

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда



Геоцентр

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

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

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

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

Заказчик:

Комитет архитектуры и строительства
администрации городского округа "Город
Калининград"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы
в Центральном районе г. Калининграда**

Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград 2013 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

| | |
|--|---------------|
| Директор МП «Геоцентр» | Л.И.Глеза |
| Начальник отдела межевания МП «Геоцентр» | Л.П.Полякова |
| Инженер МП «Геоцентр» | Т.А.Кузьмина |
| Руководитель проекта ООО «Никор Проект» | Н.И.Чепинога |
| Главный инженер проекта ООО «Никор Проект» | Б.Д.Новожилов |
| Архитектор | А.А.Павлова |
| Инженер-экономист ООО «Никор Проект» | С.Н.Русанова |
| Техник-архитектор ООО «Никор Проект» | 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 | б/м |
| 2. | Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой границ зон с особыми условиями использования | ПП – 4 | 1: 2 000 |
| 3. | Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация | ПП – 5/1 | 1: 2 000 |
| 4. | Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Электроснабжение, линии связи | ПП – 5/2 | 1: 2 000 |
| 5. | Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной | ПП – 5/3 | 1: 2 000 |

| | | | |
|-----|---|----------|----------|
| | инфраструктуры. Газоснабжение | | |
| 6. | Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Водоснабжение, бытовая канализация | ПП – 5/4 | 1: 2 000 |
| 7. | Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта со схемой размещения парковок | ПП – 6 | 1: 2 000 |
| 8. | Схема движения общественного и грузового транспорта (Приложение к листу ПП-6). Выкопировка из схемы движения общественного транспорта проекта планировки территории Северо-западного района г. Калининграда Фор-эскизное предложение по решению транспортной схемы территории (Приложение) | ПП – 6а | 1: 2 000 |
| 9. | Схема очередности строительства | ПП – 7 | 1: 5 000 |
| 10. | Схема границ территорий культурного наследия | ПП – 8 | 1: 2 000 |
| 11. | Эскизные предложения по застройке общественного центра квартала среднеэтажной жилой застройки | - | - |

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

Стр.

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

| | |
|--|----|
| Введение | 9 |
| 1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории..... | 10 |
| 1.2. Красные линии и линии регулирования застройки..... | 11 |
| 1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов..... | 11 |
| 1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории..... | 20 |
| 1.3.2. Характеристики развития жилой застройки..... | 21 |
| 1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения..... | 22 |
| 1.4. Плотность, параметры застройки территории (основные техничко-экономические показатели)..... | 23 |
| 1.5. Инженерная подготовка территории | |
| 1.5.1. Вертикальная планировка | 24 |
| 1.5.2. Осушение территории | 25 |
| 1.5.3. Дождевая канализация | 25 |
| 1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории..... | 25 |
| 1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности..... | 28 |

Копии графических материалов

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

| | |
|---|----|
| 2.1. Общая характеристика территории (существующее положение) | 34 |
| 2.1.1. Решения генерального плана..... | 35 |

| | |
|---|----|
| 2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки..... | 36 |
| 2.1.3. Жилищный фонд, система культурно – бытового обслуживания населения..... | 37 |
| 2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт..... | 37 |
| 2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения..... | 38 |
| 2.1.6. Выводы общей характеристики территории..... | 39 |
| 2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное решение)..... | 40 |
| 2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории..... | 40 |
| 2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства..... | 41 |
| 2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения..... | 44 |
| 2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть..... | 47 |
| 2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения..... | 49 |
| 2.2.5.1. Инженерная подготовка территории..... | 49 |
| 2.2.5.2. Электроснабжение | 52 |
| 2.2.5.3. Газоснабжение | 54 |
| 2.2.5.4. Теплоснабжение | 56 |
| 2.2.5.5. Водоснабжение | 56 |
| 2.2.5.6. Бытовая канализация | 59 |
| 2.2.5.7. Наружное освещение | 61 |
| 2.2.5.8. Линии связи | 62 |
| 2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства..... | 63 |
| 2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО | 63 |
| 2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности..... | 72 |
| 2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды..... | 73 |

| | |
|---|----|
| 2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории..... | 75 |
| 2.7. Территориальный баланс | 76 |
| 2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки..... | 77 |

Копии графических материалов

| | |
|--|-----------|
| 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ..... | 78 |
|--|-----------|

Копии графических материалов

Исходная документация к проекту планировки территории с проектом межевания

- Задание на разработку документации по планировке территории;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 2092 от 30.11.2011 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Управление Роспотребнадзора по Калининградской области № 10/7-04-3 от 22.01.2013 г. – информация о нормативных санитарно-защитных зонах;
- МУП коммунального хозяйства городского округа «Город Калининград» «Водоканал» № ТУ-42 от 18.01.2013 г. – технические условия;
- ОАО «Калининградгазификация» № 4 от 22.01.2013 г. – техническое задание;
- МП по эксплуатации сетей и сооружений отвода поверхностного стока «Гидротехник» № 15 от 17.01.2013 г. - технические условия;
- МКУ «Калининградская служба заказчика» № 08 от 18.01.2013 г. – предварительные технические условия на наружное освещение;
- ГУ МЧС России по Калининградской области № 387-3-1-6 от 29.01.2013 г. – исходные данные и требования;
- Служба государственной охраны объектов культурного наследия № 259 от 29.12.2012 г. – информация по объектам культурного наследия;
- Управление Роспотребнадзора по Калининградской № 10/172-04-2 от 13.06.2012 г. – информация по СЗЗ туберкулезного профиля;
- Выписки с ГКН и сведения БТИ о жилом фонде (в электронном виде на CD диске с проектом планировки).



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

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

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

Введение

Документация по планировке территории, проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея–пр.Победы в Центральном районе г. Калининграда, разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих 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*;
- 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».
- Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на январь 2013 г.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 909 от 29.05.2012 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Техническое задание.

Проект планировки и межевания территории выполнен с учетом генерального плана муниципального образования «Город Калининград», утверждённого городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22.02.2006 г., ТУ инженерных

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда служб, на топографической основе в масштабе 1:2000, выполненной ООО «Арканоид» в 2012 году;

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

Территория в границах проекта планировки расположена в западной части городского округа «Город Калининград», в Центральном районе. Площадь участка в границах проектирования 36,6 га. С северной стороны проектируемая территория ограничена железной дорогой, территорией лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля, с южной – магистральной улицей общегородского значения проспект Победы, с западной озером Белым, с восточной – территорией транспортной развязки.

Проектируемый участок является частью водосборной площадки канала МПР - 3 -2 -1, являющегося притоком ручья Менделеевский. На отдельных участках имеется переувлажнение земель. В северной части территории имеет место небольшой участок, вошедший в границы территории памятника местного значения «Грунтовый могильник Менделеево». Границы грунтового могильника, зоны объекта археологического наследия, не определены. При освоении территории необходимы археологические исследования в целях уточнения границ.

Территория в границах проекта планировки частично застроена жилыми домами с приусадебными земельными участками, малоэтажными многоквартирными жилыми домами, в западной и восточных частях территории имеют место автозаправочные станции, по южную сторону от пр. Победы расположены объекты административного назначения с магазинами стройматериалов (магазины-склады).

Согласно материалам генплана, анализу проектируемого участка имеются территориальные резервы для развития многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций. Значительная часть территории попадает в санитарно-защитную зону от железной дороги.

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.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда
При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояния между красными линиями определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях магистральной улицы городского значения проспекта Победы – 30 м, магистральной улицы районного значения Б.Окружная 1-я – 30 м, жилых улиц – 20 м, проездов в существующей жилой застройке от 9 до 15 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 территории, Правилами землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград».

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

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, общественно-делового, коммунального, зона размещения линейных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Зоны размещения объектов капитального строительства

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (9-и и выше этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 9-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 7-12 этажей
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Детские дошкольные учреждения
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью до 1000 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Информационные туристические центры
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

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

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома выше 16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-6 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- 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 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия | м | - |
| 2 | Минимальный отступ зданий от красной линии | м | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 4 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 6 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 7 | Максимальная высота здания | м | 55 |

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

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

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-12 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:

МП «Геоцентр»

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

- 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

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 эт. с придомовыми участками (городские виллы)
- 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 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия | м | - |
| 2 | Минимальный отступ зданий от красной линии | м | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 4 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 6 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 7 | 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 II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении № 1 к СНиП 2.07.01-89*.

