

ООО «ИНСТИТУТ РЕСТАВРАЦИИ, ЭКОЛОГИИ и ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

Муниципальный заказчик: "Комитет
архитектуры и градостроительства
администрации городского округа
«Города Калининграда»".

**Проект планировки территории
жилого района с проектом межевания в его составе в границах
улиц А. Невского – Куйбышева – Ю. Гагарина – Литовский Вал
в Ленинградском районе г. Калининграда.**

МК № 26

Инв. № 0017 / 07 / 01

ТОМ 1

Архитектурно-градостроительный раздел

Исходная документация.

Пояснительная записка.

Графические материалы.

И.о. генерального
директора

В.А. Смирнова

Гл. архитектор проекта

Л.Д. Вахтин

Гл. инженер проекта

Е.А. Чужинов

г. Калининград

2008 г.

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории
жилого района с проектом межевания в его составе в границах улиц А.
Невского – Куйбышева – Ю. Гагарина – Литовский Вал в Ленинградском
районе г. Калининграда.

ТОМ I. Архитектурно-градостроительный раздел

ТОМ II. Инженерное обеспечение

Альбом 1. Схема газоснабжения района

Исходная документация

Пояснительная записка

Графические материалы

Альбом 2. Схема теплоснабжения района

Исходная документация

Пояснительная записка

Графические материалы

Альбом 3. Водоснабжение, бытовая и дождевая канализация

Исходная документация

Пояснительная записка

Графические материалы

Альбом 4. Схема электроснабжения района

Исходная документация

Пояснительная записка

Графические материалы

Альбом 5. Слаботочные сети

Исходная документация

Пояснительная записка

Графические материалы

ТОМ III. ООС и ОВОС

ТОМ IV. ИТМ ГО и ЧС

ТОМ V. Сметная документация

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)			
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП		Вахтин				Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Чужинов					П	2	
Рук.гр.		Ковалева					ООО « Институт реставрации, экологии и градостроительного проектирования»		
Исполнит.		Лощина					г.Калининград, Ленинский пр-т, 155а, Телефон:66903		
Исполнит.		Пронина							

**ТОМ I. Архитектурно-градостроительный раздел
СОДЕРЖАНИЕ. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.
СОСТАВ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.**

Содержание.

1.	Список участников проекта.....
2.	Справка ГИПа.....
3.	<u>Характеристика природных и инженерно-геологических условий территории.</u>
3.1.	Климат. Ландшафтный анализ территории.....
3.2.	Гидрология.....
3.3.	Инженерно-геологическая характеристика.....
4.	<u>Архитектурно-планировочная организация территории.</u>
4.1.	Существующее положение.....
4.2.	Планировочные ограничения.....
4.3.	Проектное решение.....
5.	<u>Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.</u>
5.1.	Существующее положение.....
5.2.	Проектное решение.....
6.	Система зеленых насаждений.....
7.	Расчет постоянно проживающего населения и общего объема нового жилищного строительства.....
8.	Организация социального и культурно-бытового обслуживания населения.....
9.	Примерное соотношение возрастных групп населения.....
10.	Расчет учреждений и предприятий обслуживания.....
11.	Расчет сооружений для хранения транспортных средств.....
12.	Санитарная очистка территории.....
13.	Градостроительное зонирование.....
14.	Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....
15.	Вертикальная планировка территории.....
16.	Решения по электроснабжению
16.1.	Схема электроснабжения.....
16.2.	Наружное освещение.....
17.	Слаботочные сети.....
18.	Решения по водоснабжению, бытовой и дождевой канализации.....
19.	Решения по теплоснабжению.....
19.1.	Существующее положение.....
19.2.	Проектное решение.....
20.	Решения по газоснабжению.....

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Исходные данные (правоустанавливающие документы):

- Задание на разработку градостроительной документации № 10 от 22.08.2007 г. (на 11 лист.)
- Постановление мэра г. Калининграда № 1803 от 10.08.2007 г. «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах улиц А. Невского – Куйбышева – Ю. Гагарина – Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда»
- Фрагмент дежурного плана города с границами территории для разработки проекта планировки с проектом межевания в его составе. 2007 / 37-А-3. Утвержден Начальником управления, главный архитектор города от 22.08. 2007 г.
- Разрешительное письмо № 877 на представление технических условий (согласований, заключений) для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, от 23.11.2007 г.
- Справка, список объектов по адресам представленная Калининградским отделением Калининградского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" № 31-1415 от 24.06. 2008 г. (на 7-ми листах).
- Протокол заседания Градостроительного Совета при управлении главного архитектора города, от 02 апреля 2008 г., № 3. (на 4-ёх листах).
- Информация управления здравоохранения администрации городского округа «Город Калининград» № 114 от 15.02.08 г.
- Заключение по инженерной подготовке территории при разработке проекта планировки...., выданное институтом ОАО «Заповодпроект» № 64 от 13.02.08 г. (на 5-ти листах).
- Информация о наличие опасных объектов, выданное управлением по технологическому надзору "РОСТЕХНАДЗОРА" по Калининградской области № 776 от 19.02. 2008 г.
- Технические условия МУП «Гидротехник» города Калининграда от 06.02. 2008 г., с сопроводительным письмом № 70 от 06.02. 2008 г. (на 2-х листах).
- Сведения по предприятиям, администрация городского округа «Город Калининград» Комитет экономического развития № 123/эк от 28.02. 2008 г. (на 2-х листах).
- Информация по объектам культурного наследия, выданная ГУК «НПЦ по охране памятников» № 25 от 07.03. 2008г. (на 3-х листах).
- Информация по объектам культурного наследия, выданная управлением культуры администрации городского округа «Город Калининград» № 201 от 01.04. 2008г. (на 2-х листах).
- Сведение, выданное управлением образования администрации городского округа «Город Калининград» № 868 от 21.04. 2008 года.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

- Информация “Калининградстат” о численности населения Ленинградского района № 12.17/669 от 4.04.2008 г. (на 5-ти листах).
- Информация “Роспотребнадзора” о нормативных санитарно-защитных зонах действующих и проектируемых предприятий, сооружений и иных объектов № 3065 от 01.07.2008 г. (на 2-х листах).
- Технические условия МУП КХ “Водоканал” № ТУ-1193 от 19.08.2008г. (на 2-х листах).
- Технические условия МУП “ЭДИС” №101 от 06.02.2008г.
- Техническое заключение МУП “Калининградтеплосеть” № 646 от 13.08.2008г.
- Технические условия ФГУП “Калининградгазификация” №69-с от 18.09.2008г.
- Письмо ОАО “Янтарьэнерго” №3020 от 25.08.2008г.
- Письмо ООО “Вальдау” №415 от 25.08.2008г.
- Технические условия ООО “Горсвет” №14 от 25.01.2008г.
- Технические условия ОАО “Северо-западный телеком” №03-03-1-2/540 от 27.02.2008г.
- Технические условия ОАО “Северо-западный телеком” №02-01-13/34 от 27.02.2008г.
- Письмо ОАО “Северо-западный телеком” №02-01-13/35 от 27.02.2008г.
- Технические условия МЧС России № 3290-3-4-2 от 09.06.2008г. (на 6-ти листах).
- Сведения филиала ФГУ “Российский сельскохозяйственный центр” по Калининградской области о санитарно-защитной зоне и виде деятельности № 290 от 01.08.2008г. (на 3-х листах).
- Сведения ГО “Океан” от 28.07.2008г.
- Сведения ЗАО “Калининградпромэнерго” № 65 от 04.08.2008г.
- Сведения Генерального плана муниципального образования “Город Калининград”, разработанного НПФ “ЭНКО” (Выкопировки из карт на 17-ти листах)
- Сведения из “Проекта зон охраны памятников истории и культуры”, утвержденного решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. № 465.
- Документация ООО “Дорсервис – запад” по реконструкции улицы Куйбышева в г. Калининграде на 11 листах.
- Документация ООО “Европроект” по реконструкции улицы Гагарина в г. Калининграде на 11 листах
- Гепланы и планировочные решения объектов (на которые была разработана проектная документация), расположенных на проектируемой территории (на 11 листах).
- Письмо о согласовании проекта РФ Правительства Калининградской области “Службы государственной охраны объектов культурного наследия” № 663 от 13.10.2008г.
- Генеральный план, М 1: 2000, согласованный Комитетом строительства и транспорта “Отдел развития дорожной сети” от 26.05.2008г., УИГБДД УВД от 02.06.2008г., Начальником управления Главным архитектором городского округа “Город Калининград” от 06.06.2008г.
- Схема существующего положения проектируемой территории в структуре города с комплексной оценкой ее использования, М 1:2000, согласованная ФГУП “Калининградгазификация” от 07.11.2008г., МУП “ЭДИС” от 18.09.2008 г., МУП “Калининградтеплосеть” от 15.09.2008г.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Состав графических материалов:

- Схема существующего положения проектируемой территории в структуре города с комплексной оценкой её использования, М 1: 2000;
- Ситуационный план, М 1: 5000;
- Схема функционального зонирования и градостроительного регулирования.
- Схема организации движения транспорта и схема организации улично-дорожной сети на проектируемой территории, М 1:2000;
- Разбивочный чертёж красных линий и линий регулирования застройки, М 1: 2000;
- Сводный план инженерных сетей, М 1: 2000;
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1: 2000;
- Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000;
- Схема границ территории объектов культурного наследия, М 1:2000;
- Схема планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с границами зон, М 1: 2000;
- Предложения по очередности освоения территории, М 1:4000;
- Проект планировки жилого района, М 1: 2000;
- Схема расположения землевладений и землепользований, М 1: 2000.

