

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ООО «АМ КВАДР»

«Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах: ул. Каштановая аллея – ручей Воздушный – пруд Нескучный – ул. Спортивная – ул. Олимпийская – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда»

ТОМ I

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

2018г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ООО «АМ КВАДР»

Заказчик: ООО «Норд»

«Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах: ул. Каштановая аллея – ручей Воздушный – пруд Нескучный – ул. Спортивная – ул. Олимпийская – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда»

ТОМ I

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Директор

А.Н. Денисов

Главный архитектор проекта

А.Н. Денисов

2018г.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории ул. Каштановая аллея – ручей Воздушный – пруд Нескучный – ул. Спортивная – ул. Олимпийская – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда

Том I. Основная (утверждаемая) часть.

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории (текстовая часть)
2. Графические материалы:

ПП -1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	М 1:2000
--------	--	----------

Том II. Материалы по обоснованию.

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы:

ПП - 2.	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки	М 1:2000
---------	---	----------

ПП - 3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Эскиз застройки.	М 1:2000
---------	---	----------

ПП - 4.	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:2000
---------	----------------------------------	----------

ПП - 5.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:1000
---------	--	----------

ПП - 6.	Схема существующих и планируемых сетей и сооружений инженерной инфраструктуры	М 1:1000
---------	---	----------

ПП - 7.	Схема расположения планировочного элемента	б/м
---------	--	-----

ПП - 8.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	М 1:2000
---------	--	----------

Том III. Проект межевания территории.

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы:

ПМ - 1.	Чертеж межевания территории (основной чертеж)	М 1:2000
---------	---	----------

ПМ - 2.	Опорный план (межевания)	М 1:2000
---------	--------------------------	----------

Справка ГАПа

Проект разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, государственных норм, стандартов и правил.

Главный архитектор проекта

А. Н.Денисов

Содержание Тома I.

Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

	ВВЕДЕНИЕ
1.	ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
2.	ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
3.	ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ
4.	ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
5.	ОЗЕЛЕНЕНИЕ
6.	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
6.1	ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА
6.2	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ
6.3.	ГАЗОСНАБЖЕНИЕ
6.4.	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ
6.5.	СВЯЗЬ
7.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Графический материал:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП - 1	1:2000

Исходные данные:

- Постановление от 30.12.2016 №2056 "О разработке проекта планировки...";
- Задание на разработку документации по планировке от 24.01.2017 №164 2/СР-Ю-292;
- Кадастровые выписки;
- Техническое заключение МУП КХ «Водоканал» от 12.12.2017 № 1975;
- Информационное письмо АО «Янтарьэнерго» от 18.12.2017 № ЯЭ/5/7120;
- Техническое задание ОАО «Калининградгазификация» от 13.12.2017 № 161;
- Информационное письмо МП «Калининградтеплосеть» от 15.02.2018 №3225;
- Технические условия МБУ «Гидротехник» от 04.06.2018 № 887

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Каштановая аллея – ручей Воздушный – пруд Нескучный – ул. Спортивная – ул. Олимпийская – ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда» разработана ООО «АМ КВАДР» на основании постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 30.12.2016 № 2056 и задания на разработку документации по планировке территории от 24.01.2017 №164-2/ф-70292. Заказчик проекта – ООО «Норд».

Проект планировки разработан в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Водного кодекса Российской Федерации.

Цель подготовки документации по планировке территории: обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования посредством:

- уточнение и детализация планировочной структуры отдельных территорий и закрепление красными линиями границ элементов планировочной структуры;
- установление границ зон сложившейся сохраняемой застройки, зон градостроительного преобразования и зон, предназначенных для застройки, в соответствии с документами территориального планирования;
- организация улично-дорожной сети;
- установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- установление границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
- определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- уточнение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры;
- установление границ земельных участков в границах элементов планировочной структуры, в том числе: земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального, местного значения; границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов капитального строительства; границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и целей, не связанных со строительством; границ земельных участков в пределах территорий общего пользования, иных земельных участков, не предназначенных для строительства.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные 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»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- Генеральный план городского округа «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета народных депутатов г. Калининграда от 06.07.2016 № 225;
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные Решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Калининградской области, утвержденные постановлением Правительства Калининградской области от 18.09.2015 № 552;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденные решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 26.12.2016 № 432.
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в редакции приказа от 30.09.2015 № 709);
- Актуализированная цифровая топографическая основа в М 1: 2000.

1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Территория в границах настоящего проекта планировки находится в северной части Центрального района г. Калининграда.

Площадь территории в границах проекта планировки в соответствии с техническим заданием на подготовку проекта составляет 22,62 га, в уточнённых границах проекта – 23,75 га.

Проектное планировочное решение разработано с учетом:

- Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета народных депутатов г. Калининграда № 225 от 06.07.2016;
- оформленных в установленном порядке земельных участков под существующими и перспективными объектами, расположенными в границах проектных работ и смежных территориях;
- границ зон с особыми условиями использования территории;
- градостроительных норм и правил.

