

ООО «ИНСТИТУТ РЕСТАВРАЦИИ, ЭКОЛОГИИ и ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

Муниципальный заказчик: "Комитет
архитектуры и градостроительства
администрации городского округа
«Город Калининград»".

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

МК № 762

Инв. № 0221/14/01

г. Калининград

2015 г.

ООО «ИНСТИТУТ РЕСТАВРАЦИИ, ЭКОЛОГИИ и ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

Муниципальный заказчик: "Комитет
архитектуры и градостроительства
администрации городского округа
«Город Калининград»".

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

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

МК № 762

Инв. № 0221/14/01

Генеральный директор

Н. Г. Смирнова

Гл. архитектор проекта

В. К. Сень

Гл. инженер проекта

Ж. И. Каменева

г. Калининград

2015 г.

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

СОСТАВ ПРОЕКТА:

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории (утверждаемая часть)

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

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

2. Обоснование проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры	2	1:5000
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) со схемой комплексной оценки территории	3	1:2000
3.	Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковочных мест и схема движения транспорта на соответствующей территории	4	1:2000

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист

4	Схема поперечных профилей улично-дорожной сети	4.1	1:200
5.	Схема границ территорий объектов культурного наследия	5	1:2000
6.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	6	1:2000
7.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	7	1:2000
8.	Разбивочный чертеж красных линий	8	1:2000
9.	Схемы размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Сводный план сетей.	9	1:2000
10.	Эскизные предложения по объемно-планировочному решению	10	1:2000
11.	Схема очередности строительства	11	1:2000

3. Проект межевания

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

1	Опорный план	1,3	1:2000
2	Проект границ земельных участков	2,4	1:2000

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 4

СОДЕРЖАНИЕ

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Введение	7
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории.....	11
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....	13
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.....	14
1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	14
1.3.2. Характеристики развития жилой застройки.....	15
1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения.....	17
1.4. Плотность, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели).....	20
1.5. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....	22
2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
2.1. Общая характеристика территории (существующее положение).....	28
2.1.1. Решения генерального плана.....	29
2.1.2. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	30
2.1.3. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	32
2.1.4. Зеленые насаждения общего пользования.....	35
2.2. Вертикальная планировка территории.....	36
2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	37
2.4. Решения по инженерному обеспечению населения.....	38
2.4.1. Решения по электроснабжению.....	38
2.4.2. Слаботочные сети.....	41
2.4.3. Решения по водоснабжению, бытовой и дождевой канализации.....	42
2.4.4. Решения по теплоснабжению.....	43
2.4.5. Решения по газоснабжению.....	44
2.5. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО и ПБ.....	45

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист
							5

2.6. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	50
2.7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	52
Исходные данные	55
3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
3.1. Проект межевания части территории в границах красных линий улиц: А.Невского – ул.Юбилейная- граница земельного участка № 39:15:132501:139 - основной проезд– Ю.Гагарина – Литовский Вал.....	65
Введение.....	65
3.1.1. Анализ существующего положения.....	66
3.1.2. Проектное решение.....	67
3.1.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	72
Графические материалы.....	74
Исходные данные	77
3.2. Проект межевания части территории в границах красных линий улиц: Куйбышева – Ю.Костикова - Еловая аллея - Ю.Гагарина.....	88
Введение.....	88
3.2.1. Анализ существующего положения.....	89
3.2.2. Проектное решение.....	90
3.2.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	94
Графические материалы	96
Исходные данные	100

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 6

Введение

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда разработан на основании сведений, предоставленных Заказчиком, а также:

- Муниципального контракта № 762 на выполнение работ по разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда от 5 ноября 2014 г.
- Технического задания по разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда (Приложение №1 к Муниципальному контракту № 762).
- Постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 17.12.2013 № 1961 « О разработке проекта планировки территории жилого района с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский вал в Ленинградском районе».
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. (в редакции последних изменений от 18.12.2013 г. №460).
- Материалов Генерального плана муниципального образования “Город Калининград”, утвержденного городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22 февраля 2006 г.
- Местных нормативов градостроительного проектирования ГО «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда № 438 от 17 декабря 2014 г.
- Материалов ранее разработанного проекта планировки жилого района с проектом межевания в его составе территории в границах улиц: А. Невского – Куйбышева – Ю.Гагарина –Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда и утвержденного постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 01.02.2010г. №139.
- Сведений дежурного плана города с границами территории для разработки проекта планировки с проектом межевания в его составе. Письмо Комитета архитектуры и строительства Исх.№ и-КАиС -13303 от 25.11.2014г.
- Сведения о границах земельных участках, находящихся в разрабатываемом микрорайоне с указанием кадастровых номеров, правовой формы и целевого назначения участков. Письмо Комитета архитектуры и строительства Исх.№ и-КАиС -14044 от 10.12.2014г.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 7

- Акта выбора трассы газопровода от 20.10.2015г. №356;
- Акта выбора трасс инженерных коммуникаций от 08.10.2013 г. № 329.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 – ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136 – ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» от 29. 10. 2002 г. № 150.

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно-технической документации:

- СП 42.13330. 2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений» (актуализированный СНиП 2.07.01.89*);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».
- Федеральный закон от 10.02.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред.от 25.06.2012 №93-ФЗ);
- Федеральный закон от 23.11.1995 г. №174-ФЗ «Об экологической экспертизе» (ред.от 28.07.2012 №133-ФЗ);
- Федеральный закон от 04.05.1999 г. №96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» (ред.от 25.06.2012 №93-ФЗ);
- Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (ред. От 28.07.2012 №133-ФЗ);
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

Разрешительным документом для ООО «Институт реставрации, экологии и градостроительного проектирования» на разработку данного проекта является Свидетельство СРО НП «проектные организации Северо-Запада» № П-044-014.5 от 17.05.2013г.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 8

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТА

Главный архитектор проекта	В. К. Сень
Главный инженер проекта	Ж. И. Каменева
Главный специалист	В.К. Сень
Руководитель группы “Водоснабжение и канализация”	В. Б. Кротова
Руководитель группы “Теплоснабжение”	О.М. Журавлева
Руководитель группы “Электроснабжение”	В.Г. Петрушина
Руководитель группы “Архитектурно-планировочная группа”	Ж. И. Каменева
Инженеры-проектировщики:	Е.Н. Лошинина А. А. Ковалева

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист
							9

СПРАВКА ГАПа, ГИПа

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах улиц А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский Вал в Ленинградском районе г. Калининграда разработан в соответствии с Техническим заданием на работы по разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский Вал в Ленинградском районе г. Калининграда» от 5 ноября 2014г. (Приложение №1 к Муниципальному контракту № 762).

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

В. К. Сень

Главный инженер проекта

Ж. И. Каменева

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 10

1.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ, ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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/м^2 . Приход солнечного тепла снижен на 40% в связи с большой облачностью.

Среднегодовая температура воздуха – плюс $7,1^{\circ}\text{C}$. Абсолютные колебания (абсолютный максимум и абсолютный минимум) могут достигать от $+36^{\circ}\text{C}$ в июле – августе, до -33°C в январе - феврале.

Наиболее холодный месяц – январь, среднемесячная температура - $3,4^{\circ}\text{C}$. Наиболее теплый – июль, среднемесячная температура - $+17,4^{\circ}\text{C}$. 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 территории города расположена во II-Б подрайоне. Температура наружного воздуха для отопления принимается равной; минус 19°C , для вентиляции – минус 8°C . Продолжительность отопительного периода составляет 193 дня.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 11

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. Русла залены, замусорены, заросли древесно-кустарниковой растительностью. Трубопереезды и другие гидротехнические сооружения требуют очистки, промывки, ремонта или замены.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 12

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, имеющихся на данной территории.

Грунты, преобладающие на данной территории, представляют собой плотные суглинки. Грутовые 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.

1.2 КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания Генерального плана города Калининграда, утвержденного решением ГСД №69 от 22.02.2006г. Размеры (расстояние между красными линиями) определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц.

Ширина улиц в жилой застройке, в красных линиях, принята от 15 до 25 метров. (Согласно СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских поселений").

Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5 м от красных линий.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 13

1.3 ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград».

Планировочное решение проектируемой территории принято с учётом земельных участков под существующими и перспективными объектами, оформленных в установленном порядке и расположенных на рассматриваемой территории.

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

На чертеже П-1 (см. Чертеж планировки территории (основной чертеж)) показаны зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- жилого назначения, общественно-жилого назначения, рекреационного назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

1.3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

(см. Чертеж планировки территории и схему организации улично-дорожной сети, схему размещения парковочных мест и схему движения транспорта на соответствующей территории. Лист 4)

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с Генеральным планом муниципального образования г. Калининграда, разработанным НПФ «ЭНКО» г. Санкт-Петербург., утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда № 69 от 22.02.2006 г.

