

**Проект планировки территории
с проектом межевания в его составе
в границах ул.Суворова в Московском районе
для строительства линейного объекта
газопровода высокого давления к объекту
«Реконструкция центральной котельной
по ул.Суворова, 1А»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Пояснительная записка**

2014 г.

Наименование. Проект планировки. Пояснительная записка	№ стр.
Введение	5
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ). Том 1	6
1. Положения о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания и инженерно – технического обеспечения, необходимых для развития территории размещения линейного объекта – газопровода высокого давления	6
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ. Том 2	8
1. Параметры планируемого строительства линейного объекта – газопровода высокого давления	9
2. Градостроительное зонирование территории проектирования	10
3. Планировочные ограничения. Зоны с особыми условиями. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	22
4. Плотность и параметры застройки территории проектирования, в том числе - параметры планируемого строительства линейного объекта.	26
5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории проектирования.	30
6. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне	31

Графическая часть:

Приложения к Тому 1. «Основная (Утверждаемая) часть»

№№ пп	Наименование	Обозначение схемы	масштаб
Схема № 1	Основной чертеж	ПП лист 1	1: 1 000

Приложения к Тому 2. «Материалы по обоснованию проекта планировки»

№№ пп	Наименование	Обозначение схемы	масштаб
Схема № 2	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города Калининград	ПП лист 2	1: 5 000
Схема № 3	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план)	ПП лист 3	1: 1000
Схема № 4	Разбивочный чертеж красных линий	ПП лист 4	1: 1000
Схема № 5	Схема организации улично-дорожной сети	ПП лист 5	1: 1000
Схема № 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП лист 6	1: 1000
Схема № 7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ПП лист 7	1: 1000
Схема № 8	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры	ПП лист 8	1: 1000

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта планировки, совмещенного с проектом межевания территории кварталов (планировочных единиц), осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, а так же в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Разработчиком проекта является Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ-М». Настоящий проект разработан по заказу Калининградского филиала ОАО «Российские железные дороги» на основании договора подряда № Р/2014/0014 от 27.05.2014 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Суворова – ул. Железнодорожная в Московском районе г. Калининграда для строительства линейного объекта – газопровода высокого давления к объекту «Центральная котельная по ул. Суворова, 1-А разработан в соответствии со следующей нормативной правовой документацией:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 г. № 73-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 62.13330.2011 "Газораспределительные системы"
- СП 42-101-2003 "Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб".
- Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Правила охраны газораспределительных сетей»
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными Решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 13.01.2014 г. № 3 «О разработке проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Суворова в Московском районе для строительства линейного объекта – газопровода высокого давления к объекту: «Реконструкция центральной котельной г.Калининград, ул.Суворова, 1-А»;

- заданием на разработку документации по планировке территории № 3/14 от 06.02.2014 г, выданное КАиС администрации городского округа «Город Калининград».

Цель разработки проекта планировки территории с проектом межевания в его составе:

- обеспечение устойчивого развития территории в увязке с единой планировочной структурой части территории муниципального образования в границах ул. Суворова – ул. Железнодорожная в Московском районе г. Калининграда;

- выделение элементов планировочной структуры территории проектирования;

- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе разработан в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, расположенных на территории проектирования в границах ул. Суворова – ул. Железнодорожная в Московском районе для строительства линейного объекта - газопровода высокого давления к объекту «Центральная котельная по ул. Суворова, 1-А».

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

ТОМ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (Утверждаемая)

Текстовая часть

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

Территория, на которую разрабатывается проект планировки территории с проектом межевания в его составе для строительства линейного объекта - газопровода высокого давления к объекту «Центральная котельная по ул. Суворова, 1-А расположена в северо-западной части городского округа «Город Калининград» в Московском районе в границах ул. Суворова – ул. Железнодорожная.

Территория проектирования расположена в границах трех кадастровых кварталов: 39:15:150506 и 39:15:150508 и частично - 39:15:150502.

Общая площадь территории проектирования - 112 262.6956 м² (11,2263 Га).

