

ООО «Ундина Проект»

236000, г. Калининград, ул. Озерная, 25а, офис 210, тел. 66-90-36
Лицензия ГС-2-39-03-26-0-3907024111-001085-1

Заказчик - ООО «СТРОЙЦЕНТР»

«Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, в границах ул.Красносельская – ул.Белинского – ул.Воздушная – пер.Воздушный в Центральном районе, в целях развития застроенной территории».

Директор
ООО «Ундина Проект»

Т.Н. Черняева

Главный архитектор проекта

Ю.М. Фильчин

г. Калининград
2014 год

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Главный архитектор проекта	Ю.М. Фильчин
Архитектор	Л.В. Терлецкая
Главный Инженер проекта	Г.Г. Шауберт
Компьютерная графика	Л.В. Терлецкая М.В. Иванова

СПРАВКА ГАПа

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих строительных норм и правил государственных стандартов и инструкций.

Главный архитектор проекта

Ю.М. Фильчин

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Исходная документация:

- Управление архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда. Задание на разработку документации по планировке территории № 11/14 от 08.04.2014г.
- Администрация городского округа «Город Калининград» в лице главы городского округа «Город Калининград» Ярошука Александра Георгиевича и ООО «Стройцентр». Договор о развитии застроенной территории № 011580. От 26.12.2012г.
- копия задания на разработку документации по планировке территории № 11/14 от 08.04.2014г.
- копия договора о развитии застроенной территории № 011580. От 26.12.2012г.
- Задание на разработку проектной и рабочей документации по объекту «Строительство коллектора бытовой канализации по ул. Красносельской в Центральном районе г. Калининграда»
- Приказ №882 от 06.11.2014г. об утверждении проектной рабочей документации по объекту «Строительство коллектора бытовой канализации по ул. Красносельской в Центральном районе г. Калининграда»
- Письмо №01-13/2682/УКС « О предоставлении земельного участка»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть

Текстовые материалы - Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж) (начало)	ПП - 1	1 : 500
2.	Чертеж планировки территории (основной чертеж) (окончание)	ПП- 2	1:500

3.	Сводный план инженерных сетей (начало)	ПП- 3	1:500
4.	Сводный план инженерных сетей (окончание)	ПП- 4	1:500

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Текстовые материалы - пояснительная записка

Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Фотофиксация	ПП 1-5	
2.	Схема расположения элемента планировочной структуры	ПП 6	
3.	Схема современного использования территории (опорный план) (начало)	ПП 7	1:500
4.	Схема современного использования территории (опорный план) (окончание)	ПП 8	1:500
5.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта (начало)	ПП 9	1:500
6.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта (окончание)	ПП 10	1:500
7.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП 11	1:10 000
8.	Разбивочный чертеж красных линий (начало)	ПП 12	1:500
9.	Разбивочный чертеж красных линий (окончание)	ПП 13	1:500
10.	Схема размещения объектов капитального строительства (начало)	ПП 14	1:500
11.	Схема размещения объектов капитального строительства (окончание)	ПП 15	1:500
12.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ПП 16	1:500
13.	Эскизное предложение объемно-планировочного решения	ПП 17-22	
14.	Приложение: Материалы согласований сетей инженерной инфраструктуры.		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Текстовые материалы – пояснительная записка

Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Проект межевания территории (основной чертеж) (начало)	ПМ – 1	
2.	Проект межевания территории (основной чертеж) (окончание)	ПМ – 2	

Содержание текстовых материалов проекта**1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ №11/14***Пояснительная записка***ВВЕДЕНИЕ**..... 8**1.1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)**

1.1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории.....10

1.2 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

1.2.1 Пояснительная записка.....13

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. 1 Пояснительная записка.....31

Приложения:

- задание на разработку документации по планировке территории № 11/14 от 08.04.2014г.
- копия договора о развитии застроенной территории № 011580 От 26.12.2012г.
- технические условия МП «Гидротехника»
- технические условия МКУ «Калининградская служба заказчика»
- технические условия ОАО «Калининградгазификация»
- технические условия ОАО «Ростелеком»
- технические условия МУП КХ «Водоканал»
- технические условия ОАО «Янтарьэнерго»
- письмо о согласовании перекладки тепловой сети МУП «Калининградтеплосеть»
- согласования эксплуатирующих организаций выдавших технические условия
- письмо ОАО «Калининградгазификация» №296 от 21.01.2015г.
- Задание на разработку проектной и рабочей документации по объекту «Строительство коллектора бытовой канализации по ул. Красносельской в Центральном районе г. Калининграда»
- Приказ №882 от 06.11.2014г. об утверждении проектной рабочей документации по объекту «Строительство коллектора бытовой канализации по ул. Красносельской в Центральном районе г. Калининграда»
- Письмо №01-13/2682/УКС « О предоставлении земельного участка»