Приложение 1. Проект межевания территории.

Приложение 2. Проект планировки жилого района. Вариант 1.

Проект планировки жилого района. Вариант 2.

Приложение 3. Поперечные профили дорог.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

1. СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТА

Главный архитектор проекта	Л.Д. Вахтин
Главный инженер проекта	Е.А. Чужинов
Главный специалист	В.К. Сень
Руководитель группы “Водоснабжение и канализация”	Р.Г. Невежина
Руководитель группы “Теплоснабжение”	О.М. Журавлева
Руководитель группы “Электроснабжение”	В.Г. Петрушина
Руководитель группы “Перспективного планирования”	А.А. Ковалёва
Инженеры-проектировщики:	Е.Н. Лощинина
	А.Е. Горин
	А.И. Пронина
	Е.А. Таравкова
	А.М. Терехова

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

2. СПРАВКА ГАПа, ГИПа

Проект планировки территории жилого района с проектом межевания в его составе в границах улиц А. Невского – Куйбышева – Ю. Гагарина – Литовский Вал в Ленинградском районе г. Калининграда разработан в соответствии, с «Заданием на разработку градостроительной документации № 01 от 22 августа 2007 г., к Муниципальному контракту № 26.

Проект разработан в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований действующих строительных норм и правил.

Главный архитектор проекта

Л.Д. Вахтин

Главный инженер проекта

Е.А. Чужинов

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ.

3.1. Климат. Ландшафтный анализ территории.

Климат района г. Калининграда носит черты переходного от морского к умеренно-континентальному. Под влиянием воздушных масс с Атлантического океана наблюдается мягкая зима, часто без устойчивого снежного покрова, относительно холодная весна, умеренно теплое лето и теплая дождливая осень.

Общий приход суммарной солнечной радиации за год составляет 3400 мДж/м². Приход солнечного тепла снижен на 40% в связи с большой облачностью.

Среднегодовая температура воздуха – плюс 7,1 °С. Абсолютные колебания могут достигать от +36°С в июле – августе, до -33°С в январе - феврале.

Наиболее холодный месяц – январь, среднемесячная температура - 3,4°С. Наиболее теплый – июль, среднемесячная температура - +17,4°С. Продолжительность безморозного периода - 172 дня. Сильные морозы и большая жара непродолжительны.

Город Калининград относится к зоне избыточного увлажнения, среднегодовое количество атмосферных осадков достигает 788 мм. С апреля по октябрь осадков выпадает в два раза больше, чем в холодный период. Осенью осадков в 1,5-2 раза больше, чем весной. Число дней с осадками больше 1,0 мм составляет 120 дней. Влажность воздуха высокая во все периоды года, среднегодовое значение относительной влажности днем составляет 70%, ночью и утром – 85-89%.

Для ветрового режима характерно преобладание ветров западной четверти горизонта (западный, юго-западный, северо-западный). В холодный период особую устойчивость имеют ветра западных, юго-западных и южных направлений; летом – западных, северо-западных и северных. Скорость ветра изменяется преимущественно от 4,0 м/с до 7,0-7,5 м/с, среднегодовая скорость ветра - 4,3 м/с. В среднем за год наибольшую скорость имеют ветра преобладающих направлений – западного и юго-западного, наименьшую – северо-восточного и восточного. Число дней с сильными ветрами (штормами) со скоростью более 15 м/с, достигает 5-6 дней в году, главным образом, это ветры западные, северо-западные.

По строительно-климатическому районированию территория города расположена во П-Б подрайоне. Температура наружного воздуха для отопления принимается равной; минус 19°С, для вентиляции – минус 8°С. Продолжительность отопительного периода составляет 193 дня.

В целом, климатические условия района оцениваются как благоприятные и не вызывают планировочных ограничений.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

3.2. Гидрология.

Территория проектируемого жилого района расположена на северо-востоке центральной части г. Калининграда, на правобережье реки Новая Преголя.

Основная часть территории расположена на волнистой и слабовсхолмленной равнине, сложенной валунными (моренными) супесями, суглинками, глинами, естественно и искусственно дренируемыми.

Ручьи Литовский и Гагаринский (в пределах территории проекта планировки) протекают по глубоковрезанной речной долине с крутыми склонами и комплексом террас, шириной 100-250 м. (Экологический Атлас г. Калининграда, Санкт-Петербург, 1999 г.).

В центральной части территории равнинная поверхность осложняется разными по величине пологими понижениями, заполненными водой или заболоченными. Отложения морены имеют характерное “двучленное” строение. Легкие моренные суглинки, залегающие с поверхности, на глубине 3-4 м подстилаются водоупорными суглинками.

Водное питание почв осуществляется за счёт поднятия уровня грунтовых вод и инфильтрации атмосферных осадков. Грунтовый тип водного питания почв преобладает в пониженных местах рельефа местности, которые часто оказываются заболоченными. На повышенных и склоновых участках доминирует атмосферный и смешанный тип водного питания.

Вне зависимости от типа водного питания почв, грунтовые воды подходят близко к поверхности земли, особенно во влажные периоды года. Это способствует переувлажнению и заболачиванию территории, подтоплению заглубленных помещений зданий.

В довоенный период территория частично осушалась закрытым дренажем и сетью открытых каналов.

Закрытую осушительную сеть трудно обнаружить при визуальном осмотре местности, а точно обозначить её на планах практически невозможно. Схемы расположения закрытого дренажа довоенной постройки полностью отсутствуют. Значительная часть этого дренажа уже не действует, а открытая осушительная сеть пересыпана или полностью уничтожена. Но отдельные дренажные коллекторы или их участки ещё продолжают работать и при нарушении их во время строительства вызовут дополнительное подтопление и заболачивание земель.

Основными водоприёмниками мелиоративной осушительной сети на данной территории являются ручей Литовский и ручей Гагаринский. Эксплуатационное обслуживание этих водотоков осуществляется неудовлетворительно. Руслу заилены, замусорены, заросли древесно-кустарниковой растительностью. Трубопереезды и другие гидротехнические сооружения требуют очистки, промывки, ремонта или замены.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

3.3. Инженерно-геологическая характеристика.

До недавнего времени землеотвод представлял собой заброшенный массив, заросший бурьяном и кустарником, переувлажнённый, местами заболоченный. В настоящее время территория застраивается многоквартирными жилыми домами.

Рельеф участка неровный, имеются замкнутые понижения. Значительных перепадов высотных отметок местности на ней не наблюдается. Падение уклона поверхности рельефа направлено в сторону водотоков, имеющих на данной территории.

Грунты, преобладающие на данной территории, представляют собой плотные суглинки. Грунтовые воды залегают близко к поверхности земли.

Исходя из условий рельефа и гидрогеологических условий, значительная часть рассматриваемой территории пригодна для освоения.

Учитывая инженерно-геологические условия района планировки, для уточнения грунтовых условий и уточнения физико-технических свойств грунтов, находящихся в зоне заложения фундаментов, и принятия решений по конструкциям фундаментов, необходимо проведение инженерно-геологических изысканий под отдельные здания и сооружения.

Освоение данной территории возможно после проведения мероприятий по инженерной подготовке и комплекса природоохранных мероприятий, а именно: полного благоустройства территории, организации и очистки поверхностного стока, организации культурного ландшафта, принятию мер по водоотведению и водопонижению.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ.

4.1. Существующее положение.

(см. Ситуационный план, Схему существующего положения проектируемой территории в структуре города с комплексной оценкой ее использования, Схему границ территорий объектов культурного наследия)

Проектируемая территория расположена в центральной части города.

Площадь отведенного участка в утверждённых границах проектирования составляет – 81,86 га.

Территория ограничена:

- с севера – ул. Куйбышева;
- с юга – ул. Литовский вал;
- с запада – ул. А. Невского;
- с востока – ул. Гагарина.

Северная часть проектируемой территории представлена существующими жилыми домами малой и средней этажности, восточная часть участка – высотной застройкой. По ул. Ю. Гагарина расположена областная станция защиты растений.

В центральной части проектируемой территории расположен университетский комплекс с учебными, лабораторными корпусами, общежитиями.

Природно – рекреационная территория, расположенная вдоль ручья Литовского, пересекающая южную часть территории от ул. А. Невского до ул. Ю. Гагарина, представлена историческим озеленением ландшафтно – градостроительного комплекса – пояс Ф. Шнайдера с памятниками архитектуры XIX века оборонительного зодчества: редюит бастиона «Обертайх», бастион «Грольман», городские ворота «Королевские», расположенными вдоль ул. Литовский вал.