Территория проектирования охватывает часть земельного участка, на котором расположена Центральная котельная Калининградской дирекции инфраструктуры, а также участки путевого развития железнодорожных станций Калининград-Пассажирский (Западный парк) и Калининград-Сортировочный.

На территории проектирования расположены производственные объекты железнодорожного профиля (путевое развитие станций). Ближайшая жилая застройка представлена тремя многоквартирными двухэтажными домами: ул. Нансена д. 20, 22, 24-26 в 60 - 250 м к западу от железнодорожного полотна.

Трасса проектируемого газопровода проходит в непосредственной близости от искусственных водоемов (т.н. прудов Нансена) с поросшими древесно-кустарниковой растительностью берегами. К северо-западу от пересечения ул. Суворова и железнодорожных путей ст. Калининград-Сортировочный трасса газопровода проходит по краю территории площадки под строительство жилого дома.

Проектируемая территория расположена на участке средней степени открытости и в основном занята объектами инфраструктуры Калининградской железной дороги (далее по тексту - КЖД), а также застроена жилыми домами с прилегающим благоустройством, растительность представлена деревьями хвойных, лиственных пород, кустарником и густым травянистым покровом.

В геоморфологическом отношении проектируемая территория находится на водоразделе рек Новая Преголя и Старая Преголя, впадающих в Калининградский залив Балтийского моря, а также мелких речушек Лесная, Товарная с многочисленными мелкими озерами в границах полосы земледелия КЖД.

Абсолютные отметки поверхности на участке работ колеблются в интервале от 0,62 м до 11,62 м. в Балтийской системе высот (по устьям скважин).

Согласно СНиП 23-01-99* проектируемая территория относится к климатическому району – II климатическому подрайону – В и характеризуется как благоприятная для градостроительного освоения.

Неблагоприятными природно-климатическими факторами могут служить: частые туманы (особенно осенью и зимой), ветра (наиболее ветреный период – осень, зима), высокая влажность воздуха и большая облачность.

Территория в границах проекта планировки расположена в избыточно влажном подрайоне второго климатического района. Климат умеренно-континентальный, с чертами морского влияния.

Среднегодовая температура воздуха в районе проектирования составляет 7,1°С (по данным метеостанции Калининград).

В связи с тем, что линейная часть объекта повторяет сложившийся рельеф местности, мероприятия по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории необходимо предусмотреть в составе рабочего проекта и проектной документации на строительство газопровода.

Выводы: На основании разработанного проекта планировки территории рассматриваемая территория наиболее пригодна для размещения линейного объекта – газопровода высокого давления к объекту «Центральная котельная по ул. Суворова, 1-А» в Московском районе г. Калининграда.

ООО «СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ-М»

Проект планировки с проектом межевания в его составе в границах территории ул.Суворова в Московском районе для строительства линейного объекта газопровода высокого давления к объекту «Реконструкция центральной котельной по ул.Суворова, 1А»

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ТОМ 2

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Параметры планируемого строительства линейного объекта – газопровода высокого давления

Общая протяженность проектируемой трассы газопровода высокого давления - 825 м (уточнить при проектировании).

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей», охранная зона газопровода устанавливается в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров в обе стороны от оси газопровода.

Территория проектирования расположена в границах трех кадастровых кварталов: 39:15:150506 и 39:15:150508 и частично - 39:15:150502.

Общая площадь территории проектирования - 112 262.6956 м² (11, 2263 Га).

Краткие технические данные проектируемого газопровода:

Общая протяженность проектируемой трассы газопровода высокого давления – 825 м.

Диаметр газопровода – Ø325 ÷ Ø377, труба – сталь.

Рабочее давление - 0,06 Мпа.

Точка подключения газопровода находится на территории Центральной парокотельной локомотивного депо (далее по тексту – ЦПК) на ул. Суворова, 1-А, точка врезки в существующий наземный газопровод высокого давления Ø325 - на территории зоны отвода железной дороги.

В соответствии с Генеральным планом г. Калининград определено функциональное зонирование территории проектирования:

- Жилая зона – зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- Зона общественно-жилого назначения;
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры – зона железнодорожного транспорта;
- Прочие зоны – зона озеленения специального назначения;
- Водные объекты.