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.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 14

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

Проектом предусматривается организация пешеходной связи улицы Ю.Гагарина и улицы Римской. Пешеходная зона проходит от ул. Ю.Гагарина вдоль южной границы школы №2 (ул. Гагарина 55), затем - по территории школы вдоль западной границы участка, пересекая ул. Еловая аллея, проходит по участку с кадастровым номером № 39:15:132606:1 под строительство многоквартирных жилых домов до соединения с ул. Римской. Эта пешеходная связь предусмотрена для удобства доступности местных жителей к объектам общественного и делового назначения, посещения средней общеобразовательной школы жителями близлежащих кварталов.

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

1.3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

(см. Чертеж планировки территории (основной чертеж). Лист 1).

Ранее 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.

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

Спортивные и детские площадки в кварталах были 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 выполнялось защитное озеленение из благородных деревьев и кустарников не менее 6-8 метров в глубину.

Проектируемый район представляет собой динамический центр в виде общественной зоны многоцелевого назначения - это культурно-досуговые и развлекательные комплексы, гостиницы, рестораны и кафе. Данный центр характеризуется отчетливо выраженным,

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 15

пропорционально с компактным размещением построением, что также отчётливо 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 обозрения. 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.

Ранее разработанный проект планировки на данный момент не соответствует современному состоянию. В результате изменившейся социально-экономической ситуации значительно выросли темпы строительства. Изменилась ситуация по землепользованию и функциональному использованию территории. Появилась потребность в дополнительном размещении детского дошкольного учреждения на 240 мест с учетом радиуса обслуживания планируемой застройки на земельном участке, свободном от прав третьих лиц. Таким участком, согласно сведениям о землепользовании в данном микрорайоне, является земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:3669, расположенным по адресу г. Калининград, ул. Ю.Костикова, площадью 9329,880 кв.м..

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 16

Также необходимо произвести реконструкцию двух существующих детских дошкольных учреждений с увеличением количества мест. При развитии жилой застройки на территории БФУ им. И. Канта необходимо предусмотреть строительство детского сада на 240 мест.

1.3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Размещение, вместимость и размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания на проектируемой территории приняты в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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, чтобы охватить все группы жилых домов.

Проектом предлагается реконструкция существующих зданий общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений, а также строительство нового детского сада. Учреждение планируется разместить на изолированной от улиц с большим движением транспорта участке. Наибольшее расстояние от зданий общеобразовательных школ до обслуживаемых жилых домов принято 750 метров, от начальных школ – 500 метров, от детских садов – 300 метров.

Проектом предусмотрено место размещения детского сада на 240 мест по ул. Юрия Костикова площадью земельного участка – 0,933 га; количество этажей – 2.

Земля, отведенная под строительство этого детского сада, находится в собственности муниципального образования. Также эта территория с юга граничит с земельным участком гаражного общества «Океан», которому юридически уже не принадлежит. В связи с этим незаконные постройки и гаражи подлежат сносу.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)	Лист 17

РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ.

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

Расчет произведен согласно рекомендуемому приложению Ж СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Таблица 2.

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Единицы измерения	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	45	361	630	-	-	Реконструкция двух существующих и строительство двух новых детских садов на 240 мест
2	Общеобразовательная школа	место	140	1124	1392	-	-	Реконструкция существующей школы
3	Межшкольный учебно- производственный комбинат	место	8% от общего числа школьников	63	63	-	-	Расположен на территории школы в пристроенном помещении
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания								
4	Магазины в том числе: - прод. товаров - непрод. товаров	м ² торговой площади	100 70 30	803 562 241	803 562 241	-	-	82 м. кв. – торговая площадь существующих магазинов
5	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	24	24			---/---
6	Предприятия общественного питания	место	8	64	64	-	-	260 м. кв. – торговая площадь существующих предприятия общественного питания
7	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	16	16			---/---

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

0221 / 14 / 01 - ОПЗ (МК № 762)

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Единицы измерения	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь, м.кв.	Строительный объем, м.кв.	Примечание
8	Прачечные самообслуживания	кг.белья в смену	10	80	80			---/---
9	Химчистки самообслуживания	кг. вещей в смену	4,0	32	32			---/---
Учреждения управления, кредитно-финансовые и предприятия связи								
10	Отделение связи	объект	0,1 на 9 тыс. чел.	1	1	240	840	
11	Филиал сбербанка	окно	1 на 2 – 3 тыс. чел.	3	3	208	728	---/---
12	Юридические консультации	рабочее место	1 место на 10 тыс. чел.	1	1	80	280	---/---
13	Нотариальная контора	рабочее место	1 место на 30 тыс. чел.	1	1	63	220	---/---
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства								
14	ЖЭК	объект	1 на 20 тыс. чел.	1	1	228	798	---/---
15	Общественные уборные	прибор	1 на 1 тыс. чел.	8	8	-	-	В составе развлекательных и общественных комплексов

Примечание: Норматив потребности на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах установлен согласно демографической структуре населения городского округа на расчетный срок (2015 г.), приведенной в генеральном плане г. Калининграда (электронная версия, разработчик - Научно-проектная фирма «ЭНКО», г. Санкт-Петербург) – по детским дошкольным учреждениям – 45 мест, по общеобразовательным школам – 140 мест.

1.4 ПЛОТНОСТЬ, ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ)

В границах проекта планировки жилой фонд представлен проектируемой и существующей застройкой. Основные технико-экономические показатели по жилой застройке приводятся в нижеследующей таблице.

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.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории всего	га/%	119,69/100%	119,69/100%
	В том числе территории:			
	-многоэтажной жилой застройки	га	10,94/9,2	14,32/12,0
	-среднеэтажной жилой застройки	га	6,0/5,0	7,86/6,6
	- много квартирные жилые дома этажностью 5-12 этажей	га	0/0	1,86/1,6
	-малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками	га	4,7/3,9	4,7/3,9
	-школ и детских садов	га	3,29/2,7	4,23/3,5
	-учреждений соцкультбыта	га	8,83/7,4	12,42/10,4
	- территорий промышленных объектов	га	4,21/3,5	4,21/3,5
	-зеленых насаждений специального назначения	га	3,76/3,2	4,54/3,8
	-зеленых насаждений общего пользования	га	10,62/8,9	11,35/9,5
	-зоны инженерно-транспортной инфраструктуры	га	22,98/19,2	23,21/19,4

Лист	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)						
		Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата
							20

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
	-зоны учреждений высшего профессионального образования	га	29,14/24,3	29,14/24,3
	-водные объекты	га	1,85/1,5	1,85/1,5
	-прочие территории	га	13,37/11,2	0/0
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	6,51	8,03
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь квартир в многоэтажной застройке	тыс.м ²	123,1	161,1
3.2	Общая площадь квартир в среднеэтажной застройке	тыс.м ²	35,2	35,2
3.3	Общая площадь квартир в малоэтажной застройке	тыс.м ²	33,5	33,5
	всего:	тыс.м ²	191,8	229,8
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	9,2	18,1
	В том числе:			
	- магистральные улицы общегородского значения с непрерывным движением	км	0,7	0,7
	- магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением	км	2,6	2,6
	- магистральные улицы районного значения	км	1,5	1,4
	-улицы в жилой застройке	км	3,3	6,5
	- проезды в жилой застройке	км	1,1	6,9
4.2	Протяженность линий общественного транспорта	км	4,8	4,7
	В том числе:			
	-автобус	км	4,8	4,7
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	-постоянного хранения, в том числе:	маш.-мест		2105

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							21

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
	подземные	-- // --	---	344
	многоуровневые	-- // --	297	797
	-временного хранения	-- // --	---	964

1.5 МЕРЫ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Согласно данным, выданным Главным управлением МЧС России по Калининградской области, проектируемый район находится на территории категорированного по ГО города. На территории проектируемого района нет и не запроектированы объекты, категориированные по ГО.

В соответствии с п. 1.3 и табл. 1 СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» граница зоны возможных сильных разрушений определяется границей проектной застройки города, следовательно, территория планируемого района расположена в зоне возможных сильных разрушений.

В соответствии с п. 1.4 СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» зона возможных разрушений категорированного города (7 км от границ проектной застройки города) с прилегающей к этой зоне полосой территории шириной 20 км составляет зону возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения), следовательно, территория планируемого района расположена в зоне возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения).

В соответствии с п. 9.2 СНиП 2.01.51-90, табл.7 Калининградская область расположена в зоне действия режима световой маскировки.

Территория планируемого района расположена за пределами зон катастрофического затопления.

