



Научно-проектный институт пространственного планирования «ЭНКО»

190000, г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, дом 6, пом. 10 Н
Почтовый адрес: 199178, г. С-Петербург, В.О. 18-я линия, дом 31,
Бизнес-центр «Сенатор», корпус Д, оф.407.
тел. 8 (812) 332-97-10, 332-97-14 E-mail: enko@enko.spb.ru

Инв. № 58/271

Экз. 1

ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛ. АЛЛЕЯ СМЕЛЫХ – УЛ. АНГАРСКАЯ – УЛ. ЛУГАНСКАЯ – УЛ. БАТАЛЬНАЯ В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА

Генеральный директор, к.г.н.

Заместитель генерального директора,

Главный архитектор института

Заместитель генерального директора,

Главный инженер

Руководитель проекта, главный градостроитель проекта

С.В. Скатерщиков

О.В. Красовская

А.Г. Петров

С.И. Лутченко

Санкт-Петербург – Калининград
2013 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	3
1. ВВЕДЕНИЕ	4
2. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ.....	6
2.1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	6
2.2. СИСТЕМА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВО	7
2.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ	7
2.4. РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	8
2.5. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	9
2.6. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ	10
2.7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	10
2.8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	11
3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	13
4. ПРИЛОЖЕНИЯ	16

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование документа	Инв. №
Текстовые материалы		
1	Проект планировки территории. Основная часть	58/271
Схемы		
1	Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:2000	58/272
2	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. М 1:2000. Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории городского округа	58/273
3	Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000	ДСП 58/0274
4	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. (Тепло- и газоснабжение) М 1:2000	58/275
5	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. (Водоснабжение и водоотведение) М 1:2000	58/276
6	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. (Электроснабжение и связь) М 1:2000	58/277
7	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций (сводный план) М 1:2000	58/278

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых – ул. Ангарская – ул. Луганская – ул. Батальная в Московском районе г. Калининграда разработан ООО НПИ «ЭНКО» по заказу администрации городского округа «Город Калининград» (муниципальный контракт № 0335300000212000199-51907 от 17.04 2012 г.).

Цель проекта планировки: разработка планировочных и инфраструктурных мероприятий по подготовке и комплексному освоению площадки проектирования.

Проект планировки подготовлен в соответствии с требованиями федерального закона № 190-ФЗ от 29.12.2004 года «Градостроительный кодекс Российской Федерации» и заданием на подготовку Проекта планировки (приложение 1).

Разработка Проекта планировки велась в соответствии с требованиями действующих федеральных, региональных и иных законодательных актов, в том числе:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (действующая редакция);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция);
- Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 года № 200-ФЗ (ред. от 28.07.2012 г.);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.07.2012 г.);
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ (ред. от 25.12.2012 г. с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 27.01.2013 г.);
- Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08 ноября 2007 года № 257-ФЗ (ред. от 03.12.2012 г.);
- Федеральный закон Российской Федерации «О безопасности дорожного движения» 10 декабря 1995 года № 196-ФЗ (ред. от 28.07.2012 г.);
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 25.06.2012 г.);
- Федеральный закон Российской Федерации «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ (ред. от 11.02.2013 г.);
- Федеральный закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 25.06.2012 г. с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01.01.2013 г.);
- Федеральный закон Российской Федерации «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» от 24.11.1995 года № 181-ФЗ (ред. от 30.12.2012 г.);
- Федеральный закон Российской Федерации «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12. 2009 № 384-ФЗ;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07. 2008 №123-ФЗ;

- Федеральный закон «О гражданской обороне» от 12 февраля 1998 года № 28-ФЗ. (ред. 23.12.2010 года).

Подготовка Проекта планировки велась с учетом следующих нормативных документов:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89*;
- СНиП 11–04–2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 11–02–96 «Инженерно-экологические изыскания для строительства. Основные положения». М., Минстрой России, 1997 год;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.04.02–84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03–85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.07–86* «Тепловые сети»; методики расчета потребности тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий и сооружений;
- СНиП 41–02–2003 «Тепловые сети»;
- СП 59.13330.2012. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СП 11.13.13130.2009 «Места дислокации подразделений пожарной охраны»;
- ГОСТ Р 22.0.07–95 «Источники техногенных чрезвычайных ситуаций. Классификация и номенклатура поражающих факторов и их параметров»;
- ГОСТ Р 22.05–94 «Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения»;
- Закон Калининградской области «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
- Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденных приказом Минземстроя России от 25 августа 1998 г. № 59.

2. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Архитектурно-планировочное решение. Функциональное зонирование

Проектом планировки определены следующие приоритетные мероприятия по развитию территории:

- формирование главной продольной планировочной оси, которая пройдет вдоль нового среднеэтажного многоквартирного жилого квартала (на месте существующей воинской части), существующих малоэтажных жилых домов и многофункциональной, общественно-деловой застройки,
- формирование поперечной оси по ул. Муромской,
- Территория жилого района разделена на отдельные четыре квартала с различными типами и структурой застройки:

— 1 квартал представлен индивидуальными жилыми домами, территорией под освоение малоэтажного строительства и территорией производственной базы ОАО «Балткран». Проектом предусмотрено, что существующее предприятие должно включиться в зону производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Калининград,

— 2 квартал представлен многофункциональной общественно-деловой застройкой. Зона общественно-деловой активности вблизи транспортной магистрали (ул. Аллея Смелых) сформирована общественной застройкой с широким спектром обслуживающих функций городского, районного и местного значения,

— 3 квартал представлен существующей многоэтажной (9-10 эт.) и планируемой среднеэтажной (4-5 эт.) многоквартирной застройкой (на месте существующей воинской части), включающей жилые здания со строительными характеристиками повышенного качества (строительные материалы, планировка квартир), планируется создание благоустроенных камерных внутренних озелененных пространств на первом уровне, это позволит создать соразмерный человеку масштаб пространства и, одновременно, выдержать требования по эффективной плотности застройки. Также, в структуре многоэтажного жилого квартала предлагается размещение спортивной площадки,

— 4 квартал представлен малоэтажной многоквартирной застройкой в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Калининград

- зона парков, скверов и бульваров включает следующие территории: набережную р. Товарная в квартале 3 и сквер вокруг памятника – Братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кёнигсберг в апреле 1945 г. Важными элементами планировочной структуры являются также озелененные пространства «второго уровня» - внутримикрорайонные пешеходные направления, озелененные пространства общественных объектов (в том числе, детские дошкольные учреждения и общеобразовательная школа), а также озеленение дворовых пространств.

- Выделение функциональных зон в границах проектирования:

Жилые:

- Зона застройки многоэтажными жилыми домами,
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами,
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами,

— Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые:

- Зона делового, общественного и коммерческого назначения,
- Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты,
- Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности

Рекреационные:

- Зона скверов, садов, бульваров,
- Зона спортивных комплексов и сооружений

Производственные, инженерной и транспортной инфраструктур:

- Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации
- Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур

Прочие:

- Зона водных объектов
- Зона озеленения специального назначения
- Улично-дорожная сеть

2.2. Система зеленых насаждений и благоустройство

Мероприятия по развитию системы зеленых насаждений и благоустройству

- сохранение, реконструкция и благоустройство существующих насаждений, создание новых объектов на основе естественных ландшафтов в соответствии с ведомственной целевой программой «Создание и восстановление зеленых насаждений города Калининграда «Зеленый город»;
- организация озеленения санитарно-защитных зон, участков защитных коридоров вдоль основных направлений улично-дорожной сети планировочной площадки;
- формирование единого паркового пространства, ограниченного улицей Батальной, береговой линией реки Товарная и жилой застройкой, расположенной по улице Олега Кошевого с проведением необходимых мероприятий по расчистке территории, благоустройству древесных насаждений, обустройством мест отдыха;
- обустройство сквера, расположенного среди жилой застройки на улице Бронницкая;
- благоустройство внутридворовой территории существующей и проектируемой жилой застройки;
- строительство детских площадок и зон активного отдыха, спортивных площадок, озеленение средневвысотными и кустарниковыми насаждениями, создание клумб, газонов на внутриквартальных площадях;
- внесение озелененных территорий на кадастровый учет с выделением земельных участков под ними.

2.3. Социально-экономическое развитие

Мероприятия по развитию жилищного фонда

- Строительство жилищного фонда в объеме 36 тыс. кв. м, средняя жилищная обеспеченность 33 кв. м общей площади на человека.
- Структура нового жилищного строительства по этажности на расчетный срок:

- многоэтажная застройка – 15 %
 - среднеэтажная застройка (до 5 этажей) – 83 %
 - малоэтажная застройка (до 3 этажей) – 2 %
- Для размещения нового жилищного строительства потребуется 7,1 га территории, в том числе:
- многоэтажная застройка – 0,7 га
 - среднеэтажная застройка (до 5 этажей) – 6 га
 - малоэтажная застройка (до 3 этажей) – 0,4 га

Мероприятия по развитию культурно-бытового обслуживания

- Строительство дошкольного учреждения (1 объект)
- Строительство спортивной площадки (2 объекта)