2. Градостроительное зонирование территории проектирования

Градостроительное зонирование территории проектирования в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки, г. Калининград:

- Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 этажей);
- ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ;
- П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ;
- Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР;
- Т-2 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА;
- Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ;
- V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ.

На основании разработанного проекта планировки территории можно сделать вывод, что необходимость внесения изменений в ранее разработанную градостроительную документацию отсутствует, объекты культурного наследия на данной территории отсутствуют, мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не требуются.

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 этажей).

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей;
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа;
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;
- Школы общеобразовательные;
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- Детские дошкольные учреждения;
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- Амбулаторно-поликлинические учреждения;
- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Аптеки;
- Гостиницы;
- Магазины;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;
- Учреждения клубного типа по месту жительства;
- Библиотеки по месту жительства;
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- Офисы;
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- Мемориальные комплексы, памятные объекты;
- Учреждения социальной защиты;
- Информационные туристические центры;
- Отделения, участковые пункты милиции;
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг;
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания;
- Объекты бытового обслуживания;
- Предприятия общественного питания;
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- Многоуровневые парковки;
- Скверы, сады, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
- Подземные;
- Полуподземные;
- Многоуровневые;
- Встроенные или встроенно-пристроенные;
- Боксового типа для инвалидов;
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Гостевые;
- Подземные или полуподземные;
- Многоуровневые;
- Садово-дачное хозяйство;
- Детские площадки, площадки для отдыха;
- Площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома до 10 этажей;
- Школы-интернаты;

- Конфессиональные объекты;
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- Временные торговые объекты.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	15+n
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
10	Максимальная высота здания	м	35

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 42 настоящих Правил.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей;
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа;

- 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;
- Многоуровневые парковки;
- 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;
- Многоуровневые;
- Встроенные или встроенно-пристроенные;
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Гостевые;
- Подземные или полуподземные;
- Многоуровневые;
- Детские площадки, площадки для отдыха;
- Площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома выше 12 этажей;
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками;
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;
- Рынки;
- Временные торговые объекты;
- Предприятия автосервиса без санитарно-защитной зоны;
- Ветлечебницы без содержания животных.
-

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Предельная высота зданий	м	40

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП П-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89*.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1; П-2; П-3; П-4

1. Предельная этажность вспомогательных строений – не более 5 этажей.
2. Высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями.
3. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.
4. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП П-89-80.
5. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.
6. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.
7. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и статьей 43 настоящих Правил.
8. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

до 300 м	60%
св. 300 до 1000 м	50%
9. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

10. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6;
- СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

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

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

Основные виды разрешенного использования

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

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- Отделения, участковые пункты милиции;
- Пожарные части;
- Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования

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

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями. Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

T-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.);
- Объекты и предприятия связи;
- Объекты пожарной охраны;
- Объекты санитарной очистки территории;
- Сооружения для хранения транспортных средств;
- Гаражи грузовых автомобилей;
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката грузовых автомобилей;
- Автобусные парки;
- Троллейбусные парки;
- Трамвайные депо;
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей;

- Подземные;
- Полуподземные;
- Многоуровневые;
- Встроенные или встроенно-пристроенные;
- Боксового типа;
- Боксового типа для инвалидов;
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Гостевые;
- Открытые;
- Подземные и полуподземные;
- Многоуровневые;
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов;
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- Предприятия автосервиса;
- АЗС;
- Авторемонтные и автосервисные предприятия;
- Мойки.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
- Офисы и представительства;
- Судебные и юридические органы;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- Кредитно-финансовые учреждения;
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- Конфессиональные объекты;
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- Рынки промышленных товаров;
- Крупные торговые комплексы;
- Торгово-выставочные комплексы;

- Магазины;
- Временные торговые объекты;
- Предприятия общественного питания;
- Объекты бытового обслуживания;
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- Отделения, участковые пункты милиции;
- Пожарные части;
- Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием;
- Гостиницы.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

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

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

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

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

– СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения».