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Пояснительная записка

ВВЕДЕНИЕ:

Проект планировки территории расположенной в северно-западной части городского округа «Город Калининград» в центральном районе, ограничена улицами местного значения в жилой застройке:

- с севера – ул. Белинского, ул. Добролюбова;
- с востока – ул. Красносельская;
- с юга – ул. Воздушная;
- с запада – пер. Воздушный;

Разработан на основании:

- задания на разработку документации по планировке территории № 11/14 от 08.04.2014г.;
- Постановления администрации городского округа " Город Калининград" от 24.03.2014 № 441 "О разработке проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Красносельская - ул. Белинского - ул. Воздушная - пер. Воздушный в Центральном районе в целях развития застроенной территории";
- топографической основы М 1:500.

Состав проекта принят в соответствии с "Инструкцией о порядке разработки, согласовании, экспертизы и утверждения градостроительной документации" № 4207 от 12 февраля 2003 г.

Проект планировки разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- СП 42.13330. 2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений» (актуализированный СНИП 2.07.01.89*);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Инструкцией «О порядке проектирования и установления красных линий городских и других поселений Российской Федерации»;
- СНИП II-12-77 «Защита от шума».

- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда на конкретную территорию;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69;
- Правилами землепользования и застройки городского округа «город Калининград», утвержденными Решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

Основанием для разработки проекта планировки территории с проектом межевания в его составе, является, постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 24.03.2014 № 441. "О разработке проекта планировки территории с проектом межевания в его составе, в границах ул. Красносельская - ул. Белинского - ул. Воздушная - пер. Воздушный в Центральном районе, в целях развития застроенной территории".

Назначение документации по планировке территории – это действия по созданию и упорядочению условий для развития территории, осуществляемые путем подготовки и реализации документации по планировке территории, содержащей характеристику и параметры планируемого развития территории, а также фиксирование границ регулирования землепользования и застройки, в том числе в виде красных линий, границ земельных участков, границ зон публичных сервитутов, границ зон с особыми условиями использования территории.

При разработке проектного решения произведен градостроительный анализ прилегающих к проектируемой территории застройки жилых кварталов.

Комплексно решена схема градостроительного зонирования, транспортных и пешеходных связей, благоустройство территории, сети учреждений культурно-бытового обслуживания.

Проанализирована и учтена ранее разработанная проектная документация:

Генеральный план муниципального образования «Город Калининград», разработанный НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденный решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69.

1.1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

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

Проектируемая территория расположена в северно-западной части городского округа «Город Калининград» в центральном районе, ограничена улицами местного значения в жилой застройке:

- с севера – ул. Белинского, ул.Добролюбова;
- с востока – ул. Красносельская;
- с юга – ул. Воздушная;
- с запада – пер. Воздушный.

И представляет единый не делимый участок.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», территория в границах проектных работ входит в зону застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория в границах ул. Красносельская - ул. Белинского - ул. Воздушная - пер. Воздушный занята преимущественно жилой застройкой.

Имеющиеся на территории застройки: жилые малоэтажные здания признаны аварийным и подлежат сносу. В соответствии с условиями договора «О развитии застроенной территории № 01158» заключенного с Администрацией городского округа «Город Калининград» и инвестором.

Перечень адресов зданий, строений, подлежащих сносу при развитии застройки территории:

- ул. Красносельская, д.57, д.59, д.61, д.63а;
- ул. Воздушная, д.35, д.37, д.39;
- пер. Воздушный д.2, д.6, д.8.

По соглашению с собственником в счет выкупной цены им могут быть предоставлены новые жилые помещения.

Планировочная структура представлена кварталом жилой застройки, групп средне-этажных жилых домов, со встроенными помещениями общественно-делового и торгового назначения.