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Основные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Офисы
- Представительства
- Кредитно-финансовые учреждения
- Судебные и юридические органы
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны городского значения
- Спортивные залы городского значения
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Магазины
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Центральные предприятия связи
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы без содержания животных
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 8-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 6-8 этажей
- Многоквартирные жилые дома 5-7 этажей
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
- Стационары
- Временные торговые объекты
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоэтажные
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Предприятия автосервиса

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная высота объектов обслуживания определяется заданием на проектирование и параметрами, определенными в Статье 52. «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия» настоящих Правил.

соответствии с:

СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;

СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

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

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.

В соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, в зоне Ж-1 и ОЖ в границах проектирования предусмотрены следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

Зона застройки объектами общественно – делового назначения

в том числе:

- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями

МП «Геоцентр»

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Магазины (торговой площадью до 1000 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары объектов дошкольного образования.

- Крупные торговые комплексы

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

Виды разрешенного использования земельных участков

Основные виды разрешённого использования

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электро-, тепло-, газообеспечения;
- инженерно – технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения;
- линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Действие градостроительных регламентов на территории улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры не распространяется, так как земельные участки с линейными объектами находятся в границах территорий общего пользования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства следующие -

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.

Застройка в границах проекта планировки в настоящее время сложилась по существующим жилым улицам. В северо-восточной части проектируемой территории имеет место участок, свободный от застройки. Существующие кварталы включают в себя земельные отводы.

Территория в границах проекта планировки находится в зонах:

Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами»

ОЖ «Зона общественно-жилого назначения»

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

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Северо-восточная часть проектируемой территории находится в зоне Ж-1, в данный момент территория свободна от застройки, имеются земельные отводы под застройку многоэтажными жилыми домами.

Юго-восточная часть проектируемой территории находится в зоне О-1, на территории расположены существующие жилые дома, большую часть территории перекрывает санитарно-защитная зона от железной дороги.

Западная часть проектируемой территории находится в зоне ОЖ, где имеют место существующие жилые дома, объекты административно-торгового назначения.

1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Транспортная схема проектируемой территории выполнена согласно решениям генерального плана городского округа «Город Калининград» и ранее разработанной проектной документации.

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

- улица Б.Окружная 1-я, в проектом решении генерального плана - улица районного значения, обеспечивающая выход на Советский проспект, проходит транзитом по западной части проектируемой территории к поселку Лермонтовский и, далее, выходит на улицы Б.Окружная 2-я, Б.Окружная 3-я;
- улица городского значения проспект Победы проходит по проектируемой территории в широтном направлении;
- жилая улица Дубовая аллея проходит по восточной границе жилого образования, проектируемый проезд связывает улицу Б.Окружную 1-ю и улицу Дубовая аллея.
- Проектом предлагается формирование перспективной жилой улицы вдоль железной дороги для создания законченного жилого образования.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда
Транспортная схема, предлагаемая в генеральном плане города, трассировка уличной сети – основа проектного решения.

В соответствии с решениями генерального плана, настоящим проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся улично-дорожной сети с разработкой новых профилей улиц, совершенствованием покрытий проезжей части. Предусматривается реконструкция улиц – проспект Победы, Б.Окружная 1-я, сеть жилых улиц и проездов на территории перспективного освоения. Проектом предлагается устройство двухуровневого переезда через существующие железнодорожные пути. В дальнейшем необходимо решение транспортной развязки в месте пересечения улиц Б.Окружная 1-я и проспект Победы.

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

В настоящее время проспект Победы в границах проекта планировки не имеет необходимую ширину в границах красных линий, соответствующую категории магистрали городского значения.

Транспортное обслуживание существующей жилой застройки осуществляется по проспекту Победы. Проектным решением увеличивается ширина улицы в границах красных линий с устройством местного проезда для обслуживания существующих жилых домов. Определены перспективные проезды. В месте пересечения улицы Б.Окружная 1-я с железной дорогой устраивается охраняемый переезд. В границах проектируемой территории, между улицами Б.Окружная 1-я и Дубовой аллеей, предусматривается устройство жилой улицы. Озелененные бульвары трассируются через всю планировочную структуру жилого образования.

В 2008 году ООО «Никор Проект» разработал проект планировки территории Северо – западного района г. Калининграда, где предусмотрено развитие магистральной улицы вдоль существующей железной дороги. В проектом решении нет необходимости в устройстве переезда через железную дорогу, при этом осуществляется разгрузка от автотранспорта проспекта Победы. Данный вариант транспортной схемы является альтернативным и требует рассмотрения на дальнейших стадиях проектирования.

В настоящей проектной документации разработано фор-эскизное предложение по развитию транспортной инфраструктуры в границах проекта планировки и смежных территорий. По проведенному анализу ранее разработанной проектной документации предлагается принять схему транспорта по настоящей проектной

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда документации, как оптимальному варианту в сложившейся ситуации (схема прилагается в составе графического материала). В случае устройства двухуровневого переезда, необходима корректировка транспортной схемы северо-западного района г. Калининграда.

1.3.2. Характеристики развития жилой застройки

Согласно сведениям Калининградского отделения ФГУП «Ростехинвентаризация», общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 5,9 тыс. кв. м общей площади, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками 0,9 тыс. кв. м, малоэтажными многоквартирными 5,0 тыс. кв. м. Численность населения около 0,3 тыс. чел. Основная часть индивидуальной жилой застройки располагается вдоль проспекта Победы. Существующий жилой фонд на перспективу сохраняется.

Планировочная структура проектируемой территории развивается в соответствии с генеральным планом города. Определены участки под строительство объектов жилого назначения, предлагается строительство жилых улиц и формирование жилых образований с учетом сложившейся планировочной структуры.

Для строительства многоэтажного жилого комплекса в восточной части территории, необходимо сокращение санитарно-защитной зоны от железной дороги путем проведения шумозащитных мероприятий. Согласно действующим правилам землепользования и застройки, в проектом решении выделены зоны общественно-жилой застройки, застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, зоны застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, зоны блокированной застройки.

1.3.3. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения

Проектное решение обеспечивает транспортную и пешеходную доступность объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно.

Северная часть проектируемой территории предлагается под жилую многоквартирную, многоэтажную жилую застройку с объектами социального и культурно-бытового обслуживания; западная – под многофункциональную жилую и общественную застройку с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значений; восточная – под зону делового, общественного и коммерческого назначений.

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

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Существующее положение на 2013 г. | Проектное решение |
|-----------|---|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Площадь в границах проектных работ – всего: | га/% | 36,6/100,0 | 36,6/100,0 |
| | в том числе территории: | | | |
| | Жилых зон | - “ - | 6,3/17,0 | 15,5/42,0 |
| | из них: | | | |
| 1.1. | <ul style="list-style-type: none"> • зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированная жилая застройка • зона застройки многоквартирными жилыми домами | <ul style="list-style-type: none"> “- “- | <ul style="list-style-type: none"> 2,5/7,0 3,8/10,0 | <ul style="list-style-type: none"> 7,7/21,0 7,8/21,0 |
| 1.2. | Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения | “- | 1,3/4,0 | 7,7/21,0 |
| 1.3. | Зон инженерной и транспортной инфраструктур | “- | 1,0/3,0 | 9,2/26,0 |
| 1.4. | Зон внешнего транспорта (ж/д магистраль) | “- | 1,0/3,0 | 1,0/3,0 |
| 1.5. | Зон рекреационного назначения | “- | 0,1/0,2 | 0,1/0,2 |
| 1.6. | Водные поверхности (пруды) | “- | 0,8/2,0 | 0,8/2,0 |
| 1.7. | Озелененные территории общего пользования | “- | - | 1,2/3,0 |
| 1.8. | Прочие территории | “- | 26,1/71,0 | 1,1/3,0 (пром. коллектор) |
| 2. | Население | | | |
| 2.1 | Численность населения, | тыс. чел. | 0,3 | 2,3 |
| | всего, в том числе | | | |
| 2.1.1. | В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками | “- | - | 0,1 |
| 2.1.2. | В зоне застройки блокированными жилыми домами | “- | - | 0,3 |
| 2.1.3. | В зоне застройки многоквартирными жилыми домами | “- | - | 1,9 |
| 2.2. | Плотность населения | чел./га | 34 | 68 |
| 3. | Жилищный фонд | | | |

