

Заказчик: ООО «Алькона»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ ПР. ПОБЕДЫ – УЛ. РАДИЩЕВА – УЛ. СТАНОЧНОЙ В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА



г. Калининград, 2014 г.

ООО "Никор Проект"

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А Тел./факс (4012) 630-100, 630-200
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 25 ноября 2011 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110

Заказчик: ООО «Алькона»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ ПР. ПОБЕДЫ
– УЛ. РАДИЩЕВА – УЛ. СТАНОЧНОЙ В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ
Г. КАЛИНИНГРАДА**

**Положения о размещении объектов капитального строительства и
характеристиках планируемого развития территории**

Обоснование проекта планировки территории

Проект межевания

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И.Ефимова

Руководитель проекта ООО «Никор Проект»

Н.И.Чепинога

г. Калининград, 2014 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	Н.И.Чепинога
Главный инженер проекта	Б.Д.Новожилов
Инженер-экономист	С.Н.Русанова
Техник – архитектор	Н.А. Шевень
Техник – архитектор	Н.А. Шаймухаметова

Справка руководителя проекта, ГАПа

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих норм СНиП, санитарных, противопожарных норм.

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ:

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)	ПП – 1	1: 1 000

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п.	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города	ПП – 2	1: 5 000
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки(опорный план) со схемой границ зон с особыми условиями использования	ПП – 3	1: 1 000
3.	Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковочных мест и схема движения транспорта	ПП – 4	1: 1 000
4.	Схема размещения объектов социально-культурного назначения	ПП – 5	б/м
5.	Эскизные предложения по объемно-пространственному решению	ПП – 6	
6.	Схема очередности строительства	ПП – 7	1: 1 000

3. Проект межевания территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Проект межевания территории (основной чертеж)	ПМ – 1	1: 1 000

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Введение	11
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории.....	12
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.....	13
1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	14
1.3.2. Характеристики развития жилой застройки.....	14
1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения.....	15
1.4. Плотность, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели).....	15
1.5. Основные решения по инженерно-техническому обеспечению и инженерной подготовке территории	17
1.6. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....	19

Копии графических материалов

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)	24
2.1.1. Решения генерального плана.....	24
2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	25
2.1.3. Жилищный фонд, система культурно – бытового обслуживания населения.....	26
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	27
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	27
2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....	27

2.2. Определение параметров планируемого строительства	
в границах проекта планировки (проектное предложение).....	28
2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.....	28
2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства.....	29
2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	31
2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	34
2.2.5. Инженерно-техническое обеспечение (потребность в ресурсах).....	34
2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	39
2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.....	43
2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	49
2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	50
2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	52
2.7. Территориальный баланс	53
2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	53

Копии графических материалов

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....56

Копии графических материалов

Исходная документация

- Задание на разработку документации по планировке территории № 17/13 от 03.09.2013 г.;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 1402 от 26.07.2012 г. «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах красных линий пр. Победы – ул. Станочной – ул. Радищева в Центральном районе г. Калининграда»;
- Управление Роспотребнадзора по Калининградской области № 10/87-04-3 от 16.05.2013 г. – информация о нормативных санитарно-защитных зонах;

- Переписка по неиспользуемому инженерному сооружению по адресу:
г. Калининград, пр. Победы, 95 – 99 – на 5 листах;
- Выкопировка из Правил землепользования и застройки городского округа
«Город Калининград».

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Введение

Документация по планировке территории, «Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах красных линий пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочной в Центральном районе г. Калининграда» разработана на основе –

- Генерального плана городского округа «Город Калининград», утверждённого городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22.02.2006 г.
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утверждённых Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 г.
- Топографической съемки в масштабе 1:500, выполненной ООО «Городской центр геодезии» в 2012 году.
- Задания на разработку документации по планировке территории № 17/13 от 03.09.2013 г.

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно - технической документации:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190 -ФЗ.
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- СНиП 11-04-2003. «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*.
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- 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».

Исходные данные для проектирования представлены Заказчиком по состоянию на 2013 г.

Разрешительным документом для ООО «Никор Проект» на разработку данного проекта является Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ от 17.12.2010 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110.

1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории

Территория в границах проекта планировки расположена в южной части Центрального района в квартале жилой застройки улиц: пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочной.

Проектируемая территория граничит:

- с севера и северо-запада – кольцо трамвайной линии (конечная станция «Октябрьская»);
- с востока – существующие 2 - 3-х этажные многоквартирные дома довоенной постройки;
- с юга – существующие 2-х этажные многоквартирные дома довоенной постройки, здание Дворца культуры вагоностроительного завода (в настоящее время - административное здание).

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград" проектируемая территория предназначена, в основном, для застройки низкой плотности преимущественно малоэтажными жилыми домами в исторических районах. В **северо-восточной части территории осуществляется строительство многоквартирного 7-ми этажного жилого дома**. В границах имеет место городской сквер, используемый в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения, а также объект гражданской обороны (западная часть территории).

