зона от водных поверхностей – 100 м;

- Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда
- береговая полоса общего пользования – 15 м.

### **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.

На большую часть территории имеются кадастровые земельные участки, резервы территории под выборочное уплотнение жилой застройки со сносом хозпостроек, ликвидации огородов.

В границах территории, на пересечении улиц Арсенальная и проезд Ровный имеет место отвод под строительство физкультурно-оздоровительного комплекса, по улице Верхние поля имеется отвод под строительство детского сада с оздоровительным комплексом.

Вдоль существующей магистрали районного значения – ул. Арсенальной формируется застройка индивидуальными жилыми домами с объектами обслуживания.

Проектом предусмотрено использование свободных территорий под строительство индивидуальных жилых домов, предприятий обслуживания, организацию озеленения и благоустройства, организацию местных проездов. Свободные от застройки территории, попадающие в санитарно-защитную зону от производственных площадок на прилегающих территориях, на перспективу рассматриваются под размещение объектов капитального строительства – предприятия обслуживания. Основная часть проектируемой территории находится в зоне Ж-4. В центральной части проектируемой территории в зоне ОЖ (объекты общественно-жилого назначения) предназначеннной для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения, имеет место индивидуальная жилая застройка, относящаяся к условно разрешенным видам использования, согласно установленным регламентам Правил землепользования и застройки.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

Определена водоохранная зона от существующих водоемов в центральной части территории, в рекреационной зоне. 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.

При проектировании учтен, разработанный проектный материал по реконструкции улицы Пехотная, выполненный проектной фирмой ООО «Хоумленд Архитектура».

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

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

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

В границах проектных работ выделены зоны жилой застройки индивидуальными жилыми домами и многофункциональной жилой и общественной застройки, зона городских парков и зона озеленения специального назначения. Определены площадки перспективного освоения под объекты общественно-делового назначения, под жилую застройку, объекты инженерной инфраструктуры. Предполагается развитие основных пешеходных направлений вдоль магистралей.

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 в центральной части проектируемой территории вблизи водных поверхностей. Основные пешеходные направления, связывающие между собой жилые группы и объекты обслуживания интенсивно озеленяются.

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда  
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	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
<b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b>						
1.	Индивидуальные жилые дома (Ж-4)	–	29,7 (245 кв.)	42,0	0,7	Показатели по жилому фонду принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»; кол-во 1 кв. ж.д. с приусад. земел. уч-ми – 182; 1 – 2 кв. ж.д. - 63
2.	Малоэтажные многоквартирные жилые дома (Ж-4)	–	3,5 (65 кв.)	23,0	0,15	Показатели по жилому фонду принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»
<b>Итого:</b>		–	<b>33,2 (310 кв.)</b>		<b>0,85</b>	
<b>II. Проектируемая жилая застройка</b>						
1.	Индивидуальные жилые дома (Ж-4)	93 000 м <sup>2</sup> : 900 м <sup>2</sup> x 200 м <sup>2</sup>	20,7 (105 ж.д.)	52,0	0,4	1 ж.д. – 3 - 4 чел.; 200 м <sup>2</sup> общей площ.; средний земельный участок – 900 м <sup>2</sup> Расчетная территория 9,3 га
<b>Итого:</b>			<b>20,7 (105 ж.д.)</b>		<b>0,4</b>	
<b>ВСЕГО в границах проекта планировки:</b>			<b>53,9 (415 кв./ж.д.)</b>	<b>41,0</b>	<b>1,3</b>	

Примечание к таблице:

- Общее количество проживающих в существующей сохраняемой малоэтажной многоквартирной жилой застройке на расчетный срок уменьшается за счет увеличения средней жилищной обеспеченности до 23 м<sup>2</sup>/чел., согласно рекомендациям материалов генерального плана г. Калининграда на 2015 г.

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

<b>1. Территория кварталов жилой застройки</b> (жилые зоны всего)	- 33,9 га
в том числе:	
1.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 31,0 га
1.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 2,9 га
<b>2. Общая площадь жилого фонда, всего:</b>	- 53,9 тыс. м <sup>2</sup> (100 %)
в том числе:	
2.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 50,4 тыс. м <sup>2</sup> (94 %)
2.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 3,5 тыс. м <sup>2</sup> (6 %)
из общей площади жилого фонда	
• существующий сохраняемый	- 33,2 тыс. м <sup>2</sup> (62 %)
• проектируемый	- 20,7 тыс. м <sup>2</sup> (38 %)
<b>3. Средняя этажность жилой застройки</b>	- 1,5 эт.
<b>4. Население, всего:</b>	- 1,3 тыс. чел.
в том числе:	
4.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 1,1 тыс. чел.
4.2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами	- 0,15 тыс. чел.
<b>5. Средняя жилищная обеспеченность</b>	- 41,0 м <sup>2</sup> /чел.
<b>6. Количество квартир, всего:</b>	- 415 кв./ж.д.
в том числе:	
6.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 350 кв./ж.д.
6.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 65 кв.
<b>7. Плотность населения</b>	- 34 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. Детское дошкольное учреждение с оздоровительным центром размещается на свободной от застройки территории по ул. Верхние поля вблизи парковой зоны с водными объектами, емкость его предполагает обслуживание проживающих за границами проектируемой территории.