Т-2 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;
- Магазины;

- Предприятия общественного питания.

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты;
- Предприятия общественного питания.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Прочие зоны. Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Основные виды разрешенного использования

Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.) – статья 43 настоящих Правил.

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

Площадки для выгула собак

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

Зона водных объектов. V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также исходя из утвержденных решением окружного Совета депутатов города Калининграда правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Калининградской области.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям города Калининграда администрацией городского округа «Город Калининград» через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Установление границ зон сложившихся объектов, в которых береговые полосы общего пользования не создаются (зоны, занятые производственными, инженерными, транспортными и др. режимными объектами и сооружениями), осуществляется в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград».

3. Планировочные ограничения. Зоны с особыми условиями. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- 7) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 8) СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- 12) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».

- 13) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.
- 14) ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

- Н-1 Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности
- Н-2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Н-3 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
- Н-3.1. Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса
- Н-4 Прибрежная зона Калининградского залива
- Н-5 Водоохранные зоны водных объектов
- Н-6 Прибрежные защитные полосы водных объектов
- Н-6.1. Береговые полосы водных объектов
- Н-7 Месторождения полезных ископаемых
- Н-8 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
- Н-9 Коридоры магистральных газопроводов
- Н-10 Коридоры ЛЭП
- Н-11 Санитарно-защитная полоса водоводов
- Н-12 Санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог
- Н-13 Шумовая зона аэродрома
- Н-14 Особо охраняемые природные территории

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вышеперечисленных зон, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории проектирования в пределах зон с особыми условиями использования территорий (в соответствии с Правилами землепользования и застройки):

Н-8 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

Н-9 КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Н-10 КОРИДОРЫ ЛЭП

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ);
- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Н-11 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Н-12 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ЖЕЛЕЗНЫХ И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Сведения о санитарно-защитных зонах, проектируемых и ранее установленных на территории проектирования, отражены на чертеже Схема №6 «Схема зон с особыми условиями использования территории».

Справочно: Санитарно-защитная зона Калининградского речного порта составляет 500 метров от границ угольной базы порта, расположенной по адресу: Калининград, ул.Портовая, 30.

Санитарно-защитная зона Калининградского морского торгового порта совпадает с санитарно-защитной зоной Калининградского речного порта и составляет 500 метров от территории промзоны, расположенной по адресу: Калининград, ул.Портовая, 24.

Водоохранная зона прудов без названия, расположенных по ул.Нансена – ул. 1я Дамбовая, составляет 20 метров и совпадает с береговой полосой.

Территория проектирования расположена в границах трех кадастровых кварталов: 39:15:150506 и 39:15:150508 и частично - 39:15:150502. Территория межевания пролегает вдоль проектируемой трассы газопровода, ширина территории межевания составляет 4 метра (2 метра с одной стороны и 2 метра – с другой стороны проектируемой трассы газопровода) и проходит по существующим территориям охранных зон объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, по территории строительной площадки под строительство многоквартирного дома.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 3300,00 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)» и в выписках из ГКН в электронном виде (CD диск).

Цель разработки проекта планировки с проектом межевания в его составе состоит в решении задачи по размещению на территории проектирования линейного объекта – газопровода высокого давления, с точки зрения градостроительного развития территории, решение сопутствующих инфраструктурных задач, удовлетворение коммерческих интересов.

Настоящим проектом предлагается оформить землеотвод (полоса отвода вдоль линии размещения газопровода шириной 3 метра в каждую сторону от оси газопровода) во временное пользование, на период строительства и, с учетом стесненных условий, для обеспечения размещения строительных механизмов, хранения отвала и резерва грунта, в том числе растительного. Устройства объездов, перекладки коммуникаций, полигонов сборки конструкций, карьеров для добычи инертных материалов не потребуется. Складирование материалов и изделий предусмотрено на базе подрядчика, в связи с этим отвод земель для складирования материалов не предусматривается.

4. Плотность и параметры застройки территории проектирования, в том числе - параметры планируемого строительства линейного объекта.