Согласно заданию, договору о развитии территории и по итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки предлагается для размещения застройки жилыми домами (6 + мансарда этажей) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, со сносом существующих аварийных жилых домов.

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории является санитарно – защитная зона ОАО «Калининградский

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах красных линий пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочной в Центральном районе г. Калининграда
вагоностроительный завод». В настоящее время ведутся работы по уменьшению СЗЗ.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояния между красными линиями определены категорией с учётом существующего положения. Размеры улиц в красных линиях – ул. Станочная - 13 м, ул. Радищева - 16,5 м, пр. Победы - 29 - 33 м.

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

В соответствии с решениями генерального плана МО городского округа «Город Калининград», правилами землепользования и застройки, проектируемая территория предназначена, в основном, для застройки низкой плотности преимущественно малоэтажными жилыми домами в исторических районах (ЖИ). В северо-восточной части территории участок, предназначенный для застройки многоквартирными жилыми домами (6 + мансарда этажей) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (Ж-2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами), восточнее - для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения (Р-1 Зона городских парков).

В границах проекта планировки расположены 2-3 этажные жилые дома, с высоким процентом физического износа, не представляющие исторической ценности, и территория которых по освобождению предполагается под развитие жилищного строительства. Согласно заданию, договору о развитии территории и по

итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки со сносом пяти аварийных жилых домов предлагается для застройки жилыми домами (6 + мансарда этажей) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, на проектируемой территории выделена территориальная зона Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами) и Р-1 (Зона городских парков).

1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Транспортная схема проектируемой территории выполнена согласно решениям генерального плана городского округа.

Генеральным планом города Калининграда предусмотрены внешние транспортные связи для проектируемой территории –

- проспект Победы - в проектом решении генерального плана – магистральная улица общегородского значения, обеспечивающая выход на проспект Мира и на Б.Окружную 1-ю в районе пос. А Космодемьянского; посредством вышеуказанных улиц осуществляется транспортная связь с центральной и западной частями города, а также с населенными пунктами области; в границах проектируемой территории по пр. Победы и ул. Радищева осуществляется одностороннее движение.
- улицы Станочная и Радищева по генеральному плану улицы в жилой застройке, осуществляющие связь с улицами районного значения.

Настоящим проектом предусматривается сохранение существующих транспортных связей с обеспечением подъездов к жилым домам и необходимым количеством парковок, пешеходных направлений и велодорожек. В границах участка предусматривается строительство подземного гаража.

1.3.2. Характеристики развития жилой застройки

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 3,4 тыс. кв. м общей площади. Численность населения 0,16 тыс. чел., средняя жилищная обеспеченность 21 м²/чел.

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей), в основном, довоенной постройки со значительным процентом физического износа.

Согласно договору между МО городской округ «Город Калининград» и заказчиком настоящей проектной документации ООО «Алькона», при развитии территории жилые дома подлежат сносу (поэтапно).

По сносу ветхого жилого фонда, территория в границах проекта планировки застраивается жилыми домами (6 + мансарда этажей) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями с обустройством единого внутриквартального пространства под необходимые по нормам площадки, автостоянки.

В настоящее время в границах проектируемой территории осуществляется строительство 7-ми этажного жилого дома (I этап освоения застроенной территории). В целом, жилой фонд по окончании строительства в границах проекта планировки составит 12,9 тыс. кв. м, расчетное количество проживающих - 560 человек.

1.3.3. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения

Проектное решение настоящей проектной документации включает в себя необходимый перечень и емкость сети обслуживания.

Необходимая по нормам сеть обслуживания, при полном освоении застраиваемой территории, размещается во встроенно-пристроенных помещениях в первых этажах жилых зданий.

Нормативным количеством мест в детских дошкольных учреждениях и средних общеобразовательных школах перспективное население обеспечивается в д/с и школах за границами проектных работ с соблюдением радиусов пешеходной доступности.

Согласно ранее разработанному генплану застройки (предварительный вариант), предоставленному заказчиком, в границах рассматриваемой территории зарезервирован земельный участок под строительство объекта административно-хозяйственного назначения, что отражено в материалах по межеванию территории.

1.4. Плотность, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2014 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Площадь в границах проекта планировки – всего:	га/%	1,25/100	1,25/100

	в том числе:			
1.	Территория жилой застройки:			
	• малоэтажной многоквартирной (до 4-х этажей);	-"-	0,93/74,0	-
	• среднеэтажной (6 + мансарда этажей);	-"-	0,18/15,0	1,06/85,0
2.	Территория объектов административно-хозяйственного и общественного назначения	-"-	-	0,10/8,0
3.	Территория городского сквера	-"-	0,09/7,0	0,09/7,0
4.	Территории объекта гражданской обороны	-"-	0,05/4,0	-
2.	Население			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	0,16	0,56
2.2.	Плотность населения	чел./га	128	448
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего	тыс. м ² общей площади квартир/%	3,4/100,0	12,9/100,0
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей)	-"-	3,4/100	-
3.1.2.	Застройка среднеэтажными жилыми домами (6 + мансарда этажей)	-"-	-	12,9/100
3.2.	Количество квартир	кв.	62	250
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2-3	6 + мансарда
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	21,0	23,0
3.5.	Убыль жилого фонда с высоким процентом физического износа	тыс. м ²	–	3,4
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	–	60/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	–	5/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	–	2/2
	Организации и учреждения управления	объект		1
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	–	224