Вдоль существующей магистрали районного значения улицей Арсенальной, проезда Ровный предполагается строительство физкультурно-оздоровительного центра, по улице Арсенальной – отводы под магазин и торговый павильон, севернее предполагается новое строительство предприятий торговли.

В границах санитарно-защитных зон предполагается размещение сети обслуживания согласно действующему СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 – 03.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

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

Количество проживающих в границах проекта планировки – 1,3 тыс. чел.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Нормативный показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом			Общая площ. помеще -ний тыс. кв. м	Примеч.
					Сущ. сохр.	Проект.	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Учреждения народного образования</b>									
1.	Детское дошкольные учреждение	место	45 (по генплану города)	240 (по заданию на проектирование)	280 (строющиеся)	-	280	3,4	Кадастровый земельный отвод площадью 1,36 га
2.	Оздоровительный центр	м <sup>2</sup> площади пола	-	-	-	800	800	1,0	
3.	Средние образовательные школы	место	140 (по генплану города)	182	-	-	-	-	Размещается за границами территории проекта планировки
<b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения</b>									
4.	Аптеки	объект	по заданию на проектирование	-	-	1	1	0,1	

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

5.	Физкультурно-оздоровительный комплекс	м <sup>2</sup> площади пола	-	-	-	1000	1000	1,2	Кадастровый земельный отвод площадью 0,7 га
<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>									
6.	Магазины продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	70	91	-	91	91	0,3	
	Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	30	39	-	39	39	0,1	
7.	Предприятия общественного питания	место	8	10	-	10	10	0,1	
8.	Магазины кулинарии	м <sup>2</sup> торговой площади	3	4	-	4	4	0,1	
9.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	3	-	3	3	0,1	
10.	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	13	-	13	13	0,2	
11.	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	5	-	5	5	0,1	
<b>Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</b>									
12.	Филиалы сберегательного банка	Операци-онное место (окно)	1 на 1 – 2 тыс. чел.	2	-	2	2	0,1	
	<b>Всего общей площади помещений:</b>	-	-	-	-			<b>6,8</b>	

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

Согласно действующему Генеральному плану города, на проектируемой территории находятся магистральные улицы районного значения – Арсенальная, Б.Окружная 4-я.

Генеральным планом сохраняется сложившаяся структура жилых улиц, Улица Б.Окружная 4-я не имеет своего продолжения в западном направлении в связи с наличием существующих железнодорожных путей на Гурьевск и путепровода по улице А.Невского. Данная ситуация не позволяет устройство двухуровневого перекрестка в указанном месте. В дальнейшем, при корректировке Генерального плана города, необходимо выявить возможность устройства улицы Б.Окружная 4-я в восточном направлении.

Настоящим проектом сохранена железнодорожная ветка, проходящая в юго-восточной части проектируемой территории к промобъекту, расположенному по улице Нижние поля. Улицы Нижние поля и Орловская тупикуются, по улице Пехотная предусматривается устройство охраняемого перекрестка через железнодорожную ветку. Устройство двухуровневого перекрестка не предоставляется возможным в связи со сложившейся градостроительной ситуацией, эпизодическим использованием данных железнодорожных путей. Охраняемый перекресток также устраивается в северной части участка на пересечении железнодорожных путей с улицей Б.Окружная 4-я.

Проектным решением предусмотрен удобный подъезд ко всем группам жилых домов. По улицам Арсенальная, Пехотная, Ключевая, Верхние поля необходимо выделить озелененные пешеходные тротуары, связывающие 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**

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной малоэтажной  
жилой застройке:

0,15 тыс. чел. x 400 автом. на 1000 чел. = 60 автомобилей,

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

в том числе:

- 70 % открытые автостоянки для временного хранения легковых  
автомобилей (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 42 машино-мест,  
из них
  - 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п.  
11.19) – 11 машино-мест.

Согласно СП 42.13330.2011 для проживающих в многоквартирной жилой  
застройке в границах проекта планировки необходимы открытые автостоянки для  
временного хранения легковых автомобилей в количестве 11 машино-мест.

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

В целом, гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения легковых  
автомобилей на расчетное население в количестве 1,3 тыс. чел. необходимы не  
менее 90 % расчетного числа индивидуальных автомобилей (1,3 тыс. чел. x 400  
м/м x 0,9) и составят 468 машино-мест (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19).

Согласно решению № 426 от 19.12.2012 г. Окружного Совета депутатов  
города Калининграда (пятого созыва) «О внесении изменений в Правила  
землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»,  
вступающего в силу с 01.01.2014 г., норма расчета потребности в автостоянках 12  
машино-мест на 100 жителей, соответственно, в границах проекта необходимо  
размещение (минимально) 18 (150 тыс. чел. : 100 x 12 м/м) открытых автостоянок  
для проживающих в застройке малоэтажными многоквартирными жилыми  
домами.

## Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Объем по проекту планировки	Стоимость единицы измерения, тыс. руб.	Стоимость всего, тыс. руб.	Примеч.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Реконструкция существующей улично - дорожной сети (протяженность – 4,3 км, средняя ширина в красных линиях – 16,6 м)	кв. м	71 380 (4300 м х 16,6 м)	2,5	178 450,0	
2.	Проектируемая улично-дорожная сеть (протяженность – 0,9 км, средняя ширина в красных линиях – 16,6 м)	кв. м	14 940 (900 м х 16,6 м)	5,0	74 700,0	
	<b>Объем капиталовложений, всего</b>		<b>86 320</b>		<b>253 150,0</b>	

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

#### 2.2.5.1. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 23.05.2013 г. № 371.

##### **Вертикальная планировка**

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

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

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

### ***Осушение территории***

Гидрографическая сеть проектируемой территории представлена, в основном, каналами МПО-0-7-2, МПО-0-7-4. Имеется ряд мелких каналов и временных водотоков, являющихся остатками старой осушительной сети. В центральной и южной частях территории располагаются два водоема.

Гидрологическое и санитарное состояние водотоков, водоемов и осушительных каналов неудовлетворительное.

При разработке мероприятий по осушению территории учтены проектные решения «Схемы дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г., шифр 8149). В частности, учтены мероприятия по благоустройству и улучшению санитарного состояния водных объектов. Использованы рабочая документация проекта «Реконструкция осушительной сети пос. Северная гора» 2-я очередь (ОАО «Институт «Запводпроект», 2007 г., шифр 30-8017-ГП-3). Указанной документацией в северной части проектируемой территории в границах улиц Туруханская – Таганрогская предусмотрена внеквартальная коллекторно-дренажная сеть, прокладываемая в границах красных линий улиц (дорог). Центральная часть в границах улиц Таганрогская - Ключевая осушаются внутриквартальной дренажной сетью, которая подключена к коллекторно-дренажной сети северной части.

Настоящим проектом предполагается осушение южной части проектируемой территории в границах улиц Ключевая - Пехотная осуществлять внутриквартальной дренажной сетью со сбросом дренажных вод в проектируемую дождевую канализацию.

Коллекторно-дренажная сеть проектируемой территории объединена с осушительной сетью прилегающих территорий по восточной границе (заказчики-застройщики ООО «Олимп», ОАО «Кварц»). Водоприемниками дренажных вод являются каналы МПО-0-7-4 и К-10.

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

- мелиоративные работы (благоустройство и улучшение санитарного состояния) на канале МПО-0-7-4 (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-L);
- благоустройство территории и строительство шлюзов-регуляторов на водоемах (2 шт.);
- строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории;
- реализация проектных решений по ранее запроектированной коллекторно-дренажной сети (в объемы работ и стоимости не включены).

Эти мероприятия в сочетании с пристенными дренажами строящихся зданий обеспечат защиту объекта проектирования от подтопления и заболачивания.

### **Дождевая канализация**

Централизованные сети дождевой канализации на проектируемой территории отсутствуют. Стоки локальных сетей дождевой канализации сбрасываются в водоприемники практически без очистки.

При разработке мероприятий по дождевой канализации территории учтены проектные решения «Схемы дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г., шифр 8149). В частности использован предусмотренный Схемой коллектор дождевого стока по улицам Туруханской и Б.Окружной 4-й со сбросом на перспективные очистные сооружения и канал ОБ-2-2-1 по ул. Гончарова.

Отведение дождевых стоков проектируемой территории предусмотрено в ранее запроектированные коллектора дождевой канализации смежных территорий застройки (заказчики-застройщики ООО «Олимп», ОАО «Кварц»).

Проектируемая территория условно разделена на два бассейна канализования. С северного бассейна дождевые стоки подаются на очистную установку производительностью 20 л/сут. и далее на сброс в водоем, имеющий гидравлическую связь с коллектором ООО «Олимп». Водоем играет положительную роль как регулирующая ёмкость.

С южного бассейна дождевые стоки подается на очистную установку производительностью 40 л/сут. и далее через врезку в коллектор очищенных стоков ООО «Олимп».

Принципиальная схема водоотведения дождевого стока сводится к следующему.

Дождевые стоки собираются проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализацию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Перед сбросом в водоприемник дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности. На очистные установки отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70 % годового объема. Расчетное количество сточных вод, направляемых на очистные сооружения, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85.

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroHek;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS;
- прочие комплектующие модули.

Площадь земельного участка под установку по очистке дождевого стока около 0,03 га.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

Водоприемником дождевых стоков является канал МПО-0-7-2.

При определении стоимости сетей дождевой канализации использованы Государственные нормативы цены строительства. Сети водоснабжения и канализации НЦС 14-2012.

Стоимость строительства сетей определена по состоянию на 2013 г.

При определении стоимости строительство сетей принято:

- трубы полипропиленовые;
- средняя глубина траншей - 3 м;
- строительство с погрузкой мокрого грунта в автосамосвал и транспортировкой до 1 км (для планировки территории);
- работы на отвале (учтены в непредвиденных затратах);
- транспортировка сухого грунта для обратной засыпки 25 км;
- стеснённые условия  $K_1=1,06$
- коэффициент инфляции (2012 год)  $K_2=1,07$

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

– НДС КЗ=1,18

Стоимость сооружений (установок) дождевой канализации и мероприятий по мелиорации территории приняты по прайс-листам производителей (поставщиков) и объектам- аналогам по материалам ОАО «Запводпроект».