В северо – восточной части проектируемая территория представлена существующей довоенной малоэтажной жилой застройкой с садово – огородными участками по ул. Еловая аллея, ул. Ю. Костикова – бывший городской район Каралиленхоф. Часть территории, продолжение улицы Ю. Костикова, используется под гаражное общество существующие производственные здания и сооружения – уже сложившаяся зона производственно - коммунальных объектов, инженерных и транспортных инфраструктур.

Улично-дорожная сеть в малоэтажной жилой застройке внутри территории, в основном развита слабо, требуется её строительство, либо реконструкция. Основными улицами являются улицы Еловая аллея, Ю. Костикова.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Рельеф основной части территории ровный с понижением в сторону ручья Литовский.

Схема землепользования (см. Схема землепользований и землевладений) района выполнена в соответствии с данными «Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Калининградской области». На территории проектируемого района имеются земли:

- Федеральной собственности: застройка промышленными объектами, садово-огородные участки;
- Государственной собственности: территории многоэтажной застройки, территории памятников истории и культуры;
- Индивидуальная собственность: территории индивидуальной жилой застройки, территории промышленных объектов, садово-огородные участки;
- Бессрочное пользование землями: территория университета, общеобразовательной школы, памятников истории и культуры;
- Территории с неоформленной формой собственности.

4.2. Планировочные ограничения.

(см. Схему зон с особыми условиями использования)

В состав зон ограничений на использование территорий входят: санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов; коридоры основных инженерных коммуникаций (ЛЭП, водопроводов, газопроводов и др.); зоны охраны памятников истории и культуры; водоохранные и береговые полосы реки и ручьёв.

К основным действующим объектам, расположенным на проектируемой территории и рядом с ней, и имеющим санитарно-защитную зону, относятся:

Санитарно-защитная зона IV класса - 100 метров

- ООО «Профиль», виварий
- ЗАО «Калининградагропромэнерго», филиал ФГУ «Российский сельскохозяйственный центр» по Калининградской области

Санитарно-защитная зона V класса - 50 метров

- ООО «ЛУКойл-Калининграднефтепродукт», АЗС
- автомойка, ул. Ю.Гагарина
- АЗС, ул. Ю.Гагарина
- медицинский склад, ул. Куйбышева 80-82
- автостоянка, ул. Литовский вал
- ООО «Маркер», административно-производственный корпус, гаражи

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

- склады, гаражи, ул. Литовский вал 19
- ЗАО «РосНефть», АЗС
- Ленинградский районный совет ВОА, автостоянка

Санитарно-защитная зона - 35 метров

- ООО «Европейский квартал», многоярусная парковка
- Гаражное общество «Океан», гаражи

Санитарно-защитная зона - 76 метров

- ООО «Вальдау», ТП «Университетская»

Водоохранная зона – 50 м

- ручей Гагаринский
- ручей Литовский

Практически все существующие сети в границах разрабатываемого участка находятся на территории существующей жилой застройки:

- воздушная линия электропередачи напряжением 110 кВ, для которой установлен санитарный разрыв по 20 метров в обе стороны от крайних фазных проводов;
- подземный электрокабель высокого напряжения с санитарным разрывом 0,6 м в обе стороны;
- подземный электрокабель высокого напряжения с санитарным разрывом 0,6 м в обе стороны;
- подземный газопровод высокого давления - охранный зона 14 метров;
- кабели связи – охранный зона по 0,6 метра в каждую сторону от крайнего кабеля;
- бытовая и дождевая канализация, расстояние от трубопроводов которой до фундаментов зданий и сооружений составляет 3 м;
- водопровод, расстояние от которого до фундаментов зданий и сооружений составляет 5 м;
- тепловые сети, расстояние от которых до фундаментов зданий и сооружений составляет 5 м.

К проектируемым объектам на участке (согласно Постановлению мэра г.Калининграда – предварительные отводы) имеющим санитарно-защитную зону, относятся:

Санитарно-защитная зона V класса – 50 метров

- ООО «Стройспецназ», многоуровневая парковка со встроенными административными помещениями;
- ООО «АП ЖЭКА», автосалон со встроенной автопарковкой;
- ООО «Фан-Инвест», оздоровительный комплекс с многоуровневой парковкой (499 машино-мест).

Согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в санитарно-защитной зоне не

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных и индивидуальных дачных и садово-огородных участков. А также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других областей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий. Объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

При планировочной организации санитарно-защитных зон необходимо предусмотреть мероприятия по благоустройству и озеленению санитарно-защитных зон, а также предложения по функциональному, строительному и ландшафтному зонированию территории. Защитное озеленение санитарно-защитных зон древесно-кустарниковыми насаждениями должно занимать площадь для зон шириной до 300 м – не менее 60%.

При планировке территорий вблизи водных объектов, имеющих водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, в которых действуют ограничения на ведение хозяйственной и иной деятельности, необходимо руководствоваться положениями Водного кодекса РФ.

Все ограничения направлены на предотвращения загрязнения и истощения вод охраняемых водных объектов. В полосах обслуживания каналов запрещено строительство

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

постоянных зданий и сооружений, разбивка садово-огородных участков, прокладка сетей инженерных коммуникаций. В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция и ввод в эксплуатацию хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством в области охраны окружающей среды.

4.3. Проектное решение.

(см. Схема планировки территории жилого района).

Задачей архитектурно - планировочного решения проекта планировки территории, расположенной в границах улиц А. Невского – Куйбышева – Ю. Гагарина – Литовский Вал в Ленинградском районе г. Калининграда, являлось создание крупного жилого массива с предельно плотной, и в тоже время комфортабельной застройкой.

В проекте учтены предложения проекта Генерального плана г. Калининграда, разработанного НПФ «ЭНКО» в 2002 году. Также, проектом была учтена разработанная проектная документация на реконструкцию ул. Гагарина (разработчик ООО «Европроект») и на реконструкцию ул. Куйбышева (разработчик ООО «Дорсервис – запад»). Учтены предложения «Проекта планировки и межевания территории в границах улиц А.Невского, Куйбышева, Ю.Гагарина Ленинградского района» (разработчик институт «Калининградгражданпроект»). Кроме того, при проектировании были использованы все планировочные решения по генпланам объектов (на которые была разработана проектная документация), расположенных на территории данного жилого района. Также предложены варианты использования территорий культурно-досугового назначения (Приложение 1. Проект планировки жилого района. Вариант 2), и санитарно-защитной зоны в районе улиц Еловая Аллея и Гастелло в случае ее сокращения или перевода производственной зоны в другой вид использования, не оказывающий вредного воздействия на окружающую среду (Приложение 1. Проект планировки жилого района. Вариант 1).

Композиционной осью проектируемого района является университетский комплекс с учебными, лабораторными корпусами, общежитиями, и компактно размещёнными жилыми домами.

Объекты культурно-бытового и торгового назначения размещаются на первых и цокольных этажах зданий и во встроенно-пристроенных помещениях в центральной части проектируемой территории университетского комплекса, и в домах, располагаемых вдоль ул. Куйбышева.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Спортивные и детские площадки в кварталах сформированы таким образом, чтобы создать единую рекреационную зону, соединяющую кварталы и ведущую к парковому массиву Литовский Вал. Вследствие близости размещения университетского, двух спортивных школьных ядер и близости парка территории спортивных площадок 50% от нормативных в соответствии со СНиП. Детские площадки - 97% от нормы по той же причине.

По периметру со стороны детских и спортивных площадок выполняется защитное озеленение из благородных деревьев и кустарников не менее 6-8 метров в глубину.

Проектируемый район имеет динамический центр в виде общественной зоны многоцелевого назначения - это культурно-досуговые и развлекательные комплексы, гостиницы, рестораны и кафе. Данный центр характеризуется отчетливо выраженным, пропорционально с компактным размещением построением, что также отчетливо просматривается вдоль протекающего через район ручья Литовского.

Это не только структурно подразделяет район, но и связывает его функциональные зоны: места отдыха, жилые территории, центр обслуживания районного значения и зону мест приложения труда.

Архитектурно-пространственная композиция района строится на взаимно перпендикулярных осях в виде жилых улиц. Следовательно, структура жилой застройки решена отдельными жилыми кварталами с четкими планировочными границами.

Архитектурно-пространственная композиция жилой застройки основывается на ортогональной планировочной системе. Образуемые при прямоугольном расположении зданий пространства создают спокойную обстановку в жилых дворах. В них располагаются места отдыха и детских игр. Таким образом, проектируемый район состоит из системы открытых и замкнутых пространств. Композиционное расположение зданий в центральной части района вносит некоторое разнообразие в объемно-пространственную композицию жилого массива.

Масштабность застройки подчеркивается использованием жилых зданий переменной этажности (5 – 14 этажей).