Расположенное к северу существующее здание пятиэтажного жилого дома и четырехэтажное существующее здание жилого назначения, создают завершенный комплекс прямоугольной поквартальной застройки, ограниченный жилыми улицами с сетью внутриквартальных проездов, элементами благоустройства и озеленения.

Встроенные помещения торгового назначения (магазин) имеют обособленный подъезд с ул. Красносельская и гостевые парковочные места.

Офисные встроенные помещения обслуживаются обособленным проездом, совмещенным с подъездом к жилым помещениям, парковочные места расположены в подземном паркинге.

1.1.2. Красные линии

Красные линии территории проектирования установлены генеральным планом муниципального образования «Город Калининград».

Красные линии, проектируемые данным проектом планировки, отображают существующие красные линии "Генерального плана" г. Калининграда.

1.1.3. Организация улично-дорожной сети

Для строительства многоквартирных жилых домов, а так же их дальнейшего обслуживания используется существующая улично-дорожная сеть, в связи с этим проектирование дополнительных улиц проектом планировки с проектом межевания в его составе не предусматривается.

Основные транспортные направления близлежащей территории:

- Проспект Победы – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- Проспект Мира – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- улица Красносельская – улица местного значения;
- улица Белинского – улица местного значения;

- улица Воздушная – улица местного значения;
- переулок Воздушный – улица местного значения;

1.1.4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.

Планировочные объекты строительства представлены на чертеже ПП-1

Основной целью проекта планировки является выполнение предложений по межеванию территории.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой и анализируемой территории объектов обозначены на чертеже ПП-1.

Размещаемые ДДУ и СОШ указаны на листе ПП-14.

1.1.5. Природные условия

Климатические условия характеризуются мягкой малоснежной зимой, относительно холодной весной, умеренно теплым летом и теплой дождливой осенью. Средняя годовая температура воздуха - $+7,9^{\circ}\text{C}$. Абсолютные колебания могут достигать больших величин - от $+35^{\circ}\text{C}$ в июле-августе до -33°C в январе-феврале.

Самый теплый месяц - июль, среднемесячная температура воздуха составляет $+17,8^{\circ}\text{C}$. Продолжительность периода со среднесуточной температурой выше $+15^{\circ}\text{C}$ составляет 84 дня. Продолжительность комфортного периода для отдыха - 84-180 дней в году.

Среднегодовое количество атмосферных осадков достигает 600 мм. наибольшее количество приходится на летне-осенний период. Влажность воздуха во все периоды года высокая, ее относительная величина характеризуется значениями 74-80%. число дней с туманом - 31-42 в году с - преобладанием в весенний и осенний периоды.

Для ветрового режима характерно преобладание ветров западных направлений. В холодный период особую устойчивость имеют ветры западных, юго-западных и южных направлений; летом - западных, северо-западных, северных направлений. Скорость ветра изменяется в пределах от 4,0 м/с до 7,0-7,5 м/с и не зависит от сезонов года. Число дней с сильными

ветрами (штормами) со скоростью более 15 м/с, достигает 30-35 дней в году.

Максимальное их количество отмечается в декабре-январе, минимальное - в июне-августе.

Климатические условия для строительства оцениваются как благоприятные.

Глубина промерзания почвы изменяется от 0,4 до 0,9 метров.

2.1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

1.2.1. Пояснительная записка

Анализ существующего положения.

Проектом предусматривается максимальное освоение территории предназначенной для реконструкции и строительства. Планировочное решение проектируемой территории предусматривает создание комфортной среды проживания, четкую организацию движения пешеходов и транспорта, переселение из аварийного жилого фонда граждан.

В настоящее время в границах проектирования проживает около 120 человек (при среднем составе семьи -2,7 человек) в аварийном фонде 1,9 тысяч м² общей (жилой) площади. Сносу подлежит 11 многоквартирных жилых двухэтажных домов (по 4 семьи в каждом).

Средняя общая (жилая) площадь дома составляет 175,2 м².

В результате изменившихся социально-экономической и политической ситуации в городе значительно выросли темпы строительства. В настоящее время коммерческое строительство преобладает над государственным и составляет около 80%. Повысились требования к качеству строящегося жилого фонда, его обслуживанию, включая инженерное обеспечение.

Градостроительная ценность данной территории возросла, поэтому возникла необходимость нового использования этой территорий.