Проектное решение проекта планировки включает:

- установление (уточнение) красных линий и линий регулирования застройки;
- установление параметров зон планируемого развития застройки

среднеэтажной и индивидуальной жилой застройки.

Проектное решение проекта межевания включает:

- образование (изменение) границ земельных участков под объекты капитального строительства и линейных объектов (См. Том 3).

1.1.Элементы планировочной структуры территории в границах проекта планировки

В границах настоящего проекта планировки территории, в условиях сложившейся застройки, элементы планировочной структуры фактически сформированы.

При анализе использования и состояния территории для целей настоящего проекта, границы элементов планировочной структуры определялись по границам земельных участков, поставленных на кадастровый учёт как занятые объектами (в том числе – объектами капитального строительства). Существующие элементы планировочной структуры сохраняются.

В центральной части территории проекта планировки, прилегающей к ул. Спортивной (земельные участки бывшего СНТ «Ягодка») решена задача рационального планировочного решения территории, выделены зоны планируемого размещения объектов застройки среднеэтажными жилыми домами и застройки индивидуальными жилыми домами в соответствии с решениями генерального плана городского округа «Город Калининград».

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры закреплены красными линиями.

Элементы планировочной структуры обозначены на чертеже ПП-1.

1.2.Планируемые к размещению объекты капитального строительства **Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства**

На территории в границах настоящего проекта планировки не планируется к размещению новых объектов капитального строительства федерального значения и объектов регионального значения. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, объектов регионального значения, настоящим проектом планировки территории не установлены.

В границах настоящего проекта планировки планируется к размещению объект местного (муниципального) значения – строительство нового корпуса на 900 мест на территории общеобразовательной школы № 50. Границы зоны планируемого размещения указанного объекта настоящим проектом планировки территории уточнены и установлены.

Кроме того, проектом планировки территории предусматривается размещение объектов капитального строительства:

- застройка жилыми среднеэтажными домами (индекс зоны «Ж-2/А»);
- застройка индивидуальными жилыми домами (индекс зоны «Ж-4/А»);

а также размещение улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций (территории общего пользования).

В границах проекта планировки сохраняются существующие зоны объектов капитального строительства:

- садоводства (индекс зоны «Ж-5»)
- объекты социального назначения (индекс зоны «ОС»);
- скверов, бульваров и набережных (индекс зоны «Р-5»)

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства обозначены на чертеже ПП-1

Баланс территорий

№ п/п	Наименование территории	Территория, га	В % к итогу
1	Территория индивидуальной жилой застройки, всего	3,1608	13,3
	в т.ч.		
	существующая	1,6450	
	планируемая	1,5158	
2	Территории среднеэтажной жилой застройки, всего	3,0830	13,0
	существующая	0,3930	
	планируемая	2,6590	
3	Территории объектов образования и просвещения	4,7663	20,0
4	Территории объектов здравоохранения	2,3970	10,0
5	Территории объектов физкультуры и спорта	0,3260	1,4
6	Территории зеленых насаждений общего пользования	1,4972	6,3
7	Территории улично-дорожной сети (в границах красных линий)	5,9767	23,2
8	Территория садового некоммерческого товарищества	2,0810	8,8
9	Территории существующей инженерной инфраструктуры	0,5265	2,2
10	Прочие	0,4620	1,8
	Всего в границах проекта	23,75	100

1.3. Градостроительный регламент использования проектируемой территории

Градостроительный регламент предлагается к установлению для планируемых зон объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными Решением окружного Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и

используется в процессе их застройки и эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ проектируемой территории.

Настоящим проектом планировки территории определены следующие основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

1. Для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (индекс зоны «Ж–2/А»)

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажные многоквартирные дома	Беседки, веранды, сооружения для занятий физкультурой и спортом, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Среднеэтажные дома специализированного жилищного фонда	Беседки, веранды, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Среднеэтажные общежития	Беседки, веранды, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Детские спортивные и спортивно-игровые площадки	Не устанавливаются
2.7	Обслуживание жилой застройки	Здания и (или) помещения для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта
		Офисные здания организаций, оказывающих коммунальные услуги	Не устанавливается
		Службы социальной помощи	Не устанавливается
		Службы занятости населения	Не устанавливается
		Службы психологической и бесплатной юридической помощи	Не устанавливается
		Пункты питания для малоимущих граждан	Не устанавливается