На проектируемой территории имеются как застроенные территории, так и территории, не занятые капитальными строениями. Проектируемая трасса газопровода проходит по земельным участкам различного рельефа.

От точки подключения в парокотельной трасса газопровода запроектирована по территории ЦПК, далее проектом предусмотрен прокол методом горизонтально-направленного бурения через насыпь для пересечения автомобильного проезда к ЦПК и улицы Суворова.



Рис. 1 Общий вид котельной по ул.Суворова, 1А



Рис.2 Пересечение участка работ с автомобильным мостом ул. Суворова

Затем трасса пролегает по краю строительной площадки и в направлении на север проходит по местности, поросшей зелеными насаждениями, (выросшими самосевом) вдоль крайнего восточного пруда Карасевка, где наличествует частичная заболоченность.

Далее трасса газопровода в северо-восточном направлении пересекает железнодорожные пути, где местность имеет различный рельеф, как насыпи так и ровный рельеф. Переход через всю полосу отвода железной дороги до точки врезки проектируемого газопровода к существующий запроектирован методом горизонтально-направленного бурения.

Все переходы проектируемой трассы газопровода через автомобильные и железные дороги запроектированы в защитных футлярах, в соответствии с требованиями СНиП 2.05.06-85*, СП 109-34-97, СНиП III-42-80*, соответствующих технических условий. На переходах через автодороги с грунтовым покрытием необходимо предусмотреть устройство переезда через газопровод из железобетонных плит.

Охранная зона газопровода запроектирована в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров от оси газопровода с одной стороны и 2-х метров с другой (Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»).

По санитарным и пожарным требованиям запроектированная территория пролегания трассы газопровода ВД пригодна для строительства трассы газопровода высокого давления.

Переход газопровода через водные преграды проектом не предусмотрен.

Ведомость пересечений проектируемой трассы газопровода через естественные преграды и инженерные сооружения

Таблица №1

№ п/п	Наименование	Ширина перехода, м
1	Магистральная автодорога – улица Суворова, автомобильный проезд к парокотельной	120,0
2	Переход через железнодорожные пути (от зоны водного объекта до точки врезки в наружный газопровод)	207,0

Данные по Центральной парокотельной:

Местоположение объекта – РФ, г. Калининград. Обслуживается Калининградской дистанцией пути (ПЧ-1).

Краткая техническая характеристика объекта – Центральная котельная локомотивного депо, является одним из подразделений Калининградской железной дороги и расположена в центре города Калининград на станции Калининград – Пассажирский. Ввод в эксплуатацию - до 1945 года.

Котельная осуществляет теплоснабжение потребителей (отопление, вентиляция) по водяной двухтрубной закрытой системе. Назначение котельной – отопительно-производственное. Схема подключения – независимая, основной вид топлива – природный газ, резервный вид топлива – жидкое топливо (мазут).

Относится к опасным производственным объектам, уровень ответственности – повышенный.

Установленная тепловая мощность котельной - 38,4 Гкал/ч

Класс ответственности - II.

Степень огнестойкости здания - II.

Класс здания конструктивной пожарной опасности -С1.

Класс функциональной пожарной опасности -Ф-5.

Группа капитальности – 1.

Условия строительства. Территория площадки ЦПК характеризуется следующими климатическими условиями:

- Климатический район - II В;
- Снеговой район — II;
- Нормативная снеговая нагрузка для II района - 1,2 кПа;
- Ветровой район - II;
- Нормативная ветровая нагрузка для II района – 0,30 кПа;
- Расчетная зимняя температура наружного воздуха - минус 19 град. С.

Основные технико-экономические показатели, в т.ч. и по зданию:

- площадь застройки здания (в т.ч. производственная часть) - 1833,80 м²;
- высота здания - 17,37 м, высота подвала - 3,00 м.

На территории проектирования изменения в существующем положении в связи с проектированием трассы газопровода не предусмотрено.

Проектом предлагается сформировать охранную зону для проектируемой трассы газопровода высокого давления общей площадью 3300 кв.м.