Изменилась ситуация по землепользованию и функциональному использованию территории.

Появилась потребность в территориях для объектов общественного значения.

Проектное решение.

Проект планировки территории северно-западной части городского округа «Город Калининград», выполнен в следующих целях:

- обеспечение комфортной, экологически безопасной среды проживания в районе;
- обеспечение безопасной и удобной транспортно-пешеходной ситуации;
- обеспечение инженерного благоустройства и оборудования на уровне, отвечающем современным требованиям комфорта.

Большую часть проекта планировки занимают кварталы жилой застройки, образуя масштабную жилую среду.

Территория в границах проектирования согласно ПЗ и З городского округа «город Калининград» определена как зона Ж-2, где по регламентам в основных видах разрешенного использования значатся многоквартирные жилые дома 5-8 этажей. Проектируемая застройка представлена объектами капитального строительства и общественно- делового назначения, которые формируют среду локального внутреннего микрорайона общественного центра в границах ул. Красносельская- ул. Белинского- ул. Воздушная- пер. Воздушный.

Основная застройка территории представлена - 5-8 этажными зданиями.

Проектным решением организованы основные пешеходные для связей существующими жилыми кварталами.

Вдоль основных пешеходных направлений в первых этажах жилых зданий размещаются встроенно-пристроенные предприятия обслуживания магазины, объекты бытового обслуживания.

Предусматривается строительство паркинга, открытых стоянок для временного хранения автомобилей при объектах обслуживания.

Дворовые территории жилых домов обустроиваются нормативными площадками, необходимым благоустройством и озеленением.

1.2.2. Общие технико-экономические показатели в границах проекта планировки

Общая площадь участка, предоставленного под проектирование	- 10 463м ²
Количество жилых домов (проектируемых)	- 4 шт.
Количество квартир	- 220шт
Общая площадь помещений	- 12 130,98м ²
Количество жителей	- 594чел.
Коэффициент семейственности	-2,7чел.
Площадь застройки	- 2 830м ²
Площадь проезжих частей	- 2 040м ²
Площадь тротуаров	- 1 170м ²
Площадь площадок (детские, отдыха взрослых, физкультурные) по норме 1,8 м ² на человека.	- 1280,2м ²
Площадь мусорных контейнеров, по норме 0,1 м ² на человека.	-1069,2м ² -60м ²
Площадь под благоустройство	
Площадь озеленения	- 3 143м ² (6м ² на 1 чел)
Количество парковочных мест	- 105м/м
в том числе подземная парковка	-80м/м
коэффициент плотности застройки	-1,2
количество мест в ДДУ (потребность по расчету)	-60мест
количество мест а СОШ (потребность по расчету)	-83 места
коэффициент застройки -0,65- для условий реконструкций.	

Нормативное благоустройство территории многоквартирного жилого дома представлено в соответствии решения №458 Городского Совета депутатов г. Калининграда от 18.12.2013 г.

1.2.3. Транспортное и пешеходное обеспечение

Транспортная схема и пешеходные связи проектируемой территории решены с учетом генерального плана города Калининграда, разработанного РОСНИПИ Урбанистики, г. Санкт-Петербург, и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69.

Основные транспортные направления:

- Проспект Победы – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- Проспект Мира – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- улица Красносельская – улица местного значения;
- улица Белинского – улица местного значения;
- улица Воздушная – улица местного значения;
- переулок Воздушный – улица местного значения;

В соответствии с архитектурно-планировочным решением и в целях создания оптимальных условий для транспортного обслуживания населения проектируемого жилого района предлагаются стоянки временного хранения автомобилей, которые частично размещаются возле жилых домов и объектов обслуживания. Расстояние от автостоянок до окон жилых домов принимаются в соответствии с нормами СНиП.

Проектируемый квартал предусматривает устройство подземных многоуровневых парковок.

Транспортная связь с магистральной сетью улиц и дорог осуществляется по жилым улицам местного значения, расположенным периметрально к границе проектируемой территории.

- Транспортное обслуживание проектируемой территории с одной или двух сторон периметра - как правило, жилая улица, проезд;
- Планировочным решением организована четкая структура пешеходных направлений:
- Пешеходное направление осуществляется вдоль домов к зданиям общественного назначения, площадкам отдыха;
- Основные и второстепенные пешеходные связи организованные вдоль улиц местного значения с выходом на магистральную сеть.