2.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры

- Реконструкция ул. Аллея Смелых по категории магистральной улицы общегородского значения с регулируемым движением транспорта с расширением ее проезжей части до 14 м.
- Присвоение основному широтному направлению значения магистральной улицы общегородского значения. В этой связи с целью максимального сохранения существующей застройки предусматривается организация двух улиц с односторонним движением транспорта Муромской и Ангарской - Солнечногорской, работающих в паре (шириной проезжей части по 7 м каждая). Доведение ширины проезжей части ул. Судостроительной до 10,5 м.
- Организация новой магистрали районного значения с ул. Олега Кошевого в направлении к ул. Аллея Смелых по ул. Луганская (ширина проезжей части до 10,5 м) с организацией мостового перехода через р. Товарная.
- Реконструкция существующего моста по ул. Судостроительная на пересечении р. Товарная (с доведением ширины проезжей части до 10,5 м).
- Сооружение нового подъезда к ГСК «Жигули» от ул. Аллея Смелых.
- Реконструкция двух путепроводов на пересечении ул. Аллея Смелых с железнодорожными путями с доведением ширины проезжей части до 21 м (за пределами площадки проектирования).
- Завершение формирования поперечного профиля магистральной улицы районного значения - ул. Олега Кошевого (расширение проезжей части на всем протяжении до 14 м, устройство тротуаров).
- Благоустройство и ремонт существующих улиц местного значения (устройство усовершенствованного покрытия проезжих частей, тротуаров и пр.).

Протяженность и плотность улично-дорожной сети составят 9,5 км, (10,9 км/кв. км), в т. ч. магистральной 4,2 км, (3,7 км/кв. км).

- Организация основных пешеходных направлений к зонам сосредоточения общественной застройки и, в частности, к платформе «4 км», находящейся в пешеходной доступности от застройки района, а также вдоль р. Товарная.

- Сохранение в качестве основного вида пассажирского транспорта, обслуживающего население площадки проектирования, автобуса. Протяженность линий автобуса составит 4,3 км, плотность 3,7 км/кв. км.
- Введение подвозочных автобусных маршрутов и организация благоустроенных пешеходных подходов к остановочной платформе 4 км.
- Благоустройство перронов остановочной платформе 4 км.
- Организация стоянок временного хранения в жилых зонах (425 м/м) и у объектов обслуживания (63 м/м). Сооружение двух многоярусных гаражей вместимостью 200 и 210 м/мест в зоне многоэтажной и среднеэтажной застройки (квартал 3), открытых стоянок для временного хранения легкового автотранспорта (парковок) в восточной части проектируемой территории вдоль железнодорожных путей.

2.5. Развитие инженерной инфраструктуры

Водоснабжение

- проектирование и строительство водопроводных сетей (2,0 км).

Водоотведение

- проектирование и строительство канализационных сетей (1,5 км) и комплектной КНС.

Электроснабжение

Для обеспечения электроэнергией проектируемой застройки потребуется:

- строительство трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ,
- строительство кабельной линии 10 кВ - 0,5 км.

Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемой застройки предлагается:

для кварталов много- и среднеэтажной застройки - от РТС Южной при её модернизации и с оптимизацией диаметров тепловых сетей;

для малоэтажной и индивидуальной застройки - от АИТ(автономных теплоисточников).

Основным видом топлива для тепловых источников явится природный сетевой газ.

Газоснабжение

Газоснабжение кварталов проектируемой застройки предусматривается осуществить на базе использования природного газа.

- Направления использования газа:
- бытовые нужды населения (приготовление пищи и горячей воды);
- энергоноситель для тепловых источников (в том числе и автономных)

Схема распределения газа по давлению - 2-х ступенчатая (высокое и низкое давление), связь

между ступенями осуществляется только через газорегуляторные пункты (ГРП).

Развитие инфраструктуры газового хозяйства (строительство ГРП и распределительных газопроводов) решается в увязке со сроками нового строительства, при опережающих темпах по отношению к застройке.

Для газификации проектируемой территории необходимо строительство распределительного стального газопровода высокого давления диаметром 325 мм, от ул.О.Кошевого с

установкой узла редуцирования, а так же закольцовка сетей с существующими газовыми сетями низкого давления.

Связь

- строительство телефонной канализации с прокладкой в ней оптоволоконных кабелей до жилых и общественных зданий - 1,5 км.

2.6. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Мероприятия по инженерной подготовке и инженерной защите территории

- рекультивация территории существующей застройки на ранее подсыпанной территории 18,4 га;
- благоустройство и берегоукрепление реки Товарной – 1,2 км;
- водоотвод и понижение уровня грунтовых вод (дождевая канализация закрытого типа и устройство кольцевого дренажа) – 18,4 га;
- объем земляных работ по организации рельефа (вертикальная планировка территории) – 18,4 га (55,2 тыс. куб. м).