В архитектурной композиции района применены архитектурно-художественные приемы и средства, способствующие выявлению основного замысла его пространственной организации, а также четкому восприятию пространства на основных магистралях движения и с главных точек обзора. Для композиционного объединения массива, обеспечения гармоничности и целостности восприятия градостроительной формы жилой застройки и зоны общественных ансамблей используется система пространственных ритмов, которую создают группы жилых домов и общественных зданий. Ярко выражен контраст объемов зданий различной этажности, присутствует четкое деление пространства на зоны.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

5. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.

5.1. Существующее положение.

(см. Ситуационный план, Схему существующего положения проектируемой территории в структуре города с комплексной оценкой ее использования)

Проектируемая территория жилого района ограничена:

- с севера, магистралью районного значения – улицей Куйбышева;
- с запада, магистралью общегородского значения с непрерывным движением – улицей А. Невского;
- с юга, магистралью общегородского значения – улицей Литовский вал;
- с востока, магистралью общегородского значения – улицей Ю. Гагарина.

Эти улицы несут основную нагрузку по обеспечению обслуживания общественным транспортом населения существующей застройки по ул. Куйбышева, ул. Александра Невского, с переходом на улицу Литовский вал и закольцовывается улицей Ю. Гагарина. Эти магистральные улицы общегородского значения, связывают в едином кольцевом пространстве проектируемую территорию, и через Литовский вал с объединившейся улицей А. Невского объединяются с центром г. Калининграда.

Ширина улиц в жилой застройке, в красных линиях, принята от 15 до 25 метров. (Согласно СНиП 2.07.01 – 89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских поселений").

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

5.2. Проектное решение.

(см. Эскизный проект объемно-пространственного решения застройки территории с обозначением доминантных объектов и Схему организации движения транспорта и схему улично-дорожной сети на проектируемой территории)

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с проектом Генерального плана муниципального образования г. Калининграда, разработанным НПФ «ЭНКО» г. Санкт-Петербург.

Кроме того, проектом была учтена разработанная проектная документация на реконструкцию ул. Ю. Гагарина (разработчик ООО "Европроект") и на реконструкцию ул. Куйбышева (разработчик ООО "Дорсервис-запад"). Учтены предложения «Проекта планировки и межевания территории в границах улиц А. Невского, Куйбышева, Ю. Гагарина Ленинградского района» (разработчик институт "Калининградгражданпроект").

Кроме этого, при проектировании, были использованы все планировочные решения по генпланам объектов (на которые были разработаны проектные документации), расположенных на территории данного жилого района.

Внутри территории жилого района проектом предусматривается размещение:

- улиц в жилой застройке;
- проездов к жилым и общественным зданиям, к другим объектам городской застройки.

В проекте, также, предусматривается разделение транспортных и пешеходных потоков, их рациональная взаимосвязь внутри территории жилого района, с учётом сложившийся и перспективной застройки участка и существующего рельефа местности.

А также, для всех типов зданий, расположенных на рассматриваемом участке, запроектировано размещение надземных, заглублённых, одноуровневых и многоярусных сооружений для стоянки автомобильного транспорта.

Поперечные профили дорог в красных линиях представлены в Приложении 2.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

6. СИСТЕМА ЗЕЛЁНЫХ НАСАЖДЕНИЙ.

В основу озеленения проектируемой территории положены следующие принципы:

1. Оздоровление окружающей жизненной среды.
2. Обеспечение комфортного проживания и отдыха населения.
3. Обогащение ландшафта проектируемой территории.
4. Участие зеленых насаждений в формировании планировочной и объемно-пространственной структуры застройки.

В систему озеленения входят:

1. Насаждения общего пользования – озелененные полосы на жилых улицах, скверы, бульвары, парки.
2. Насаждения ограниченного пользования – внутри групп жилых домов, на территории спорткомплексов, общественных зданий и сооружений, промышленных предприятий.
3. Насаждения специального назначения – шумозащитные посадки вдоль линий автомобильных дорог, санитарно-защитные зоны.

Зеленые насаждения района объединены в целостную пространственно-непрерывную систему. Основным её звеном является сохранившаяся часть ландшафтно-градостроительного комплекса Зеленого пояса архитектора П. Шнайдера. Располагаясь вдоль юго-западной границы района, он становится ведущим компонентом озеленения общего пользования, берущим на себя основную рекреационную нагрузку.

По всей проектируемой территории насаждения распределены так, чтобы избежать образования массивов сплошной застройки и создать наиболее благоприятную среду для проживания и отдыха населения.

В зоне общественных центров культурные ландшафты создаются на пешеходных направлениях, во дворах групп жилых домов, на территориях школ и детских садов. Для их организация требуются разработки специальных проектов по озеленению каждого конкретного участка.

В наиболее важных в планировочном отношении местах, рекомендуется посадка высокодекоративных интродуцированных видов, в том числе и вечнозеленых: магонии, самшита, рододендронов, туй и других. Во всех случаях для посадки интродуцентов необходимо завозить плодородный слой земли и разложившийся торф.

Правильно подобранный породный состав насаждений позволяет не только повысить эстетическую ценность ландшафтов, но также позволит сократить и нейтрализовать атмосферные и шумовые загрязнения. Для чего более широко предлагается использовать

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

быстрорастущие, газо- и пылеустойчивые виды растений. Расчет нормативного озеленения территорий представляется в Томе III ОВОС.

7. РАСЧЕТ ПОСТОЯННО ПРОЖИВАЮЩЕГО НАСЕЛЕНИЯ И ОБЩИЙ ОБЪЕМ НОВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Расчет постоянно проживающего населения производится по плотности населения на территорию микрорайона. Для зоны высокой степени градостроительной ценности территории и для климатического района II Б эта плотность составляет не менее 350 чел./га (в соответствие со СНиП 2.07.01-89*). Расчетная плотность составляет 366 чел./га.

В проектируемую территорию включаются территории жилой застройки, все площади участков объектов повседневного пользования, а также территории улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к зданиям.

Площадь территории под проектируемую застройку составляет 15,93 га. Таким образом, количество проживающих в проектируемой многоэтажной жилой застройке составляет 6,69 тыс.чел. (при нормативной плотности населения 420 чел./га по СНиП 2.07.01 – 89*), в проектируемой малоэтажной жилой застройке – 0,07 тыс.чел.

По данным филиала ФГУП “Ростехинвентаризация” БТИ г. Калининград общая жилая площадь в жилом фонде проектируемого района составляет 33,5 тыс. м². При норме жилищной обеспеченности 25 м² на 1 человека, согласно “Решение об утверждении генерального плана муниципального образования г. Калининграда” №69 от 22.02.06 г., ориентировочное количество жителей существующей застройки составляет 1,34 тыс. чел.

Итого, население проектируемого района составляет 8,03 тыс. чел. (с существующим населением).

При норме жилищной обеспеченности 25 м. кв./чел., согласно “Решение об утверждении генерального плана муниципального образования г. Калининграда” №69 от 22.02.06 г., общая площадь квартир в многоэтажной застройке составит 167,25 тыс. м.кв. Таким образом, при средней площади квартиры 39,6 м. кв., количество квартир составит 4220.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

8. ОРГАНИЗАЦИЯ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ.

(см. схему планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с границами зон).

Размещение, вместимость и размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания на проектируемой территории приняты в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В юго-западной части проектируемого района предполагается создание многофункциональной общественной зоны, примыкающей к студенческому городку РГУ им. И.Канта, которая будет включать в себя административные и торговые центры, центры развлечений и досуга, офисные помещения, киноконцертный и выставочный залы, а также объекты бытового обслуживания, стадион. Общественная зона расположится на изолированном участке, на территории которого предусмотрены автомобильные стоянки.

В центральной части района планируется создание мемориального комплекса.

Учреждения повседневного пользования и первичного обслуживания: торговли, общественного питания, коммунально-бытовые, кредитно-финансовые учреждения, отделения связи и объекты ЖКХ, предполагается разместить во встроенно-пристроенных помещениях, и рассредоточить по территории района так, чтоб охватить все группы жилых домов.

Внешкольные учреждения - дом творчества, музыкальная, художественная школы, станции юных техников, натуралистов и туристов, - планируется разместить в отдельно стоящем здании на обособленном участке.

Также проектом предусмотрено строительство межшкольного учебно-производственного комбината, расположенном в пристроенном к существующему зданию общеобразовательной школы.

Проектом предусмотрена реконструкция существующих зданий общеобразовательной школы и детские дошкольные, а также строительство новых. Учреждения планируется разместить на изолированных от улиц с большим движением транспорта участках. Наибольшее расстояние от зданий общеобразовательных школ до обслуживаемых жилых домов принято 750 метров, от начальных школ – 500 метров, от детских садов – 300 метров. В юго-западной части района предусматривается строительство спортивного комплекса, предназначенного для самостоятельных занятий населения. Спорткомплекс имеет удобные пешеходные и подъездные пути, а также вместительную многоуровневую парковку.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

9. ПРИМЕРНОЕ СООТНОШЕНИЕ ВОЗРАСТНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.