1.5. Основные решения по инженерно-техническому обеспечению и инженерной подготовке территории

Вертикальная планировка

Вертикальная планировка выполняется исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

Вертикальная планировка территории обеспечивает строительство самотечных систем дождевой канализации и самотечных пристенных дренажей проектируемых зданий, необходимых для осушения заглубленных помещений.

Дождевая канализация

Выполнение мероприятий согласно ТУ МУП «Гидротехник» по объектам строительства:

- Проектирование и строительство внутриквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории.

- Проектирование и строительство очистных сооружений (установок) по очистке дождевых стоков.

- Подключение к городской сети дождевой канализации

Площадь земельного участка под очистную установку около 0,03 га.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

Водоснабжение

Выполнение мероприятий согласно ТУ МУП КХ «Водоканал» по объектам строительства:

- Проектирование и строительство внутриквартальных водопроводных сетей.

- Подключение к городским сетям водопровода.

Расчетное водопотребление 220 м³/сут. (без расхода на пожаротушение).

Бытовая канализация

Выполнение мероприятий согласно ТУ МУП КХ «Водоканал» по объектам строительства:

- Реконструкция канализационных сетей.
- Проектирование и строительство внутриквартальных канализационных сетей.
- Подключение к городским сетям бытовой канализации

Расчетный расход бытовых стоков 190 м³/сут.

Электроснабжение

Выполнение мероприятий согласно ТУ ОАО «Янтарьэнерго» по объектам строительства:

- Проектирование и строительства внутриквартальных электросетевых объектов

Расчетная нагрузка объектов нового строительства 340 кВт.

Площадь земельного участка под ТП около 0 0,01 га.

Расстояние от ТП до окон жилых зданий – 10 м.

Газо – теплоснабжение

Использование газа

- по жилой застройке от поквартирных водонагревателей на:
 - приготовление пищи;
 - поквартирное отопление;
 - горячее водоснабжение.
- по административно-хозяйственному зданию от локальной встроенной теплоустановки на:
 - отопление;
 - вентиляцию;
 - горячее водоснабжение.

Выполнение мероприятий согласно ТУ ОАО «Калининградгазификация» по объектам строительства:

- Проектирование и строительство газопроводов высокого давления;
- Проектирование и строительство газопроводов низкого давления;
- Проектирование и строительство ШРП и отключающих устройств.

Расчетный расход газа по жилой застройке и общественным зданиям составляет 193 м³/ч.

Площадь земельного участка под ШРП около 0,0006 га.

Охранная зона ШРП – 10 м.

Связь

- Проектирование и строительство магистральных сетей связи и телевидения;
- Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

1.6. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности

По многолетним наблюдениям, на территории города (в том числе и в границах проекта планировки) могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

1. Сильный ветер, в том числе шквал, смерч.
2. Очень сильный дождь, сильный ливень, продолжительные сильные дожди.
3. Сильный туман.
4. Сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30° С и выше в течение более 5 суток).
5. Снежные заносы и гололед.
6. Сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее - 25° С и ниже в течение не менее 5 суток).

Штормовые ветры иногда достигают ураганной силы (скорость ветра, включая порывы) - до 15 – 25 м/сек. и более, нанося большой ущерб природе и народному хозяйству. Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

- проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС.

Информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.

- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

На территории проекта планировки возможно возникновение следующих техногенных ЧС:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряженность.

Наибольшее количество природно - техногенных ЧС на коммунальных системах теплового и энергетического жизнеобеспечения происходит в зимние месяцы.

Мероприятия по защите систем жизнеобеспечения: осуществление планово – предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения.

Для обеспечения пожарной безопасности населения в Центральном районе города Калининграда, по ул. Бассейной имеет место подразделение пожарной охраны. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённой точке района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах:

- органы местного самоуправления, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке проектируемой территории.