2.7. Охрана окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды

- оптимизация функционального зонирования и планировочной структуры территории для обеспечения рационального природопользования;
- обеспечение необходимых разрывов между нормируемыми объектами и источниками загрязнения окружающей среды путем организации СЗЗ;
- в случае необходимости - сокращение СЗЗ от промышленных предприятий (сокращение СЗЗ возможно путем разработки мероприятий по снижению негативного воздействия и обоснованию сокращения размеров СЗЗ);
- озеленение санитарно-защитных зон промышленных предприятий;
- обеспечение производственного контроля за соблюдением нормативов ПДВ загрязняющих веществ в атмосферу, а также контроль качества атмосферного воздуха в санитарно-защитных зонах;
- оборудование контейнерных площадок и организация своевременного вывоза мусора;
- ликвидация и недопущение несанкционированного складирования отходов, в том числе в водоохранной зоне водотоков;
- организация своевременного вывоза снега на снегосвалку города;
- организация пунктов приема вторичного сырья;
- организация централизованного сбора и вывоза отработанных компактных люминесцентных ламп от населения и хозяйствующих объектов;
- соблюдение регламента использования водоохраных зон и прибрежных защитных полос;
- озеленение примыкающих территорий, участков защитного коридора вдоль железнодорожных путей, которое должно осуществляться с использованием специальных посадок из пыле- и газоустойчивых пород деревьев;
- оптимизация транспортных потоков и контроль качества выбросов автомобилей, развитие системы велодорожек;

- развитие и благоустройство системы озелененных территорий; оборудование площадок для выгула животных согласно перечню мест, согласованных с ТУ «Роспотребнадзор».

2.8. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

В рамках проекта планировки предлагается осуществление мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций по следующим основным направлениям:

Защита населения в чрезвычайных ситуациях:

- расширение зоны действия общегородской системы оповещения, с учетом новых жилых образований;
- установка элементов озвучивания территории (громкоговорителей, сирен);
- обеспечение 100% охвата территории теле и радиовещанием;
- создание на территории жилого образования защитных сооружений гражданской обороны в соответствии с техническим заданием, выданным ГУ МЧС России по Калининградской области;
- развитие и модернизация лечебно-оздоровительных учреждений на территории, создание резервов медикаментов на случай возможных ЧС.

Обеспечение устойчивого функционирования территории:

- усовершенствование транспортных магистралей (объектов инфраструктуры), въездов-выездов на территорию жилого образования, с учетом устойчивого их функционирования в условиях ЧС;
- инженерное обеспечение территории с учетом нового строительства, мероприятия по организации устойчивого функционирования систем жизнеобеспечения, резервирование источников водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения территории, создание резерва материальных средств для ремонта объектов жизнеобеспечения;
- светомаскировка объектов на территории;
- устройство объектов коммунально-бытового назначения с учетом возможности переоборудования для нужд гражданской обороны;
- инженерная подготовка территории новых площадок строительства, благоустройство территории, прилегающей к р. Товарной;
- обследование территории перед освоением на наличие возможно опасных объектов (боеприпасов времен Великой Отечественной Войны) и их обезвреживание.

Обеспечение пожарной безопасности городских территорий:

- ликвидация (реконструкция) ветхого и аварийного жилого фонда;
- обеспечение нормативного времени прибытия первого пожарного подразделения к месту возгорания на территории жилого образования – 10 мин
- размещение наружных источников для целей пожаротушения и подъездов к ним;
- организация противопожарных разрывов в застройке;
- обеспечение беспрепятственного проезда пожарных, санитарных, аварийных машин ко всем объектам защиты.