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		Почтовые отделения и телеграф	Гаражи для служебного автотранспорта
		Благотворительные организации, клубы по интересам	Не устанавливается
		Объекты по оказанию бытовых услуг населению и (или) организациям	Не устанавливается
		Раздаточные пункты молочных кухонь	Не устанавливается
		Аптеки	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Ветеринарные клиники (без содержания животных), ветеринарные аптеки	Не устанавливается
		Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала менее 300 кв.м	Не устанавливается
		Кафе, кофейни, закусочные, столовые с количеством посадочных мест не более 50	Не устанавливается
		Многоуровневые стоянки автомобилей	Не устанавливается
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты инженерной инфраструктуры районного или квартального значения	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения
		Общественные уборные	Не устанавливается
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты для размещения дошкольных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения общеобразовательных	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		организаций	автотранспорта, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения образовательных организаций высшего профессионального образования	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные и научно-исследовательские корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.1	Деловое управление	Офисы площадью не более 500 кв.м	Гаражи для служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
5.1	Спорт	Площадки и сооружения для занятий физкультурой и спортом	Локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Фитнес-центры (фитнес-клубы)	Не устанавливается
11.1	Общее пользование водными объектами	Не устанавливается	Не устанавливается
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети	Не устанавливается
		Скверы	Не устанавливаются
		Спортивные площадки	Не устанавливаются

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
12.2	Специальная деятельность	Пункты сбора мусора для вторичной переработки	Не устанавливается

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков принимаются в соответствии с перечнем условно разрешенных видов использования определенным в статье 30 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

2. Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (индекс зоны «Ж-4/2»):

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны
		Объекты индивидуального жилищного строительства	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны
2.3	Блокированная жилая застройка	Жилые дома блокированной застройки	Беседки и навесы, индивидуальные бассейны, гаражи
2.7	Обслуживание жилой застройки	Здания и (или) помещения для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального автотранспорта
		Почтовые отделения и телеграф	Гаражи для служебного автотранспорта
		Благотворительные организации, клубы по интересам	Не устанавливается
		Объекты по оказанию бытовых услуг населению и (или) организациям	Не устанавливается

Вид разрешенного использования земельного участка		Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешенного использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.7.1	Объекты гаражного назначения	Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан	Не устанавливается
3.1	Коммунальное обслуживание	Офисные здания организаций, оказывающих коммунальные услуги	Не устанавливается
		Объекты инженерной инфраструктуры районного или квартального значения	Объекты для размещения служб охраны и наблюдения
		Общественные уборные	Не устанавливается
11.1	Общее пользование водными объектами	Не устанавливается	Не устанавливается
11.3	Гидротехнические сооружения	Берегоукрепительные сооружения	Не устанавливаются
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети	Не устанавливается
		Скверы	Не устанавливаются
		Спортивные площадки	Не устанавливаются
12.2	Специальная деятельность	Пункты сбора мусора для вторичной переработки	Не устанавливается

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков принимаются в соответствии с перечнем условно разрешенных видов использования определенным в статье 30 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Для зоны садоводства, зоны объектов социального назначения, зоны скверов, бульваров и набережных в границах настоящего проекта планировки основными и условными видами разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков являются виды разрешенного использования определенные Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Основные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и линейных объектов обозначены на чертеже ПП-1.

1.4. Границы зон с особыми условиями использования

Зон залегания полезных ископаемых, территорий и охранных зон объектов культурного наследия в границах настоящего проекта планировки нет.

Основными зонами с особыми условиями использования на территории планировки являются:

- *Зона санитарной охраны I пояса пруда Нескучного* – 100 м;
- Зона санитарной охраны I пояса арт. скважины – R-30 м;

- ****Санитарно-защитная полоса водовода - 10 м по обе стороны от крайней линии водовода;**
- Охранная зона кабельных линий электропередачи и кабельных линий связи – 1 м для КЛ и 2 м для КЛС от оси в каждую сторону;
- ТП – 10 м;
- ШРП – 10 м;
- Охранная зона газопровода – 2 м от оси в каждую сторону;
- *****Водоохранная зона ручья Воздушного – 100 м***;**
- *****Прибрежная защитная полоса ручья Воздушного – 50м***;**
- *****Береговая полоса ручья Воздушного – 20м***.**

* Ввиду отсутствия, утвержденного в установленном законом порядке, проекта ЗСО, указанный размер границы I пояса может быть пересмотрен в соответствии с п.1.14 СанПиН 2.1.4.1110-02 после разработки заинтересованными лицами проекта ЗСО и получения заключения центра государственного санитарно – эпидемиологического надзора и иных уполномоченных организаций.

** В соответствии с п.2.4.3 СанПиН 2.1.4.1110-02 допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

*** Указанный параметр утрачивает силу Закона после проведения мероприятий по закрытию ручья Воздушного в водопропускную трубу, предусмотренных настоящим проектом.

Границы зон с особыми условиями использования обозначены на листе ПП-2.

1.5. Красные линии и линии регулирования застройки

По определению единицы планировочной структуры – квартала, красные линии формируют этот элемент планировочной структуры (ограничивают квартал). Установление красных линий в составе проекта планировки территории непосредственно связано с формированием (развитием) планировочной структуры этой территории.