К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций

относятся:

- *информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания* - проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения; информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

- *мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций* - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов, за работой сооружений инженерной защиты; периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной сети. Для оповещения населения, кроме телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

Копии графического материала

**к Положению о размещении объектов капитального строительства и
характеристиках планируемого развития территории**

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)

Территория в границах проекта планировки расположена в юго-западной части Центрального района в квартале жилой застройки, ограниченного улицами Радищева – Станочной – пр. Победы. В северо-восточной части территории проекта планировки расположен сквер, определенный ранее, как выявленный объект культурного наследия «Площадь четырех братьев» (Фирбрюдеркуруг), на территории которого установлен бюст М.И. Калинину. В настоящее время он исключен из списка объектов культурного наследия. В западной части имеет место объект гражданской обороны, предлагаемый к ликвидации. Согласно проекту планировки на территории данного объекта предполагается размещение административного здания. В границах проекта планировки расположены 2-3 этажные жилые дома с высоким процентом физического износа, территория которых предполагается под развитие среднеэтажного жилищного строительства.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 1,25 га. В настоящее время свободные территории под строительство жилой застройки отсутствуют. Перспективная застройка предполагается на месте пяти существующих 2-3-х этажных жилых домов по улицам Станочная, Радищева, пр. Победы, имеющих высокий процент физического износа. Снос ветхого жилого фонда предполагается в рамках программы развития застроенных территорий. С учетом градостроительных норм и градостроительного регламента, территорию в границах проектирования предлагается использовать для жилищного строительства средней этажности.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

2.1.1. Решения генерального плана

В соответствии с решением генерального плана муниципального образования «Город Калининград», правилами землепользования и застройки, проектируемая территория предназначена, в основном, для застройки низкой плотности преимущественно малоэтажными жилыми домами в исторических районах (ЖИ),

небольшая территория - для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-7 этажей) (Ж-2) и, северо-восточная часть, для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения (Р-1).

Согласно заданию, договору о развитии территории и по итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки со сносом пяти аварийных жилых домов, предлагается для застройки жилыми домами (6 + мансарда этажей) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с сохранением на рассматриваемой территории городского сквера.

Транспортная схема, предлагаемая в генеральном плане, трассировка уличной сети - основа проектного решения.

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено сохранение и реконструкция сложившейся уличной сети, совершенствование покрытий проезжей части, тротуаров и обустройство велосипедных дорожек.

2.1.2. Общие сведения по использованию территории на момент подготовки проекта планировки

В настоящее время проектируемая территория полностью застроена 2-3-х этажными жилыми домами с высоким процентом физического износа. В северо-восточной части территории проекта планировки расположена зона отдыха – городской сквер, на территории которого установлен бюст М.И. Калинину. Рядом с зоной отдыха в настоящее время строится многоквартирный 7-ми этажный жилой дом. В западной части рассматриваемой территории имеет место неиспользуемое инженерное сооружение. Рассматриваются предложения по строительству на его месте объекта административно-хозяйственного и общественного назначения.

Территория проекта планировки граничит:

- с севера и северо-запада – кольцо трамвайной линии (конечная станция «Октябрьская»;
- с востока – существующие 2-х этажные многоквартирные дома довоенной постройки;
- с юга – существующие 2-х этажные многоквартирные дома довоенной постройки, Дворец культуры ОАО «Калининградский вагоностроительный завод» (в настоящее время - административное здание).

Основным планировочным ограничением в границах проектируемой территории является санитарно – защитная зона ОАО «Калининградский

вагоностроительный завод». В настоящее время ведутся работы по уменьшению СЗЗ.

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно - бытового обслуживания населения

Существующий жилой фонд в границах проектирования представлен застройкой малоэтажными многоквартирными жилыми домами в основном, довоенной постройки со значительным процентом физического износа. Общая площадь жилого фонда 3,4 тыс. кв. м, количество квартир – 62. Показатели по жилому фонду приведены согласно данным учетно-технической документации Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Расчетное количество проживающих, исходя из коэффициента семейности – 160 чел. (Калининградстат, № 12-11/1944 от 15.08.2012 г., коэффициент семейности - 2,5 чел).

Средняя жилищная обеспеченность по кварталу проектирования - 21 м²/чел.

Информация по существующему жилому фонду, распределение по этажности приведены в нижеследующей таблице.

Существующая жилая застройка в границах проектирования

№ п/п	Наименование	Кол-во квартир	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Кол-во проживающих, чел.
1	2	3	4	5
1.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей)	62	3,4 в том числе: 2 эт. – 2,4 3 эт. – 1,0	160

Согласно договору о развитии застроенной территории между администрацией МО городской округ «Город Калининград» и заказчиком, ООО «Алькона», многоквартирные 2-3 этажные жилые дома признаны аварийными и подлежащими сносу. К договору прикладывается график расселения и сноса жилых домов при развитии застроенной территории:

I этап – ул. Станочная, 2-8

II этап – пр. Победы, 91, 93

III этап – ул. Радищева, 108-110

IV этап – пр. Победы, 95-99

Сеть обслуживания в границах проектируемой территории отсутствует.

2.1.4. Улично–дорожная сеть, транспорт

Транспортная схема, заложенная в Генеральном плане города Калининграда – основа проектного решения.