Соотношение возрастных групп населения рассчитано по данным численности населения Ленинградского района г. Калининграда по полу и отдельным возрастным группам на 1 января 2004г., предоставленным Федеральной службой государственной статистики по Калининградской области.

Приведенное соотношение возрастных групп населения необходимо для расчета учреждений и предприятий обслуживания.

Таблица 1.

№ п.п.	Возрастные группы населения	Удельный вес возрастных групп в объеме численности населения, %	Количество населения, чел.
1	0 – 2 года включительно в т.ч. 0 – 1 год	2,54%	205
		1,72%	139
2	3 – 6 лет включительно	3,07%	248
2	7 – 15 лет включительно	7,35%	595
3	свыше 55 лет женщины	16,1%	1302
4	свыше 60 лет мужчины	6,51%	527
	Итого: нетрудоспособного возраста	35,57 %	3016
5	16 – 54 года включительно женщины	31%	2508
6	16 – 59 лет включительно мужчины	33,43%	2704
	в том числе: мужчины и женщины 16 – 17 лет	2,58%	209
	Итого: трудоспособного возраста	64,43 %	5013
	ВСЕГО:	100 %	8030

10. РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ

ОБСЛУЖИВАНИЯ.

(см. схему планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с границами зон)

Учреждения социального, бытового и культурного обслуживания рассчитаны на постоянно проживающее население в количестве **8,03 тыс. чел.**

Расчет произведен согласно рекомендуемому приложению № 7 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и таблице 2 «Примерное соотношение возрастных групп населения».

Таблица 2.

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Единицы измер.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь, м.кв.	Строительный объем, м.кв.	Примечание
Учреждения народного образования								
1	Детские дошкольные учреждения	место	85% от числа детей 3-6 лет	243	4 учреждения на 630 мест проектируемые и реконструируемые	-	-	№ 1 по схеме Реконструкция двух существующих и строительство двух новых детских садов, 48 мест - существующий детский сад № 68
2	Общеобразовательная школа	место	нач. школа с 5-11 класс	224 562	786 проект. 660 сущ.	-	-	№ 2 по схеме Реконструкция существующей школы
3	Межшкольный УПК	место	8% от числа школьников	63	63	-	-	№ 3 по схеме Расположен на территории школы в пристроенном помещении
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные								
4	Молочные кухни	кол-во порций в сутки на ребенка до года	4	284	284	222	777	№ 5 по схеме
5	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на ребенка до года	0,3	21,3	21,3	-	-	---/---
6	Территории физкультурно-спортивных сооружений	га	0,25	1,98	1,98	-	-	№ 18 по схеме В составе оздоровительного комплекса

Изм.	Кодуч	Лист	№	Подпись	Дата

0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)

Лист

№ п.п.	Наименование учреждений соцультыбыта	Единицы измер.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь, м.кв.	Строительный объем, м.кв.	Примечание
7	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² общей площади	70	194	194	-	-	---/---
8	Спортзалы общего пользования	м ² площади пола	30	238	238	-	-	---/---
9	Бассейны общего пользования	м ² зеркала воды	9	71	71	-	-	---/---
Учреждения культуры и искусства								
10	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга	м ² площади пола	50	396	396	432	1512	№ 6 по схеме
11	Танцевальные залы	место	3	20	20	256	896	№ 7 по схеме
12	Клубы	место	40	99	99	268	938	---/---
13	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	24	24	165,6	580	---/---
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания								
14	Магазины	м ²	100	792	792	-	-	№ 20 по схеме 82 м. кв. – торговая площадь существующих магазинов
	в том числе:	торговой						
	- прод. товаров	площади	70	554	554			
	- непрод. товаров		30	238	238			
15	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	24	24	404	1414	---/---
16	Предприятия общественного питания	место	8	63	63	-	-	№ 14 по схеме 260 м. кв. – торговая площадь существующих предприятия общественного питания

Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата

0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)

Лист

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Единицы измер.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь, м.кв.	Строительный объем, м.кв.	Примечание
17	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	16	16	514	1799	№ 8 по схеме
18	Прачечные самообслуживания	кг. белья в смену	10	79	79	290	1015	---/---
19	Химчистки самообслуживания	кг. вещей в смену	4,0	32	32	180	630	---/---
20	Бани	место	5	40	40	-	-	№ 18 по схеме В составе оздоровительного комплекса
Учреждения управления, кредитно-финансовые и предприятия связи								
21	Отделение связи	объект	1 на 9 тыс. чел.	1	1	240	840	№ 9 по схеме
22	Филиал сбербанка	окно	1 на 2 – 3 тыс. чел.	3	3	208	728	---/---
23	Юридические консультации	рабочее место	1 место на 10 тыс. чел.	1	1	80	280	---/---
24	Нотариальная контора	рабочее место	1 место на 30 тыс. чел.	1	1	63	220	---/---
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства								
25	ЖЭК	объект	1 на 20 тыс. чел.	1	1	228	798	№ 10 по схеме
20	Общественные уборные	прибор	1 на 1 тыс. чел.	8	8	-	-	№ 15 по схеме В составе развлекательных и общественных комплексов

Изм.	Кодуч	Лист	№	Подпись	Дата

0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)

Лист

11. РАСЧЕТ СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

(см. Эскизный проект объемно-пространственного решения застройки территории с обозначением доминантных объектов и Схему организации движения транспорта и схему улично-дорожной сети на проектируемой территории).

Хранение автомобилей на территории малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками предполагается в гаражах, расположенных на территории приусадебных участков.

Согласно п. 2.13. СНиП 2.07.01.-89*, удельные размеры стоянок автомобилей – 0,8 м.кв./чел. Таким образом, требуемая общая площадь автостоянок в проектируемом многоэтажном жилом районе составит 6392 м. кв.

Открытые стоянки для хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей (согласно СНиП 2.07.01-89*). Таким образом, площадь стоянок для временного хранения автомобилей составит 4474 м. кв.

Проектом предусматривается размещение наземных автостоянок, общей площадью 114033 м. кв., что позволит разместить 4561 автомобилей. Кроме того, в районе проектируются 2 многоуровневые парковки (вместимостью 297 и 500 машино-мест) и парковки в зданиях культурно-досугового назначения (45 и 45 машино-мест), площадью 34419,3 м.кв., и 4 подземные парковки, площадью 8616,5 м.кв.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

12. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ.

Для обеспечения высокого уровня санитарной очистки территории предусматривается механизированная уборка территории, планово-регулярное (в летнее время – ежедневное) удаление домового мусора, отходов общественного питания и других отходов.

Удаление твердых отходов с территории осуществляется на свалку мусора г.Калининграда.

Сбор мусора предлагается осуществлять:

- в переносные мусоросборники и контейнеры емкостью 0,5 – 0,8 м³, которые устанавливаются на специальных площадках при группах многоэтажных домов и на территориях школ, детских садов, культурно-досуговых центров и других общественных зданий и сооружений, а также на территориях промышленных предприятий;
- через мусоропроводы в жилых многоэтажных домах.

Токсичные и опасные отходы (ртутные лампы, батарейки, аккумуляторы, и т.п.) должны собираться отдельно в специальные контейнеры и вывозиться на специальный полигон и пункт хранения по заявочной схеме. Такие контейнеры можно разместить на нескольких контейнерных площадках по сбору ТБО.

Годовое количество бытовых отходов рассчитано в соответствии с рекомендуемым приложением № 11 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расчет:

- норма бытовых отходов от жилых и общественных зданий - 300 кг отходов на 1 человека в год
- количество жителей - 8,03 человек,
- годовое количество бытовых отходов : $300 \times 8030 = 2409000$ кг = 2,4 тыс.тонн, в том числе: 5% (0,12 тыс.тонн) – крупногабаритные бытовые отходы.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

(см. схему функционального зонирования и градостроительного регулирования)

Схема функционального зонирования устанавливает границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов.

В результате функционального зонирования в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ определены следующие территориальные зоны:

Ж – жилые,

О – общественно-деловые,

Т – инженерной и транспортной инфраструктур,

Р – рекреационного назначения,

П – производственные ,

Пр – прочие.

В состав жилых зон включены:

Ж1 – зоны застройки многоэтажными жилыми домами

Ж2 – зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Ж3 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Зона общественно-жилого значения предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

Общественно-деловые зоны представлены:

О2 – зоны делового, общественного и коммерческого назначения

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, здравоохранения, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных учреждений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, а также разрешено размещать жилые дома и гостиницы.

О5 – зона образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования.

В состав зон инженерной и транспортной инфраструктур включены:

Т1 – зоны объектов инженерной инфраструктуры

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, в соответствии с требованиями специальных нормативов и правил.

Т2 – зоны улично-дорожной сети

Зона предназначена для организации улично-дорожной сети, межквартальных пространств, и прокладки инженерных коммуникаций, размещения остановочных пунктов общественного транспорта, открытых автостоянок легковых автомобилей, предприятий торговли и общественного питания, АЗС.