При установлении красных линий в границах проекта планировки территории учтено: проектное использование территорий, как тех, на которых имеются или планируется размещение объектов капитального строительства, так и не застроенных и не предназначенных (не предлагаемых решениями настоящего проекта планировки территории) для размещения объектов капитального строительства.

Линиями регулирования застройки в материалах настоящего проекта планировки территории являются: линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства.

Линии отступа от красных линий установлены в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" для каждой из территориальных зон, территории которых входят в границы настоящего проекта планировки. Отступ от красных линий для всех территориальных зон в границах настоящего проекта планировки составляет 5 м, минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда - 3 м. На участках размещения существующей застройки рекомендовано сократить величину отступа от красных линий улиц,

проездов до расстояния от красной линии до линии фасадов существующей застройки.

В северной части участка устанавливается публичный сервитут под проезд от ул. Олимпийской к существующей ТП.

Красные линии и линии регулирования застройки обозначены на листе ПП-1.

Координаты поворотных точек красных линий обозначены на листе ПП-4 (материалы по обоснованию).

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ПРОЕКТИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКЕ.

В границах проектных работ предусматривается размещение объекта капитального строительства местного (муниципального) значения – строительство нового учебного корпуса общеобразовательной школы на 900 мест.

Кроме того, проектом планировки предусматривается размещение объектов жилого назначения:

- застройка среднеэтажными жилыми домами;
- застройка индивидуальными жилыми домами.

Проектом обеспечены возможность транспортного и пешеходного сообщения и территориальные нормативы для среднеэтажной жилой застройки и индивидуальной жилой застройки.

Характеристики развития жилой застройки

Проектируемая жилая застройка на расчетный срок составит:

1. Общая площадь территории среднеэтажной жилой застройки, всего – 3,052 га
в том числе:
 - существующая – 0,393 га
 - проектируемая – 2,659 га
2. Общая площадь территории индивидуальной жилой застройки, всего – 3,1608 га
в том числе:
 - существующая – 1,645 га
 - проектируемая – 1,5158 га
3. Общая площадь жилищного фонда, всего - 47,2 тыс. кв. м
в том числе:
 - существующая – 8,8 тыс. кв. м
 - проектируемая – 38,4 тыс. кв. м
4. Общая жилая площадь в проектируемой застройке среднеэтажными жилыми домами - 36,9 тыс. кв. м
5. Общая жилая площадь в проектируемой застройке индивидуальными жилыми домами - 1,5 тыс. кв. м
6. Количество квартир, всего - 754 квартир
в том числе:
 - существующая – 74,

- из них: - в среднеэтажной жилой застройке – 49
- в индивидуальной жилой застройке - 25
- проектируемая – 680
- из них: - в среднеэтажной жилой застройке – 670
- в индивидуальной жилой застройке - 10
- 7. Население, всего - 1586 чел.
в том числе:
существующая – 200 чел.
проектируемая - 1386 чел.
- 8. Средняя жилищная обеспеченность - 27,8 м²/чел.
- 9. Количество надземных этажей:
 - в кварталах среднеэтажной жилой застройки - 5-8 эт.;
 - в кварталах индивидуальной жилой застройки - 1-3 эт.

Характеристики развития системы культурно-бытового обслуживания населения

В границах проекта планировки размещаются следующие существующие объекты:

- региональный перинатальный центр на 195 койко/мест, 215 посещений/смену;
- детское дошкольное учреждение (МАДОУ детский сад №122) на 580 мест;
- общеобразовательная школа (МАОУ СОШ №50) на 2076 мест (в том числе планируемый корпус на 900 мест);
- физкультурно-оздоровительный центр.

Размещение объектов общественного, делового и коммерческого назначения не предусматривается, так как данные объекты расположены на прилегающих территориях в пределах пешеходной доступности.

Норматив потребности в местах по детским дошкольным учреждениям и школам, а также емкости объектов культурно-бытового назначения на расчетное население принят в соответствии с местными нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными Решением городского Совета депутатов городского округа «Город Калининград» от 26.12.2016 № 432. Расчет ёмкости этих учреждения см. Томе II «Материалы по обоснованию».

3. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

В границах настоящего проекта планировки территории установлены следующие предельные параметры:

1. Для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (индекс зоны «Ж-2/А»):