Генеральным планом города Калининграда предусмотрены внешние транспортные связи для проектируемой территории –

- проспект Победы - в проектном решении генерального плана – магистральная улица общегородского значения, обеспечивающая выход на пр. Мира и на ул. Б.Окружную 1-ю в районе пос. А.Космодемьянского, посредством вышеуказанных улиц осуществляется транспортная связь с центральной и западной частями города, а также с населенными пунктами области; в границах проектируемой территории пр. Победы и ул. Радищева с односторонним движением.
- улицы Станочная и Радищева по генеральному плану улицы в жилой застройке, осуществляющие связь с улицами районного значения.

2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В проектных границах зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют.

В границах проекта планировки отсутствуют предприятия, имеющие санитарно-защитную зону. Имеют место охранные зоны существующих инженерных коммуникаций. На отдаленной территории, не примыкающей к проектным границам, находится предприятие ОАО «Калининградский вагоностроительный завод») с санитарно-защитной зоной, отрицательно влияющей на проектируемую территорию. В настоящее время ведутся работы по уменьшению СЗЗ.

2.1.6. Выводы общей характеристики территории

Проектируемая территория имеет все предпосылки для использования в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки под жилую застройку средней этажности с объектами обслуживания.

В связи с отсутствием исторической ценности существующей застройки, пребывающей в ветхом состоянии, и решением администрации городского округа о развитии данной территории, необходимо внести изменения в Правила

землепользования и застройки – зону малоэтажной застройки исторических районов (ЖИ) заменить на зону застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки

На проектируемой территории выделены границы планируемого развития объектов застройки многоквартирными жилыми домами (6 + мансарда этажей) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и городского сквера, используемого в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории

Планировочная структура проектируемой территории развивается в соответствии с Генеральным планом города, соблюдением санитарных норм. Структура зонирования территории предполагает причинение городу минимального вреда в отношении экологического состояния. Озелененные территории сохраняются и подлежат благоустройству. На свободных от застройки территориях (по сносу 2-3-х этажных жилых домов) предусматривается развитие жилого образования.

Проектируемая транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам. Территории общего пользования дополняются системой пешеходных сообщений с площадками отдыха.

2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

№ п/п	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Территория жилой застройки, га	Расчет общей площади жилого фонда	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Сред. расч-я жилищная обеспеченность, м ² /чел.	Расчетное население, тыс. чел.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Застройка жилыми домами (6 + мансарда этажей)	0,180 – строящееся жилое здание 0,88 – перспективное строительство	10600 м ² – общая территория под застройку Уз.д. = 0,82 10600 : 0,82	12,9 (250 кварт.)	23	0,56	Средняя площадь квартиры - 51 м ²

Примечание к таблице:

1) Средняя жилищная обеспеченность в проектируемой жилой застройке принимается согласно рекомендациям генерального плана г. Калининграда и составляет 23,0 м²/чел.

2) Расчет общей площади жилого фонда выполнен согласно рекомендациям СП 30 – 101 – 98 по удельному показателю земельной доли при расчетной жилищной обеспеченности 23,0 м²/чел, этажности 7.

$$У_{з.д} = (1,05 \times 18) : 23 = 0,82$$

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

1. Территория в границах красных линий проекта планировки	- 1,25 га
2. Общая площадь жилого фонда, всего:	- 12,9 тыс. м ² (100 %)
в том числе:	
2.1. Застройка жилыми домами (5 – 7 этажей)	- 12,9 тыс. м ² (100 %)
из общей площади жилого фонда	
• строящийся	- 3,2 тыс. м ² (25 %)
• проектируемый (6 + мансарда этажей)	- 9,7 тыс. м ² (75 %)
3. Население при средней жилищной обеспеченности 23,0 м²/чел	- 560 чел.
4. Плотность населения	
• фактическая	- 448 чел./га
• нормативная (СП 42.1330.2011, п. 7.6)	- 450 чел./га
5. Количество квартир, всего:	- 250 кв.
• строящийся жилой фонд	- 70 кв.
• проектируемый	- 180 кв.

Нормативное благоустройство территории среднеэтажной жилой застройки в границах проекта планировки

№ п/п.	Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел	Необходимо по нормам на расчетное население в количестве 560 чел, м ²
1	2	3	4
1.	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	392
2.	Для отдыха взрослого населения	0,1	56
3.	Для занятий физкультурой	1,0	560
4.	Для мусорных контейнеров	0,1	56
5.	Автостоянки	12 м/мест на 100 жителей	68

Примечание к таблице: Нормативное благоустройство территории приведено согласно изменениям в правилах землепользования и застройки городской округ «Город Калининград» (Решение № 426 от 19.12.2012 г., п. 12.1, п. 13.3).

2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения

Расчет обеспеченности населения нормируемыми объектами обслуживания на население 560 чел. (гарантированный социальный уровень) произведен согласно СП 42.13330.2011 и представлен в таблице.

Объекты обслуживания в границах проекта планировки – встроенно-пристроенные в первые этажи проектируемой жилой застройки.