Ориентировочная стоимость строительства объектов мелиорации и канализации приведена в табл. 1.

Таблица 1

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

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1	Мелиоративные работы на канале МПО-0-7-4	км	0,5	7 500	Объект-аналог ОАО Институт Запводпроект
2	Благоустройство территории водоёма	объект	2	1 800	Объект-аналог ОАО Институт Запводпроект
3	Шлюз-регулятор	шт.	2	2 200	Объект-аналог
4	Дождевая канализация Ду 200 Ду 315 Ду 400 Ду 630	км	2,2 2,3 1,1 0,6	9 700 12 000 6 600 7 100	НЦС 14-2012
5	Установка по очистке дождевого стока, 20 л/с	компл.	1	1 800	Прайс-лист ООО «Аргель»
6	Установка по очистке дождевого стока, 40 л/с	компл.	1	2 400	Прайс-лист ООО «Аргель»
7	Проектно-изыскательские работы	%	15	7 700	СЦПР
8	Непредвиденные затраты	%	5	2 900	СЦПР
9	НДС	%	18	11 100	
	<b>Итого:</b>			<b>72 800</b>	

### 2.2.5.2. Электроснабжение

Потребителями электроэнергии в границах проектирования являются проектируемые индивидуальные жилые дома, объекты обслуживания микрорайонного значения, детское дошкольное учреждение, физкультурно-оздоровительный комплекс, оздоровительный центр.

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

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1<sup>н</sup>, 2.1.5<sup>н</sup> (Нормативы для определения расчётных электрических нагрузок зданий (квартир), коттеджей, микрорайонов (кварталов) застройки и элементов городской распределительной сети).

Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит:  $P_p = 690 \text{ кВт}$ ,  $S_p = 735 \text{ кВА}$ .

Схема электроснабжения проектируемой территории разработана согласно письму о разработке проекта планировки № ЯЭ/5/3361 от 03.09.2013 г., выданного ОАО «Янтарьэнерго»;

Для покрытия потребности в электроэнергии объектов нового строительства проектом предусматривается одна двухсекционная трансформаторная подстанция с двумя трансформаторами по 400 кВА. Количество трансформаторных подстанций и мощность устанавливаемых трансформаторов уточняется на стадии «Проектная (рабочая) документация».

Площадь земельного участка под ТП около 0,01 га. Размеры земельного участка для закрытых трансформаторных подстанций должны включать в себя площадь здания, разворотную площадку и подъездные пути (см. СНиП 2.07.01-89\* § 7.12; 7.13).

Расстояние от ТП до окон жилых зданий – 10 м.

Проектируемая трансформаторная подстанция запитывается от существующей КЛ 10кВ (ТП 939 — ТП 239) по проектируемой КЛ 10 кВ.

Питающая сеть 10 кВ к проектируемой ТП выполняется кабелем 10 кВ, марки XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3(1x120/50).

Проектируемые индивидуальные жилые дома (ИЖД) предполагается запитывать от существующих ТП и ВЛ-0,4 кВ:

- ИЖД, располагаемые по ул. Туруханской, пер. Таганрогский — от ТП 222;
- ИЖД, располагаемые по ул. Родниковая — от существующей ВЛ-0,4 кВ (ТП 222), проходящей по ул. Таганрогской;
- ИЖД, располагаемые по ул. Арсенальной — от существующей ВЛ-0,4 кВ (ТП 939), проходящей по ул. Арсенальной;
- ИЖД, располагаемые по ул. Старосаперной — от существующей ВЛ-0,4 кВ (ТП 206), проходящей по ул. Старосаперной.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

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

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

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

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

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

Ориентировочная стоимость строительства объектов электроснабжения приведена в табл. 1.

В стоимость по объектам включены:

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

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения по объектам  
электроснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Коли-чество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с 2-мя тр. до 630 кВА	компл.	1	3 300	Z-PUE
2.	Кабель силовой с алюминиевыми жилами XRUHAKXS-6/10, сечением 3(1x120/50)	км	0,4	1 000	Объект-аналог
3.	Проектно-изыскательские работы	%	10	500	
4.	Непредвиденные затраты	%	5	300	
	НДС	%	18	900	
	<b>Итого:</b>			<b>6 000</b>	

### 2.2.5.3. Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и перспективной жилой застройки, объектов обслуживания районного значения, а также объектов общественно-делового назначения. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 20.06.2013 г. № 102

Подключение предусмотрено к существующему распределительному газопроводу высокого давления 160 мм, проложенный по ул. Арсенальной и к распределительному газопроводу высокого давления 426 мм, проложенному по ул. Орудийной – ул. Старосаперной.

Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ( $P < 0,6$  МПа), низкое давление ( $P < 0,003$  МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

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

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

Нормы расхода тепла по общественным зданиям приняты согласно укрупненным показателям СНиП 2.04.07-86\* "Тепловые сети". Расходы газа определены с учетом низкой теплоты сгорания газа  $Q=34494$  кДж/м<sup>3</sup>.