Решения по системам оповещения и управления ГО объекта

Основной задачей местной системы оповещения ГО является обеспечение доведения до населения сигналов (распоряжений) и информации оповещения от органов, специально уполномоченных на решение вопросов в области гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и предупреждения стихийных бедствий – отдела ГО и ЧС

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист

Ленинградского района г. Калининграда, Главного Управления МЧС России по Калининградской области.

При планировании застройки района, согласно техническим условия ГУ МЧС России по Калининградской области, в целях обеспечения оповещения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций, проектом предусмотрено:

- поддержание в надлежащем состоянии существующих и установка новых громкоговорящих устройств (не менее двух), подключение их к сети уличной звукофикации системы оповещения населения;
 - подключение всех жилых и административных зданий к системе оповещения населения по эфирного радиовещания и кабельного телевидения;
 - установка экранов ОКСИОН в местах массового скопления населения планируемого района.

Основной способ оповещения и информирования населения - передача речевых сообщений по сетям вещания: радио, телевизионного. Для привлечения внимания перед передачей речевой информации включаются электросирены на селитебной территории планируемого района. Звучание электросирен означает «ВНИМАНИЕ ВСЕМ!». По этому сигналу необходимо включить радиоприемники и телевизионные приемники для прослушивания экстренного сообщения Главного Управления по делам ГО и ЧС по Калининградской области.

В целях обеспечения устойчивого функционирования системы оповещения ГО предусматривается использование запасов мобильных средств оповещения.

Сигналы, передаваемые по техническим средствам связи, необходимо дублировать другими средствами. Такими дублирующими средствами являются электрические и другие сирены, гудки транспорта, удары в гонг, рельс и т.п.

Проектом планировки закладываются места расположения ПРУ для защиты населения от действия воздушной ударной волны и проникающей радиации.

В соответствии с п. 4.2 СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны, для размещения ПРУ следует применять помещения производственных и вспомогательных зданий предприятий, учреждений здравоохранения и жилых зданий; школ, библиотек и зданий общественного назначения; складов сезонного хранения овощей, продуктов и хозяйственного инвентаря.

Противорадиационные укрытия (ПРУ) выполняются в соответствии с требованиями СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны.

Перевод помещений на режим защитных сооружений должен производиться в срок не более чем за 12 часов (п. 4.8 СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской

обороны). Период перевода помещений на режим укрытия мал по времени, поэтому при выполнении рабочих проектов ПРУ должен быть произведен расчет материалов, сил и средств, необходимых для выполнения этих работ.

В военное время, а так же при чрезвычайных ситуациях для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта устанавливаются пункты санитарной обработки, размещаемые согласно п. 10.1 СНиП 2.01.51-90 и СНиП 2.01.57-85.

Решения по светомаскировочным мероприятиям

Обеспечение светомаскировки проектируемого района застройки следует осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 2.01.53-84 «Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства».

Мероприятия обеспечивающие осуществление светомаскировки должны быть выполнены заблаговременно.

В соответствии с требованиями п. 1.2 СНиП 2.01.53-84 светомаскировка предусматривается в 2-х режимах: частичного и полного затемнения.

Режим частичного затемнения следует рассматривать как подготовительный период к введению режима полного затемнения.

Режим частичного затемнения должен быть введен не более чем за 16 часов и не должен нарушать производственную деятельность. После введения действует постоянно, кроме времени действия режима полного затемнения.

При введении режима частичного затемнения освещение территории стадионов, архитектурная подсветка, рекламное и витринное освещение должно отключаться от источников питания. Одновременно необходимо снизить уровень наружного освещения улиц, территорий парков. Городской транспорт в режиме частичного затемнения светомаскировке не подлежит.

Режим полного затемнения вводится по сигналу «Воздушная тревога» и отменяется с объявлением сигнала «Отбой воздушной тревоги».

Переход с режима частичного затемнения на режим полного затемнения должен осуществляться не более чем за 3 минуты.

В режиме полного затемнения всё наружное освещение должно быть выключено.

Управление наружным освещением предусматривается централизованным из пункта управления освещением города.

В режиме полного затемнения внутреннее освещение либо отключается, либо применяются механические способы маскировки: закрытие световых проемов и устройство тамбуров во входах.

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист 24

Городской наземный транспорт должен останавливаться, его осветительные огни должны выключаться.

В местах проведения неотложных работ, а также на опасных участках путей эвакуации людей следует предусматривать автономное маскировочное освещение с помощью переносных осветительных фонарей.

Проектные решения по предупреждению ЧС

Предварительная подготовка местности

Перед началом строительных работ, территорию, отведённую под строительство, проверить на наличие взрывоопасных переметов.

Согласно ТУ ГУ МЧС Rossi по Калининградской области, вблизи проектируемого района нет потенциально опасных объектов, аварии на которых могли бы стать причиной возникновения чрезвычайной ситуации на объекте строительства.

Наиболее неблагоприятным природным фактором, влияющим на процесс функционирования территории, может стать ураганный ветер.

Защита зданий от ветрового воздействия, снеговой нагрузки предусматривается в соответствии с требованиями СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия».

Защита от атмосферных осадков, затопления территории и подтопления фундаментов осуществляется путем выполнения вертикальной планировки территории и организации поверхностного стока, устройства дренажа и строительства ливневой канализации.

Защита от сильных морозов предусматривается в соответствии с требованиями СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

Мероприятия по молниезащите выполняются на стадии проектирования отдельных объектов.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в Ленинградском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны по ул. 1812 г. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённую точку района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

Решения по обеспечению взрывопожаробезопасности

Пожарная безопасность проектируемой территории решается комплексом противопожарных мероприятий, выполненных в соответствии с требованиями нормативных документов по проектированию:

Проектом предусмотрены технические решения и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, безопасную эвакуацию

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							25

людей, беспрепятственный ввод сил и средств ликвидации ЧС (пожарных расчётов и пожарной техники).

Решения включают:

- степень огнестойкости проектируемых зданий в границах проекта планировки не ниже II;
- выдержаны противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий;
- обеспечена возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступ пожарных с автолестниц в любое помещение;
- радиус обслуживания пожарного депо не превышает 3 км;
- проектируемые сети водопровода рассчитаны на пожаротушение;
- на сетях водопровода запроектированы пожарные гидранты;
- при решении транспортной структуры проектируемого района предусмотрены автотранспортные входы/выходы на магистральные улицы Невского, Литовский вал, Гагарина и улицу районного значения – ул. Куйбышева, для ввода/вывода аварийно-спасательных формирований и беспрепятственной эвакуации людей, что обеспечивает надежность транспортных связей района с городским центром и областью.

Для эвакуации людей с территории предусмотрено следующее:

- запроектированная сеть дорог, улиц и проездов, обеспечивает свободную и быструю транспортную связь со всеми функциональными зонами территории застройки;
- обеспечена возможность проезда машин к зданиям;
- обеспечена возможность выезда автомобилем по трём независимым направлениям с территории застройки (через улицы Невского, Литовский вал, Гагарина);

Въезд и выезд специальной техники для ликвидации последствий ЧС на территории застройки может осуществляться со стороны улиц Невского, Литовский вал, Гагарина и Куйбышева.

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							26

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							27

2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)

(см. Схему расположения элемента планировочной структуры,

Схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории
(опорный план) со схемой комплексной оценки территории,

Схему границ территорий объектов культурного наследия)

Проектируемая территория расположена в центральной части города.

Площадь отведенного участка в утверждённых границах проектирования составляет – 119,69 га.

Территория ограничена:

- с севера – ул. Куйбышева;
- с юга – ул. Литовский вал;
- с запада – ул. А. Невского;
- с востока – ул. Ю. 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 Карагиленхоф. Часть территории, продолжение улицы Ю. Костикова, существующие производственные здания и сооружения – уже сложившаяся зона производственно - коммунальных объектов, инженерных и транспортных инфраструктур.

Лист
0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)
Из Кол.уч Лист № Подпись Дата

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.

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

На территории проектируемого района имеются земли (по сведениям из:

- Федеральной собственности: застройка промышленными объектами,
- Государственной собственности: территории среднеэтажной 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.

2.1.1. РЕШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Ранее разработанный проект планировки на данный момент не соответствует современному состоянию. В результате изменившейся социально-экономической ситуации значительно выросли темпы строительства. Изменилась ситуация по землепользованию и функциональному использованию территории. Появилась потребность в дополнительном размещении детского дошкольного учреждения на 240 мест с учетом радиуса обслуживания планируемой застройки на земельном участке, свободном от прав третьих лиц. Также необходимо произвести реконструкцию двух существующих детских дошкольных учреждений с увеличением количества мест. При развитии жилой застройки на территории БФУ им. И. Канта необходимо предусмотреть строительство детского сада на 240 мест.