Норматив потребности на 1000 жителей в дошкольных образовательных учреждениях и общеобразовательных школах установлен согласно демографической структуре населения городского округа, приведенной в генеральном плане г. Калининграда (НПФ «ЭНКО» г. Санкт-Петербург), и составляет на расчетный период по детским образовательным учреждениям 45 мест на 1000 жителей, по общеобразовательным школам 140 мест.

Обеспечение потребности в детских дошкольных учреждениях и школах предполагается за границами проектируемой территории.

Необходимо отметить достаточно развитую сеть обслуживания за границами проектируемой территории в нормативных радиусах пешеходной доступности.

Согласно ранее разработанному генплану застройки (предварительный вариант), предоставленному заказчиком, в границах рассматриваемой территории зарезервирован земельный участок под строительство объекта административно-хозяйственного назначения площадью 975,0 м², общей площадью помещений 2,4 тыс. кв. м, количеством работающих 200 чел.

Минимальное количество автостоянок, согласно изменениям в Правилах землепользования и застройки городской округ «Город Калининград» (Решение № 426 от 19.12.2012 г., п. 12.1, п. 13.3), 10 м/мест, максимальное 14 м/мест.

Помимо учреждений обслуживания гарантированного социального уровня, во встроенно-пристроенных в первые этажи жилых зданий помещениях возможно размещение учреждений обслуживания районного значения (по необходимости), к примеру – помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, для досуга и любительской деятельности, воспитательной работы, отделение связи, отделение

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах красных линий пр. Победы
– ул. Радищева – ул. Станочной в Центральном районе г. Калининграда

банка, юридическая консультация, нотариальная контора, жилищно-эксплуатационная организация, аптека, медицинский кабинет (амбулатория).

**Расчет потребности населения в учреждениях обслуживания (СП 42.13330.2011, прил. Ж) –
гарантированный социальный уровень**

Количество проживающих в границах проекта планировки – 0,56 тыс. чел.

№ п/п	Предприятия и учреждения обслуживания	Единицы измерени я	Нормативный показатель на 1000 чел.	Рекоменду- ется по нормам расчета	Предусмотрено проектом			Примеч.
					Сущест. сохран.	Новое стр-во	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Учреждения народного образования								
1.	Детские дошкольные учреждения	Место	45	25	–	–	–	Размещается за границами территории проекта планировки
2.	Средние образовательные школы	Место	140	78	–	–	–	– « –
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания								
3.	Магазины продовольствен- ных и непродо- вольственных товаров	м ² торговой площади	100	56	-	56	56	Размещается во встроенно- пристроенных помещениях жилой застройки
4.	Предприятия общественного питания	место	8	5	-	5	5	– « –
5.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	2	-	2	2	– « –
Организации и учреждения управления								
6.	Учреждения административно- хозяйственного назначения	объект	–	–	–	1	1	Размещается согласно предварительному генплану застройки территории, предоставленному Заказчиком

2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть

Согласно действующему Генеральному плану города, проектируемая территория находится в квартале жилой застройки, ограниченного жилыми улицами Радищева, Станочной и пр. Победы - магистральной улицей общегородского значения, обеспечивающей выход, в городскую планировочную структуру. Проектным решением предусмотрены удобные подъезды к существующим и перспективным жилым домам, предусмотрены автостоянки в каждой группе жилых домов. В границах проектируемой территории планируется размещение подземной парковки.

Расчёт уровня автомобилизации

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной жилой застройке:
 $0,56 \text{ тыс. чел.} \times 400 \text{ автомоб. на } 1000 \text{ чел.} = 224 \text{ автомобиля,}$

где: 400 автомобилей – уровень автомобилизации на расчетный срок на 1000 человек согласно СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.3. (в расчете повышенный в связи с высоким уровнем автомобилизации в Калининградской области),

в том числе:

- 70 % открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 157 машино-мест,

из них

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 39 машино-мест.

Количество открытых автостоянок для проживающих в многоквартирной среднеэтажной жилой застройке принимается согласно Правилам землепользования и застройки городской округ «Город Калининград» (расчет приведен в р. 2.2.2).

2.2.5. Инженерное обеспечение территории (потребность в ресурсах)

Инженерная подготовка и инженерное обеспечение объектов строительства проектируемой территории должны выполняться согласно соответствующим техническим условиям (ТУ), выдаваемым предприятиями, осуществляющими эксплуатацию городских инженерных сетей. Подключение к городским сетям будет

осуществляться на основе инвестиционных договоров и договоров на технологическое подключение. Ниже приведены расчеты потребности в ресурсах по объектам проектируемой территории.

Ориентировочный расчет потребности в газе

1. Расчетами определены ориентировочные максимальные расходы газа по проектируемой жилой и общественной застройке. Расчетная этажность застройки 5 - 7 этажей.

2. Потребление газа для жилой застройки предусмотрено на приготовление пищи, квартирное отопление и горячее водоснабжение от 2-х контурных водонагревателей. По общественной застройке на хозяйственно-бытовые нужды, отопление и горячее водоснабжение от автономных тепловых установок.