Предупреждение возможных ЧС в техногенной сфере

- работа по предупреждению чрезвычайных ситуаций и снижению потерь и материального ущерба в случае аварии в техногенной сфере проводится на конкретных объектах и производствах;
- проводится анализ и прогнозирование возможности возникновения ЧС, выполняются заблаговременные мероприятия по недопущению возникновения чрезвычайных ситуаций и устранению причин их возникновения, обеспечивается готовность сил и средств городского звена ТП РСЧС и подготовка их к ликвидации последствий ЧС;
- обеспечению безопасности городской территории способствует создание систем мониторинга окружающей среды в районах расположения опасных объектов для оценки и оперативного прогнозирования возможных зон загрязнения (поражения) при чрезвычайной ситуации и сопряжение данных систем с единой дежурно-диспетчерской службой города, локальными системами оповещения и силами реагирования на уровне объекта, на местном и территориальном уровнях.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Показатели	Единица измере- ния	Современное со- стояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	Территория			
	Территория проектируемого района – всего, в т.ч.:	га	78,5	78,5
1.1	Жилые	га	38,4	43,6
	Зона застройки многоэтажными жи- лыми домами	га	3,9	3,8
	Зона застройки среднеэтажными жи- лыми домами	га	0,3	4,4
	Зона застройки малоэтажными жи- лыми домами	га	7,7	19,0
	Зона застройки индивидуальными жилими домами	га	26,5	16,4
1.2	Общественно-деловые	га	6,1	7,0
	Зона делового, общественного и ком- мерческого назначения	га	0,7	5,1
	Зона учреждений среднего професси- онального образования	га	1,5	-
	Зона общеобразовательных учрежде- ний (школ)	га	2,1	-
	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты	га	1,6	1,6
	Зона объектов обслуживания населе- ния и производственной деятельности	га	0,3	0,3
1.3	Рекреационные	га	0,2	11,2
	Зона скверов, садов, бульваров	га	0,2	11,0
	Зона спортивных комплексов и со- оружений	га	-	0,3
1.4	Производственные, инженерной и транспортной инфраструктур	га	4,7	4,3
	Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации	га	3,1	3,1
	Зона объектов инженерной и транс- портной инфраструктур	га	1,6	1,2
1.5	Прочие	га	29,2	12,4
	Зона военных объектов и иных ре- жимных территорий		5,6	-
	Зона прочих городских территорий		23,0	-
	Зона водных объектов	га	0,5	0,5
	Зона озеленения специального назна- чения	га	-	5,7
	Улично-дорожная сеть		-	6,1
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	2,5	3
2.2	Численность населения в новом жи- лищном фонде, в том числе:	тыс. чел.		0,8
	Многоэтажная застройка			0,2
	Среднеэтажная застройка			0,6
	Малоэтажная застройка			менее 0,1

№ п/п	Показатели	Единица измере- ния	Современное со- стояние на 2012 г.	Расчетный срок
2.3	Плотность населения района	чел/га		
3	Жилищный фонд	тыс. кв. м		
3.1	Общая площадь жилищного фонда	тыс. кв. м	66	100
3.2	Убыль жилищного фонда	тыс. кв. м		2
3.3	Новое жилищное строительство – всего, в том числе:	тыс. кв. м		36
	Многоэтажная застройка	тыс. кв. м		5,2
	Среднеэтажная застройка	тыс. кв. м		30
	Малоэтажная застройка	тыс. кв. м		0,8
3.4	Плотность населения	чел./га		50
4	Объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения – всего/1000 чел.	мест	0/0	260 ¹ /80
4.2	Общеобразовательные школы – все- го/1000 чел.	мест	400/160	400/133
4.3	Поликлиники, амбулатории, диспан- серы без стационара – всего/1000 чел.	пос. в смену	0/0	0/0
4.4	Стационары для взрослых и детей	коек	214/86	214 ² /71
4.5	Спортивные залы общего пользова- ния – всего/1000 чел.	кв. м площади пола	0/0	240/80
4.6	Плоскостные сооружения	тыс. кв. м	0/0	0,4/0,1
4.8	Магазины продовольственных и не- продовольственных товаров – все- го/1000 чел.	кв. м тор- говой площади	нет данных	300/100
4.9	Предприятия общественного питания – всего/1000 чел.	мест	нет данных	24/8
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети в том числе: - общегородского значения - районного значения - улицы и дороги местного значения, проезды	км	7,6 1,0 1,0 5,6	9,5 2,9 1,3 5,3
5.2	Плотность магистральной улично- дорожной сети	км/кв. км	2,5	3,7
5.3	Протяженность линий общегородско- го пассажирского транспорта	км	2,4	4,3
5.4	Плотность линий общегородского пассажирского транспорта	км/кв. км	2,7	3,7
5.5	Гаражи и стоянки для хранения лег- ковых автомобилей	м/мест	нет данных	488

¹ Мощность детского сада принята в размере 260 мест (типовой проект), однако реальная потребность состав-
ляет 150 мест.

² Стационарные учреждения представлены Домом ребенка и Родильным домом, поэтому обслуживание населе-
ния услугами здравоохранения, как и в настоящее время, на расчетный срок предусмотрено за пределами тер-
ритории проектирования.