| | | | | |
|-----------|---|---|---------|---|
| 3.1. | Общая площадь жилых домов, всего: | тыс. м ² общей площади квартир/% | 5,9/100 | 60,5/100 |
| | в том числе: | | | |
| 3.1.1. | Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками | -"- | 0,9/15 | 6,9/12 |
| 3.1.2. | Застройка блокированными жилыми домами | -"- | - | 9,6/16 |
| 3.1.3. | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) | -"- | 5,0/85 | 5,0/8 |
| 3.1.4. | Застройка многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) | -"- | - | 39,0/64 |
| 3.2. | Количество квартир | квартир | 123 | 933 (в том числе 122 ж/д, 80 блок-секций) |
| 3.3. | Средняя этажность жилой застройки | этаж. | 2,6 | 4,2 |
| 3.4. | Средняя жилищная обеспеченность | м ² /чел. | 18,0 | 26,3 |
| 4. | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | | | |
| 4.1. | Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел. | мест | - | 115/50 |
| 4.2. | Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел. | -"- | - | - |
| 4.3. | Предприятия - | | | |
| | Торговли, всего/на 1000 чел. | м ² торг. площади | - | 230/100 |
| | Питания, всего/на 1000 чел. | посад. мест | - | 20/8 |
| | Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел. | рабочих мест | - | 5/2 |
| 4.4. | Филиалы Сбербанка | опер. место | - | 2 |
| 4.5. | Отделения связи | объект | - | 1 |

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.

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 на осушительном канале МПР-3-2-1 и ручье Менделеевском (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-L);
- Строительство мелиоративного канала вдоль железной дороги;
- Строительство шлюзов-регуляторов (5 шт.);
- Строительство трубопереездов (7 шт.);
- Благоустройство территории, прилегающей к водоемам;
- Строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов по осушению территории – 32 700 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 - 2,2 км.

Количество очистных установок – 8 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 – 34 000 тыс. руб.

1.6. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение

- Реконструкция существующих водопроводных сетей;
- Проектирование и строительство новых водопроводных сетей.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда
Потребность в воде составляет 750 м³/сут. для суток максимального водопотребления, с учетом расхода на пожаротушение 890 м³/сут.

Общая протяженность водопроводных сетей – 3,5 км

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов водоснабжения – 15 400 тыс. руб.

Бытовая канализация

- Реконструкция канализационных сетей;
- Проектирование и строительство канализационных сетей;
- Проектирование и строительство напорного канализационного коллектора.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 640 м³/сут.

Общая протяженность канализационных сетей – 2,60 км

Ориентировочная длина напорного канализационного коллектора – 0,3 км.

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

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов бытовой канализации – 35 900 тыс. руб.

Электроснабжение

- Проектирование и строительство распределительного пункта РП 10 кВ с двумя секциями шин с АВР на секционном выключателе;
- Проектирование и строительство 5-ти двухсекционных трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ мощностью до 2 x 630 кВА с 4-я линейными вводами каждая;
- Проектирование и прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от ЦП до распределительного пункта РП 10 кВ (не данных);
- Проектирование и прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от РП до ТП.

Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит: P_p= 1580 кВт, S_p= 1700 кВА.

Протяженность питающей кабельной линии 10 кВ – нет данных

Протяженность распределительных кабельных линий – 2,4 км

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов электроснабжения – 74 500 тыс. руб.

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.

Газоснабжение

- Проектирование и строительство газопроводов высокого давления – 0,05 км.
- Проектирование и строительство газопроводов низкого давления – 4,2 км.
- Проектирование и строительство ШРП – 1 шт.
- Проектирование и строительство отключающих устройств – 5 шт.

Расчетный расход газа по жилой застройке и общественным зданиям составляет 900 м³/ч; 1 800 тыс. м³/год.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства объектов газоснабжения – 18 300 тыс. руб.

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 – 1,8 км.

Ориентировочная стоимость проектирования и строительства магистральных сетей связи и телевидения – 4 000 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 управления МЧС по Калининградской области от 30.08.2012 г. № 4857 – 3 – 1 – 5 и касается мероприятий ЧС мирного времени.

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

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

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

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

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

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

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

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда - аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

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

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

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

Для обеспечения пожарной безопасности населения, на территории проекта планировки в Центральном районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. Бассейная) Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённой точке района, при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/час., 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, территория проекта планировки и межевания расположена на территории категорированного по ГО города (зона опасного радиоактивного заражения с зоной возможных сильных разрушений).

На территории проекта планировки отсутствуют защитные сооружения для укрытия населения.

Организаций, отнесенных к категориям по ГО вблизи и в границах проекта планировки нет.

В районе территории проекта планировки и межевания существуют сети кабельного телевидения и проводной радиотрансляционной сети, позволяющие

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда осуществить подключение проектируемых объектов к системе оповещения населения.

Согласно данным ГУ МЧС России по Калининградской области, вблизи и непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально-опасным объектам относятся – объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные.

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, на рассматриваемой территории отсутствуют также.

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".

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:

- 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.

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

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)

Территория в границах проекта планировки расположена в западной части городского округа «Город Калининград», в Центральном районе. Площадь участка в границах проектирования 36,6 га. С северной стороны территория ограничена железной дорогой, с южной - зоной зеленых насаждений, с северо - восточной - территорией свободной от застройки (за железной дорогой), с западной – зоной питьевого озера Белое, с восточной – территория транспортной развязки. По проектируемой территории проходит магистральная улица общегородского значения проспект Победы.

Проектируемая территория является частью водосборной площадки канала МПР -3 -2 -1, являющегося притоком ручья Менделеевский. На отдельных участках переувлажнение земель. В северной части небольшой участок, вошедший в границы территории памятника местного значения «Грунтовый могильник Менделеево». Границы грунтового могильника требуют уточнения. К северной границе проектируемой территории примыкает территория лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля.

Территория в границах проекта планировки, по проспекту Победы, частично застроена жилыми домами с приусадебными земельными участками, малоэтажными многоквартирными жилыми домами, в западной и восточных частях территории имеют место автозаправочные станции.

Согласно материалам генплана, анализу территории имеются территориальные резервы для развития многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций. Значительная часть проектируемого участка попадает в санитарно-защитную зону от железной дороги. Частично территории свободные от застройки находятся в санитарно-защитных зонах и могут быть использованы согласно действующим санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам. При проведении шумозащитных мероприятий возможно сокращение санитарно-защитной зоны от железной дороги.

С учетом градостроительного регламента, в границах проектирования предлагается использовать выявленные территориальные резервы для индивидуального и многоквартирного жилищного строительства с объектами обслуживания, инженерной и транспортной инфраструктурой.

2.1.1. Решения генерального плана

В соответствии с решением генерального плана муниципального образования «Город Калининград», правилами землепользования и застройки, проектируемая территория в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, объектами общественно-жилого, делового и коммерческого назначений.

В северо-восточной части территории находится участок, свободный от застройки.

По итогам анализа состояния территории, свободные участки в границах проекта планировки используются под застройку объектами жилой и общественной застройки.

Условно территория проекта планировки поделена на три части: северная часть, ограниченная улицами Б.Окружная 1-я и Дубовой аллеей, используется под застройку многоквартирными многоэтажными жилыми домами с объектами социального и культурно-бытового обслуживания; западная часть находится в зоне многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значений; восточная часть - в зоне делового, общественного и коммерческого назначений и предназначена для строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значений.

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

В соответствии с решениями генерального плана, настоящим проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся улично-дорожной сети с разработкой новых профилей улиц, совершенствованием покрытий проезжей части. Предусматривается реконструкция проспекта Победы, ул. Б.Окружная 1-я, жилых улиц и проездов на территории перспективного освоения.

Проектом предлагается устройство двухуровневого переезда через существующие железнодорожные пути. В дальнейшем необходимо решение транспортной развязки в месте пересечения улиц Б.Окружная 1-я и проспект Победы.

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

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

В настоящее время проектируемая территория частично застроена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, многоквартирными малоэтажными жилыми домами. По проспекту Победы размещаются многофункциональные административно-торговые комплексы, предприятия транспортной инфраструктуры, АЗС. В границах территории, по улицам Б.Окружная 1-я, Дубовая аллея имеет место территория, свободная от застройки, формируемая на перспективу под застройку многоэтажными жилыми домами.

Основные планировочные ограничения в границах проектируемой территории являются:

- санитарно-защитная зона от лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля – 150 м;
- I пояс санитарной охраны строгого режима от питьевых озер – 130 м;
- санитарно-защитная зона от железной дороги – 100 м; (по проведению шумозащитных мероприятий – 50 м);
- санитарно-защитная зона от АЗС – 50 м;
- санитарно-защитные зоны от производственных площадок – 100 м.