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзоны А
		код	наименование	А
1	Предельные размеры земельных участков:			
1.1	максимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.7	Обслуживание жилой застройки	1000
		2.7.1	Объекты гаражного назначения	80
		3.1	Коммунальное обслуживание	200
		-	прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.7.1	Объекты гаражного назначения	18
		-	прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, метры	-	все виды разрешенного использования	6,0
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:			
2.1	от красной линии улицы, метры	-	все виды разрешенного использования	5,0
2.2	от красной линии проезда, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0
2.3	от границы земельного участка, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0
3	Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:			
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования),	3.7	Религиозное использование	не подлежит установлению
		-	прочие	26,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения метры	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзоны А
		код	наименование	А
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	все виды разрешенного использования	7,0
4	Максимальный процент застройки	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	50,0
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	60,0
		3.8	Общественное управление	70,0
		-	прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:			
5.1	максимальная этажность	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8
		2.7	Обслуживание жилой застройки	2
		-	прочие	в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства
5.2	минимальный разрыв между стенами зданий без оконных и (или) дверных проемов, метры	-	все виды разрешенного использования	6,0
5.3	минимальный процент озеленения	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	15,0
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	20,0
		3.8	Общественное управление	10,0
		5.1	Спорт	10,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзоны А
		код	наименование	А
		-	прочие	не подлежит установлению
5.4	максимальный процент застройки подземной части земельного участка	-	все виды разрешенного использования	90,0
5.5	удельный показатель земельной доли	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	по приложению № 4
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	по приложению № 4
		-	прочие	не подлежит установлению
5.6	допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей, метры	-	все виды разрешенного использования	6,0
5.7.	максимальная высота ограждения земельных участков, метры	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,6
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка	
		2.7	Обслуживание жилой застройки	
		2.7.1	Объекты гаражного назначения	
		-	прочие	1,6
5.8.	максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями)	3.1.	Коммунальное обслуживание	1,6 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,6 м от поверхности земли
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	
		3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	
		3.8	Общественное управление	
		5.1	Спорт	

2. Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (индекс зоны «Ж-4/А»):

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзон
		код	наименование	А
1	Предельные размеры земельных участков:			
1.1	максимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1200
		2.3	Блокированная жилая застройка	400
		2.7	Обслуживание жилой застройки	600
		2.7.1	Объекты гаражного назначения	80
		3.1	Коммунальное обслуживание	200
		-	прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	400
		2.3	Блокированная жилая застройка	200
		2.7.1	Объекты гаражного назначения	18
		-	прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, метры	-	все виды разрешенного использования	6,0
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:			
2.1	от красной линии улицы, метры	-	все виды разрешенного использования	5,0
2.2	от красной линии проезда, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0
2.3	от границы земельного участка, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0
2.4	от границ земельного участка со стороны общей стены между	2.3	Блокированная жилая застройка	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзон
		код	наименование	А
	блоками (блок-секциями), метры			
3	Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:			
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	10,0
		2.3	Блокированная жилая застройка	10,0
		-	прочие	20,0
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	все виды разрешенного использования	4,0
4	Максимальный процент застройки	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	40,0
		2.3	Блокированная жилая застройка	80,0
		-	прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:			
5.1	максимальная этажность	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3
		2.3	Блокированная жилая застройка	3
		2.7	Обслуживание жилой застройки	2
		-	прочие	в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства
5.2	минимальный разрыв между стенами зданий без оконных и (или)	-	все виды разрешенного использования	6,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров для подзон
		код	наименование	А
	дверных проемов, метры			
5.3	минимальный процент озеленения	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	40,0
		-	прочие	не подлежит установлению
5.4	максимальный процент застройки подземной части земельного участка	-	все виды разрешенного использования	90,0
		-	прочие	не подлежит установлению
5.6	допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей, метры	-	все виды разрешенного использования	4,0
	максимальная высота ограждения земельных участков, метры	2.7	Обслуживание жилой застройки	0,6
		2.7.1	Объекты гаражного назначения	
		3.2	Социальное обслуживание	
		7.2	Автомобильный транспорт	
		-	прочие	1,6
5.8	максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями)	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1,6 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,6 м от поверхности земли
		2.3	Блокированная жилая застройка	
		3.1.	Коммунальное обслуживание	

3. Для зоны садоводства (индекс зоны «Ж-5»):

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	Предельные размеры земельных участков:			
1.1	максимальная площадь	4.4	Магазины	400

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения земельного участка, квадратные метры	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
		13.1	Ведение огородничества	1200
		13.2	Ведение садоводства	1200
		-	прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	13.1	Ведение огородничества	300
		13.2	Ведение садоводства	300
		-	прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда общего пользования, метры	-	все виды разрешенного использования	6,0
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:			
2.1	от красной линии улицы, метры	-	все виды разрешенного использования	5,0
2.2	от красной линии проезда, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0
2.3	от границы земельного участка, метры	-	все виды разрешенного использования	3,0
3	Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:			
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	3.7	Религиозное использование	не подлежит установлению
		-	прочие	7,0
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	все виды разрешенного использования	4,0
4	Максимальный процент застройки	13.1	Ведение огородничества	20,0 (при площади участка менее 600 кв.м)