№ п/п	Показатели	Единица измере- ния	Современное со- стояние на 2012 г.	Расчетный срок
5.6	Уровень автомобилизации	инд. легк. авт./1000 жит.	305	400
6	Инженерное оборудование и благо- устройство территории			
6.1	Водоснабжение	куб. м/сут	нет данных	1370
6.2	Канализация	куб. м/сут	нет данных	1190
6.3	Теплоснабжение	Гкал/ч	нет данных	10,3
6.4	Газоснабжение	млн куб м /год	нет данных	5,7
6.5	Электроснабжение	МВт/час в год	нет данных	7200
7	Ориентировочная стоимость реализа- ции мероприятий			
7.1	- жилищное строительство	млн руб.		1118
7.2	- учреждения и предприятия обслу- живания	млн руб.		112
7.3	- инженерная подготовка и верти- кальная планировка территории	млн руб.		224
	рекультивация территории суще- ствующей застройки на ранее подсы- панной территории	млн руб.		87
	благоустройство и берегоукрепление реки Товарной	млн руб.		1
	водоотвод и понижение уровня грун- товых вод (дождевая канализация за- крытого типа и устройство кольцево- го дренажа)	млн руб.		75
	объем земляных работ по организа- ции рельефа (вертикальная планиров- ка территории)	млн руб.		62
7.4	- транспортная инфраструктура	млн руб.		335
7.5	- инженерное оборудование, в том числе:	млн руб.		220
	электроснабжение	млн руб.		11
	газоснабжение	млн руб.		23
7.6	- охрана окружающей среды и благо- устройство территории	млн руб.		56
	Всего			2065

4. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие данные.

1.1. Вид документации по планировке территории: Проект планировки территории с проектом межевания в его составе.

1.2. Место расположения: Территория в границах ул. Аллея Смелых – ул. Ангарская – ул. Луганская – ул. Батальная в Московском районе г. Калининграда.

1.3.Заказчик: Комитет архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

1.4.Разработчик документации по планировке территории: Разработчик документации определяется путем проведения открытого аукциона в электронной форме.

1.5.Основание для выдачи задания: постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 2092 от 30.11.2011г. «О разработке проектов планировки территории с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда».

2. Положение рассматриваемой территории:

Проектируемая территория расположена в южной части городского округа «Город Калининград», в Московском районе. Площадь участка в границах проектирования составляет 78,5 га.

3. Градостроительные, архитектурно-планировочные требования и мероприятия.

3.1. Разработать проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах территории, указанной в п.1.2 настоящего задания, руководствуясь при проектировании требованиями законодательных актов и рекомендациями нормативных документов: действующего Градостроительного кодекса РФ, Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утверждённого решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007г. №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*, а также с учётом данного задания.

3.2. Разработку документации выполнять на основе материалов:

Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета народных депутатов Калининграда №69 от 22 февраля 2006 года;

Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением окружного Совета депутатов Калининграда №146 от 29 июня 2009 года.

3.3. Проектирование выполнить на основе комплексной оценки территории, анализа ее современного состояния. Осуществить сбор исходных данных, технических условий на проектирование. При проектировании определить зоны ограничения градостроительного планирования, санитарно-защитные и охранные зоны существующих и перспективных инженерных объектов, магистральных инженерных сетей и сооружений, транспортных магистралей.

3.4. Планировочное решение проектируемой территории принимать с учётом оформленных в установленном порядке земельных участков под существующими и перспективными объектами, расположенными на рассматриваемой территории и смежных территориях.

4. Мероприятия по инженерному обеспечению и инженерной подготовке территории.

4.1. Для разработки схем инженерного обеспечения проектируемой территории получить технические условия (задания, заключения) в организациях и службах города, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, бытовой и дождевой канализации, газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, наружного освещения и др.).

4.2. До начала разработки проекта планировки необходимо получить сведения из Дежурного плана города (по границам оформленных земельных участков и ранее оформленным Актам выбора трасс инженерных коммуникаций).

4.3. При разработке схем инженерного обеспечения необходимо учесть существующее положение и перспективное развитие инженерной инфраструктуры города в соответствии с разработанными схемами инженерной инфраструктуры.

4.4. При разработке схем развития инженерных коммуникаций и размещения сооружений инженерной инфраструктуры необходимо:

выполнять требования п.п.9.5, 12.35, 12.36 СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

соблюдать охранные, санитарно-защитные зоны инженерных сетей и сооружений;

соблюдать и выполнять мероприятия по охране окружающей среды и санитарному благополучию населения;

размещение магистральных, внутриквартальных и уличных сетей предусматривать вдоль улиц (проездов).

4.5. Мероприятия по инженерной подготовке, вертикальной планировке, устойчивому осушению, реконструкции (строительству) сетей дождевой канализации, предотвращению подтопления проектируемого участка и прилегающих территорий, сбросу избыточных поверхностных и дренажных вод с проектируемой территории, разработать на основании:

комплексной оценки современного состояния территории с учетом гидрологических особенностей прилегающих районов;

требований и рекомендаций Водного кодекса РФ по обеспечению охраны водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в пределах водоохранной зоны.

5. Мероприятия по охране окружающей среды.

5.1. Проектные предложения для объектов строительства разрабатывать с учётом требований:

Федерального закона от 10.02.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федерального закона от 23.11.1995 г. №174-ФЗ «Об экологической экспертизе»;

Федерального закона от 04.05.1999 г. №96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

Водного кодекса РФ (№74-ФЗ от 03.06.2006 г.);

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

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

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения».