Зоны планированного размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград».

2.1.2 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ, ТРАНСПОРТ

(см. Схему расположения элемента планировочной структуры и схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) со схемой комплексной оценки территории. Лист 3, Чертеж планировки территории и схему организации улично-дорожной сети, схему размещения парковочных мест и схему движения транспорта на соответствующей территории. Лист 4)

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист

Проектируемая территория жилого района ограничена:

- с севера, магистралью районного значения – улицей Куйбышева;
 - с запада, магистралью общегородского значения с непрерывном 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.

В проекте принятая классификация улично-дорожной сети в соответствии с Генеральным планом муниципального образования г. Калининграда, разработанным НПФ «ЭНКО» г. Санкт-Петербург, утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда № 69 от 22.02.2006 г.

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 сложившейся и перспективной застройки участка и существующего рельефа местности.

Проектом предусматривается организация пешеходной связи улицы Ю.Гагарина и улицы Римской. Пешеходная зона проходит от ул. Ю.Гагарина вдоль южной границы школы №2 (ул. Гагарина 55), затем - по территории школы вдоль западной границы участка, пересекая ул. Еловая аллея, проходит по участку с кадастровым номером № 39:15:132606:1 под строительство многоквартирных жилых домов до соединения с ул. Римской. Эта пешеходная связь предусмотрена для удобства доступности местных жителей к объектам общественного и делового назначения, посещения средней общеобразовательной школы жителями близлежащих кварталов.

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

Расчет сооружений для хранения транспортных средств.

(см. Эскизные предложения по объемно-планировочному решению и Схему движения транспорта и схему организации улично-дорожной сети на проектируемой территории).

Расчет автостоянок для населения, проживающего в многоэтажной, среднеэтажной многоквартирной жилой застройки рассчитан согласно приложению к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 426 от 19 декабря 2012г.

Минимальное количество машиномест на 100 жителей – 12.

Предполагаемая численность населения на проектируемой территории составляет 8,03 тыс.чел.

Следовательно, необходимое число машиномест составит – 964.

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

Проектом предусматривается размещение наземных автостоянок, общей площадью 117192 м. кв., что позволит разместить 4687 автомобилей. Кроме того, в районе проектируются 2 многоуровневые парковки (вместимостью 297 и 500 машиномест) и две подземные парковки площадью 6884 м. кв.

2.1.3 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ.

(см. Схему зон с особыми условиями использования территории)

В состав зон ограничений на использование территории входят: санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов; коридоры основных инженерных коммуникаций (ЛЭП, водопроводов, газопроводов и др.); зоны охраны памятников истории и культуры; водоохраные 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 V класса - 50 метров

- автомойка с магазином автозапчастей, ул. Ю.Гагарина, 2
- АЗС, ул. Ю.Гагарина
- медицинский склад, ул. Куйбышева 80-82

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист

- ООО «Маркер», административно-производственный комплекс, гаражи, ул. Литовский вал, 21-а
- склады, мастерская, гаражи, ул. Литовский вал 19
- ЗАО «РосНефть», АЗС, ул. Литовский вал, 9

Санитарно-защитная зона - 35 метров

- ООО «Европейский квартал», многоярусная парковка, ул. Пражская, 36

Санитарно-защитная зона V класса - 50 метров

- ЗАО «Калининградагропромэнерго», котельная, ул. Еловая аллея, 8-10
- Санитарно-защитная зона определяется расчетом с учетом характеристик принятого оборудования, но принимается не менее 50 м.
- ЗАО «Калининградагропромэнерго», складские помещения, ул. Еловая аллея, 8-10
- ЗАО «Калининградагропромэнерго», мастерская, ул. Еловая аллея, 8-10
- производственные и складские здания, ул. Грига, 54
- кафе, ул. Куйбышева

ООО «ЛУКойл-Северо-западнефтепродукт», АЗС, ул. Куйбышева, 36

В восточном направлении - 20 метров до границы жилой застройки. По другим направлениям размер СЗЗ для АЗС №207 оставить в соответствии с санитарно-эпидемиологическим заключением ЦГСЭН в Калининградской области

Санитарно-защитная зона - 73 метра

- ООО «Вальдау», ТП «Университетская», ул. Юбилейная, 3

Водоохранная зона – 50 м, Береговая полоса – 5 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 - охранная зона по 20 метров в обе стороны от крайних фазных проводов;
- подземный электрокабель высокого напряжения – охранная зона 1 м от крайних кабелей;
- подземный газопровод высокого давления - нормативное расстояние до фундаментов зданий - 7 метров, охранная зона – 2 метра с каждой стороны от оси газопровода;
- кабели связи – охранная зона по 2 метра в каждую сторону от крайнего провода;
- бытовая и дождевая канализация, нормативное расстояние до фундаментов зданий и сооружений составляет 3 м;
- водопровод, нормативное расстояние до фундаментов зданий и сооружений составляет 5 м;

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)		Лист 32

- тепловые сети, расстояние от которых до фундаментов зданий и сооружений составляет 5 м.
 - санитарно-защитная полоса водоводов – 10 м.

При размещении отдельно стоящих трансформаторных подстанций и тяговой подстанции напряжением 10-20 кВ учтен санитарный разрыв до окон жилых домов и общественных зданий- 10 м.

К проектируемым объектам, имеющим санитарно-защитную зону, относятся:

Санитарно-защитная зона V класса – 50 метров

- ООО «Стройспецназ», многоуровневая парковка со встроенными административными помещениями по ул. Юбилейной;
 - автостоянка, ул. Литовский вал 1.

Границы охранных зон объектов культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта, получены в качестве исходных данных, а также в соответствии с Постановлением Правительства Калининградской области № 386 от 06.06.2013 и отражены в графическом материале (лист П-5).

Графически зоны с особыми условиями использования отображены на листе П – 6.

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 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):

							Лист
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		33
						0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	

- 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.

При планировке территорий вблизи водных объектов, имеющих водоохраные зоны и береговые 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 постоянных зданий и сооружений, разбивка садово-огородных участков, прокладка сетей инженерных коммуникаций. В границах водоохраных 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.

2.1.4 ЗЕЛЕНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

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:

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист

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 организации 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 быстрорастущие, газо- и пылеустойчивые виды растений.

2.2 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:

Лист					
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

35

- 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 береговая 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 с СП 42.13330.2011 (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.

2.3 ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Размещение, вместимость и размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания на проектируемой территории приняты в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 (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 БФУ 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.

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, чтобы охватить все группы жилых домов.

Проектом предлагается реконструкция существующих зданий общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений, а также строительство нового детского сада на 240 мест по ул. Ю.Костикова. Учреждение 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.

2.4 РЕШЕНИЯ ПО ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

2.4.1 РЕШЕНИЯ ПО ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЮ.

(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.

Расчет нагрузки по электроснабжению из ранее разработанного проекта планировки территории покроют расходы на подключение новых объектов капитального строительства, поэтому разработка дополнительной мощности не требуется.

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 внутrikвартальных 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;

Лист					
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

Лист

37

- противопожарные устройства (пожарн. насосы, пожарн. сигнализация дымоудаление); лифты; авар. освещение - I категория;
 - индивидуальные теплопункты - 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.

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 150мм^2 при этом сечение возвратной жилы должно быть 50мм^2 .

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 150мм^2 при этом сечение возвратной жилы должно быть 50мм^2 .

							Лист
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		38
						0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	

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.

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.

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист 39

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.

Наружное освещение

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

2.4.2 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 отверстной телефонной канализации.

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							40

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».

2.4.3 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.

Расчет нагрузки по водоснабжению, бытовой и дождевой канализации из ранее разработанного проекта планировки территории покроют расходы на подключение новых объектов капитального строительства, поэтому разработка дополнительной нагрузки не требуется.

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 существующим 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.

В строящемся муниципальном дошкольном учреждении по ул. Ю. Костикова источником водоснабжения на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды является существующий хозяйственно-питьевой водопровод $\phi 200$ мм, проходящий по ул. Ю.Костикова.

Система водоотведения строящегося детского сада представляет собой систему трубопроводов и инженерных устройств, предназначенных для отвода сточных вод от санитарно-технических приборов в проектируемые канализационные сети, с последующим подключением в существующие городские канализационные сети, проходящие по ул. Ю Костикова.

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.

В настоящее время на территории сложилась и функционирует раздельная 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 проектируемых выпусках, рекомендуется установить модульные очистные установки на устьевых участках коллекторов и дождеприемники с отстойной частью и фильтрующими корзинами.

2.4.4 РЕШЕНИЯ ПО ТЕПЛОСНАБЖЕНИЮ.

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 осуществляется от автономных источников тепла - отдельно стоящих газовых котельных.