Для сохранения природного ландшафта зон на проектируемой территории, по завершению прокладки трассы газопровода предлагается рекультивация почвенного покрова, восстановление зеленых насаждений, проведение мероприятий по благоустройству, устройство пешеходных дорожек с замощением их тротуарной плиткой, высадка деревьев и кустарников.

На территории проектирования расположены элементы транспортной инфраструктуры:

- Магистральная улица Суворова, путепровод по ул. Суворова через железнодорожные пути;
- Автомобильный проезд к ЦПК – подъездные пути к ЦПК с ул. Суворова;
- Улица Нансена;
- внутриквартальные проезды с улицы Нансена – во дворы домов;
- Грунтовая дорога, ведущая с ул.Нансена к грузовым воротам в железобетонном заборе, ограждающем полосу отвода железнодорожных путей;
- Железнодорожные пути, расположенные в полосе отвода, ведущие от Южного вокзала в направлениях пригородного движения.

Проектом строительства трассы газопровода развитие систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения не предусмотрено.

Все мероприятия по прокладке трассы газопровода должны предусматривать восстановление в первоначальном виде всех территорий строительства в соответствии с требованиями нормативных документов.

Существующие параметры застройки территории проектирования представлен в Таблице № 2
Баланс проектируемой территории (существующее положение)

Таблица № 2

№ п/п	Территории	Площадь участка (кв.м.)	Объем территории в процентах к общей площади территории проектирования
1.	Территория проектирования, всего	112 262,7	100 %
2.	Общая площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учёт - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (существующие)	4621,0	4,12
3.	Общая площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учёт - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (перспективная застройка)	8507,0	7,59
4.	Общая площадь земельных участков, с существующими объектами кап.строительства, линейными объектами - зона железнодорожного транспорта	48802,0	43,46
5.	Общая площадь земельных участков, с существующими линейными объектами - зона озеленения специального назначения, включая водные объекты	45104,96	40,18
6.	Общая площадь земельных участков транспортной инфраструктуры (автомобильные дороги, улицы, проезды, тротуары)	5227,75	4,65

Проектные предложения разработаны с учетом насущных проблем территории, потребностей её развития. При разработке документации по планировке территории разработчиками учтены существующие на территории проектирования ограничения природного, техногенного, социального, экономического характера.

5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

Отметки вертикальной планировки территории проектирования (проектируемые и существующие), уклоны в промилле отражены на Схеме № 7 «Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.»

Вертикальная планировка. При строительстве газопровода проектом предусмотрена подземная прокладка линейного объекта. Линейная часть объекта повторяет сложившийся рельеф местности.

Инженерная подготовка территории. В настоящее время проявлений неблагоприятных физико-геологических процессов на территории проектирования не наблюдается. Воздействие на рельеф незначительно и проявляется в процессе строительства при планировке рельефа. Проектом организации рельефа обеспечены нормальные условия для эксплуатации проектируемого объекта, обеспечения водоотвода и подъезда.

6. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне

Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера.

Природные опасности:

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

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте;
- аварии на взрывопожароопасных объектах
- авария на сети газоснабжения;

Биолого-социальные опасности:

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

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера для проектируемого объекта могут являться:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях, на объектах железнодорожного транспорта;

-отклонения климатических условий от ординарных. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

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

б) увеличение проявлений засух и природных пожаров;

в) 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.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

- *мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций* - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий. Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

- *информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах* - 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;

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

При строительстве неизбежно будет происходить загрязнение атмосферы за счет выбросов от автотранспорта, спецтехники и от сварочных работ. В выхлопных газах автотранспорта и спецтехники содержатся оксиды азота, оксид углерода, углеводороды, сажа, диоксид серы (для автомобилей с дизельными двигателями).

При выполнении сварочных работ атмосферный воздух загрязняется сварочным аэрозолем, в состав которого входят марганец и его оксиды, соединения кремния, фториды и фтористый водород, оксиды железа.

Мероприятия по контролю вредных выбросов и периодичность контроля определяются исходя из категории источников выбросов по каждому веществу.