5.2. С целью обеспечения устойчивого развития территории, а также соблюдения мероприятий в области охраны окружающей среды, при разработке документации предусмотреть решения:

по соблюдению специального режима хозяйственной и иной видов деятельности в границах зон санитарной охраны подземных и поверхностных источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

по соблюдению специального режима хозяйственной и иной видов деятельности в границах санитарно-защитных зон промышленно-коммунальных предприятий, объектов транспортной инфраструктуры, иных объектов и сооружений;

по благоустройству территорий, входящих в границы земельных участков для сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного обеспечения и их санитарно-защитных зон, с учётом технических и эксплуатационных характеристик данных сооружений и коммуникаций.

Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности определить проектом соблюдение необходимых расстояний от данных объектов до территории жилых, общественно-деловых, рекреационных и иных зон.

6. Основные требования к составу, содержанию и форме документации по планировке территории.

6.1. Проект выполнить в два этапа:

I этап – проект планировки;

II этап – проект межевания.

6.2. Проект планировки территории выполнить в составе: основная часть, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

6.3. В основной части проекта планировки территории в графической части разработать:

чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:2000 с отображением:

а) красных линий;

б) линий, обозначающих дороги, улицы, проезды;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

схему организации транспорта и улично-дорожной сети М 1:2000;

схему размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций (сводный план М 1:2000).

6.4. Текстовая часть основной части проекта (положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения) должна включать сведения о зонах размещения объектов капитального строительства и их видах, красных

линиях и линиях регулирования застройки, а также характеристики планируемого развития территории.

6.5. В обосновывающей части проекта в графической форме разработать:

схему расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории городского поселения М 1:5000 (М 1:10000);

схему использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) М 1:2000;

схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта М 1:2000;

разбивочный чертеж красных линий М 1:2000;

схему границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000;

схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000;

схемы размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры в М 1:2000;

При разработке схем предусмотреть единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т. п.).

(Основание: п.5 ст.6 Федерального закона «О связи»).

эскизные предложения по объемно-планировочному решению М 1:2000;

схему очередности строительства;

иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6.6. В пояснительной записке материалов по обоснованию проекта планировки дать описание и обосновать положения, касающиеся:

характеристик планируемого развития территорий, уточненный перечень функциональных зон, плотности и параметров застройки;

определения планируемых объектов капитального строительства;

объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территорий;

защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

комплекса мероприятий по инженерной подготовке, вертикальной планировке, устойчивому осушению и предотвращению подтопления проектируемой и прилегающих территорий, сбору избыточных поверхностных и дренажных вод с проектируемой территории с учетом мероприятий на водоприемниках;

технико-экономических показателей (с указанием объемов и ориентировочных капиталовложений: по проектированию и строительству (реконструкции, капитальному ремонту) инженерной инфраструктуры; по проектированию и строительству магистральных сетей и сооружений (в том числе за границами проекта планировки); по проектированию и строительству улично-дорожной сети; по инженерной подготовке территории, а также сведений по размерам земельных участков под сооружения инженерной инфраструктуры с указанием зон санитарной охраны и санитарно-защитных зон от объектов инженерной инфраструктуры;

иных вопросов планировки территории (в том числе, поперечные профили улиц, проездов с указанием существующих и перспективных сетей инженерно-технического обеспечения).

6.7. Проект межевания выполнить на основе разработанного проекта планировки проектируемой территории. В состав проекта межевания включить чертежи межевания территории, где отражены:

красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

границы формируемых земельных участков;

границы зон с особыми условиями использования территорий;

границы зон действия публичных сервитутов.

6.8. Для объектов инженерной инфраструктуры представить сведения по размерам земельных участков под сооружения инженерной инфраструктуры с указанием зон санитарной охраны и санитарно-защитных зон от объектов инженерной инфраструктуры.

7. Согласование и утверждение документации.

7.1. Документация подлежит рассмотрению и согласованию в установленном законом порядке, в соответствии с данным градостроительным заданием, в том числе, с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, на соответствие документации предоставленным техническим условиям (заданиям).

7.2. Разработанный проект планировки с проектом межевания в его составе разработчик представляет в комитет архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» для рассмотрения и подготовки заключения по проекту.

7.3. Разработанный проект планировки территории с проектом межевания в его составе, получивший положительное заключение по результатам рассмотрения, до его утверждения, подлежит рассмотрению на публичных слушаниях. В случае необходимости, в соответствии с материалами публичных слушаний (протокол, заключение по результатам публичных слушаний) исполнитель работ осуществляет доработку проекта.

8. Иные требования и условия.