В состав зон рекреационного назначения включены:

- Р2 – территории скверов, бульваров, садов, парков;
- В рекреационных зонах допускается размещение объектов широкого спектра услуг, отвечающих потребностям отдыхающих: досуговые центры, предприятия торговли, общественного питания, спортивные, оздоровительные и развлекательные учреждения.

В состав производственных зон включены:

- П4 – зоны производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности;

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

- В производственных зонах допускается размещение коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли, стоянок автотранспорта, предприятий автосервиса, а также иных вспомогательных объектов.

П5 – коммунальные зоны.

Коммунальные зоны предназначены для размещения объектов бытового обслуживания, учреждений жилищно-коммунального хозяйства, сооружений для хранения транспортных средств, предприятий автосервиса и иные объекты вспомогательного назначения.

В состав прочих зон включены:

Пр -1 – зона озеленения специального назначения

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

Градостроительный регламент использования проектируемой территории.

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.

Градостроительный регламент установлен в соответствии с “Правилами землепользования и застройки в городе Калининграде”, разработанными НПИ ПП “ЭНКО” в 2005 году.

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

В градостроительном регламенте в отношении каждой зоны указан режим их использования.

Разрешенное использование может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным и осуществляемые совместно с ними.

Жилые зоны:

Ж1 – зоны застройки многоэтажными жилыми домами.

Основные виды разрешенного использования.

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-14 этажей.
- Детские дошкольные учреждения.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

- Школы общеобразовательные.
- Многопрофильные учреждения народного образования, не требующие выделения обособленного участка.
- Амбулаторно-поликлинические учреждения.
- Аптеки.
- Пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Гостиницы.
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка.
- Физкультурно-оздоровительные сооружения.
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения.
- Магазины.
- Встроенно-пристроенные объекты обслуживания.
- Объекты бытового обслуживания.
- Предприятия общественного питания.
- Детские площадки, площадки для отдыха.
- Площадки для выгула собак.
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования.

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей.
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа.
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа.
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов.
- Офисы.
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня.
- Конфессиональные объекты.
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских.
- Временные торговые объекты.
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей.

Подземные

Полуподземные

Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата

0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)

Лист

Многоэтажные

Встроенные или встроенно-пристроенные

Боксового типа для инвалидов

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Открытые

Подземные или полуподземные

Многоэтажные.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости.

1	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии. В условиях реконструкции сложившейся застройки красная линия устанавливается по линии застройки существующих жилых домов.	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 - этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Максимальная высота здания	м	51
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

Ж-2 зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными 2-4 этажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования не требующие выделения обособленного участка
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостиницы
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома (5-9 эт. и выше)
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

- Блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми участками
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Конфессиональные объекты
- Временные торговые объекты
- Учреждения ЖКХ
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоэтажные
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Открытые
 - Подземные и полуподземные
 - Многоэтажные

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии. В условиях реконструкции сложившейся застройки красная линия устанавливается по линии застройки существующих жилых домов.	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15

5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции)	м	10,5+n
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 -этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 -этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	15
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости '	м	8

На проектируемой территории в результате ее комплексной оценки была выявлена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторического района города. В соответствии с “Проектом зон охраны культурного наследия”, утвержденного решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 456 для этой зоны предлагаются дополнительные градостроительные регламенты, сведенные в таблицу “Градостроительные регламенты для зон охраны объектов культурного наследия”.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Градостроительные регламенты для зон охраны объектов культурного наследия.

Индекс зоны на карте Истор. – культ. наследия	Название	Предметы охраны	Режим градостроительной деятельности		
			Разрешается	Запрещается	Особые условия
Р-3.1	Истор. городские районы многоквартирной застройки	- Средовой тип - истор. районы многоквартирной застройки - стилевые, метроритмические, тектонические и др. характеристики истор. застройки	- Комплексная реконструкция и благоустройство кварталов с выборочным уплотнением застройки с сохранением исторического средового типа района - новое строительство и реконструкция с сохранением периметрального характера квартальной застройки - высота нового строительства не более 5-4 эт. + мансарда - сохранение при реконструкции типологических черт застройки – высокие скатные кровли, с окнами – люкарнами и др. - устройство гостевых автостоянок без нарушения ист. среды по специальному согласованию	- Нарушение предметов охраны при любых видах деятельности - запрещается застройка истор. скверов, площадей и открытых пространств на пересечениях улиц - нарушение линий застройки	- Необходима разработка спец. проектов компл. реконструкции районов и отдельных кварталов с сохранением общего средового характера застройки, планировки и истор. озеленения - при проведении реконстр. работ возможно выборочное уплотнение застройки без нарушения предметов охраны - при рекон-ции и ремонте необходимо сохранение истор. архитект. стилистики и колористического решения - требуется комплексная модернизация инженерного оборудования - организация пешеходных зон

ЖЗ – зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Основные виды разрешенного использования.

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Постройки для содержания мелких животных

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования не требующие выделения обособленного участка
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Магазины
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования.

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Сады, огороды, палисадники
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Офисы
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- Конфессиональные объекты

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости.

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6

О-5 зоны образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования.

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего профессионального и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Школы-интернаты
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования не требующие

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

выделения обособленного участка

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования требующие выделения обособленного участка

- Общежития, связанные с производством и образованием

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-14 этажей, для сотрудников и учащихся.

- Аптеки

- Пункты оказания первой медицинской помощи

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения

- Лектории

- Физкультурно-оздоровительные сооружения

- Предприятия общественного питания

- Отделения, участковые пункты милиции

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

Условно разрешенные виды использования.

- Организации, учреждения, управления

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации

- Амбулаторно-поликлинические учреждения

- Конфессиональные объекты

- Магазины

- Временные торговые объекты

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Открытые

Подземные и полуподземные

Многоэтажные

Производственные зоны:

П-4 зоны производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности.

Основные виды разрешенного использования.

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;

- Объекты складского назначения IV-V классов вредности

- Оптовые базы и склады

- Сооружения для хранения транспортных средств

- Предприятия автосервиса

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешённые виды использования.

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

П-5 Коммунальные зоны.

Зона предназначена для размещения объектов коммунального обслуживания селитебных территорий

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Основные виды разрешенного использования.

- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

Вспомогательные виды разрешенного использования.

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

Условно разрешенные виды использования.

- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Магазины
- Временные торговые объекты

Зоны рекреационного назначения:

Р-2 зона городских скверов, садов, бульваров.

Основные виды разрешенного использования.

- Скверы, сады, бульвары
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Регулируемая рубка деревьев
- Детские площадки, площадки для отдыха

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Условно разрешенные виды использования.

- Спортивные площадки

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

Т-1 зоны объектов инженерной инфраструктуры.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования.

- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования
- Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта

Т-2 зоны улично-дорожной сети.

Зона предназначена для организации улично-дорожной сети, межквартальных пространств.

Основные виды разрешенного использования.

- Устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций
- Остановочные пункты общественного транспорта
- Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования.

- Временные торговые объекты
- АЗС

Прочие зоны:

Пр-1 зоны озеленения специального назначения.

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

Основные виды разрешенного использования.

- Озеленение специального назначения.

В северо-восточной части разрабатываемой территории располагается промышленная зона П-4 с санитарно-защитной зоной 100 м, накрывающей прилегающие территории существующей малоэтажной застройки, общеобразовательной школы и детского сада. Чтобы данная ситуация не нарушала действующих санитарных норм и правил необходимо провести мероприятия по уменьшению или ликвидации вредного воздействия данного производства.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

**14. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.**

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2007 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории всего	га	118,6	118,6
	В том числе территории:			
	-многоэтажной жилой застройки	-- // --	7,94	26,11
	-малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками	-- // --	6,67	6,86
	-школ и детских садов	-- // --	1,25	5,3
	-спортивных и физкультурно- оздоровительных учреждений	-- // --	----	1,2
	-учреждений соцкультбыта	-- // --	----	18,04
	-объектов ЖКХ	-- // --	2,87	2,87
	- территорий промышленных объектов	-- // --	3,92	3,92
	-зеленых насаждений специального назначения (поля фильтрации)	-- // --	13,6	----
	-зеленых насаждений общего пользования	-- // --	----	16,39
	-зоны инженерно-транспортной инфраструктуры	-- // --	36,5	24,16
	-зоны учреждений высшего профессионального образования	-- // --	3,6	11,09
	-водные объекты	-- // --	1,85	1,85
	-прочие территории	-- // --	40,4	----
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	1,34	8,09
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь квартир в многоэтажной застройке	тыс.м ²	33,50	174,5

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2007 год	Расчетный срок
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	9,2	17,7
	В том числе:			
	- магистральные улицы общегородского значения с непрерывным движением	-- // --	0,7	0,7
	- магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением	-- // --	2,6	2,6
	- магистральные улицы районного значения	-- // --	1,5	1,4
	-улицы в жилой застройке	-- // --	3,3	6,1
	- проезды в жилой застройке	-- // --	1,1	6,9
4.2	Протяженность линий общественного транспорта	-- // --	4,8	4,7
	В том числе:			
	-автобус	-- // --	4,8	4,7
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	-постоянного хранения, в том числе:	маш.-мест		1425
	подземные	-- // --	---	241
	многоуровневые	-- // --	297	1184
	-временного хранения	-- // --	---	4561

15. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ.