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

Проектное решение

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.

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» и предлагаемых к реконструкции 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.

Теплоснабжение многоуровневой автопарковки с пристроенными административно-торговыми помещениями, рестораном и магазина по продаже автомобилей по ул. Юбилейной 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°C. 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.

2.4.5 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.Фортовая дорога, а также, существующая сеть внутриквартальных газопроводов низкого давления.

Расчет нагрузки по газоснабжению из ранее разработанного проекта планировки территории покроют расходы на подключение новых объектов капитального строительства, поэтому разработка дополнительной нагрузки не требуется.

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист 43

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 – 0,7 м³/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, пищеприготовления в жилые дома с этажностью до 10 этажей включительно, для жилых домов этажностью свыше 10 этажей – в соответствии с требованиями технических документов.

Для обеспечения горячего водоснабжения и отопления проектируемого детского сада по ул. Ю.Костикова применяется автоматизированная газовая блочно-модульная водогрейная котельная, источником газоснабжения является газопровод низкого давления, прокладываемый по ул. Ю.Костикова в г.Калининграде.

2.5 ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Согласно данным, выданным Главным управлением МЧС России по Калининградской области, проектируемый район находится на территории категорированного по ГО города. На территории проектируемого района нет и не запроектированы объекты, категорированные по ГО.

В соответствии с п. 1.3 и табл. 1 СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» граница зоны возможных сильных разрушений определяется границей проектной застройки города, следовательно, территория планируемого района расположена в зоне возможных сильных разрушений.

							Лист
							44
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

В соответствии с п. 1.4 СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» зона возможных разрушений категорированного города (7 км от границ проектной застройки города) с прилегающей к этой зоне полосой территории шириной 20 км составляет зону возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения), следовательно, территория планируемого района расположена в зоне возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения).

В соответствии с п. 9.2 СНиП 2.01.51-90, табл.7 Калининградская область расположена в зоне действия режима световой маскировки.

Территория планируемого района расположена за пределами зон катастрофического затопления.

Решения по системам оповещения и управления ГО объекта

Основной задачей местной системы оповещения ГО является обеспечение доведения до населения сигналов (распоряжений) и информации оповещения от органов, специально уполномоченных на решение вопросов в области гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и предупреждения стихийных бедствий – отдела ГО и ЧС Ленинградского района г. Калининграда, Главного Управления МЧС России по Калининградской области.

При планировании застройки района, согласно техническим условия ГУ МЧС России по Калининградской области, в целях обеспечения оповещения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций, проектом предусмотрено:

- поддержание в надлежащем состоянии существующих и установка новых громкоговорящих устройств (не менее двух), подключение их к сети уличной звукофикации системы оповещения населения;
- подключение всех жилых и административных зданий к системе оповещения населения по эфирного радиовещания и кабельного телевидения;
- установка экранов ОКСИОН в местах массового скопления населения планируемого района.

Основной способ оповещения и информирования населения - передача речевых сообщений по сетям вещания: радио, телевизионного. Для привлечения внимания перед передачей речевой информации включаются электросирены на селитебной территории планируемого района. Звучание электросирен означает «ВНИМАНИЕ ВСЕМ!». По этому сигналу необходимо включить радиоприемники и телевизионные приемники для прослушивания экстренного сообщения Главного Управления по делам ГО и ЧС по Калининградской области.

Лист					
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

45

В целях обеспечения устойчивого функционирования системы оповещения ГО предусматривается использование запасов мобильных средств оповещения.

Сигналы, передаваемые по техническим средствам связи, необходимо дублировать другими средствами. Такими дублирующими средствами являются электрические и другие сирены, гудки транспорта, удары в гонг, рельс и т.п.

Проектом планировки закладываются места расположения ПРУ для защиты населения от действия воздушной ударной волны и проникающей радиации.

В соответствии с п. 4.2 СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны, для размещения ПРУ следует применять помещения производственных и вспомогательных зданий предприятий, учреждений здравоохранения и жилых зданий; школ, библиотек и зданий общественного назначения; складов сезонного хранения овощей, продуктов и хозяйственного инвентаря.

Противорадиационные укрытия (ПРУ) выполняются в соответствии с требованиями СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны.

Перевод помещений на режим защитных сооружений должен производиться в срок не более чем за 12 часов (п. 4.8 СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны). Период перевода помещений на режим укрытия мал по времени, поэтому при выполнении рабочих проектов ПРУ должен быть произведен расчет материалов, сил и средств, необходимых для выполнения этих работ.

В военное время, а так же при чрезвычайных ситуациях для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта устанавливаются пункты санитарной обработки, размещаемые согласно п. 10.1 СНиП 2.01.51-90 и СНиП 2.01.57-85

Решения по светомаскировочным мероприятиям

Обеспечение светомаскировки проектируемого района застройки следует осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 2.01.53-84 «Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства».

Мероприятия, обеспечивающие осуществление светомаскировки, должны быть выполнены заблаговременно.

В соответствии с требованиями п. 1.2 СНиП 2.01.53-84 светомаскировка предусматривается в 2-х режимах: частичного и полного затемнения.

Режим частичного затемнения следует рассматривать как подготовительный период к введению режима полного затемнения.

Режим частичного затемнения должен быть введен не более чем за 16 часов и не должен нарушать производственную деятельность. После введения действует постоянно, кроме времени действия режима полного затемнения.

При введении режима частичного затемнения освещение территорий стадионов, архитектурная подсветка, рекламное и витринное освещение должно отключаться от источников питания. Одновременно необходимо снизить уровень наружного освещения улиц, территорий парков. Городской транспорт в режиме частичного затемнения светомаскировке не подлежит.

Режим полного затемнения вводится по сигналу «Воздушная тревога» и отменяется с объявлением сигнала «Отбой воздушной тревоги».

Переход с режима частичного затемнения на режим полного затемнения должен осуществляться не более чем за 3 минуты.

В режиме полного затемнения всё наружное освещение должно быть выключено.

Управление наружным освещением предусматривается централизованным из пункта управления освещением города.

В режиме полного затемнения внутреннее освещение либо отключается, либо применяются механические способы маскировки: закрытие световых проемов и устройство тамбуров во входах.

Городской наземный транспорт должен останавливаться, его осветительные огни должны выключаться.

В местах проведения неотложных работ, а также на опасных участках путей эвакуации людей следует предусматривать автономное маскировочное освещение с помощью переносных осветительных фонарей.

Проектные решения по предупреждению ЧС

Предварительная подготовка местности

Перед началом строительных работ, территорию, отведённую под строительство, проверить на наличие взрывоопасных переметов.

Согласно ТУ ГУ МЧС Rossi по Калининградской области, вблизи проектируемого района нет потенциально опасных объектов, аварии на которых могли бы стать причиной возникновения чрезвычайной ситуации на объекте строительства.

Наиболее неблагоприятным природным фактором, влияющим на процесс функционирования территории, может стать ураганный ветер.

Защита зданий от ветрового воздействия, снеговой нагрузки предусматривается в соответствии с требованиями СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия».

							Лист
							47
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

Защита от атмосферных осадков, затопления территории и подтопления фундаментов осуществляется путем выполнения вертикальной планировки территории и организации поверхностного стока, устройства дренажа и строительства ливневой канализации.

Защита от сильных морозов предусматривается в соответствии с требованиями СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

Мероприятия по молниезащите выполняются на стадии проектирования отдельных объектов.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в Ленинградском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны по ул. 1812 г. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённую точку района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

Решения по обеспечению взрывопожаробезопасности

Пожарная безопасность проектируемой территории решается комплексом противопожарных мероприятий, выполненных в соответствии с требованиями нормативных документов по проектированию:

Проектом предусмотрены технические решения и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, безопасную эвакуацию людей, беспрепятственный ввод сил и средств ликвидации ЧС (пожарных расчётов и пожарной техники).

Решения включают:

- степень огнестойкости проектируемых зданий в границах проекта планировки не ниже II;
 - выдержаны противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий;
 - обеспечена возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступ пожарных с автолестниц в любое помещение;
 - радиус обслуживания пожарного депо не превышает 3 км;
 - проектируемые сети водопровода рассчитаны на пожаротушение;
 - на сетях водопровода запроектированы пожарные гидранты;
 - при решении транспортной структуры проектируемого района предусмотрены автотранспортные входы/выходы на магистральные улицы Невского, Литовский вал, Гагарина и улицу районного значения – ул. Куйбышева, для ввода/вывода аварийно-спасательных формирований и беспрепятственной эвакуации людей, что обеспечивает надежность транспортных связей района с городским центром и областью.