Основные требования к графическим материалам разрабатываемого проекта планировки с проектом межевания в его составе, предоставляемым в электронном виде, в соответствии с «Муниципальным стандартом на хранение и обмен пространственной информацией», утвержденным городским Советом депутатов г. Калининграда.

8.1. Организации, выполняющие работы на территории города, должны получать в организации, уполномоченной администрацией городского округа «Город Калининград» по ведению цифрового дежурного плана города исходные данные для проведения работ на конкретной территории. Исходные данные могут быть выданы в электронном виде и, соответственно, результаты работ должны в обязательном порядке возвращаться в администрацию городского округа «Город Калининград» в электронном виде, соответствующем требованиям «Муниципального стандарта». Исходные данные могут быть также выданы в виде распечатки плана территории работ, а результаты приняты в бумажной форме для последующей обработки, приведения в электронный вид и внесения в дежурный план. Конкретные порядок и условия проведения всех процедур при этом устанавливаются в договорном порядке.

8.2. Все графические материалы должны быть выполнены в виде векторной графики, предпочтительно в среде общеизвестных ГИС (ГеоИнформационных Систем) и реализовывать объектно-ориентированную модель представления графической информации.

8.3. Вся координатная информация должна быть представлена в городской геодезической системе координат.

Вводимая информация должна соответствовать правилам цифрового описания векторной пространственной информацией (Муниципальный стандарт, п.3.).

В составе графических материалов, предоставляемых в электронной форме, обязательно должны присутствовать рабочие файлы, с помощью которых выполнялась распечатка выходных документов, а также растровые копии всех выходных документов (чертежей, схем, карт) (в формате *jpg, *tif и т.п.), содержащие координатную привязку, например фрагмент планшетной сетки 500 или 2000.

Итоговая информация, передаваемая на носителе должна содержать каталог ресурсов, изложенный в понятной форме и описывающий структуру и назначение всех файлов, и не содержать дубликатов и промежуточных вариантов файлов.

Итоговая информация передается в уполномоченную администрацией городского округа «Город Калининград» службу в форматах, и со степенью точности, согласованности и достоверности, установленных «Муниципальным стандартом», если иное не установлено конкретным заданием на проектирование. При передаче пространственной и связанной с ней семантической информации, уполномоченная администрацией городского округа «Город Калининград» служба, отвечающая за ведение цифровых планов города, осуществляет контроль качества информации, и при обнаружении рассогласований с настоящими требованиями вправе представить мотивированный письменный отказ от приема информации. Обнаруженные недостатки устраняются организацией, предоставляющей информацию. Контроль качества информации осуществляется посредством процедур, установленных стандартом (Муниципальный стандарт, п. 5.2.1).

В случае применения ГИС для разработки проекта необходимо выполнять следующие дополнительные требования:

При передаче информации обязательным условием является наличие иерархических кодов (индексов) объектов, установленных в соответствии с ведомственными классификаторами организации-исполнителя работ, а также наличие семантической информации об объектах, расположенных на основных информационных слоях.

Идентификация объектов должна соответствовать иерархическим кодам, предусмотренным «Муниципальным стандартом» либо ведомственными классификаторами, при условии предоставления таблицы соответствия (полного либо частичного) ведомственного и муниципального классификатора. (Муниципальный стандарт, п.6.2.)

8.4. Два экземпляра документации на бумажном носителе (оригинал и цветная копия оригинала) и экземпляр в электронном виде подлежат передаче в архив КАиС администрации городского округа «Город Калининград».

Начальник отдела реализации генплана

Б.Р. Мастыкина

Начальник отдела развития
инженерной инфраструктуры

А.С. Коновалов

Муниципальный заказчик:

Комитет архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»

г. Калининград, пл. Победы, 1

ИНН 3904603262 КПП 390401001

УФК по Калининградской области (КЭФик, КАиС

л/с 20390014007)

р/с 4020481070000000000002

ГРКЦ ГУ России по Калининградской области

г. Калининград

БИК 042748001

Подрядчик:

ООО Научно-проектный институт пространственного планирования «ЭНКО»

Юр.адрес 190000, г. Санкт-Петербург,

ул. Декабристов, д. 6, пом. 10 Н

Почтовый адрес: 199178, г. С-Петербург,

В.О. 10-я линия, дом 33-35, оф.39;

ИНН 7826133374/КПП 783801001

р/с 40702810755070166412 Приморское

отделение 2003 г. Санкт-Петербурга,

Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России»

г. Санкт-Петербург, БИК 044030653

Кор. счет 301018105000000000653

ОГРН 1027810330459 ОКПО58816663

ОКВЭД 74.20.11, 74.20.13 т. (812)328 81 11.

Заместитель главы администрации, председатель комитета архитектуры и строительства

С.В. Мельников

М.П.

Генеральный директор

С.В. Скатерщиков

М.П.