Охранные зоны:

- охранные зоны инженерных коммуникаций – 15 м;
- береговая полоса – 5 м;
- водоохранная зона – 50 м;
- прибрежная защитная полоса – 50 м.

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно - бытового обслуживания населения

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 ² /чел. | Расчетное население тыс. чел. |
|-------|--|--|---|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,88 (12 ж.д.) | | |
| 2. | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) | 5,06 (111 кварт.) | | |
| | Итого: | 5,94 (123 кварт.) | 18,0 | 0,33 |

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 – 123 кв. x 2,7 чел. = 0,33 тыс. чел.

Из учреждений обслуживания в границах проекта планировки имеют место административные здания с магазинами-складами стройматериалов.

2.1.4. Улично – дорожная сеть, транспорт

Транспортная схема, заложенная в Генеральном плане города Калининграда - основа проектного решения. Проектируемая территория находится в границах магистральной улицы городского значения - проспект Победы, магистральной улицы районного значения - Б.Окружная 1-я, жилой улицы - Дубовая аллея.

В настоящее время улично-дорожная сеть в границах проектируемой территории не соответствуют нормативным показателям по категориям, представленным в генеральном плане города. Вдоль улицы городского значения проспекта Победы находятся индивидуальные жилые дома, подъезд к которым осуществляется с магистральной улицы. Проектом предлагается проложить местный

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда проезд, в границах красных линий магистрали для осуществления проезда к индивидуальным жилым домам. Улица Большая Окружная не соответствует параметрам магистральной улицы районного значения.

Проектным решением расстояние между красными линиями определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц, согласно транспортной схеме генерального плана города.

2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В проектных границах находится часть территории памятника местного значения «Грунтовый могильник Менделеево». Границы грунтового могильника, зоны объекта археологического наследия, не определены. При освоении территории необходимы археологические исследования в целях уточнения границ.

В границах территории памятников, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия, устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию природной среды объекта.

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы необходимо проводить при наличии в проектах положительных заключений государственной экспертизы. Особенности проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ устанавливаются в соответствии с нормами федерального и регионального законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

Зонами с особыми условиями использования территории являются –

- санитарно-защитная зона от лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля;
- санитарно – защитная зона от железной дороги;
- санитарно-защитная зона от объекта инженерной и транспортной инфраструктуры;
- охранная зона от водного объекта;
- санитарно-защитная зона от производственных и складских объектов;
- охранная зона инженерных коммуникаций.

2.1.6. Выводы общей характеристики территории

Проектируемая территория имеет предпосылки по использованию в соответствии с разработанным Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки – многофункциональная жилая и общественная застройка с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, зона делового, общественного и коммерческого назначений, жилая застройка многоквартирными, многоэтажными жилыми домами. Особое место в планировочной структуре жилого образования придается наличию памятника местного значения «Грунтовый могильник Менделеево». Границы грунтового могильника, зоны объекта археологического наследия, не определены. При освоении территории необходимы археологические исследования в целях уточнения границ зоны объекта археологического наследия.

Порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия определен Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утверждено Постановлением Правительства РФ от 26.04.2008 г. N 315).

Границы территорий памятников, равно как и границы зон охраны объектов культурного наследия, определяются при разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия.

До разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия Калининградской области, подлежащих государственной охране на территории муниципального образования, проектом предлагается обеспечить сохранение объектов культурного наследия путём установления на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия, планировочных ограничений.

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками объектов, проводить при наличии в проектах разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия и получивших положительные заключения государственной экспертизы.

Наличие санитарно-защитной зоны от лечебно-оздоровительного учреждения туберкулезного профиля накладывает определенный режим использования территории в границах санитарно-защитной зоны, что необходимо учесть при дальнейшем проектировании.

По проведению необходимых мероприятий по шумозащите, возможно сокращение санитарно - защитной зоны от существующей железной дороги.

2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное решение)

На данной стадии проектирования проведен комплексный анализ проектируемой территории. Согласно действующим правилам землепользования и застройки выделены зоны общественно-жилой застройки, зона застройки многоквартирными, многоэтажными жилыми домами, зона делового и коммерческого назначений.

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

Планировочная структура территории определена 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. Прокладываются пешеходные и велодорожки.

Жилые группы формируются вдоль проектируемых проездов, зона общественно - деловой застройки - вдоль железной дороги.

Объекты общественно - деловой застройки формируются также вдоль проспекта Победы. Транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам. Территории общего пользования дополняются системой пешеходных (велосипедных) сообщений с площадками отдыха.

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 ² /чел. | Расчетное население тыс. чел. | Примеч. |
|--|--|--|--|--|-------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| I. Существующая сохраняемая жилая застройка | | | | | | |
| 1. | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | – | 0,9 (12 ж.д.) | 30,0 | 0,03 (12 ж.д. x 2,7) | Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация» |
| 2. | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) | – | 5,0 (111 кв.) | 23,0 | 0,2 | - " - |
| | Итого: | – | 5,9 (123 кв.) | | 0,2 | |
| II. Проектируемая жилая застройка | | | | | | |
| 1. | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 25 000 м ² : 800 м ² x 200 м ² | 6,0 (30 ж.д.) | 60,0 | 0,1 | 1 ж.д. – 3-4 чел.; 200 м ² общей площ.; земельный участок – 800 м ² Расчетная территория 2,5 га |
| 2. | Застройка блокированными жилыми домами | 24000 м ² : 300 м ² x 120 м ²) | 9,6 (80 блок-секц.) | 32 | 0,3 | 1 бл.-секц. – 3 – 4 чел.; 120 м ² общей площади жилого фонда; земел. уч-к – 300 м ² ; Расчетная территория |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

| | | | | | | |
|----|--|---|---------------------------|-------------|------------|--|
| | | | | | | – 2,4 га |
| 3. | Застройка многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | 39 000 м ² : 1,0 (1,0 – уд. показатель земельн. доли СП 30-101-98) | 39,0 (700 кв.) | 23 | 1,7 | Строительство на свободных от застройки территориях. Расчетная территория 3,9 га |
| | Итого: | | 54,6 (810 кв.) | | 2,1 | |
| | ВСЕГО в границах проекта планировки: | | 60,5 (933 кв.) | 26,3 | 2,3 | |

Примечание к таблице:

1. Общая площадь жилого фонда на 2012 г. (сущ. положение) – 5,9 тыс. кв. м, количество проживающих 0,3 тыс. чел.
2. Общее количество проживающих в существующей сохраняемой малоэтажной многоквартирной жилой застройке на расчетный срок уменьшается за счет увеличения средней жилищной обеспеченности до 23 м²/чел., согласно рекомендациям материалов генерального плана г. Калининграда на 2015 г.

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

| | |
|--|---------------------------------------|
| 1. Территория кварталов жилой застройки (жилые зоны всего) | - 15,5 га |
| в том числе: | |
| 1.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, зона блокированной жилой застройки | - 7,7 га |
| 1.2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами | - 7,8 га |
| 2. Общая площадь жилого фонда, всего: | - 60,5 тыс. м ² (100 %) |
| в том числе: | |
| 2.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | - 6,9 тыс. м ² (12 %) |
| 2.2. Застройка блокированными жилыми домами | - 9,6 тыс. м ² (16 %) |
| 2.3. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) | - 5,0 тыс. м ² (8 %) |
| 2.4. Застройка многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) | - 39,0 тыс. м ² (64 %) |
| из общей площади жилого фонда | |
| • существующий сохраняемый | - 5,9 тыс. м ² (10 %) |
| • проектируемый | - 54,6 тыс. м ² (90 %) |
| 3. Средняя этажность жилой застройки | - 4,2 эт. |
| 4. Население, всего: | - 2,3 тыс. чел. |
| в том числе: | |
| 4.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | - 0,1 тыс. чел. |
| 4.2. Зона застройки блокированными жилыми домами | - 0,3 тыс. чел. |
| 4.3. Зона застройки многоквартирными жилыми домами | - 1,9 тыс. чел. |
| 5. Средняя жилищная обеспеченность | - 26,3 м ² /чел. |
| 6. Количество квартир, всего: | - 933 кв. |
| в том числе: | |
| 6.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | - 42 ж/д |
| 6.2. Застройка блокированными жилыми домами | - 80 бл./секц. |
| 6.3. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) | - 111 кв. |
| 6.4. Застройка многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) | - 700 кв. |
| 7. Плотность населения | - 68 чел./га |

2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения

Система обслуживания определена по действующим нормативам. Размещение объектов общественно – делового назначения предполагается на особо значимых в градостроительном отношении местах.