							Лист
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	48

Для эвакуации людей с территории предусмотрено следующее:

- запроектированная сеть дорог, улиц и проездов, обеспечивает свободную и быструю транспортную связь со всеми функциональными зонами территории застройки;
- обеспечена возможность проезда машин к зданиям;
- обеспечена возможность выезда автомобилем по трём независимым направлениям с территории застройки (через улицы Невского, Литовский вал, Гагарина);

Въезд и выезд специальной техники для ликвидации последствий ЧС на территории застройки может осуществляться со стороны улиц Невского, Литовский вал, Гагарина и Куйбышева.

2.6 ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение жилой территории, строительство площадок отдыха для взрослых и детей.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются: автотранспорт, котельные, котелки, работающие на твердом и жидким топливе.

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

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

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

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист 49

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 отбросов.

Удаление твердых отбросов 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 СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*).

Расчет:

- норма бытовых отходов от жилых и общественных зданий - 300 кг отходов на 1 человека в год
- количество жителей - 14,19 тыс. человек,
- годовое количество бытовых отходов : $300 \times 15065 = 4257000$ кг = 4, 26 тыс.тонн, в том числе: 5% (0,21 тыс.тонн) – крупногабаритные бытовые отходы.

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							50

2.7 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории всего	га/%	119,69/100%	119,69/100%
	В том числе территории:			
	-многоэтажной жилой застройки	га	10,94/9,2	14,32/12,0
	-среднеэтажной жилой застройки	га	6,0/5,0	7,86/6,6
	- много квартирные жилые дома этажностью 5-12 этажей	га	0/0	1,86/1,6
	- малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками	га	4,7/3,9	4,7/3,9
	- школ и детских садов	га	3,29/2,7	4,23/3,5
	- учреждений соцкультбыта	га	8,83/7,4	12,42/10,4
	- территорий промышленных объектов	га	4,21/3,5	4,21/3,5
	- зеленых насаждений специального назначения	га	3,76/3,2	4,54/3,8
	- зеленых насаждений общего пользования	га	10,62/8,9	11,35/9,5
	-зоны инженерно-транспортной инфраструктуры	га	22,98/19,2	23,21/19,4
	-зоны учреждений высшего профессионального образования	га	29,14/24,3	29,14/24,3
	-водные объекты	га	1,85/1,5	1,85/1,5
	-прочие территории	га	13,37/11,2	0/0
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	6,51	8,03
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь квартир в многоэтажной застройке	тыс.м ²	123,1	161,1
3.2	Общая площадь квартир в	тыс.м ²	35,2	35,2

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Lист
							51

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
	среднеэтажной застройке			
3.3	Общая площадь квартир в малоэтажной застройке	тыс.м ²	33,5	33,5
	всего:	тыс.м ²	191,8	229,8
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	9,2	18,1
	В том числе:			
	- магистральные улицы общегородского значения с непрерывным движением	км	0,7	0,7
	- магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением	км	2,6	2,6
	- магистральные улицы районного значения	км	1,5	1,4
	-улицы в жилой застройке	км	3,3	6,5
	- проезды в жилой застройке	км	1,1	6,9
4.2	Протяженность линий общественного транспорта	км	4,8	4,7
	В том числе:			
	-автобус	км	4,8	4,7
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	-постоянного хранения, в том числе:	маш.-мест		2105
	подземные	-- // --	---	344
	многоуровневые	-- // --	297	797
	-временного хранения	-- // --	---	964

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Lист
							52

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							53

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							64

**3.1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ
ЛИНИЙ УЛИЦ: А.НЕВСКОГО – УЛ.ЮБИЛЕЙНАЯ- ГРАНИЦА
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 39:15:132501:139 - ОСНОВНОЙ ПРОЕЗД
– Ю.ГАГАРИНА – ЛИТОВСКИЙ ВАЛ**

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц: А.Невского – Юбилейная- граница земельного участка- № 39:15:132501:139 - основной проезд-Ю.Гагарина – Литовский Вал в Ленинградском районе разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
 - Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
 - Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах", с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;
 - СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»
 - СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
 - Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 №250;
 - СП 42.13330. 2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений» (актуализированный СниП 2.07.01.89*);
 - Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. (редакции последних изменений от 18.12.2013 г. №460).
 - Материалы ранее разработанного проекта планировки жилого района с проектом межевания в его составе территории в границах улиц: А. Невского – Куйбышева – Ю.Гагарина –Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда и утвержденного постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 01.02.2010г. №139.

							Лист
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	65

- Сведения о границах земельных участках, находящихся в разрабатываемом микрорайоне с указанием кадастровых номеров, правовой формы и целевого назначения участков. Письмо Комитета архитектуры и строительства Исх.№ и-КАиС -14044 от 10.12.2014г.
 - Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69;
 - Границам территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, утвержденных постановлением Правительства Калининградской области №386 от 06.06.2013г.

Основанием для разработки проекта межевания является:

- Техническое задание по разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда (Приложение №1 к Муниципальному контракту № 762).
 - Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 17.12.2013 № 1961 « О разработке проекта планировки территории жилого района с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский вал в Ленинградском районе».

3.1.1. Анализ существующего положения

Территория расположена в восточной жилой части города и в историческом ядре города, в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, в зоне парков, скверов, бульваров, зоне общественно-жилого назначения.

Территория с запада ограничена красными линиями магистральной улицы общегородского значения – А.Невского, с севера – красными линиями жилой улицы местного значения – Юбилейная, границей земельного участка № 39:15:132501:139, красными линиями основного проезда, с востока - красными линиями улицы общегородского значения – Ю.Гагарина, с юга - красными линиями улицы общегородского значения – Литовский Вал.

Рассматриваемая территория расположена на территории кадастровых кварталов 39:15:132501, 39:15:132502, 39:15:132507, 39:15:132509, 39:15:132605, 39:15:132606, 39:15:132609, 39:15:132610.

Площадь территории межевания в указанных границах составляет 438 376,00 м². Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными жилыми домами довоенной и 2-7-12 этажными жилыми домами современной постройки.

							Лист
							66
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

На рассматриваемой территории ранее учтены 73 земельных участка, ранее сформированы – 2 земельных участка.

Суммарная площадь ранее учтенных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 379418,19 м² (площадь указана в границах красных линий).

3.1.2. Проектное решение

Проект межевания выполняется с учетом рекомендаций СП 42.13330. 2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений» (актуализированный СниП 2.07.01.89*)

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее учтенных земельных участков, существующих строений и сложившихся границ землепользования.

Границы вновь образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее учтенных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда и пешеходного доступа к ранее учтенным земельным участкам.

Лист					
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата
67					

0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

№ п/п	Разрешенное использование	Адрес	Год стр-ва	Кол-во этажей	Общ. площ. жил. пом.	Общ. площ. нежил. пом.	Кол-во квартир	Удельн. показат. зем. доли	Фактич. показат. зем. доли	Нормативн. площ. участка	Проектная площадь в гран. зем. уч.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Площадь территории в согласованных границах -		
										438376,00		
1	Под существующее нежилое здание (храм)	ул. А.Невского								кадастровый номер 39:15:132501:2480	8819,19	
2	под строительство храма-часовни	ул. А.Невского,10								39:15:132501:161	24186,65	
3	под существующее кафе и подсобные помещения	ул. Литовский вал, 1								39:15:132502:12	5598,64	
4(сзз)	под существующую тяговую подстанцию	ул. Литовский вал, 3а								39:15:132502:5	415,86	
5	для обслуживания тяговой подстанции	ул. А.Невского								39:15:132502:189	4794,59	
6	для реставрации здания-памятника истории (бывший бастион Обертайх) с использованием его под культурно-сервисный центр	ул. Литовский вал								39:15:132502:2	2624,34	
7	под встроенный магазин	ул. Литовский вал								39:15:132502:3	86,7	
8	под парковую зону	ул. Литовский вал								39:15:000000:5997	22186,66	
9*	под парковую зону	ул. А.Невского								39:15:000000:2758	4890,14	
10*	для размещения элементов благоустройства, сквер	ул. А.Невского								39:15:132501:2273	12120,89	
11	для размещения элементов благоустройства, сквер	Ул. Юбилейная								39:15:000000:2759	21429,51	
12(сзз)	под парковую зону	ул. Литовский вал								39:15:132501:2706	2421,89	
13(сзз)	под склад	ул. Литовский вал								39:15:132502:8	23,16	
14(сзз)	под склад	ул. Литовский вал								39:15:132502:9	32,23	
15(сзз)	под склад	ул. Литовский вал								39:15:132502:10	34,47	
16(сзз)	под склад	ул. Литовский вал								39:15:132502:11	36,84	
17(сзз)	под магазин	ул. Литовский вал,9								39:15:132502: 7	225,19	
18(сзз)	под здания и сооружения автозаправочной станции	ул. Литовский вал,9								39:15:132502: 6	1860,7	
19	под существующие здания складов, мастерской, гаража, магазина стройматериалов и проходной	ул. Литовский вал,19								39:15:132507:1	4536,76	
20	под административно-производственный корпус, гараж и котельную	ул. Литовский вал,21								39:15:132507:2	1918,56	
21**	под существующий комплекс сооружений памятника архитектуры Бастион Грольман	ул. Литовский вал,21								39:15:132507:4	34249,62	
22*	существующий комплекс сооружений памятника архитектуры Бастион Грольман	ул. Литовский вал ,21								39:15:132501:142	7664,19	
23*	под существующий комплекс сооружений памятника архитектуры	ул. Литовский вал ,21								39:15:132509:5	5413,74	
24(сзз)	под парковую зону	ул. Литовский вал								39:15:132507:41	17409,67	
25	под существующий памятник истории и культуры "Стрелковый проход"	ул. Литовский вал								39:15:132507:7	825,34	
26	под существующий памятник истории и культуры федерального значения Городские ворота Королевские	ул. Фрунзе, 112								39:15:132507:5	1391,76	
27	под существующий памятник истории и культуры федерального значения	ул. Фрунзе, 112								39:15:132521:15	1124,00	