Участок, отведенный для проекта планировки с проектом межевания, расположен в границах улиц А. Невского- Куйбышева- Ю. Гагарина- Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда.

Границами участка являются:

- с севера – ул. Куйбышева;
- с юга – ул. Литовский вал;
- с запада – ул. А.Невского;
- с востока- -ул. Ю. Гагарина.

Рельеф участка – ровный, с понижением в сторону ручья Литовский.

В проекте сохраняется полоса общего пользования вдоль ручья Литовского.

При производстве земляных работ, в случае обнаружения или нарушения существующего дренажа, пригласить представителя ОАО Институт «Запводпроект» с целью разработки рекомендаций по его сохранению или выносу за пределы участка строительства.

Принятое решение генплана выполнено в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, определено положением участка, степенью его благоустройства, инженерной подготовкой.

Вертикальная планировка участка разработана в увязке с прилегающей территорией с учетом организации нормального водоотвода, максимального сохранения существующего рельефа и зеленых насаждений.

Высотная посадка зданий принята оптимальной с учетом уровня стояния грунтовых вод, устройства удобных подъездов и подходов, подключения к сетям канализации.

Отвод атмосферных вод осуществляется по спланированной поверхности участка в лотки прилегающих проездов, а по ним в дождевую канализацию.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

16. РЕШЕНИЯ ПО ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЮ.

16.1. Схема электроснабжения.

(см. Сводный план инженерных сетей)

Проект территории жилого района с проектом межевания в его составе в границах улиц А. Невского- Куйбышева- Ю. Гагарина- Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда разработан в соответствии с генпланом застройки.

Источник электроснабжения существующая трансформаторная подстанция (ПС О-63) 110/10кВ под названием «Университетская» .

Точка присоединения – две секции ЗРУ 10кВ ПС О-63 «Университетская».

Потребителями электроэнергии в квартале являются: жилые дома с газовыми и электрическими плитами, индивидуальные жилые дома (коттеджи) общественные здания (клубные помещения, внешкольные учреждения, детские сады, школы), предприятия торговли и общественного питания, предприятия бытового обслуживания, многоярусная стоянка для автомобилей, административные помещения и наружное освещение внутриквартальных проездов.

Согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» по степени надежности электроснабжения объекты относятся :

- жилые дома с плитами на газовом топливе до 5 этажей – III категория;
- жилые дома с плитами на газовом топливе св. 5 этажей – II категория;
- жилые дома с электроплитами – II категория;
- противопожарные устройства (пожарн. насосы, пожарн. сигнализация дымоудаление); лифты; авар. освещение - I категория;
- индивидуальные тепловые пункты - I категория;
- учреждения образования, воспитания - II категория;
- предприятия торговли - II категория;
- предприятия общественного питания - II категория;
- предприятия бытового обслуживания - II категория;
- административные помещения- II категория;
- наружное освещение - III категория;
- учреждения финансирования и кредитования – II категория;

Расчетные нагрузки жилых и общественных зданий приняты по удельным расчетным электрическим нагрузкам в соответствии с табл.6.1 и табл. 6.14

СП-31-110-2003 и по аналогам типовых проектов.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Расчетная мощность -11,930МВт

Количество трансформаторных подстанций и мощность установленных в них трансформаторов определена исходя из величин и территориального размещения электрических нагрузок.

Силовые трансформаторы выбраны с учетом допустимой перегрузки в аварийном режиме.

Трансформаторные подстанции приняты комплектные отдельно стоящие на напряжение 10/0,4кВ в бетонном корпусе (каталог ZPUE).

На вводах кабелей 10кВ в ЗРУ 10кВ ПС О-63 «Университетская» и проектируемых ТП-10/0,4кВ предусмотреть трансформаторы тока нулевой последовательности.

Для учета электроэнергии предусмотреть автоматизированную систему коммерческого учета электроэнергии (АСКУЭ) на базе оборудования «ЕВРОАЛЬФА».

Распределительные сети от ЗРУ-10кВ ПС «Университетская» до проектируемых ТП выполняются кабелем из сшитого полиэтилена XRUHAKXS сечением токопроводящей жилы 150мм² при этом сечение возвратной жилы должно быть 50мм².

Основным принципом построения распределительной сети 10 кВ является двухлучевая петлевая схема.

Распределительная сеть от ЗРУ 10кВ от ПС «Университетская» до проектируемых ТП 10кВ и между ТП 10кВ выполняется одножильный кабелем (алюминиевой жилой) с изоляцией из сшитого полиэтилена XRUHAKXS сечением токопроводящей жилы 150мм² при этом сечение возвратной жилы должно быть 50мм².

Релейная защита должна выполняться в распределительном устройстве 10кВ для ОРУ110/10кВ ПС О-63 «Университетская» на отходящих линиях и в ТП-9 .

Применяется двухлучевая схема питания трансформаторных подстанций.

Для сети 0,4кВ предлагаются двухлучевые резервируемые схемы.

На вводах кабелей 10кВ проектируемой ЗРУ 10кВ ПС О-64 смонтировать трансформаторы нулевой последовательности.

Для электроснабжения электроприемников I-й категории рекомендуется в электрощитовых установить третий независимый источник электроснабжения, т.е. источник бесперебойного питания типа Galaxy 3000 мощностью 15-30кВА. Источники обеспечены защитой и автоматикой, исключающей параллельную работу с энергосистемой.

Электроснабжение общественных зданий по II категории выполнить от разных секций РУ-0,4кВ двухтрансформаторных подстанций двумя кабельными линиями.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Электроснабжение потребителей по III категории - выполняется одной кабельной линией, а встроенные помещения – от вводно-распределительных устройств жилых зданий одной кабельной линией.

На вводах в здания должен быть установлен отключающий аппарат с уставкой расцепителя, соответствующей разрешенной мощности на присоединение, а также расчетной нагрузке.

Электробезопасность и пожаробезопасность зданий должна быть обеспечена следующими мероприятиями:

- повторное заземление нулевого проводника на вводе в здание;
- установка главной заземляющей шины и выполнение системы уравнивания потенциалов.

Расчетные счетчики электрической энергии следует устанавливать в точках балансового разграничения: на ВРУ, ГРЩ на вводах низшего напряжения трансформаторов ТП.

На ОРУ 110/10кВ ПС О-63 « Университетская» (10кВ) устанавливаются счетчики электрической энергии «Евро - Альфа» с классом точности 0,5.

В каждой ТП на вводе РУ-0,4кВ устанавливаются счетчики электрической энергии «Альфа 1700» с классом точности 1.

В ГРЩ общественных зданий и во ВРУ жилых домов устанавливаются электрические счетчики с классом точности 1.

Перед каждым счетчиком должен предусматриваться коммутационный аппарат для снятия напряжения со всех фаз, присоединенных к счетчику; после счетчика, включенного непосредственно в сеть, должен быть установлен аппарат защиты.

В соответствии с расчетами для потребителей жилых и общественных зданий компенсация реактивной нагрузки не требуется.

Для местных и центральных тепловых пунктов, насосных, котельных и других потребителей, предназначенных для обслуживания жилых и общественных зданий, расположенных в микрорайонах (школы, детские сады, предприятия торговли и общественного питания и др. потребители), компенсация реактивной мощности не требуется, если в нормальном режиме работы расчетная мощность компенсирующего устройства на каждом рабочем вводе не превышает 50кВАр. Это соответствует суммарной расчетной нагрузке указанных потребителей 250кВт.

16.2. Наружное освещение

Для наружного освещения внутриквартальных проездов предусматривается установка 3-х питательных пунктов наружного освещения, расположенных у ТП-3, ТП-8 и ТП-11.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Все питательные пункты включены в каскадную схему управления наружным освещением города. Линия наружного освещения от ТП до ПП выполнить кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена АПвБбШв-4х70мм²-1кВ.

Наружное освещение выполнить светильниками ЖКУ-100 на металлических опорах фирмы «ROSA». Линия наружного освещения выполняется кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена АПвБбШв-4х35мм²-1кВ.

17. СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ.

(см. Сводный план инженерных сетей)

Проект сетей связи жилого района в границах улиц А.Невского-Куйбышева-Ю.Гагарина- Литовский Вал в Ленинградском районе г.Калининграда выполнен в соответствии с заданием заказчика, пункта 5 статьи 6 Федерального кодекса «О связи», ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ и письма МЧС N 3290-3-4-2 от 09.06.2008г.

Проектом предусматривается:

Единый инженерный коридор для прокладки слаботочных сетей (местной, междугородней, телефонной сети, кабельного вещания, проводного вещания, диспетчеризации лифтов), состоящий из 8-ми отверстией телефонной канализации.