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
				30,0 (при площади участка 600 кв.м и более)
		13.2	Ведение садоводства	20,0 (при площади участка менее 600 кв.м) 30,0 (при площади участка 600 кв.м и более)
		-	прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:			
5.1	минимальный разрыв между стенами зданий без оконных и (или) дверных проемов, метры	-	все виды разрешенного использования	6,0
5.2	минимальный процент озеленения	13.1	Ведение огородничества	50,0
		13.2	Ведение садоводства	50,0
		-	прочие	не подлежит установлению
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, метры	-	все виды разрешенного использования	1,6
5.8	максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями)	3.1.	Коммунальное обслуживание	1,6 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,6 м от поверхности земли
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
		4.4	Магазины	

4.Для зоны объектов социального назначения (индекс зоны «ОС»):

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	Предельные размеры земельных участков:			
1.1	максимальная площадь земельного участка, квадратные метры	-	все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
1.2	минимальный размер земельного участка по	-	все виды разрешенного использования	6,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
	ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, метры			
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	-	все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:			
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	-	все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	все виды разрешенного использования	10,0
4	Максимальный процент застройки	-	все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:			
5.1	максимальная высота ограждения земельных участков, метры	-	прочие	1,6
5.2	максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями)	3.1	Коммунальное обслуживание	1,6 метра при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,6 м от поверхности земли
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
		3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	

5. Для зоны скверов, бульваров и набережных (индекс зоны «Р-5»):

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	Предельные размеры земельных участков:			
1.1	максимальная площадь земельного участка, квадратные метры	3.1	Коммунальное обслуживание	100
		4.6	Общественное питание	100
		8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	100
		-	прочие	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	-	все виды разрешенного использования	не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:			
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), метры	-	все виды разрешенного использования	10,0
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, метры	-	все виды разрешенного использования	4,0
4	Максимальный процент застройки	3.1	Коммунальное обслуживание	80
		4.6	Общественное питание	80
		5.4	Причалы для маломерных судов	80
		8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	80
		-	прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:			
5.1.	максимальная высота ограждения земельных	3.1	Коммунальное обслуживание	1,6 метра при соблюдении

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения участков, метры	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,6 м от поверхности земли
		код	наименование	
		3.7	Религиозное использование	
		4.6	Общественное питание	0,6
		4.9	Обслуживание автомобильного транспорта	0,6
		5.0	Отдых (рекреация)	0,6
		5.4	Причалы для маломерных судов	0,6
		8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	0,6
		9.3	Историко-культурная деятельность	0,6
		-	прочие	1,6

Указанные параметры применяются в части, не противоречащей национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечет за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные национальные стандарты и своды правил.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемой территории выполнены с учетом решений Генерального городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета народных депутатов городского округа «Город Калининград» от 06.07.2016 № 225.

Движение автомобильного транспорта осуществляется по улично-дорожной сети, образованной магистральными улицами районного значения, жилыми улицами и проездами общего пользования.

Для проектируемой территории предусмотрены внешние транспортные связи:

- улица Каштановая аллея – реконструируемая магистральная улица районного значения, проходит вдоль восточной границы проектируемой территории. Уточненная ширина в красных линиях варьируется от 17,5 м до 26,5 м. Ширина дорожного полотна - 7,0 (7,5) м. Протяженность 0,5 км;
- улица Спортивная – реконструируемая магистральная улица районного значения, проходит вдоль западной границы проектируемой территории. Уточненная ширина в красных линиях варьируется от 17,5 м до 47,0м. Ширина дорожного полотна - 7,0 (7,5) м. Протяженность 0,6 км;

- улица Олимпийская – существующая улица в жилом районе, проходит в меридиональном направлении в центральной части проектируемой территории. Уточненная ширина в красных линиях варьируется от 12,8 м до 19,0 м. Ширина дорожного полотна - 6,0 м. Протяженность 0,28 км;

- улица Чкалова – реконструируемая улица в жилом районе, проходит вдоль южной границы проектируемой территории от ул. Спортивная и далее трассируется до ул. Каштановая аллея. Ширина в красных линиях варьируется от 36,6 м до 84,2м (с учетом размещения сквера). Ширина дорожного полотна - 14,0 (15,0) м. Протяженность 0,45 км;

- планируемые улицы в жилом районе (зоне застройки среднеэтажными жилыми домами). Ширина в красных линиях варьируется от 15,0м до 26,0м. Ширина дорожного полотна - 6,0 м. Протяженность 0,6 км;

- внутриквартальные проезды, ширина дорожного полотна - 5,5 м. Протяженность 0,25 км

Въезд-выезд на территорию планируемой среднеэтажной и индивидуальной жилой застройки организован с улиц Спортивной и Чкалова.

Проектируемая система проездов местного значения организует подъезды автомобилей к жилым зданиям.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев осуществляется в подземных автостоянках и на открытых автостоянках, расположенных рядом с жилыми зданиями.

В местах примыкания основных пешеходных путей должно быть предусмотрено понижение бортового камня для удобства передвижения инвалидов.

Проектом предусматривается:

- площадь дорожных покрытий - 19650,0 м²

- площадь тротуарных покрытий - 7600,0 м²

Схема организации улично-дорожной сети и транспорта обозначена на листе ПП-3 (материалы по обоснованию).

5. ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Проектом предусматривается размещение зеленых насаждений общего пользования:

- сквер по ул. Спортивной, общей площадью – 1622 м²;

- сквер на пересечении ул. Каштановая аллея и нового участка ул. Чкалова, общей площадью – 12507 м²;

- сквер на завершении планируемого проезда между застройкой индивидуальными жилыми домами в южной части территории проекта планировки – 843 м².

Минимальный уровень обеспеченности площадью зеленых насаждений в жилом квартале принят 6 м² на человека в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными Решением городского Совета депутатов городского округа «Город Калининград» от 26.12.2016 № 432. .

6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

6.1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ДОЖДЕВОЕ ВОДООТВЕДЕНИЕ

С целью реализации мероприятий по строительству объектов, указанных в разделе 1.2 "Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства" настоящих положений, предлагается переустройство ручья Воздушного с переводом русла в закрытый коллектор на участке от ул. Спортивной до существующего закрытого коллектора в районе южной границы перинатального центра и на участке от существующего закрытого коллектора в районе северной границы перинатального центра до существующего закрытого коллектора в районе жилого дома № 151 по ул. Каштановая аллея. Проектные параметры закрытого коллектора должны быть определены при разработке проектной и рабочей документации данного объекта по согласованию с МБУ «Гидротехник».

Дождевое водоотведение.

Проектом планировки предусмотрена отдельная дождевая система канализации. Дождевые стоки собираются проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц. Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (проездов) и автостоянок. Проектом предусмотрена очистка дождевого стока от взвесей и нефтепродуктов на очистных сооружениях (установках). В качестве очистных сооружений предусмотрена установка комплексной очистки заводской готовности производительностью 40 л/с.

Сброс поверхностного стока с территории застройки осуществляется в существующий коллектор дождевой канализации диаметром 1000 мм.

Учитывая, что основная часть проектируемой территории имеет сложившуюся улично-дорожную сеть, вертикальная планировка выполнена для улиц (проездов) перспективной среднеэтажной и индивидуальной жилой застройки.

При разработке схемы вертикальной планировки территории обеспечены нормативные уклоны проезжей части и командование отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

Принципиальные решения по инженерной подготовке и осушению территории сводятся к следующему:

- осушение территории осуществляется за счет организованного отвода поверхностных вод;
- отвод поверхностных вод организуется путем устройства дождевой канализации;
- дождевые стоки сбрасываются в очистные сооружения и далее в существующий коллектор дождевой канализации диаметром 1000 мм.

Способ возведения красных отметок (устройство качественной насыпи на всей территории или по участкам застройки) и стоимость работ будут определяться на последующих стадиях проектирования.

6.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Водоснабжение

Водоснабжение предусматривается от действующей сети водопровода.

Проектируемые сети водоснабжения приняты Ду=200 мм из труб ПВХ.

Трасса проектируемого водопровода и точки врезки подлежат уточнению при рабочем проектировании.

Технические решения по водоснабжению и расчетные расходы воды потребителями приняты в соответствии со СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий", СНиП 2.04.02-84* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".

Норма водопотребления на одного жителя 250 л/сут., полив территории 50 л/сут. на 1 чел.

Расчетный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды составляет 512,44 м³/сут., в том числе в существующей застройке 172,3 м³/сут., в проектируемой застройке 340,14 м³/сут.

Расчетный расход воды на наружное пожаротушение составит - 15 л/с, в соответствии со СНиП 2.04.02-84* (табл.6), на внутреннее пожаротушение - 2,5 л/с.

Схема водоснабжения разработана согласно техническому заключению (ТЗ) МУП КХ «Водоканал» от 12.12.2017 г. № ТЗ-1975.

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой планируемые объекты среднеэтажной жилой застройки и индивидуальной жилой застройки, а также планируемый объект образования.

Питающим водоводом проектируемой водопроводной сети являются:

- водопровод Ду = 400 мм, проходящий по ул. Спортивной (Маршала Борзова).

С учетом пропускной способности и технического состояния трубопроводов, а так же согласно выше указанному ТЗ проектом предусмотрено:

- строительство внутриквартальных кольцевых сетей водопровода, диаметром Ду = 200 мм с закольцовкой их с существующими сетями водопровода Ду = 200 мм по ул. Спортивной, ул. Маршала Борзова и ул. Олимпийской.

- реконструкция водопроводной сети Ду = 110 мм на Ду = 160 мм по ул. Олимпийской с закольцовкой его с проектируемыми внутриквартальными кольцевыми сетями водопровода;

Подключение объектов капитального строительства к проектируемым сетям водопровода будет возможно исключительно после завершения реконструкции, строительства и пуска в эксплуатацию ВВС, МНС-1, 2 с резервуарами чистой воды.

Водоотведение

Проектом предусматривается раздельное канализование бытовых и дождевых стоков.