Показатели потребления газа приведены в табл. 1.

Таблица 1

#### Расчетные расходы газа

Наименование показателя	Показатель	
	м <sup>3</sup> /ч	тыс. м <sup>3</sup> /год
Расход газа по существующей и перспективной жилой застройке	720	1 600
Расход газа по общественным зданиям (сосредоточенным потребителям)	230	400
<b>Итого:</b>	<b>950</b>	<b>2 000</b>

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения  
приведена в табл. 2.

В стоимость по объектам включены:

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

Таблица 2

**Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам газоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Газопровод высокого давления	км	0,3	1 200	Объект-аналог
2.	Газопровод низкого давления	км	4,4	14 900	Объект-аналог
3.	Установка ШРП	шт.	0	0	
4.	Отключающие устройства	шт.	8	600	Объект-аналог
5.	Проектно-изыскательские работы	%	10	1 700	
6.	Непредвиденные затраты	%	5	900	
7.	НДС	%	18	3 500	
<b>Итого:</b>				<b>22 800</b>	

Площадь земельного участка под ШРП около 0,0006 га.

Охранная зона ШРП – 10 м.

#### **2.2.5.4. Теплоснабжение**

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение жилой застройки, а также объектов общественно-делового назначения и объектов обслуживания районного значения. Теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение нежилых объектов - от котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет производиться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории.

Расчетный тепловой поток учтен в потреблении газа.

Площадь земельного участка под отдельно стоящую котельную до 0,1 га.

Санитарно-защитная зона определяется расчетом с учетом характеристик принятого оборудования, но принимается не менее 25 м.

## 2.2.5.5. Водоснабжение

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей и проектируемой жилой застройки, а также объектов обслуживания микрорайонного значения.

Потребность в воде составляет 480 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления (без расхода на пожаротушение). Расчет водопотребления и водоотведения приведен в табл. 1.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 04.06.2013 г. № ТУ-659. Проектируемая водопроводная сеть закольцovана с проектируемым водоводом D=300 мм по ул. Орудийной с одной стороны, с проектируемым водопроводом D=200 мм, проходящим по границе земельного участка заказчика – застройщика ООО «Олимп» с другой стороны.

Проектируемая сеть - объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная с отключающей арматурой и пожарными гидрантами. Проектируемая и существующая сохраняемая водопроводные сети закольцованы. Длина отдельных тупиковых линий не превышает 200 м. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранению) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

При определении стоимости сетей водоснабжения использованы Государственные нормативы цены строительства. Сети водоснабжения и канализации НЦС 14-2012.

Стоимость строительства сетей определена по состоянию на 2013 г.

При определении стоимости строительство сетей принято:

- трубы полипропиленовые;
- средняя глубина траншей - 2 м;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском районе г. Калининграда

- строительство с погрузкой мокрого грунта в автосамосвал и транспортировкой до 1 км (для планировки территории);
  - работы на отвале (учтены в непредвиденных затратах);
  - транспортировка сухого грунта для обратной засыпки 25 км;
  - стеснённые условия  $K1=1,06$
  - коэффициент инфляции (2012 год)  $K2=1,07$
  - НДС  $K3=1,18$

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведена в табл. 2.

Таблица 1

**Расчеты водопотребления и водоотведения  
на расчетный срок (на перспективу)**

Наименование	Водопотребление								Водоотведение					
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/с/ут	K сут	Q <sub>сут. max</sub> м <sup>3</sup> /сут	g ч.ср м <sup>3</sup> /ч	K <sub>ч</sub>	q <sub>ч. max</sub> м <sup>3</sup> /ч	q <sub>с. max</sub> л/с	Q м <sup>3</sup> /с/ут	K <sub>общ</sub>	q <sub>ч. max</sub> м <sup>3</sup> /ч	q <sub>с. max</sub> л/с	Примеч.
Существующая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	850	230,0	1,20	235	10	2,21	22	6	235	2,00	20	5	
Проектируемая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	450	230,0	1,20	124	5	2,21	11	3	124	2,00	10	3	
Детские сады	мест	280	105,0	1,0	29	1	2,21	3	1	29	2,00	2	1	
Школа	мест	0	14,0	1,0	0						0			
Поликлиника	посещ	0	15,0	1,0	0						0			
Спортивный зал	чел.	250	100,0	1,0	25		2,21	2	1	25	2,00	2	1	
Полив жилой территории	чел.	1 300	50,0		65	3	2,21	6	2					10 час.
<b>Итого (округленно):</b>					<b>480</b>	<b>19</b>		<b>44</b>	<b>12</b>	<b>410</b>		<b>34</b>	<b>10</b>	

**Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам водоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс.руб	Обоснование
1	Водопроводные сети Ду 80 Ду 100 Ду 150 Ду 200	км км км км	1,7 4,9 0,9 1,1	4 800 19 500 4 200 5350	НЦС 14-2012
2	Проектно-изыскательские работы	%	15	5 100	СЦПР
3	Непредвиденные затраты	%	5	1 900	СЦПР
4.	НДС	%	18	7 400	
<b>Итого (округленно):</b>				<b>48 300</b>	

#### **2.2.5.6. Бытовая канализация**

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Решения по дождевой канализации и осушению территории приведены в соответствующем подразделе настоящего проекта планировки и согласованы в установленном порядке согласно техническим условиям, выданным МУП «Гидротехник» от 23.05.2013 г. № 371.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки составляет 410 м<sup>3</sup>/сут. (34 м<sup>3</sup>/ч).