3. Укрупненные показатели теплового потока приняты с учетом внедрения энергосберегающих мероприятий

Исходные данные	Обознач.	Жилая застройка	Админ.-хоз. здание	Прочие потребители
Численность населения (рабочих), чел. (мест)	m=	560	500	0
Общая площадь зданий, м ²	A=	12900	4000	0
Ср. температура отопительного периода, °С	t _{от} =	1,1	1,1	1,1
Расчетная температура отопительного периода, °С	t _о =	-19	-19	-19
Продолжительность отопительного периода, сут.	n=	193	193	193
Укрупненный показатель макс. теплового потока на отопление (с учетом энергосбережения), Вт/м ²	q ₀ =	80,0	100,0	100,0
Коэффициент общественных зданий	k ₁ =	0	0	0
Годовой расход газа на приготовление пищи и хоз.-быт. нужды (СП 42-101-2003), м ³ /год на 1 чел.	q _{х-б} =	300	300	121
Коэффициент одновременности для отопления	K ₂ =	0,85	1,00	0,85
Коэффициент одновременности для хоз.-быт. нужд	K ₃ =	0,15	0,4	0,15
Коэфф. часового максимума для хоз.-быт. нужд	K ₄ =	2000	1800	1800
Расчетные показатели (MAX):				
Расчетный показатель максимального теплового потока на отопление, q _р =q ₀ *(1+k ₁), Вт/м ²	q _р =	80	100	100

Укрупненный показатель часового расхода газа на отопление, $Y_o=3,6 \cdot q_p / Q_p$, м ³ /час/м ²	$Y_o=$	0,009	0,011	0,011
Часовой расход газа на отопление с учетом K2, $Q_{o.час} = Y \cdot A \cdot 1 / K2$, м ³ /час	$Q_{o.час}=$	94,3	43,0	0,0
Годовой расход газа на отопление, $Q_{o.год}=24 \cdot \eta \cdot Y \cdot (20-t_{от}) / (20-t_0) \cdot A$, тыс.м ³ /год	$Q_{o.год}=$	249	96	0
Годовой расход газа на приготовление и хоз.-быт. нужды, тыс.м ³ /год	$Q_{х-б.год}=$	168	150	0
Часовой расход газа на приготовление и хоз.-быт. нужды с учетом K3 и K4, м ³ /час	$Q_{х-б.час}=$	13	33	0
Итого:	час. расход	107	76	0
	год расход	417	246	0
Всего с коэффициентом полезного действия тепловых установок 0,95:	$Q_{час}=$	193	м³/час	
	$Q_{год}=$	663	тыс. ³/год	

Ориентировочный расчёт электрической нагрузки

Основание для расчета: РД 34.20.185-94, гл. 2.3., СНиП 2.07.01-89*

Расчетные формулы:

По жилой застройке

- по жилой усадебной застройке (коттеджам): $P_{р.ж.} = P_{уд} \cdot N_{ж}$
- по жилой секционной застройке: $P_{р.ж.} = (P_{уд.} + P_{р.о.}) S_{ж.}$

По общественным зданиям: $P_{р.о.} = P_{уд} \cdot S_{ж.}$,

где:

$P_{р.ж.}$ - расчетная нагрузка по жилой застройке;

$P_{р.о.}$ - расчетная нагрузка по общественной застройке, 6 Вт/м²;

$P_{уд}$ - соответствующая удельная нагрузка (жил. застройка по табл 2.1.5.; коттеджи по табл. 2.1.1¹; общественные здания - 6 кВт)

$N_{ж}$ - количество коттеджей, шт.;

$S_{ж}$ - площадь жилой застройки, тыс. м²

Объект, показатель	Количество	Нагрузка, кВт	
		удельн.	расчетн.
Зона застройки многоэтажными жилыми домами. Проектируемая жилая застройка. Этажность до 9 эт., тыс. м ²	0,0	15,80	0
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами. Проектируемая жилая застройка. Этажность 5 - 7 эт., тыс. м ²	12,9	16,30	288
Итого с коэффициентом участия	1,0		288
Административно-хозяйственное здание. Этажность 7 эт., тыс. м ²	2,4	54,00	130
Итого с коэффициентом участия	0,4		52
Общеобразовательная школа, учащиеся	0,0	0,17	0
Итого с коэффициентом участия	0,4		0
Два детских сада, мест	0,0	0	0
Итого с коэффициентом участия	0,4		0
Неучтенные нагрузки и потери в сетях		10,0%	5
Итого (округленно):			340

Ориентировочные расчеты водопотребления и водоотведения на расчетный срок (на перспективу)

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут.	К сут.	Q _{сут.мах} м ³ /сут.	g _{ч. ср} м ³ /ч	Кч	q _{ч. мах} м ³ /ч	q _{с. мах} л/с	Q м ³ /сут.	Кобщ	q _{ч.мах} м ³ /ч	q _{с.мах} л/с	Примеч.
Проектируемая жилая застройка, расчетное население. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	560	230,0	1,20	155	6	2,21	14	4,0	155	2,00	13	3,6	
Неучтенные потребители (административно-хозяйственное здание) и потери в сетях	%	25%		1,0	39	2	1,00	2	0,4	39	1,00	2	0,4	
Полив жилой территории	чел.	560	50,0		28	3	1,00	1	0,3					Полив 10 час.
Итого (округленно):					220	11		17	5	190		14	4	

2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на проектируемой территории выделена территориальная зона Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами) и Р-1 (Зона городских парков).