Мероприятия по уменьшению выбросов загрязняющих веществ в атмосферу выражаются в конкретных действиях, направленных на снижение выделений в окружающую среду загрязняющих продуктов и расходных материалов из технологических систем, на оснащение установок экономичными двигателями, и в своевременных профилактических работах по поддержанию оборудования в рабочем состоянии, соблюдении технических нормативов выбросов.

Снижение утечек обеспечивается уменьшением количеств разъемных соединений, применением высокоэффективных уплотнителей. Снижение выбросов от резервуарных емкостей достигается установкой клапанов на воздушниках.

Организационным мероприятием для безаварийной работы и обеспечения технической исправности оборудования и транспортных средств служит их паспортизация с указанием дат проведённых ремонтных и профилактических работ.

Ремонтные и профилактические работы, контроль за составом выхлопных газов двигателей ведутся только лицензированными сервисными службами.

В связи с проведенным анализом предполагаемого воздействия на окружающую среду в период проведения работ, специальные мероприятия по снижению выбросов загрязняющих веществ разрабатывать нецелесообразно, достаточно четкое выполнение предусмотренных проектных решений и технологических мероприятий.

Мероприятия по охране водных объектов и рыбных запасов

Воздействие на водную среду в период подготовительных и строительно-монтажных работ выражается в:

- потреблении водных ресурсов на производственно-технические, хозяйственно-питьевые и гигиенические нужды строителей;
- дополнительной нагрузке на те водные объекты, куда будут сливаться очищенные хозяйственно-фекальные стоки от строительных бригад;
- возможном загрязнении окружающей среды строительными и хозяйственно-бытовыми отходами, проливом и утечкой нефтепродуктов при смене масла и заправке топливом автостроительной техники, а также использовании в работе грязной автотехники;
- границы воздействия на почвенно-растительный покров при выполнении строительно-монтажных работ в основном определяются шириной полосы отвода земель под строительство.

Проведение работ на территории рыбоохранной зоны пруда Карасевка (полоса 50 м от уреза пруда) требует согласования с Западно-Балтийским территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.

В проекте строительства должны быть предусмотрены общие водоохранные меры по сохранению естественного режима поверхностного стока и избеганию загрязнения вод:

- места хранения жидкого топлива и горюче-смазочных материалов ограждаются дамбами с противофильтрационными экранами и дренажной канавой с приямками – нефтеловушками;
- заправка, мойка, техническое обслуживание транспорта и строительной техники производится только на специальных площадках, оборудованных в соответствии с водоохранными требованиями;
- загрязненная набивка фильтров нефтеловушек и ветошь с заправочных и ремонтных площадок собираются в специальные емкости и передаются на спецпредприятия;
- в случае аварийного разлива нефтепродуктов немедленно производится их сбор с помощью впитывающих материалов, снятие и обработка загрязненного слоя снега и почвы, а в теплое время года, дополнительно, обработка загрязненных участков нефтеразлагающими бактериальными препаратами.

Мероприятия по обращению с отходами, образующимися в период строительства

Отходы должны храниться в одном определенном месте и своевременно вывозиться на захоронение или на переработку. На объектах образования отходов допускается лишь временное хранение отходов и только в специально оборудованных для этого местах. Площадки временного хранения располагаются непосредственно на территории объекта образования отходов в полосе временного отвода.

Места хранения имеют твердое покрытие, освещены (ГОСТ 12.1.046-85), ограждены по периметру (ГОСТ 25407-78) и оборудованы таким образом, чтобы исключить загрязнение отходами строительства почвенного слоя.

Размещение отходов в местах хранения должно осуществляться с соблюдением действующих экологических, санитарных, противопожарных норм и правил техники безопасности, а также способом, обеспечивающим возможность беспрепятственной погрузки каждой отдельной позиции отходов строительства на автотранспорт для их удаления (вывоза) с территории объекта.

Мероприятия по ликвидации аварийных ситуаций при обращении с отходами

Основными причинами возникновения аварийных ситуаций являются нарушения технологических процессов, технические ошибки обслуживающего персонала, нарушение противопожарных правил и правил техники безопасности, отключение систем электроэнергии, стихийные бедствия, террористические акты и др.