1.2.4. Расчёт уровня автомобилизации проживающих в границах проекта планировки в северном и западном направлении (пр. Мира и пр. Победы).

Всего проживающих 594 человека в 4 домах. Из них один дом является социальным жильем.

Итого:

507чел (в 3-х домах) x 12 автомобилей на 100 чел. = 61 автомобиль.

Социальное жилье 1350м²

Согласно СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений."

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* п. 5.6

Таблица 2 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" Для Социального жилья = Норма общей жилой площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, = 20м².

Итого: 1350м² / 20 = 67,5чел

67,5чел x 12 автомобилей на 100 чел. = 8 автомобилей.

Где: 12 автомобилей – уровень автомобилизации на 100 чел. по г. Калининграду согласно Решения окружного Совета депутатов города Калининграда № 426 от 2012года.

Уровень автомобилизации в границах проекта.

В том числе:

- офисное помещение (дом номер по экспликации №2, первый этаж) для работающих 40 человек (по заданию заказчика).

40 чел. x 10 автомобилей на 100 чел. = 4 автомобиля.

- магазин (номер по экспликации №3 первый этаж)

Общая площадь магазина = 900м²

Площадь торгового зала = 650м²

650 м² x (5 автомобилей на 100 чел.) = 32 автомобиля.

Итого: 105 автомобилей.

Вывод: в подземной парковке 85 мест, остальные открытые парковочные места, в том числе гостевые места на 20 мест.

1.2.5. Решения по инженерному обеспечению территории

1.2.5.1 Общие положения

В рамках реализации объекта предусмотрено строительство самотечного коллектора в Центральном административном районе городского округа «Город Калининград» по ул. Красносельской для нормального водоотведения хозяйственно-бытовых стоков существующей и перспективной застройки, где находятся земельные участки, освобождаемые после расселения ветхого и аварийного жилья вдоль улицы, с целью строительства многоквартирных жилых домов.

Транспортировка канализационных стоков от указанных площадок осуществляется в главный коллектор через довоенный постройки $D=200\text{мм}$, пропускная способность которого ограничена, техническое состояние удовлетворительное.

Строительство коллектора $D=400\text{мм}$ по ул. Красносельской обеспечит самотечную транспортировку стоков с учетом перспективы.

Направление трассы самотечного коллектора по ул. Красносельской – с севера на юг. Начальной точкой подключения коллектора служит существующий колодец действующего коллектора бытовой канализации довоенной постройки по ул. Добролюбова диаметром $D=200\text{мм}$. Окончание трассы – врезка в существующий промколлектор $D=2450\text{мм}$, который находится на пересечении ул. Красносельская и ул. Воздушная.

В энергоснабжающих предприятиях города была запрошена информация о планируемом размещении перспективных инженерных объектов на проектируемой территории с целью выделения и межевания под них земельных участков (см. исходные материалы). В МУП «Гидротехник» были запрошены технические условия на выполнение инженерной подготовки и дождевой канализации.

На чертеже «Сводный план инженерных сетей» показаны существующие вне кварталные (городского значения) инженерные сети и сооружения. Согласно полученным ответам энергоснабжающих предприятий города на «Сводном плане инженерных сетей» даны проектные предложения по перспективным объектам.

1.2.5.2. Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории и дождевая канализация выполнены согласно техническим условиям (ТУ) МУП «Гидротехник» от 06.06.02.2014 г. №390.

С целью улучшения гидрологических условий проектируемой территории проектом предусмотрено разделение бытовых и дождевых стоков существующей общесплавной канализации и создание новых сетей дождевой канализации на всей территории. Для обеспечения нормативных уклонов проезжей части с целью сбора дождевого стока на отдельных улицах (проездах) выполнена вертикальная планировка. По объектам строительства, под которые уже выделены земельные участки, инженерная подготовка будет выполняться согласно соответствующим техническим условиям.

1.2.5.3 Газоснабжение

Подключение территории проектирования предусмотреть к распределительному полиэтиленовому газопроводу низкого давления диаметром 160 мм, проложенному по ул. Воздушной и к распределительному стальному газопроводу низкого давления диаметром 159 мм, проложенному по ул. Белинского в гор. Калининграде.