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

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

| № п/п | Наименование показателей | Единицы измерения | Нормативный показатель на 1000 чел. | Требуется по нормам | Предусмотрено проектом | | | Общая площ. помещений тыс. кв. м | Примеч. |
|--|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------|-------|----------------------------------|---|
| | | | | | Сущ. сохр. | Проект. | Всего | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Учреждения народного образования | | | | | | | | | |
| 1. | Детские дошкольные учреждения | место | 45 | 104 | - | 240 (1,0 га) | 240 | 2,9 | Территория – 1,0 га (40 м ² /место x 240 мест) |
| 2. | Средние образовательные школы | место | 140 | 322 | - | - | - | - | Размещается за границами территории проекта планировки |
| Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения | | | | | | | | | |
| 3. | Аптеки | объект | по заданию на проектирование | - | - | 1 | 1 | 0,1 | |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания | | | | | | | | | |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

| | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------|--------|---|-----|-----|------------|--|
| 4. | Магазины продовольственных товаров | м ² торговой площади | 70 | 161 | - | 160 | 160 | 0,5 | |
| | Магазины непродовольственных товаров | м ² торговой площади | 30 | 69 | - | 70 | 70 | 0,2 | |
| 5. | Предприятия общественного питания | место | 8 | 18 | - | 20 | 20 | 0,2 | |
| 6. | Магазины кулинарии | м ² торговой площади | 3 | 7 | - | 10 | 10 | 0,1 | |
| 7. | Предприятия бытового обслуживания | раб. место | 2 | 5 | - | 5 | 5 | 0,1 | |
| 8. | Прачечные самообслуживания | кг белья в смену | 10 | 23 | - | 25 | 25 | 0,1 | |
| 9. | Химчистки самообслуживания | кг вещей в смену | 4,0 | 9 | - | 9 | 9 | 0,1 | |
| Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи | | | | | | | | | |
| 10. | Филиалы сберегательного банка | Операционное место (окно) | 1 на 1 – 2 тыс. чел. | 2 | - | 2 | 2 | 0,1 | |
| 11. | Отделения связи | объект | - | объект | - | 1 | 1 | 0,5 | |
| | Всего общей площади помещений: | - | - | - | - | | | 4,9 | |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

**Основные технико-экономические показатели застройки общественно-делового назначения
в границах территории проекта планировки**

| № п/п | Наименование показателей | Территория, га | Плотность застроенности, % | Общая площадь помещений, тыс. кв. м |
|--------------|--|---------------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Зона застройка общественно-делового назначения | 8,0 | 10 | 8,0 |

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

Согласно действующему Генеральному плану города, по проектируемой территории проходят магистральная улица городского значения проспект Победы, магистральная улица районного значения - Б.Окружная 1-я, жилая улица - Дубовая аллея. Улица Б.Окружная 1-я связывает проспект Победы и Советский проспект с выходом на Северный жилой район. Вариант решения транспортной схемы проекта планировки основан на решениях генерального плана. В настоящее время проспект Победы в границах проекта планировки не имеет нормативную ширину в границах красных линий, соответствующую категории «магистраль городского значения».

Транспортное обслуживание существующей жилой застройки осуществляется по проспекту Победы. Проектным решением увеличивается ширина проспекта в границах красных линий с устройством местного проезда для обслуживания существующих жилых домов. Определены проектные проезды. В месте пересечения улицы Б.Окружная 1-я с железной дорогой устраивается охраняемый переезд. В границах проектируемой территории, между улицами Б.Окружная 1-я и Дубовой аллеей, предусмотрено устройство жилой улицы. Озелененные бульвары трассируются через всю планировочную структуру жилого образования. В 2008 году ООО «Никор Проект» разработал проект планировки территории Северо – западного района г. Калининграда, где предусмотрено развитие магистральной улицы вдоль существующей железной дороги. В проектном решении нет необходимости в устройстве переезда через железную дорогу и при этом также осуществляется разгрузка от автотранспорта проспекта Победы. Вариант транспортной схемы является альтернативным и требует дальнейшего рассмотрения при последующей разработке проектной документации.

В настоящей проектной документации разработано фор-эскизное предложение по развитию транспортной инфраструктуры в границах проекта планировки и смежных территорий. По проведенному анализу ранее разработанной проектной документации предлагается принять схему транспорта по настоящей проектной документации, как оптимальному варианту в сложившейся ситуации (схема прилагается в составе графического материала). В случае устройства двухуровневого переезда, необходима корректировка транспортной схемы северо-западного района г. Калининграда.

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

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной малоэтажной жилой застройке:

1,9 тыс. чел. x 400 автом. на 1000 чел. = 760 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) – 532 машино-мест,

из них

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 133 машино-места.

Для проживающих в многоквартирной жилой застройке в границах проекта планировки необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 133 машино-места.

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

В целом, гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей на расчетное население в количестве 2,3 тыс. чел. необходимы не менее 90 % расчетного числа индивидуальных автомобилей (2,3 тыс. чел. x 400 м/м x 0,9) и составят 828 машино-мест (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19).

Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание

| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | 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 – 0,4 км, средняя ширина в красных линиях – 20 м) | кв. м | 7 600 (380 м x 20 м) | 2,5 | 19 000,0 | |
| 2. | Проектируемая улично-дорожная сеть (протяженность – 2,3 км, средняя ширина в красных линиях – 16,6 м) | кв. м | 38 500 (2320 м x 16,6 м) | 5,0 | 192 560,0 | |
| | Объем капиталовложений, всего: | | 46 100 | | 211 560,0 | |

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 17.01.2013 г. № 15.

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. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном 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

Проектируемую территорию пересекает ручей Менделеевский и осушительный канал МПР-3-2-1. На отдельных застроенных участках территории имеется дождевая канализация. Гидрологическая ситуация территории не удовлетворительная. Руслу каналов и придорожных кюветов заилены, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются не санкционированные свалки мусора. Заиление и зарастание каналов приводит к подъему грунтовых вод и заболачиванию их поймы. Изменяется видовой состав древостоя и растительности, на пониженных участках появляется болотистая растительность.

При разработке мероприятий по осушению территории учтены проектные решения «Схемы дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г.)

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

- мелиоративные работы на осушительном канале МПР-3-2-1 и ручье Менделеевском (расчистка, профилирование и крепление откосов Макмат-Л);
- строительство мелиоративного канала вдоль железной дороги;
- строительство шлюзов-регуляторов (5 шт.);
- строительство трубопереездов (7 шт.);
- благоустройство территории, прилегающей к водоемам;
- строительство внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории.

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

Дополнительно был рассмотрен вопрос целесообразности строительства в границах красных линий улиц (дорог) закрытых дренажных коллекторов на всей территории. На проектируемой и прилегающей территории располагаются

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда осушительные каналы МПР-3-2-1, и ручей Менделеевский, которые являются естественными дренами. Этот фактор позволяет сделать вывод о нецелесообразности устройства дополнительных дренажных коллекторов. Вывод пристенных дренажей предусматривается в коллекторы дождевой канализации

Дождевая канализация

На проектируемой территории в зонах существующей застройки имеются локальные сети дождевой канализации со сбросами неочищенных стоков в осушительный канал МПР-3-2-1 и ручей Менделеевский.

Проектом предусматривается в границах красных линий улиц (дорог) строительство внеквартальных коллекторов дождевой канализации. В связи с пересеченной местностью и беспокойным рельефом проектируемая территория разделена на 8 бассейнов канализования. Водоприемниками дождевых стоков согласно «Схеме дождевой канализации и гидросистемы ГО «Город Калининград» (ОАО «Институт «Запводпроект», 2011 г.) является осушительный канал МПР-3-2-1 и ручей Менделеевский. Перед сбросом в водоприемники дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей на очистных сооружениях (установках). На локальной сети дождевой канализации существующей жилой застройки проектом также предусмотрен монтаж очистных установок. Через северную границу территории приходит дождевой коллектор с прилегающей территории. На этом коллекторе предусмотрена очистная установка не включенная в состав объектов и капитальных затрат.

Дождевые стоки собираются существующими и вновь проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности.

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroНек;
- бензомаслоуловитель EuroРек NS;
- прочие комплектующие модули.