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям МУП КХ «Водоканал» от 04.06.2013 г. № ТУ-659. Бытовые стоки собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Водоотведение бытовых стоков северной части территории предусмотрено в ранее запроектированные сети канализации смежного участка и далее на ранее запроектированную КНС (заказчик – застройщик ООО «Олимп»), южной части – на проектируемую КНС и далее в ранее запроектированный коллектор Д=400 мм по ул. Арсенальной.

В сети канализации смежного участка (ООО «Олимп») подается ориентировочно 14 м<sup>3</sup>/ч.

Производительность проектируемой КНС 20 м<sup>3</sup>/ч. Площадь земельного участка под канализационную насосную станцию около 0,05 га. Санитарно-защитная зона канализационной насосной станции 20 м.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
 ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
 При определении стоимости сетей бытовой канализации использованы  
 Государственные нормативы цены строительства. Сети водоснабжения и  
 канализации НЦС 14-2012.

Стоимость строительства сетей определена по состоянию на 2013 г.

При определении стоимости строительство сетей принято:

- трубы полиэтиленовые;
- средняя глубина траншей - 3 м;
- строительство с погрузкой мокрого грунта в автосамосвал и транспортировкой до 1 км (для планировки территории);
- работы на отвале (учтены в непредвиденных затратах);
- транспортировка сухого грунта для обратной засыпки 25 км;
- стеснённые условия  $K_1=1,06$
- коэффициент инфляции (2012 год)  $K_2=1,07$
- НДС  $K_3=1,18$

Ориентировочная стоимость строительства объектов канализации приведена в табл. 1.

**Таблица 1**  
**Ориентировочные капитальные вложения по объектам бытовой  
 канализации**

№ п/п	Наименование объекта	Пока- затель	Коли- чество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Самотечные канализационные коллекторы Ду 200	км	7,7	34 000	НЦС 14-2012
2.	Канализационная насосная станция, 20 м <sup>3</sup> /ч	компл.	1	2 500	Прайс-лист «АкваКонтроль» Самара
3.	Напорный канализационный коллектор в две нитки Ду 2x100	км	0,8	4 200	НЦС 14-2012
4.	Проектно-изыскательские работы	%	15	6 100	
5.	Непредвиденные затраты	%	5	2 300	
	НДС	%	18	8 800	
<b>Итого:</b>				<b>57 900</b>	

## 2.2.7. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения придомовых территорий жилых домов, объектов соцкультбыта и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 8,5 км.

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

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

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

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

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

Ориентировочная стоимость строительства сети наружного освещения приведена в табл. 1 (с НДС 18 %).

В стоимость включены:

- проектно-изыскательские работы;
- материалы и оборудование (без транспортных расходов);
- строительно-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	8,5	3 700	Объект-аналог
	<b>Итого:</b>			<b>3 700</b>	

### 2.2.5.8. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована частично. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 725 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 860 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(с НДС 18%).

В стоимость включены:

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

Таблица 1

#### Ориентировочные капитальные вложения по объектам связи

№ п/п	Наименование объекта	Пока-затель	Коли-чество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Магистральные сети для связи и телевидения	км	4,2	8 600	НЦС 11-2012
	<b>Итого:</b>			<b>8 600</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 и объектов общественно-делового назначения, соответствующие зоне Ж-4.

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», НПИ ПП

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда «ЭНКО»), на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

- участок, ограниченный улицами Туруханская, Арсенальная, Ключевая (северная часть);
- ул. Арсенальная, проезд Ровный, улицы Пехотная, Старосаперная (южная 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 Туруханская, Арсенальная, Ключевая, выявлены свободные территории для застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. На пересечении улиц Арсенальная, Ключевая по просьбе жителей устраивается детская площадка. По улице Б.Окружная 4-я в границах санитарно-защитной зоны от железной дороги предполагается строительство магазина. По улице Таганрогская также отведен участок под строительство магазина. По улицам Б.Окружная 4-я и ул. Туруханская в границах санитарно-защитных зон от производственных площадок предусматривается использовать свободные от застройки участки для строительства объектов обслуживания.

В южной части проектируемой территории в зоне жилой застройки по улице Пехотная предусматривается строительство малоэтажной многоквартирной жилой застройки на свободной территории.

Центральная часть в границах улиц Арсенальная, Верхние поля, проезд Ровный – ОЖ

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.

Проектом планировки учитываются действующие отводы, так, кадастровый участок по улице Арсенальная, Верхние поля, проезд Ровный предусмотрен под строительство спортивного центра, южнее находится участок под размещение детского дошкольного учреждения с оздоровительным центром. Строительство

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда жилых домов в комплексе с общественной застройкой не предусмотрено, что противоречит градостроительным регламентам зоны ОЖ.