При условии:

- вывести из эксплуатации действующий стальной газопровод, низкого давления диаметром 57 мм, 80 мм и газопроводы-вводы, проложенные к домам №№ 57, 59, 61, 63, 63а по ул. Красносельской от места их присоединения (распределительный полиэтиленовый газопровод низкого давления диаметром 90 мм, проложенный по ул. Воздушной в гор. Калининграде – отвод от распределительного полиэтиленового газопровода низкого давления диаметром 160 мм, проложенному по ул. Воздушной) и действующие газопроводы – вводы диаметром 57 мм, проложенные к домам №№ 2, 6, 8, по пер. Воздушному от места их присоединения (распределительный стальной газопровод низкого давления диаметром 108 мм, проложенный по пер. Воздушному в гор. Калининграде) и действующие газопроводы – вводы диаметром 63 мм, проложенные к домам №№ 35, 37, 39 по ул. Воздушной, от места их присоединения (распределительный полиэтиленовый газопровод низкого давления диаметром 160 мм)

Технико-экономические показатели по объекту:

МЖД №1

1. Количество жилых домов — 1;
2. Этажность — 8 этажей;
3. Количество квартир — 48 квартир;
4. В каждой квартире установлен двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, мощность 24 кВт и газовая плита;
5. Общий расход газа на дом составляет - 74,85 м³/ас
6. Расход газа на одну квартиру составляет — 3,9 м³/час

МЖД №2

1. Количество жилых домов — 1;
2. Этажность — 8 этажей;
3. Количество квартир — 56 квартир;
4. В каждой квартире установлен двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, мощность 24 кВт и газовая плита;
5. Общий расход газа на дом составляет - 87,12 м³/ас
6. Расход газа на одну квартиру составляет — 3,9 м³/час

МЖД №3

1. Количество жилых домов — 1;
2. Этажность — 8 этажей;
3. Количество квартир — 84 квартиры;
4. В каждой квартире установлен двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, мощность 24 кВт и газовая плита;
5. Общий расход газа на дом составляет - 130,15 м³/ас
6. Расход газа на одну квартиру составляет — 3,9 м³/час

МЖД №4

1. Количество жилых домов — 1;
2. Этажность — 8 этажей;

3. Количество квартир — 32 квартиры:

4. В каждой квартире установлен двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, мощность 24 кВт и газовая плита;

5. Общий расход газа на дом составляет - 50,20 м³/ас

6. Расход газа на одну квартиру составляет — 3,9 м³/час

1.2.5.4 Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение проектируемой территории возможно предусмотреть от водопроводной сети диаметром 300 мм, проложенной по ул. Красносельской и от водопровода диаметром 150 мм, проложенному по пер. Воздушному.

При условии:

- запроектировать по проектируемым проездам внутриквартальные кольцевые сети, диаметром по расчету, с закольцовкой их между собой и с существующими водопроводными сетями

Водоотведение проектируемой территории предусмотреть в перспективный коллектор по ул. Красносельской. Проектную документацию на перспективный коллектор разрабатывает ООО «Регион Проект»

При условии:

- запроектировать самотечные канализационные коллекторы, диаметром по расчету, с направлением стоков в вышеуказанный коллектор;

Баланс водопотребления и водоотведения

Наименование системы	Расчетный расход			Примечание
	м ³ /сут	м ³ /час	л/с	
Водоснабжение (в т.ч. горячее водоснабжение)	164.0	19.5	6.0	Внутреннее пожаротушение – не предусматривается Наружное пожаротушение – 15 л/с.
Полив территории	9.8			
Итого на водоснабжение	173.8	19.5	6.0	
Хозяйственно-бытовая канализация	164.0	19.5	7.6	

1.2.5.5 Ливневые и дренажные воды

Отвод вод выполнить в существующие коллекторы дождевой канализации

(по ул. Красносельской диаметром 900 мм, по ул. Воздушной диаметром 450 мм, по пер. Воздушному диаметром 400 мм, по ул. Белинского диаметром 300 мм), проходящие вдоль границы земельного участка, в существующие смотровые колодцы.