На очистные сооружения (установки) отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70 % годового объема. Расчетное количество

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда сточных вод, направляемых на очистные сооружения, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85.

Проектная производительность очистных сооружений (установок) по бассейнам канализования составляет:

ОС-1 - 20 л/с; ОС-2 - 10 л/с; ОС-3 – 20 л/с; ОС-4 – 10 л/с; ОС-5 – 20 л/с; ОС-6 – 20 л/с; ОС-7 – 60 л/с; ОС-8 – 20 л/с.

Ориентировочная стоимость объектов мелиорации и дождевой 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 МПР-3-2-1 | объект | 1 | 18 000 | Объект-аналог ОАО Институт Заповодпроект |
| 2 | Благоустройство территории прилегающих к водоемам | объект | 3 | 2 500 | Объект-аналог |
| 3 | Мелиоративный канал | км | 0,9 | 3 200 | Объект-аналог |
| 4 | Шлюз-регулятор | шт. | 5 | 5 500 | Объект-аналог |
| 5 | Трубопереезд | шт. | 7 | 3 500 | Объект-аналог |
| 6 | Дождевая канализация Ду 200 Ду 315 | км км | 1,9 0,3 | 8 500 1 700 | НЦС 14-2012 |
| 7 | Установка по очистке дождевого стока, 10 л/с | компл. | 2 | 2 600 | Прайс-лист ООО «Аргель» |
| 8 | Установка по очистке дождевого стока, 20 л/с | компл. | 5 | 8 000 | Прайс-лист ООО «Аргель» |
| 9 | Установка по очистке дождевого стока, 60 л/с | компл. | 1 | 4 200 | Прайс-лист ООО «Аргель» |
| 10 | Проектно-изыскательские работы | объект | 1 | 5 800 | СЦПР |
| 11 | Непредвиденные затраты | % | 5 | 3 200 | СЦПР |
| | Итого: | | | 66 700 | |

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

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

2.2.5.2. Электроснабжение

Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются жилая застройка и перспективные производственно-коммунальные объекты,

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда объекты делового, общественного, коммерческого назначения, объекты обслуживания населения.

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, 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. 2.2.1н, 2.1.5н. Расчетная нагрузка на расчетный срок на шинах 0,4 кВ ТП составит: $P_p = 1580$ кВт, $S_p = 1700$ кВА .

Настоящим проектом центр питания (ЦП) не определен в связи с отсутствием технических условий (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго».

Для расчетной нагрузки требуется по расчету две трансформаторные подстанции. Проектом предусмотрено пять ТП 10/0,4 кВ, что обусловлено рассредоточенностью потребителей на значительной территории. На проектируемой территории предусмотрен распределительный пункт РП 10 кВ.

Распределительный пункт РП 10 кВ выполняется с одинарной секционированной системой сборных шин с питанием по взаиморезервируемым линиям, подключённым к разным секциям. На секционном выключателе предусматривается устройство АВР.

Питающая сеть 10 кВ от ЦП к РП выполняется кабелем 10 кВ, марки ХРУНАКXS-6/10 кВ сечением 3(1х400/50). Протяженность трассы не известна в связи с отсутствием ТУ.

Распределительная сеть 10 кВ выполняется кабелем 10 кВ марки ХРУНАКXS-6/10 кВ сечением 3(1х120/50) согласно расчетам

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 каждой ТП, и петлевых схем 0,38 кВ для питания потребителей. При этом линии 0,38 кВ в петлевых схемах могут присоединяться к одной или разным ТП.

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

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 | Количество | Стоимость, тыс.руб | Обоснование |
|-------|--|------------|------------|--------------------|---------------|
| 1 | Распределительный пункт 10 кВ | компл. | 1 | 30 400 | |
| 2 | Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с 2-мя тр. до 630 кВА | компл. | 5 | 18 200 | Объект-аналог |
| 3 | Кабель силовой с алюминиевыми жилами XRUNAKXS-6/10, сечением 3(1x400/50). | км | - | - | Нет ТУ |
| 4 | Кабель силовой с алюминиевыми жилами XRUNAKXS-6/10, сечением 3(1x120/50). Проектируемая КЛ | км | 1,2 | 9 400 | НЦС 12-2012 |
| 5 | То же. Реконструируемая КЛ | км | 1,2 | 7 500 | Объект-аналог |
| 6 | Проектно-изыскательские работы | компл. | 1 | 5 800 | СЦПР |
| 7 | Непредвиденные затраты | % | 5 | 3 200 | СЦПР |
| | Итого: | | | 74 500 | |

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 22.01.2013 г. № 4 с/п.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

Подключение предусмотрено к существующему распределительному газопроводу высокого давления 530 мм, проложенный по проспекту Победы - ул. Дубовая аллея.

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/м², перспективной застройки 1 - 2 этажей составляет 100,0 Вт/м² (СНиП 2.04.07-86* "Тепловые сети").

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

Нормы расхода тепла по общественным зданиям приняты согласно укрупненным показателям СНиП 2.04.07-86* "Тепловые сети". Расходы газа определены с учетом низшей теплоты сгорания газа $Q = 34494$ кДж/м³.

Расчетные расходы газа определены с учетом перспективной газификации жилых домов №№ 201 - 203, 201а - 203а, 208, 210 по проспекту Победы. Потребление газа приведено в табл. 1.

Таблица 1

Расчетные расходы газа

| Наименование показателя | Показатель | |
|--|-------------------|--------------------------|
| | м ³ /ч | тыс. м ³ /год |
| Расход газа по существующей и перспективной жилой застройке | 600 | 1 300 |
| Расход газа по общественным зданиям (сосредоточенным потребителям) | 300 | 500 |
| Итого: | 900 | 1 800 |

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в табл. 2.

В стоимость по объектам включены:

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

МП «Геоцентр»

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам газоснабжения**

| № п/п | Наименование объекта | Показатель | Количество | Стоимость, тыс. руб | Обоснование |
|-------|--|------------|------------|---------------------|---------------|
| 1. | Газопровод высокого давления (с проходкой под дорогой) | км | 0,05 | 400 | Объект-аналог |
| 2. | Газопровод низкого давления | км | 4,2 | 14 200 | Объект-аналог |
| 3. | Установка ШРП | шт. | 1 | 900 | Объект-аналог |
| 4. | Отключающие устройства | шт. | 5 | 300 | Объект-аналог |
| 5. | Проектно-изыскательские работы | компл. | | 1 600 | СЦПР |
| 6. | Непредвиденные затраты | % | | 900 | СЦПР |
| | Итого: | | | 18 300 | |

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 проектной жилой застройки, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения.

Потребность в воде составляет 750 м³/сут. для суток максимального водопотребления, с учетом расхода на пожаротушение 890 м³/сут. Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения приведен в табл. 1.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 18.01.2012 г. № ТУ-42.

Подключение проектируемой водопроводной сети предусмотрено к перспективному водоводу Ду = 500 мм по ул. Велосипедной. Вопросы по

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда перспективному водоводу настоящим проектом не рассматриваются и подлежат решению отдельным проектом планировки линейного объекта.

Проектом предусмотрена реконструкция существующего водовода Ду = 110 мм по проспекту Победы с увеличением диаметра до Ду = 150 мм.

Проектируемая сеть - объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная 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).

Таблица 1

Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения

| Наименование | Водопотребление | | | | | | | | | Водоотведение | | | | Примеч. |
|---|-----------------|--------|-------------|-------|--|--------------------------------------|------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------|--------------------------------------|------------------------|---------------|
| | Ед. изм. | Колич. | Норма л/сут | К сут | Q _{сут.мах} м ³ /сут | g _{ч. ср} м ³ /ч | Кч | q _{ч. мах} м ³ /ч | q _{с. мах} л/с | Q м ³ /сут | Кобщ | q _{ч.мах} м ³ /ч | q _{с.мах} л/с | |
| Существующая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями | чел. | 200 | 230,0 | 1,20 | 55 | 2 | 2,21 | 5 | 1 | 55 | 2,00 | 5 | 1 | |
| Проектируемая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями | чел. | 2 100 | 230,0 | 1,20 | 580 | 24 | 2,21 | 53 | 15 | 580 | 2,00 | 48 | 13 | |
| Застройка общественно-делового назначения | чел. | 150 | 20,0 | 1,00 | 3 | | | | | | | | | |
| Полив жилой территории | чел. | 2 300 | 50,0 | | 115 | 12 | | | | | | | | Полив 10 час. |
| Итого: | | | | | 753 | 38 | | 58 | 16 | 635 | | 53 | 15 | |
| Пожар: | | | | | | | | | | | | | | |
| внутренний | струя | 1 | 2,5 | | 27 | 9 | | 9 | 3 | | | | | Пожар 3 час |
| наружный | пожар | 1 | 10,0 | | 108 | 36 | | 36 | 10 | | | | | |
| Итого при пожаре: | | | | | 888 | 83 | | 103 | 29 | | | | | |

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведены в табл. 1. В стоимость объектов включены:

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

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам водоснабжения**

| № п/п | Наименование объекта | Показатель | Количество | Стоимость, тыс. руб. | Обоснование |
|-------|-------------------------------------|------------|------------|----------------------|-------------|
| 1 | Водопроводные сети Ду 150 Ду 100 | км км | 2,9 0,6 | 10 300 2 200 | НЦС 14-2012 |
| 2 | Проектно-изыскательские работы | объект | 1 | 2 200 | СЦПР |
| 3 | Непредвиденные затраты | % | 5 | 700 | СЦПР |
| | Итого: | | | 15 400 | |

Площадь земельного участка под канализационную насосную станцию около 0,05 га
Санитарно-защитная зона канализационной насосной станции – 15 м.