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

Лист
68

28*	под парковую зону	ул. Литовский вал						39:15:132509:886	550,71
29*	под парковую зону	ул. Литовский вал						39:15:000000:6001	1968,87
30*	под парковую зону	ул. Литовский вал						39:15:132509:887	1538,38
31*	под парковую зону	ул. Литовский вал						39:15:132507:42	1870,88
32	под существующий памятник истории и культуры. Предмостные укрепления	ул. Литовский вал						39:15:132509:6	350,31
33	под городской сквер	ул. Литовский вал						39:15:132509:14	7025,73
34	под строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенной автопарковкой	ул. Фортовая дорога						39:15:132509:15	5719,1
35	под многоквартирный многоэтажный (12 этажей) дом	ул. Фортовая дорога						39:15:132509:441	5314,96
36	под многоквартирный многоэтажный (11 этажей) дом	ул. Фортовая дорога						39:15:132509:440	2474,63
37	под шкафной регуляторный пункт	ул. Фортовая дорога						39:15:132509:443	30,29
38(сзз)	под комплектную трансформаторную подстанцию	ул. Фортовая дорога						39:15:132509:442	89,86
39*	для организации строительной площадки	ул. Ю.Гагарина						39:15:132509:379	478,12
40	под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и автопаркингом	ул. Ю. Гагарина, 3а - 3б - 3в - 3г - 3д - 3е, 5						39:15:132509:8	7848,98
41	под существующее здание и строения детского сада	ул. Ю.Гагарина,3						39:15:132509:3	6355,9
42	под многоквартирный жилой дом нежилыми помещениями и со встроенно-пристроенной автостоянкой	Ул. Ю.Гагарина – ул. Фортовая						39:15:132509:10	8705,39
43***	под КТП-234	ул Ю.Гагарина, 3						39:15:132509:1	15,39
44	под благоустройство многоквартирного дома	ул. Юбилейная						39:15:132501:192	7599,62
45(сзз)	под существующую трансформаторную подстанцию открытого типа ПС	ул Юбилейная, 3						39:15:132501:155	4207,79
46	под строительство многоквартирного дома	ул. Ю.Гагарина						39:15:132501:174	8167,58
47	для организации строительной площадки к строящемуся многоэтажному дому	ул. Ю.Гагарина						39:15:132501:2505	1277,36
48*	под размещение (организацию) парковок (парковочных мест), предоставляемых на платной основе	ул. Юбилейная						39:15:132501:2507	3980,29
49*	под опоры ВЛЭП У110-2+5 №11	ул Куйбышева						39:15:132501:158	68,44
50****	для организации стройплощадки к строящемуся многоквартирному дому	ул. Ю.Гагарина						39:15:132610:223	1310,38
51	под строительство многоквартирного дома со встроенными торговыми, административными и помещениями бытового обслуживания населения	ул. Ю.Гагарина						39:15:132610:19	6453,2
52	под существующий многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	ул Ю.Гагарина, дом 15 а						39:15:132610:15	4226,37
53	под существующий многоквартирный дом	ул Ю.Гагарина, дом 15						39:15:132610:13	4752,81
54(сзз)	под существующую трансформаторную подстанцию	ул Ю.Гагарина, 15-г						39:15:132610:11	124,86
55	для организации стройплощадки к строящемуся многоквартирному дому	ул. Ю.Гагарина						39:15:132610:222	454,78
56	под магазин продажи автомобилей	ул. Юбилейная						39:15:132501:2720	6229,15
57	под магазин продажи автомобилей, для организации благоустройства	ул. Юбилейная						39:15:132501:2719	3199,94
58	для озеленения и благоустройства территории бывшего еврейского кладбища	ул. Юбилейная						39:15:132501:2476	30267,58
59	под городской сквер	ул. Ю.Гагарина						39:15:000000:3322	13032,67

60	под строительство многоуровневой автопарковки с пристроенными административными помещениями	ул. Юбилейная							39:15:132610:31	5997,15
61	под нормативное благоустройство многоквартирного дома	ул. Ю.Гагарина							39:15:132610:25	1269,5
62	под нормативное благоустройство многоквартирного дома	ул. Ю.Гагарина							39:15:132610:26	2169,98
63(сзз)	под установку комплектной трансформаторной подстанции (ТП-03)	ул. Ю. Гагарина							39:15:132610:30	88,24
64	под гараж	Ул. Ю.Гагарина, дом 17а							39:15:132610:8	30,96
65	под строительство многоквартирных домов	Ул. Ю.Гагарина							39:15:132609:16	3380,62
66	под строительство многоквартирных домов	Ул. Ю. Гагарина, 55 Б							39:15:132609:17	4761,88
67	под строительство многоквартирных домов и под детскую площадку	Ул. Ю.Гагарина							39:15:132609:347	7059,42
68	под существующий многоквартирный дом	ул. Ю.Гагарина, дом 47-53							39:15:132609:343	2546,66
69	под существующий многоквартирный дом	ул. Ю.Гагарина, дом 41-45							39:15:132609:342	5616,87
70(сзз)	под ТП-115	ул. Ю.Гагарина, 53							39:15:132609:5	72,92
71	под объект бытового обслуживания	ул. Ю.Гагарина, 39 а							39:15:132610:27	103,12
72	под благоустройство общего пользования существующих многоквартирных домов	ул. Ю.Гагарина							39:15:132610:22	1684,00
73	под строительство многоквартирных домов со встроенными административными помещениями и гаражами	ул.Ю.Гагарина- ул.Юбилейная.							39:15:132610:232	7186,92
Всего ранее созданных земельных участков, в т.ч.										373979,85
за границами красных линий улиц										48359,41
74	под многоквартирный дом								39:15:132610:221	4571,46
75	под многоквартирный дом								39:15:132610:220	866,88
Всего ранее сформированных земельных участков										5438,34
Итого ранее созданных и ранее сформированных зем. уч.										379418,19
76	земельный участок подлежащий перераспределению									611,88
77	под существующий жилой дом									2490,00
78(сзз)	для организации гостевой автостоянки к объекту строительства "многоуровневая автопарковка с пристроенными административно- торговыми помещениями рестораном и кафе"									1316,00
79(сзз)	под организацию санитарно-защитной зоны									6276,56
80	под озеленение общего пользования									5647,80
81(сзз)	под размещение очистных сооружений									860,00
82	земельный участок подлежащий перераспределению									395,00
83	земельный участок подлежащий перераспределению									705,40
Всего формируемых земельных участков										18302,64
Итого (ранее созд., сформ. и форм. земельных участков)										397720,83

*земельный участок полностью расположен за границей красных линий

**за границами красных линий 6392,00 кв.м

***за границами красных линий 8,00 кв.м

****за границами красных линий 138,40 кв.м

(сзз) земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения

Выводы.