### **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:

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

#### Природно-техногенные опасности:

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

#### Биологово-социальные опасности:

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

#### **Возможные чрезвычайные ситуации природного характера**

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

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внебурговых периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);

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

- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

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

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

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

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь;
- сильный ливень;
- продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 С<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, размытие дорог.

**Интенсивные снегопады** – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и связи при налипании снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

### **Сильные туманы**

Обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

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

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

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

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

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

### **Геологические опасные явления**

#### **Землетрясения**

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

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

## **Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера**

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

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

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

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

Наибольшую опасность 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 проектируемой территории имеют место потенциально-опасные объекты (по реестру ПОО). К потенциально-опасным объектам относятся – объекты радиационно-

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, химически-опасные, взрывопожароопасные.

Ближайшими по месторасположению к рассматриваемой территории являются следующие химически опасные объекты – аммиачно-холодильная установка ООО «Компания ПИТ», филиал ОАО «Линде Газ Рус» - «Линде Газ Калининград» (газ), взрыво-пожароопасный объект – котельная МУП ЖКХ «Коммунальник».

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.

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:

- неосторожное 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.

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

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 электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;

- *меры по снижению аварийности на транспорте* - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;

- *снижение возможных последствий ЧС природного характера* - осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащиты путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и сугробовых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

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

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

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда 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 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 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, вблизи проектируемой территории по ул. Таруханская, 1 имеет место защитное сооружение для укрытия работающей смены предприятия.

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

Медицинских учреждений с коекным 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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
**Защитные сооружения (ЗС) – специально созданные для защиты населения от поражающих факторов чрезвычайных ситуаций мирного и военного времени инженерные сооружения.**

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

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

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

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

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

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

Площадь противорадиационных укрытий населения, при норме на 1 укрываемого 0,7 – 1,0 м<sup>2</sup>, в целом в границах проекта планировки составит 1300 кв. м (население – 1,3 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 11.11.1994 г.), необходимо предусмотреть:

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

- 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 6.10.2003 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 6.10.2003 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 22.07.2008 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, 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 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.

Для обеспечения пожарной безопасности населения в Ленинградском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. 1812 г.) 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.

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

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 06.10.2003 г. № 131 – ФЗ.
- «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 г. № 52 – ФЗ.
- «Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993 г. № 5487 – 1.
- «Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. № 7 – ФЗ.

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

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение жилой территории, строительство площадок отдыха для взрослых и детей.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются: автотранспорт, котельные, котелки, работающие на твердом и жидким топливе.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
С целью улучшения качества атмосферного воздуха, проектом намечаются следующие мероприятия:

- установление для всех источников загрязнения воздушного бассейна уровня предельно допустимых выбросов, обеспечивающих нормативные предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосфере;
- реализация инженерно-технических мероприятий, обеспечивающих снижение уровня загрязнения воздушного бассейна (отопление газовое или электрическое);
- техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода выхлопных газов до европейских стандартов;
- введение системы мониторинга воздушного бассейна.
- рациональное потребление водных ресурсов.

Одной из самых острых экологических проблем проектируемой территории является проблема сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

Твердые бытовые отходы собираются в специальные металлические контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, имеющей бортики и обеспеченной удобными подъездными путями, и вывозятся специализированными организациями на полигон ТБО. Площадка должна располагаться не ближе 25 метров от жилья. Допускается также ежедневный сбор отходов непосредственно в мусоровоз, приезжающий в определенное время.

Первым этапом в системе сбора ТБО является селективный (раздельный) сбор отслуживших бытовых предметов и элементов, являющихся носителями токсичности: батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов, остатков краски и др. Количество таких отходов будет невелико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или на захоронение.

Необходимо наладить раздельный сбор остальных (нетоксичных) видов ТБО: упаковочной пластиковой и металлической тары, стекла, бумаги и картона в отдельные контейнеры, установленные на специальных площадках.

Контейнерные площадки обустраиваются в соответствии с санитарными нормами, огораживаются с трех сторон сплошным ограждением и оформляются зелеными насаждениями специально подобранного породного состава.

Параллельно с техническими мерами необходимо проводить широкое экологическое воспитание и образование населения в сфере обращения с ТБО на самых различных уровнях.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку.

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

При сохранении существующей застройки, предлагаются следующие мероприятия:

1. Упорядочение организации движения транспорта на улицах с созданием саморегулируемых перекрестков.

2. Систематическая проверка технического состояния транспорта.

3. Применение усовершенствованного покрытия на проезжих частях, содержание его в надлежащем состоянии, своевременный ремонт.

При организации охраны окружающей среды особую роль играют зеленые насаждения, защищающие население от шумовых факторов.

Сохранение и посадка зеленых насаждений обеспечит высокий уровень благоустройства, озеленение территории.

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

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 центральной части по улице Арсенальная имеется отвод под строительство физкультурно-оздоровительного центра, в настоящее время осваивается участок под строительство детского дошкольного учреждения с оздоровительным центром.