2.2.5.6. Бытовая канализация

Проектом предусмотрено отдельное канализование бытовых и дождевых стоков. Решения по дождевой канализации приведены в соответствующем подразделе настоящего проекта. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 640 м³/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям МУП КХ «Водоканал» от 18.01.2012 г. № ТУ-42.

Существующая застройка имеет локальные сети бытовой канализации с использованием септиков и выгребных ям. Системная откачка из септиков и выгребных ям практически не производится. Бытовые стоки, в основном, сбрасываются на рельеф или непосредственно в канал МПР-3-2-1.

Проектом предусмотрено поэтапное выведение из эксплуатации существующих локальных сетей канализации, не обеспечивающих нормативы очистки стоков. По мере реализации проектных решений бытовые стоки должны направляться в проектируемые канализационные коллекторы.

Проектом предусмотрена следующая схема канализования бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки.

Бытовые стоки собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Проектируемая территория условно разделена на два бассейна канализования. Стоки северо-западного бассейна канализования в объеме около 8 м³/ч самотеком направляются в промколлектор через существующий смотровой колодец. Стоки с центрального бассейна канализования (остальная территория) подаются на проектируемую канализационную насосную станцию (КНС) производительностью 47 м³/ч и далее транспортируются по напорному коллектору в шахту № 5 существующего промколлектора. Техническими условиями ТУ-42 рекомендована КНС с надземным павильоном и работой в автоматическом режиме. Согласно ТУ-42 перед КНС должно быть предусмотрено запорное устройство из нержавеющей стали. Перед врезкой в самотечную часть промколлектора должна быть запроектирована камера гашения напора. Эти мероприятия в настоящей документации по планировке территории носят рекомендательный характер, и разрабатываются при архитектурно-строительном проектировании объектов капитального строительства согласно соответствующим техническим условиям.

Проектом согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 предусмотрены граница первого пояса зоны санитарной охраны (ЗСО) водохранилища «Менделеевского (100 м) и санитарно-защитная полоса перспективного водовода Ду = 500 мм по 10 м в обе стороны от оси.

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

В стоимость включены:

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

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам бытовой канализации**

| № п/п | Наименование объекта | Показатель | Количество | Стоимость, тыс. руб | Обоснование |
|-------|--|------------|------------|---------------------|-------------|
| 1. | Самотечные канализационные коллекторы Ду 200 | км | 2,6 | 10 500 | НЦС 14-2012 |
| | Ду 315 | км | 0,3 | 2 100 | |
| | Ду 500 | км | 0,1 | 5 600 | |

| | | | | | |
|----|---|--------|-----|---------------|--------------------------------------|
| 2. | Канализационная насосная станция, 50 м3/ч | компл. | 1 | 8 600 | Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара» |
| 3. | Напорный канализационный коллектор в две нитки Ду 125 | км | 0,3 | 3 300 | НЦС 14-2012 |
| 4. | Проектно-изыскательские работы | объект | 1 | 4 100 | СЦПР |
| 5. | Непредвиденные затраты | % | 5 | 1 700 | СЦПР |
| | Итого: | | | 35 900 | |

Площадь земельного участка под канализационную насосную станцию около 0,05 га. Санитарно-защитная зона канализационной насосной станции – 15 м.

2.2.5.7. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения придомовых территорий жилых домов, объектов соцкультсбыта и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 4 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 мм². 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.

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 | 4,0 | 1 800 | Объект-аналог |
| | Итого: | | | 1 800 | |

2.2.5.8. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована частично. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 930 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 1 020 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

Ориентировочная стоимость строительства объектов связи приведены в табл. 1.

В стоимость включены:

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

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам связи**

| № п/п | Наименование объекта | Показатель | Количество | Стоимость, тыс.руб | Обоснование |
|-------|--|------------|------------|--------------------|-------------|
| 1. | Магистральные сети для связи и телевидения | км | 1,8 | 4 000 | НЦС 11-2012 |
| | Итого: | | | 4 000 | |

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 застройки многоэтажными жилыми домами, объектами делового, коммерческого и общественно-жилого назначений.

Северо-восточная часть территории - Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), в данный момент территория свободна от застройки, имеются отводы под застройку индивидуальными жилыми домами.

Юго-восточная часть территории - зоне О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначений).

На проектируемой территории расположены существующие индивидуальные и многоквартирные жилые дома. Большая часть территории находится в санитарно-защитной зоне от железной дороги. Проектным предложением предлагается проведение необходимых шумозащитных мероприятий для сокращения санитарно-защитной зоны.

Западная часть территории - в зоне ОЖ (зона объектов общественно-жилого назначения), где расположены существующие жилые дома и объекты административно-торгового назначения.

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

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

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;

- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;

- аварии на транспорте;

- аварии на взрывопожароопасных объектах.

Биолого-социальные опасности:

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

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

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

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

Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы

Климатические экстремумы - экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные осадки и высокие 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 С⁰ и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С⁰ и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают:

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

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

Интенсивные осадки и снегопады

Интенсивные осадки – сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

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

Интенсивные снегопады – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и связи при налипании снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

Сильные туманы

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

Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры

Приводят к появлению наледи и налипания мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его 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 исходным данным ГУ МЧС России по Калининградской области № 4857-3-1-5 от 30.08.2012 г., вблизи и непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально-опасным объектам относятся – объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные.

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, на рассматриваемой территории отсутствуют также.

Проектируемая территория находится вне зон возможного воздействия химически опасных объектов, расположенных на территории города.

Пожары

Пожары на объектах экономики и в жилом секторе приводят к гибели, травматизму людей и уничтожению имущества. С ними связано наибольшее число техногенных чрезвычайных ситуаций.

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

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

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

Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях

На территории могут произойти транспортные чрезвычайные ситуации, связанные с авариями на автодорогах.

Аварии на автомобильном транспорте в большинстве случаев обусловлены человеческим фактором или природно-техногенными причинами.

Наибольшее количество чрезвычайных ситуаций на транспорте происходит летом. Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий являются:

- нарушение правил дорожного движения;
- техническая неисправность транспортных средств;
- качество дорожного покрытия;
- недостаточное освещение дорог.

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

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера

- *защита систем жизнеобеспечения населения* - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;

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

- *снижение возможных последствий ЧС природного характера* -

осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

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

- *мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций* - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

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. Ближайшее медицинское учреждение с коечным фондом – противотуберкулёзный диспансер (ул. Дубовая аллея).

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, отсутствуют.

Перспективная застройка предусматривает противорадиационные укрытия на всю проектную численность населения с $K_3 = 200$, $\Delta P_{\phi} = 0,2$ кгс/см² ограждающих конструкций зданий.

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

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

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

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

Система жизнеобеспечения убежищ должна 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 укываемого $0,7 - 1,0 \text{ м}^2$, в целом в границах проекта планировки составит - 1955 кв. м (население – 2300 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 населения оказывается в учреждении обслуживания в центральной части проектируемой территории.

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

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

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

В районе территории планировки и межевания существуют сети проводной радиотрансляционной сети и сети кабельного телевидения, позволяющие осуществить подключение строящихся объектов к системе оповещения населения, имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиренные установки ТАС ЦО.