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: А.Невского – ул.Юбилейная- граница земельного участка № 39:15:132501:139 - основной проезд– Ю.Гагарина – Литовский Вал) формируется 8 земельных участков, в том числе:

76	земельный участок подлежащий перераспределению	611,88
77	под существующий жилой дом	2490,00
78	для организации гостевой автостоянки к объекту строительства "многоуровневая автопарковка с пристроенными административно- торговыми помещениями рестораном и кафе"	1316,00
79	под организацию санитарно-защитной зоны	6276,56
80	под озеленение общего пользования	5647,80
81	под размещение очистных сооружений	860,00
82	земельный участок подлежащий перераспределению	395,00
83	земельный участок подлежащий перераспределению	705,40

3.1.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	43,8376	43,8376
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе: • территории сущ. жилой застройки, из них: - территории многоэтажной застройки - территории 2-5 этажной застройки - территории малоэтажной застройки в том числе : - малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками - малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками • огороды	га	1,8302	1,8302
		га	-	-
		га	-	-
		га	0,2490	0,2490
		га	-	-
		га	—	—
		га	—	—
		га	—	—
		га	—	—
		га	—	—

	<ul style="list-style-type: none"> • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения • территории промышленной и коммунально- складской застройки • сверхнорм. территория 	га	—	—
		га	—	—
		га	—	—
		га	—	—
3	<p>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ранее созданные и ранее сформированные земельные участки - зеленые насаждения общего пользования - территория инженерных сооружений - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования 	га	37,9418	37,9418
		га	37,9418	37,9418
		га	—	—
		га	—	—
		га	—	—
		га	—	—
		га	—	—

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							89

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							90

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							91

3.2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ УЛИЦ: КУЙБЫШЕВА – Ю.КОСТИКОВА- ЕЛОВАЯ АЛЛЕЯ - Ю.ГАГАРИНА

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц: Куйбышева – Ю.Костикова – Еловая аллея – Ю.Гагарина в Ленинградском районе разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
 - Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
 - Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах", с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;
 - СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»
 - СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
 - Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 №250;
 - СП 42.13330. 2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений» (актуализированный СниП 2.07.01.89*);
 - Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. (редакции последних изменений от 18.12.2013 г. №460).
 - Материалы ранее разработанного проекта планировки жилого района с проектом межевания в его составе территории в границах улиц: А. Невского – Куйбышева – Ю.Гагарина –Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда и утвержденного постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 01.02.2010г. №139.

- Сведения о границах земельных участках, находящихся в разрабатываемом микрорайоне с указанием кадастровых номеров, правовой формы и целевого назначения участков. Письмо Комитета архитектуры и строительства Исх.№ и-КАиС -14044 от 10.12.2014г.
 - Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69;
 - «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. №465.

Основанием для разработки проекта межевания является:

- Техническое задание по разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский вал в Ленинградском районе г. Калининграда (Приложение №1 к Муниципальному контракту № 762).
 - Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 17.12.2013 № 1961 « О разработке проекта планировки территории жилого района с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Куйбышева – ул. Ю. Гагарина – ул. Литовский вал в Ленинградском районе».

3.2.1. Анализ существующего положения

Территория расположена в восточной жилой части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория с севера ограничена красными линиями улицы районного значения – Куйбышева и улицы Ю.Костикова, с востока – границами ранее сформированных земельных участков, с юга-востока - красными линиями улицы общегородского значения –Ю.Гагарина, с юга - границами ранее сформированных земельных участков.

Рассматриваемая территория расположена на территории кадастровых кварталов 39:15:132501, 39:15:132605, 39:15:132606.

Площадь территории 2 тома межевания в указанных границах красных линий – 59317,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-этажными жилыми домами довоенной постройки.

На рассматриваемой территории учтены все земельные участки.

							Лист
							93
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

Суммарная площадь ранее учтенных - 59365,00 м² (площадь указана в границах красных линий)

3.2.2. Проектное решение

Проект межевания выполняется с учетом рекомендаций СП 42.13330. 2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений» (актуализированный СниП 2.07.01.89*) и Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. (в редакции последних изменений от 18.12.2013 г. №460).

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее учтенных земельных участков, существующих строений и сложившихся границ землепользования.

В результате выполнения проекта межевания выделена территория для размещения детского сада (на 240 мест), внесены изменения в линии регулирования застройки, внесены изменения в ранее разработанные красные линии, в связи с уточнением существующего назначения земельных участков, сняты ограничения по санитарно-защитным зонам (письмо Управление Роспотребнадзора по КО № 813 от 15.02.2010г.).

Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times V_{z.d.}$$

где $S_{норм.}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							94

$Y_{z.d.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице 2.

						0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							95
Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Таблица 2

№ п/п	Разрешенное использование	Адрес	Год стр-ва	Кол-во этажей	Общая площадь	Общ. площ. жил. пом.	Общ. площ. нежил. пом.	Кол-во квартир	Кадастровый номер	Проектная площадь в границах земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12
Площадь территории в согласованных границах - 59317.00 кв.м										
1	под существующий индивидуальный гараж	ул. Еловая аллея							кадастровый номер 39:15:132605:303	68,00
2	под существующий многоквартирный дом	ул.Ю.Костикова, 53-97							39:15:132501:179	5680,00
3	для ведения индивидуального садоводства	ул.Ю.Костикова							39:15:132501:86	503,00
4	территория медицинского склада	ул.Куйбышева							39:15:132605:19	184,00
5	под существующий медицинский склад	ул.Куйбышева, 80-82							39:15:132605:18	2264,00
6	под существующий индивидуальный жилой дом	ул. Еловая аллея, 20А							39:15:132605:25	700,00
7	под многоквартирный дом	ул.Ю.Костикова, 5-51	до 1945	2	1769,60	1769,60	0,00	48	39:15:132606:64	5200,00
8*	под многоквартирный дом	ул. Еловая аллея, 22-24	до 1945	2	524,40	524,40	0,00	12	39:15:132605:300	1580,00
9	под многоквартирный дом	ул. Еловая аллея, 18-20	до 1945	2	443,90	443,90	0,00	9	39:15:132605:299	1380,00
10	под многоквартирный дом	ул. Еловая аллея, 14-16	до 1945	2	387,90	387,90	0,00	8	39:15:132605:298	1780,00
11	земельный участок для размещения объектов капитального строительства	ул.Куйбышева							39:15:132501:189	1100,00
12	земельный участок для размещения детского сада	ул.Ю.Костикова							39:15:000000:3669	9330,00
13	земельный участок для размещения объектов капитального строительства	ул. Куйбышева - ул. Еловая аллея							39:15:132605:302	9362,00
14	земельный участок для размещения объектов капитального строительства	ул. Ю.Гагарина							39:15:132605:301	2057,00
15	земельный участок для размещения городских парков	ул. Ю.Гагарина							39:15:132605:319	2860,00
16	земельный участок для размещения городских парков	ул. Ю.Гагарина							39:15:132605:320	1397,00
17	земельный участок для размещения объектов розничной торговли	ул. Ю.Гагарина							39:15:132605:309	966,00
18	земельный участок для размещения городских парков	ул.Куйбышева							39:15:132605:308	1275,00
19	земельный участок для строительства многоквартирной застройки	ул. Еловая аллея							39:15:132606:1	10389,00
20	земельный участок для благоустройства многоквартирного жилого дома	ул.Ю.Костикова							39:15:132501:2510	1237,00
21	под существующий индивидуальный гараж	ул.Ю.Костикова, д.85							39:15:132501:87	24,00
22	под существующий индивидуальный гараж	ул.Ю.Костикова							39:15:132501:91	29,00
ИТОГО (в границах межевания)										59365,00

*Весь участок расположен в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)

Лист
92

Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Куйбышева – Ю.Костикова – Еловая аллея – Ю.Гагарина сохраняются без изменений ранее оформленные земельные участки.

Выделен земельный участок для размещения детского сада на 240 мест, площадью – 9330.00 м²:

12	зем. участок для размещения детского сада	9330.00
----	---	---------

3.2.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	5,9365	5,9365
2	<p>Территории, подлежащие межеванию</p> <p>в том числе :</p> <ul style="list-style-type: none"> • территории сущ. жилой застройки, из них: - территории многоэтажной застройки - территории 2-5 этажной застройки - территории малоэтажной застройки <p>в том числе :</p> <ul style="list-style-type: none"> - малоэтажные 2 кв. жилые дома с при квартирными земельными участками - малоэтажные 3 кв. жилые дома с при квартирными земельными участками - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками • огороды • - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения 	<p>- " -</p>	<p>4,8386</p> <p>1,9986</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>2.2767</p>	<p>4,8386</p> <p>1,9986</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>2.2767</p>

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							93

	<ul style="list-style-type: none"> территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внеконтрольного значения территории промышленной и коммунально-складской застройки сверхнорм. территория 	- " -	—	—	—
		- " -	—	—	—
		- " -	-----	-----	-----
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе : - ранее созданные и ранее сформированные земельные участки - зеленые насаждения общего пользования - территория инженерных сооружений - улицы, дороги, проезды, площади - прочие территории общего пользования	- " -	0,726	0,726	0,726
		- " -	0,726	0,726	0,726
		- " -	—	—	—
		- " -	—	—	—
		- " -	—	—	—
		- " -	—	—	—
		- " -	—	—	—

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							95

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							100

Из	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	0221/14/01 - ОПЗ (М.К. № 762)	Лист
							101