Проектная схема водоотведения предусматривает обеспечение водой планируемые объекты среднеэтажной жилой застройки и индивидуальной жилой застройки.

В соответствии с техническим заключением (ТЗ) МУП КХ «Водоканал» от 12.12.2017 г. № ТЗ-1975 отвод хозяйственно-бытовых сточных вод разработан с учетом существующего и перспективного водоотведения застройки с подключением в реконструируемый коллектор бытовой канализации по ул. Спортивной.

Проектом планировки предусмотрены самотечные коллекторы по существующим и проектируемым проездам Ду – 200 мм

Технические решения по водоотведению жилого квартала решаются в соответствии со СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий", СНиП 2.04.03-85* "Канализация. Наружные сети и сооружения". Нормы водоотведения проектируемой территории (жилая застройка и новый корпус школы) приняты равными нормам водопотребления.

6.3. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ И ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Газоснабжение

Общий укрупненный годовой расход газа планируемой жилой застройки в границах проекта планировки территории составит – 828810 м³/год.

Общий укрупненный часовой расход газа планируемой жилой застройки в границах проекта планировки территории составит – 455,2 м³/год

Подключение предусматривается от стального газопровода высокого давления диаметром 325 мм, проложенного по ул. Маршала Борзова.

Схема газоснабжения разработана и рассчитана из условия устройства индивидуального поквартирного отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления в многоквартирной среднеэтажной жилой застройке.

Для пищевого приготовления и коммунально-бытовых нужд в жилых домах предусмотрена установка четырех-конфорочной газовой плиты в каждой квартире (доме).

Теплоснабжение

Теплоснабжение жилых домов (квартир) предусматривается от автоматизированных двухконтурных котлов на газовом топливе, установленных в каждой квартире для нужд отопления и горячего водоснабжения.

Согласно информационному письму МП «Калининградтеплосеть» от 05.02.2018 г. № 3225 подключение к централизованному теплоснабжению планируемых объектов в границах настоящего проекта планировки невозможно ввиду отсутствия резерва мощности теплового источника РТС «Красная».

Централизованное теплоснабжение планируемых объектов жилой застройки среднеэтажными и индивидуальными домами не предусматривается.

Централизованное теплоснабжение проектируемого корпуса общеобразовательной школы будет определено при разработке проектной документации путем строительства новой или реконструкции существующих теплотрасс.

6.4. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Потребителями электроэнергии являются проектируемые жилые дома, объекты образования, объекты обслуживания населения. Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение.

Электроснабжение осуществляется от ТП 10/04кВ. Нагрузки потребителей жилищно-коммунального сектора подсчитаны на основе планировочных решений проекта планировки в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и «Инструкцией по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94, а также СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

При этом принято:

Теплоснабжение — поквартирное теплоснабжение от котлов;

Пищеприготовление – газовые плиты.

Расчетные нагрузки на новое жилищное строительство учитывают нагрузки жилых и встроенных объектов обслуживания, нагрузки объектов инженерного и транспортного обслуживания, наружного освещения.

Потребность в электроэнергии по перспективному участку застройки (жилая застройка и новый корпус школы) составляет 630,0 кВт.

Согласно СП 31-110-2003 объекты электроснабжения имеют следующую категорию надёжности:

- жилые дома и школа - II
- противопожарные устройства, лифты, аварийное освещение – I
- наружное освещение – III

Наружное освещение.

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения объектов жилого назначения и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 5,9 км.

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

Расчетная нагрузка – 15,0 кВт.

6.5. СЕТИ СВЯЗИ

В настоящее время существующая территория телефонизирована.

Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 690 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 830 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

Строительство и эксплуатация коммуникаций связи будет реализовываться операторами, осуществляющими свою деятельность на территории Калининграда.

7. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА (ориентировочная стоимость строительства)

№	Наименование работ	ед.изм.	Кол-во	ст-ть ед.изм. тыс.руб.	Итого стоимость, тыс.руб
1	Жилищное строительство	кв.м	38400,0	32,00	1228800,0
2	Транспортная инфраструктура	м.п.	5900,00	-	147500,0
3	Водопровод магистральный	м.п.	1500,00	-	6750,0
4	Канализация бытовая	м.п.	700,00	-	4900,0
5	Дождевая канализация	м.п.	500,00	-	3500,0
6	Локальные очистные сооружения дождевых стоков	шт.	1,00	-	7 484,0
7	Газопровод	п.м	100,0	-	24000,0
8	Прочие				100000,0
	Всего:				1522934,0

Расчет затрат на строительство жилых объектов, объектов обслуживания и инженерной инфраструктуры выполнен на основе анализа стоимости строительства конкретных объектов, а в случае отсутствия подобных по укрупненным показателям затрат в соответствии со «Сборником базовых показателей по стоимости строительства, эксплуатационных затрат и объему выпуска продукции для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции». Данными расчетами не учтены проектно-изыскательские работы и непредвиденные затраты.