2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

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

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

В соответствии с требованиями ст. ст. 65-77 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при градостроительной деятельности на последующих стадиях проектирования, при разработке документации по планировке территории:

- проектировщик должен учитывать требования указанного закона к размещению пожаро- взрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов; к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; к обеспечению противопожарного водоснабжения городских поселений; соблюдению противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; к соблюдению противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в границах проектируемой территории в Центральном районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. Бассейная). Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удаленную точку района при движении пожарного автомобиля с расчетной скоростью 60 км./час. 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 жидком топливе.

С целью улучшения качества атмосферного воздуха, проектом намечаются следующие мероприятия:

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

– рациональное потребление водных ресурсов.

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

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

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

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

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

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

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку.

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

При сохранении существующей застройки предлагаются следующие мероприятия:

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

2. Систематическая проверка технического состояния транспорта.

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

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

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

2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории

В границах проектируемой территории определены участки под строительство объектов жилого, общественно-жилого, делового и коммерческого назначения.

Проектом предлагается строительство жилых улиц и формирование законченных жилых образований в сложившейся планировочной структуре.

В районе существующей автозаправки предлагается строительство транспортного комплекса для обслуживания автомобилей в границах санитарно-защитной зоны от железной дороги - строительство общественно-деловой застройки согласно положениям СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для строительства многоэтажного жилого комплекса в восточной части территории необходимо сокращение санитарно-защитной зоны от железной дороги путем проведения шумозащитных мероприятий.

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

2.7. Территориальный баланс

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Существующее положение на 2013 г. | Проектное решение |
|-------|--|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Площадь в границах проектных работ – всего: | га/% | 36,6/100,0 | 36,6/100,0 |
| | в том числе территории: | | | |
| | Жилых зон | - " - | 6,3/17,0 | 15,5/42,0 |
| | из них: | | | |
| 1. | <ul style="list-style-type: none"> зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированная жилая застройка | -"- | 2,5/7,0 | 7,7/21,0 |
| | <ul style="list-style-type: none"> зона застройки многоквартирными жилыми домами | -"- | 3,8/10,0 | 7,8/21,0 |
| 2. | Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения | -"- | 1,3/4,0 | 7,7/21,0 |
| 3. | Зон инженерной и транспортной инфраструктур | -"- | 1,0/3,0 | 9,2/26,0 |
| 4. | Зон внешнего транспорта (ж/д магистраль) | -"- | 1,0/3,0 | 1,0/3,0 |
| 5. | Зон рекреационного назначения | -"- | 0,1/0,2 | 0,1/0,2 |
| 6. | Водные поверхности (пруды) | -"- | 0,8/2,0 | 0,8/2,0 |
| 7. | Озелененные территории общего пользования | -"- | - | 1,2/3,0 |
| 8. | Прочие территории | -"- | 26,1/71,0 | 1,1/3,0 (пром. коллектор) |

Примечания:

- Рекомендуемая площадь озеленённых территорий общего пользования 5 м²/чел. (СП 42.13330.2011, п. 9.14, табл. 4, прим. 3), рекомендуется по нормам СП на население 2,3 тыс. чел. – 1,1 га.
- Плотность населения (средняя):
 - существующее положение – 34 чел./га
расчетная территория – 8,7 га
(36,6 – 1,0 – 0,8 га – 26,1 = 8,7 га)
население – 300 чел.
(300 чел. : 8,7 га = 34 чел./га)
 - проектное решение – 68 чел./га
расчетная территория – 33,7 га
(36,6 – 1,0 – 0,8 – 1,1 = 33,7 га)
население – 2300 чел.
(2300 чел. : 33,7 га = 68 чел./га).

2.8. Основные технико – экономические показатели проекта планировки

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Существующее положение на 2013 г. | Проектное решение |
|-----------|---|-------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Площадь в границах проектных работ – всего: | га/% | 36,6/100,0 | 36,6/100,0 |
| | в том числе территории: | | | |
| | Жилых зон | - “ - | 6,3/17,0 | 15,5/42,0 |
| | из них: | | | |
| 1.1. | <ul style="list-style-type: none"> • зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированная жилая застройка • зона застройки многоквартирными жилыми домами | “-” | 2,5/7,0 | 7,7/21,0 |
| | | “-” | 3,8/10,0 | 7,8/21,0 |
| 1.2. | Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения | “-” | 1,3/4,0 | 7,7/21,0 |
| 1.3. | Зон инженерной и транспортной инфраструктур | “-” | 1,0/3,0 | 9,2/26,0 |
| 1.4. | Зон внешнего транспорта (ж/д магистраль) | “-” | 1,0/3,0 | 1,0/3,0 |
| 1.5. | Зон рекреационного назначения | “-” | 0,1/0,2 | 0,1/0,2 |
| 1.6. | Водные поверхности (пруды) | “-” | 0,8/2,0 | 0,8/2,0 |
| 1.7. | Озелененные территории общего пользования | “-” | - | 1,2/3,0 |
| 1.8. | Прочие территории | “-” | 26,1/71,0 | 1,1/3,0 (пром. коллектор) |
| 2. | Население | | | |
| 2.1 | Численность населения, | тыс. чел. | 0,3 | 2,3 |
| | всего, в том числе | | | |
| 2.1.1. | В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками | “-” | - | 0,1 |
| 2.1.2. | В зоне застройки блокированными жилыми домами | “-” | - | 0,3 |
| 2.1.3. | В зоне застройки многоквартирными жилыми домами | “-” | - | 1,9 |
| 2.2. | Плотность населения | чел./га | 34 | 68 |
| 3. | Жилищный фонд | | | |

| | | | | |
|-----------|--|---|---------|---|
| 3.1. | Общая площадь жилых домов, всего: | тыс. м ² общей площади квартир/% | 5.9/100 | 60,5/100 |
| | в том числе: | | | |
| 3.1.1. | Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками | -"- | 0,9/15 | 6,9/12 |
| 3.1.2. | Застройка блокированными жилыми домами | -"- | - | 9,6/16 |
| 3.1.3. | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) | -"- | 5,0/85 | 5,0/8 |
| 3.1.4. | Застройка многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) | -"- | - | 39,0/64 |
| 3.2. | Количество квартир | квартир | 123 | 933 (в том числе 122 ж/д, 80 блок-секций) |
| 3.3. | Средняя этажность жилой застройки | этаж. | 2,6 | 4,2 |
| 3.4. | Средняя жилищная обеспеченность | м ² /чел. | 18,0 | 26,3 |
| 4. | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | | | |
| 4.1. | Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел. | мест | - | 240/104 |
| 4.2. | Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел. | -"- | - | - |
| 4.3. | Предприятия - | | | |
| | Торговли, всего/на 1000 чел. | м ² торг. площади | - | 230/100 |
| | Питания, всего/на 1000 чел. | посад. мест | - | 20/8 |
| | Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел. | рабочих мест | - | 5/2 |
| 4.4. | Филиалы Сбербанка | опер. место | - | 2 |
| 4.5. | Отделения связи | объект | - | 1 |
| 5. | Транспортная инфраструктура | | | |
| 5.1. | Протяженность улично-дорожной сети - всего | км | 2,4 | 4,0 |
| 5.2. | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей) | маш./мест | - | 828 |
| 6. | Инженерное обеспечение | | | |
| 6.1. | Водоснабжение | куб. м/сут. | | 890 |
| 6.2. | Канализация | -"- | | 640 |
| 6.3. | Газоснабжение | тыс. м ³ /год | | 1 800 |
| 6.4. | Электроснабжение | кВт | | 1 580 |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

| | | | | |
|-----------|-----------------------------------|-----------|--|---------|
| 6.5. | Телефонизация | номеров | | 933 |
| 7. | Инвестиции | | | |
| 7.1. | Транспортное обслуживание | тыс. руб. | | 211 560 |
| 7.2. | Инженерное обеспечение, всего | -"- | | 204 700 |
| | в том числе: | | | |
| 7.2.1. | Водоснабжение | -"- | | 15 400 |
| 7.2.2. | Канализация | -"- | | 35 900 |
| 7.2.3. | Мелиорация и дождевая канализация | -"- | | 66 700 |
| 7.2.4. | Газоснабжение | -"- | | 18 300 |
| 7.2.5. | Электроснабжение | -"- | | 74 500 |
| 7.2.6. | Наружное освещение | -"- | | 1 800 |
| 7.2.7. | Линии связи | -"- | | 4 000 |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы 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. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном 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

1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

**Копии графического материала
к Проекту межевания территории**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

Исходная документация

к Проекту планировки территории с проектом межевания в его составе

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – ул. Дубовая аллея – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда

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