При условии:

- разработать схему дождевой канализации, обеспечивающей сбор и отвод поверхностных и грунтовых вод с территории квартала застройки с указанием диаметров трубопроводов, направления движения вод;
- определить место расположения и производительность очистных сооружений поверхностного стока (состав системы очистки: регулирующий колодец, пескоотделитель, бензомаслоотделитель, колодец для отбора проб стоков после очистки)

1.2.5.6 Электроснабжение

Для обеспечения технической возможности технологического присоединения проектируемой территории к электрическим сетям ОАО «Янтарьэнерго» необходимо предусмотреть и выполнить следующий объем работ:

- строительство КТП 10/0,4 кВ с установкой трансформаторов 10/0,4 кВ расчетной мощностью на проектируемой территории;
- строительство двух участков КЛ 10 кВ от места врезки в КЛ 10 кВ РП XI-ТП-611 (ориентировочно протяженностью 2х250 м) и двух участков КЛ 10 от места врезки в КЛ 10 кВ ТП-529-ТП-628 (ориентировочно протяженностью 2х50 м);
- строительство КЛ 0,4 кВ расчетного сечения (протяженность 2х50 м) от КТП новой до РЩ нового, установленного на границе участка застройки

Исходные данные:

- Четыре дома, общее количество квартир – 220;
- наружное освещение – 6 кВт;
- количество лифтов – 8 шт;
- сети связи – 3 кВт;
- силовое оборудование ВК – 5кВт.
- магазин площадью торгового зала 650м²
- офисы 640м²

1). Расчётная нагрузка без силового оборудования:

$$P_{кв.} = P_{кв.уд.} \times n = 0,7616 \times 228 = 173,644 \text{ кВт.}$$

$$P_{кв.уд.} = 0,7616 \text{ кВт} \quad - \text{СП 31-110-2003 табл.6.1 п. 1}$$

2). Расчётная нагрузка лифтов (8шт.):

$$P_{р.л.} = K_{с.л.} \times P_{у} \times n = 0,575 \times 10,0 \times 8 = 46 \text{ кВт}$$

$$K_{с.л.} = 0,575 \quad - \text{СП 31-110-2003 табл.6.4 п. 3,4}$$

3). Расчётная мощность силового оборудования:

$$P_{р.с.} = (P_{р.л.} + P_{с.}) \times 0,9 = (46+3) \times 0,9 = 44,1 \text{ кВт}$$

4). Расчётная мощность жилого дома:

$$P_{р. ж.дома.} = P_{кв.} + P_{н.осв.} + P_{с.связи.} + 0,9 \times P_{с.} =$$

$$= 173,5 + 6,0 + 3,0 + 0,9 \times 44,1 = 222,19 \text{ кВт}$$

5). Расчётная мощность магазина ($S=650\text{м}^2$):

$P_{р.маг.}=P_{уд.} \times S=0,23 \times 650=149,5\text{кВт}$.

$P_{уд.}=0,23$ -СП 31-110-2003 табл.6.14 п. 7

6). Расчётная мощность офисов ($S=640\text{м}^2$):

$P_{р.офис.}=P_{уд.} \times S=0,043 \times 640=27,52\text{кВт}$.

$P_{уд.}=0,043$ -СП 31-110-2003 табл.6.14 п. 22

Общая нагрузка комплекса с магазином и офисами:

$P=P_{р. ж.дома.} + P_{р.маг.} + P_{р.офис.}= 222,19+149,5+27,52=399,21\text{кВт}$

1.2.5.7 Теплоснабжение

Предусмотрена перекладка существующей теплотрассы проходящей по территории проектирования.

1.2.5.8 Сети связи

Телефонизацию территории проектирования предусмотреть по технологии GPON (пассивные оптические сети).

При условии:

- произвести строительство нового участка кабельной канализации от существующей канализации филиала до проектируемого дома по ул. Красносельской взамен кабельной канализации филиала, утраченной в результате сноса существующих домов и строительства нового дома;

- произвести перенос существующего кабеля ТПП 10х2х0,4, находящегося в кабельной канализации, попадающей в район строительства, во вновь построенную кабельную канализацию. Учесть переключение существующего кабеля от существующей муфты;

- построить кабельную канализацию от существующей кабельной канализации Калининградского филиала ОАО «Ростелеком» до проектируемых жилых домов по ул. Красносельской – ул. Воздушной

- оборудовать кабельные вводы в здания;

- проложить волоконно-оптический кабель от ОПТС-9 в существующей кабельной канализации филиала по улицам: Космонавта Леонова, Космонавта Пацаева, Энгельса, пр-ту Победы, ул. Красносельской и проектируемой кабельной канализации до проектируемых оптических распределительных коробок.