По улице Туруханская определены участки перспективной жилой застройки индивидуальными жилыми домами.

По улице Пехотная выделена территория под строительство малоэтажной многоквартирной застройки.

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Кировоградская – ул. Белорусская – ул. Полецкого – Советский пр. в Центральном районе г. Калининграда  
 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 измерени я	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	<b>62,0/100,0</b>	<b>62,0/100,0</b>
	в том числе территории:		24,8/40,0	33,9/55,0
1.	Жилых зон из них: - зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с придомовыми земельными участками, блокированная жилая застройка; - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	21,9/35,0	31,0/50,0
		-"-	2,9/5,0	2,9/5,0
2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-"-	1,6/3,0	3,4/5,0
3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	3,8/6,0	16,3/26,0
4.	Зон рекреационного назначения	-"-	0,6/1,0	0,6/1,0
5.	Озелененных территорий общего назначения	-"-	-	1,0/2,0
6.	Городского парка	-"-	1,0/2,0	1,0/2,0
7.	Озелененных территорий специального назначения	-"-	-	2,4/4,0
8.	Садово-дачного хозяйства	-"-	0,1/0,1	0,1/0,1
9.	Водных поверхностей (пруды)	-"-	0,8/1,0	0,8/1,0
10.	Прочих территорий	-"-	29,3/47,0	2,5/4,0

### Примечания:

- Площадь озеленённых территорий общего пользования  $6 \text{ м}^2/\text{чел.}$  (СП 42.13330.2011, п. 9.14, табл. 4), рекомендуется по нормам СП на население 1,3 тыс. чел. – 0,8 га.
- Плотность населения (средняя по территории проекта планировки):

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

- существующее положение – 33 чел./га  
расчетная территория – 26,4 га (24,8 га + 1,6 га)  
население – 880 чел. (880 чел. : 26,4 = 33 чел./га)
- проектное решение – 34 чел./га  
расчетная территория – 38,3 га (33,9 га + 3,4 га + 1,0 га)  
население – 1300 чел. (1300 чел. : 38,3 га = 34 чел./га).

## 2.8. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2013 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	<b>62,0/100,0</b>	<b>62,0/100,0</b>
	в том числе территории:		24,8/40,0	33,9/55,0
1.1.	Жилых зон из них: - зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с придомовыми земельными участками, блокированная жилая застройка; - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	”-	21,9/35,0 2,9/5,0	31,0/50,0 2,9/5,0
1.2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	”-	1,6/3,0	3,4/5,0
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	”-	3,8/6,0	16,3/26,0
1.4.	Зон рекреационного назначения	”-	0,6/1,0	0,6/1,0
1.5.	Озелененных территорий общего назначения	”-	-	1,0/2,0
1.6.	Городского парка	”-	1,0/2,0	1,0/2,0
1.7.	Озелененных территорий специального назначения	”-	-	2,4/4,0
1.8.	Садово-дачного хозяйства	”-	0,1/0,1	0,1/0,1
1.9.	Водных поверхностей (пруды)	”-	0,8/1,0	0,8/1,0
1.10.	Прочих территорий	”-	29,3/47,0	2,5/4,0
2.	<b>Население</b>			
2.1.	Численность населения,	тыс. чел.	0,88	1,3
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами	”-	0,7	1,1

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

	с приусадебными земельными участками			
2.1.2.	В зоне застройки многоквартирными жилыми домами	"-	0,18	0,15
2.2.	Плотность населения	чел./га	33	34
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	33,2/100	53,9/100
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	"-	29,7/89,0	50,4/94,0
3.1.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	"-	3,5/11,0	3,5/6,0
3.2.	Количество квартир	квартиры	310	415
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	2,1	1,5
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	37,7	41,0
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	280/215 (строящ.)	-
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	"-	-	-
4.3.	Физкультурно-оздоровительный комплекс	м <sup>2</sup> площади пола	-	1000
4.4.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	-	130/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	10/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	3/2
4.5.	Филиалы Сбербанка	опер. место	-	2
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	6,4	7,3
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	-	468
<b>6.</b>	<b>Инженерное обеспечение</b>			
6.1.	Водоснабжение	куб. м/сут.		480
6.2.	Канализация	"-		410
6.3.	Газоснабжение	тыс. м <sup>3</sup> /год		2 000

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

6.4.	Электроснабжение	кВт		690
6.5.	Телефонизация	номеров		415
<b>7.</b>	<b>Инвестиции</b>			
7.1.	Транспортное обслуживание	тыс. руб.		253 150
7.2.	Инженерное обеспечение, всего	"-		220 100
	в том числе:			
7.2.1.	Водоснабжение	"-		48 300
7.2.2.	Канализация	"-		57 900
7.2.3.	Мелиорация и дождевая канализация	"-		72 800
7.2.4.	Газоснабжение	"-		22 800
7.2.5.	Электроснабжение	"-		6 000
7.2.6.	Наружное освещение	"-		3 700
7.2.7.	Линии связи	"-		8 600

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



ГеоСЕНТР

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

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

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

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
ул. Пехотная – ул. Арсенальная – ул. Старосаперная в Ленинградском 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»**