Радиофикация жилого района в границах улиц А.Невского – Куйбышева -Ю.Гагарина - Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда будет проведена с использованием эфирных радиоприемников УКВ ЧМ.

Установка 2-х громкоговорящих устройств (уличных рупоров) в центрах застройки.

Установка телевизионных экранов «ОКСИОН».

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

18. РЕШЕНИЯ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ, БЫТОВОЙ И ДОЖДЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ.

(см. Сводный план инженерных сетей)

Настоящим проектом решается схема размещения сетей хозяйственно-питьевого водопровода, бытовой и дождевой канализации для инженерного обеспечения объектов нового строительства в границах отведенных участков с учетом существующей застройки.

Схема водоснабжения отведенных участков предусматривается от проектируемых кольцевых сетей с подключением их к существующим уличным водопроводным линиям ул. А.Невского, Куйбышева, Ю.Гагарина. Для бесперебойного водоснабжения предусматривается перемычка диаметром 400мм между перспективным водоводом диаметром 700мм и водоводом диаметром 400мм по ул.Ю.Гагарина.

Проектируемая схема сети водопровода рассчитана на обеспечение хозяйственно-питьевых нужд населения, пожаротушение, поливку улиц и зеленых насаждений.

Горячее водоснабжение в жилых домах предусматривается от газовых котлов, установленных в каждой квартире, в общественных зданиях от местной котельной.

Внутриквартальные сети предусмотрены кольцевыми.

Бытовые стоки от проектируемой территории с отведенных участков направляются по проектируемым внутриплощадочным, внеплощадочным сетям к канализационному коллектору диаметром 700мм в районе ул. Ю.Гагарина.

Проектом предусмотрена замена участка общесплавной канализации диаметром 450мм на 700мм по ул. Стекольной для увеличения пропускной способности и реконструкция КС-1 с напорными коллекторами.

В настоящее время на территории сложилась и функционирует отдельная система водоотведения поверхностного стока. Вследствие особенностей рельефа территория делится на 11 бассейнов водосбора с самостоятельными выпусками в ручьи Гагаринский и Литовский.

Вследствие недостаточной пропускной способности существующего коллектора диаметром 600 - 400 мм, отводящего стоки от бассейна 4, предлагается проложить дождевой коллектор диаметром 1000 мм с переключением в него существующих сетей дождевой канализации.

Для очистки поверхностных стоков, на существующих и проектируемом выпусках, рекомендуется установить модульные очистные установки на устьевых участках коллекторов и дождеприемники с отстойной частью и фильтрующими корзинами.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

19. РЕШЕНИЯ ПО ТЕПЛОСНАБЖЕНИЮ.

19.1. Существующее положение

Теплоснабжение существующих малоэтажных и многоэтажных жилых домов современной постройки осуществляется от индивидуальных квартирных газовых водонагревателей.

Теплоснабжение существующих жилых домов старой постройки, а также общественных и производственных зданий осуществляется от автономных источников тепла: жилые дома, детский сад №11 по ул. Гагарина, средняя школа №2 - от встроенных котельных на твердом топливе, Российский сельскохозяйственный центр, детский сад №68 - от отдельно стоящих котельных.

Теплоснабжение учебного корпуса и общежития РГУ им. Канта - централизованное от городских тепловых сетей.

Источник теплоснабжения - РТС «Северная».

Теплоноситель - вода по температурному графику 150-70°C.

Тепловые сети двухтрубные, рассчитанные на совместную подачу тепла на отопление и горячее водоснабжение.

Система теплоснабжения - закрытая.

Трубопроводы теплосети выполнены из стальных труб в битумо-перлитовой изоляции и проложены бесканально.

Теплоснабжение существующих и строящихся многоэтажных жилых домов по ул. Гагарина и ул. Фортовая дорога предусматривается от квартирных газовых водонагревателей.

Теплоснабжение строящихся храма-часовни и гостиницы по ул. А.Невского предусматривается от автономных источников тепла - отдельно стоящих газовых котельных.

19.2. Проектное решение

В соответствии с ТУ МУП «Калининградтеплосеть» № от теплоснабжение проектируемых учебных и вспомогательных корпусов, общежитий и жилых зданий, принадлежащих РГУ им. Канта, расположенных на участке земли, являющейся федеральной собственностью, централизованное от автономного источника тепла - отдельно стоящей котельной. На теплоснабжение от проектируемой котельной переключаются существующие учебный корпус и общежитие.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

В качестве источника тепла принимается котельная с тремя котлами КВ-ГМ-10. Расход тепла, отпускаемого котельной, с учетом собственных нужд и потерь в сетях составляет 29.52 МВт (25,4 Гкал/час). Производительность котельной 34,89 МВт (30,0 Гкал/час).

Высвобождающаяся тепловая нагрузка используется для подключения к тепловым сетям от РТС «Северная» проектируемых культурно-досугового комплекса и детского сада по ул. Куйбышева и реконструируемых детского сада №11 и средней школы №2. Встроенные в здания детского сада и школы котельные демонтируются.

Теплоснабжение реконструируемого детского сада №68 предусматривается от собственной реконструируемой отдельно стоящей котельной.

В соответствии с ТУ МУП «Калининградтеплосеть» №204а и №443 от 20.11.07 теплоснабжение гостинично-досугового комплекса по ул. Литовский Вал и оздоровительного комплекса с многоуровневой стоянкой по ул. Гагарина предусматривается централизованное от городских тепловых сетей. Источник теплоснабжения - РТС «Восточная».

В соответствии с ТУ МУП «Калининградтеплосеть» № от теплоснабжение автоцентра и парковки с магазином, кафе и офисами по ул. Гагарина предусматривается централизованное от городских тепловых сетей. Источник теплоснабжения - РТС «Восточная» после реконструкции.

Теплоноситель от РТС «Северная» и РТС «Восточная» - вода по температурному графику 150-70°С.

Тепловые сети двухтрубные, рассчитанные на совместную подачу тепла на отопление и горячее водоснабжение.

Система теплоснабжения - закрытая.

Трубопроводы теплосети выполняются из предизолированных стальных труб и прокладываются бесканально.

Существующие тепловые сети в связи с неудовлетворительным состоянием подлежат перекладке.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

20. РЕШЕНИЯ ПО ГАЗОСНАБЖЕНИЮ.

Существующими источниками газоснабжения являются газопровод высокого давления Ø219мм, проложенный по ул.Ю.Гагарина, газопровод высокого давления Ø273мм, проложенный вдоль ручья по ул.Фортова дорога, а также, существующая сеть внутриквартальных газопроводов низкого давления.

Схемой предусматривается перекладка газопровода высокого давления Ø76мм, проложенного к ШРП №89, а также реконструкция ШРП №89 с целью увеличения пропускной способности. Также схема предусматривает закольцовки газопроводов низкого давления от проектируемых ШРП с существующими сетями низкого давления.

Разрешенное давление газа в газопроводах низкого давления – 3,0КПа. Рабочее давление газа в газопроводах высокого давления – 0,55МПа, разрешенное – 0,6МПа.

Теплота сгорания газа 8000 ккал/м³, плотность в нормальных условиях – 0,7м³/час.

Схема газоснабжения квартала решена из условия расположения жилых зданий, коммунально-бытового сектора, возможной очередности их строительства, а также из условия расположения действующих газораспределительных систем и их закольцовки с проектируемыми сетями.

Распределение газа по микрорайону принято по двухступенчатой системе: высокое – низкое давление. Газопровод высокого давления – тупиковый, газопроводы низкого давления – тупиковые и кольцевые.

Для снижения давления с высокого (0,55-0,6 МПа) до низкого (0,002-0,003 МПа) схемой предусматривается установка газорегуляторного пункта шкафного типа.

Схемой газоснабжения предусматривается подача газа на цели отопления и горячего водоснабжения, пищевого приготовления в жилые дома с этажностью до 10 этажей включительно, для жилых домов этажностью свыше 10 этажей – в соответствии с требованиями технических документов.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:

- Схема существующего положения проектируемой территории в структуре города с комплексной оценкой её использования, М 1: 2000.
- Ситуационный план, М 1: 5000.
- Схема функционального зонирования и градостроительного регулирования.
- Схема организации движения транспорта и схема организации улично-дорожной сети на проектируемой территории, М 1:2000.
- Разбивочный чертёж красных линий и линий регулирования застройки, М 1: 2000.
- Сводный план инженерных сетей, М 1: 2000.
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1: 2000.
- Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000.
- Схема границ территории объектов культурного наследия, М 1:2000.
- Схема планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с границами зон, М 1: 2000.
- Предложения по очередности освоения территории, М 1:4000.
- Проект планировки жилого района, М 1: 2000.
- Схема расположения землевладений и землепользований, М 1: 2000.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Приложение 1.
Проект межевания.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Приложение 2.

						0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)	Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

Приложение 3.

0017 / 07 / 01 - ОПЗ (МК № 26)

						Лист
Из	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата	