1.2.5.9 Наружное освещение

Наружное освещение территории проектирования выполнить от ВРУ жилых домов в пределах благоустройства

При условии:

- линию наружного освещения выполнить кабелем 1 кВ в отдельной траншее в трубе копофлекс

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

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

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- 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 снего-запасы - это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

Для Калининградской области в целом характерны следующие виды климатических экстремумов:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч; скорость ветра (включая порывы) 25 м/сек и более;

- очень сильный дождь; количество осадков 50 мм и более за 12 часов и менее; - сильный ливень;

- продолжительные сильные дожди; количество осадков 100 мм и более за период 12 часов, но менее 48 часов;

- 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, в связи с налипанием 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 0С 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 подъем 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 путем проведения политики повышения уровня осведомлённости населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

Исходя из статистики сейсмологической обстановки на территории города следует, что существует вероятность возникновения ЧС, связанной с землетрясениями интенсивностью не более 4 - 5 балла.

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 на проектируемой территории 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). Риск возникновения ЧС, связанный с обрушением зданий, сооружений, пород маловероятен и не рассматривается из-за отсутствия данного события по многолетним наблюдениям.

Пожары

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

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора. Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

- неосторожное обращение с огнем;
- нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования теплогенерирующих установок;
- неисправность оборудования;
- поджоги.

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

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

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций

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

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной сети. На производственных площадях, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители. Для оповещения работающих смен и населения, кроме телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

Следует установить точки проводного радиовещания или кабельного телевидения в диспетчерских пунктах или помещениях дежурных всех учреждений и организаций с численностью работающих более 50 человек.

Мероприятия по гражданской обороне

Согласно СНиП 2.01.51-90, участок планировки и межевания расположен на территории категорированного по ГО города в зоне опасного радиоактивного заражения (зона возможных сильных разрушений).

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

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

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

Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности

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

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Пояснительная записка

2.1.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект планировки с проектом межевания в его составе расположена в границах ул. Красносельская - ул. Белинского - ул. Воздушная - пер. Воздушный в Центральном районе г. Калининграда, предусматривающий размещение комплекса многоквартирных жилых домов средней этажности, находится в западной части г. Калининграда. И представляет единый не делимый участок предоставленный под строительство среднеэтажной застройки.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых участков: 39:15:110848:8, 39:15:110848:9, 39:15:110848:151, 39:15:110848:152, 39:15:110848:153, 39:15:110848:6, 39:15:110848:7, 39:15:110848:10, 39:15:110848:154, 39:15:110848:5, 39:15:110848:4, 39:15:110848:3.

Площадь территории проекта межевания составляет 10 463м².

Большая часть территории проекта межевания расположена в зоне существующей жилой застройки.

Рассматриваемая территория включает в себя ранее образованные земельные участки. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории, основной чертеж».

Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границу ранее образованного (зарегистрированного в ГКН) земельного участка;
- образовать 1 земельный участок под строительство квартала жилых домов, находящихся в государственной собственности;
- в проекте межевания также предполагается предусмотреть снятие с кадастрового учета ранее образованного земельного участка КН 39:15:000000:3783, образование земельного участка в границах красных линий с установлением вида разрешенного использования «общее пользование территории».

Границы образуемого земельного участка устанавливаются по границам смежных земельных участков.

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка

Номер точки	Координаты	
	X	Y
Земельный участок :1		
1	355086,11	1185142,94
2	355084,68	1185166,93
3	355082,71	1185167,63
4	355082,64	1185170,51
5	355081,37	1185222,73
6	355013,89	1185224,15
7	354982,05	1185224,83
8	354952,67	1185225,45
9	354929,49	1185225,94
10	354931,92	1185195,10
11	354933,81	1185171,04
12	354936,24	1185140,18
13	354957,14	1185140,56
14	354982,94	1185141,04
15	354981,74	1185177,13
16	354979,55	1185177,06
17	354979,20	1185185,35
18	355025,65	1185186,25
19	355025,94	1185172,28
20	355026,71	1185141,85
21	355055,77	1185142,39

Приложения