Транспортировка отходов должна производиться спецтранспортом предприятия, производящего отходы, или транспортом предприятия, занимающегося утилизацией или переработкой отходов, в соответствии с «Правилами перевозки опасных грузов автомобильным транспортом», утвержденными приказом Минтранса РФ № 73 от 08.08.95 г. (в ред. Приказов Минтранса РФ от 11.06.1999 № 37, от 14.10.1999 № 77).

Мероприятия по предотвращению и снижению физического воздействия на прилегающую территорию

Защита окружающей среды от промышленного шума осуществляется с помощью организационных (ограничение скопления грузового транспорта, ограничение скорости транспортных средств) и конструктивных мероприятий (подбор техники с учетом шумовых характеристик).

Основным мероприятием по снижению энергетической нагрузки на территорию в проекте является подбор оборудования, характеризующейся пониженными шумовыми характеристиками.

В период ведения строительных работ в качестве организационных мероприятий по снижению уровня шума и соответственно шумового воздействия на прилегающую территорию и в рабочей зоне можно рекомендовать следующие решения:

- строительные работы проводить в дневное время суток с одновременным использованием минимального количества машин и механизмов;

- наиболее интенсивные источники шумового воздействия должны располагаться на максимально возможном удалении от зданий, в которых находятся люди;
- непрерывное время работы строительной техники с высоким уровнем шума (автосамосвал, экскаватор и т.п.) в течение часа не должно превышать 10-15 минут;
- ограничение скорости движения автомашин по стройплощадке.

При условии соблюдения настоящих рекомендаций по организации работ шумовая нагрузка на территорию будет значительно снижена и не повлечет за собой необратимых последствий для окружающей природной среды.

Мероприятия по защите от опасных природных явлений

В районе строительства возможны сильные ветра, ливни и снегопады. Рассматриваемый участок находится в зоне возможного подтопления и наводнения.

Для защиты от опасных природных явлений необходимо предусмотреть технические решения, направленные на снижение негативных воздействий указанных явлений:

- ливневые дожди – затопление территории предотвращается сплошным водонепроницаемым асфальтовым покрытием и планировкой территории с уклоном от зданий, а также проектированием системы ливневой канализации. Конструкция дорожной одежды должна быть разработана в соответствии с инструкцией по проектированию жестких дорожных одежд (ВСН 197-91). Автомобильные проезды и открытые стоянки запроектировать с бортовым камнем.

- ветровые и снеговые нагрузки - расчет основных несущих и ограждающих строительных конструкций общественных, производственных и вспомогательных зданий и сооружений на восприятие нормативной снеговой и ветровую нагрузку в соответствии со СНиП 2.01.07-85* «при скорости ветра 23 м/с - ветровое давление 30 кгс/м².

- сильные морозы (температурные нагрузки) - теплоизоляция помещений, глубина заложения и конструкция теплоизоляции коммуникаций тепло-, газо- и водоснабжения выбираются в соответствии с требованиями СНиП 23-01-99 для климатического пояса, соответствующего условиям Калининградской области. Инженерные сети прокладываются ниже глубины промерзания грунтов.

- грозовые разряды - согласно требованиям РД 34.21.122-87 здание должно быть оборудовано системой защиты от разрядов атмосферного электричества.

- поверхностный сток и понижение уровня грунтовых вод

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.

Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов является вопросом местного значения поселения.

Для реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области обеспечения пожарной безопасности, органы местного самоуправления городских поселений, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

ВЫВОДЫ.

Настоящий проект планировки территории с проектом межевания в его составе обеспечивает формирование единой пространственной структуры в увязке с единой планировочной структурой части территории в границах ул. Суворова – ул. Железнодорожная в Московском районе г. Калининграда, установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, расположенных на территории проектирования в границах ул. Суворова – ул. Железнодорожная в Московском районе для проектирования и строительства линейного объекта - газопровода высокого давления к объекту «Центральная котельная по ул. Суворова, 1-А».