Основные зоны планируемого размещения (на проектируемой и прилегающей анализируемой территории) объектов капитального строительства жилого назначения.

Ж-2 зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-7 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-7 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства

- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта **(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**

- Многоуровневые парковки
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоуровневые
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Подземные или полуподземные
 - Многоуровневые
- Детские площадки, площадки для отдыха

- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома до 10 этажей
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда (в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 г. № 353)	м	3
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальная глубина участка (п – ширина жилой секции)	м	15+п
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
10	Максимальная высота здания	м	35

Р-1 Зона городских парков

Зона предназначена для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования

- Парки
- Тематические парки
- Исторические и археологические парки
- Спортивные парки
- Познавательные парки
- Парки аттракционов
- Детские парки
- Прочие тематические парки
- Физкультурно-оздоровительные сооружения (общей площадью не более 1000 кв. м)
- Музеи (общей площадью не более 1000 кв. м)
- Выставочные залы, галереи (общей площадью не более 1000 кв. м)
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры
- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Предельная высота основных зданий – 12 м.

2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

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

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте;
- аварии на взрывопожароопасных объектах.

Биолого-социальные опасности:

Наличие данных опасностей возникновения ЧС в зонах проживания человека при высоком уровне негативного воздействия на социальные и материальные ресурсы могут привести к возникновению чрезвычайных ситуаций.

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты

экономики и окружающую природную среду. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);
- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы

Климатические экстремумы - экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные осадки и высокие снегозапасы - это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

Для Калининградской области в целом, характерны следующие виды климатических экстремумов:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь;
- сильный ливень;
- продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 С⁰ и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С⁰ и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают:

- нарушением коммуникаций (линий электропередачи и других);
- срывом крыш зданий и выкорчёвыванием деревьев.

С целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев, содержание рекламных щитов в надлежащем состоянии вдоль автодорог и в местах сосредоточения населения.

Интенсивные осадки и снегопады

Интенсивные осадки – сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня;
характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, размыв дорог.

Интенсивные снегопады – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и связи при налипании снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

Сильные туманы

Обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры

Приводят к появлению наледи и налипания мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно-сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

В зимний период сильный мороз с минимальной температурой воздуха не менее минус 25 °С и ниже в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях тепло - и энергоснабжения. Кроме того, в условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

Гидрологические явления (затопления и подтопления)

Основной причиной подтоплений являются большое содержание влаги в грунте в осенне-зимний период и большая высота снежного покрова. Последующее быстрое таяние снега в годы с ранней весной или обильные дожди в летне-осенний период влекут за собой резкий подъём уровня грунтовых вод, что и приводит к развитию процессов подтопления.

Геологические опасные явления

Землетрясения

Землетрясения по своим разрушительным последствиям, количеству человеческих жертв, материальному ущербу и деструктивному воздействию на окружающую среду занимают одно из первых мест среди других природных катастроф. Внезапность в сочетании с огромной разрушительной силой колебаний земной поверхности часто приводят к большому числу человеческих жертв.

Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более предотвратить их, пока невозможно. Однако разрушения и число человеческих жертв могут быть уменьшены путём проведения политики повышения уровня осведомлённости населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях;

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряжённость.

Наибольшую опасность представляют следующие объекты:

- трансформаторные электрические подстанции;
- сети (тепловые, канализационные, водопроводные и электрические).

Риски возникновения чрезвычайных ситуаций на *сетях водопровода* в мирное время незначительные. Чрезвычайные ситуации возможны в случаях разрыва магистральных сетей, но из-за небольшого максимального диаметра и расхода воды, значительной угрозы такая ситуация не несет ни зданиям и сооружениям, ни населению. Возможно на некоторое время прекращение подачи воды (до ликвидации аварии).

На электроподстанциях может возникнуть короткое замыкание и, как следствие, пожар. Для предотвращения такой ситуации, оборудование снабжено пожарной сигнализацией.

На линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии в жилой и производственной зонах (до ликвидации аварии).

Пожары

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

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

- не осторожное обращение с огнём;
- нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования теплогенерирующих установок;
- неисправность оборудования;
- поджоги.

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

Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях

На территории могут произойти транспортные чрезвычайные ситуации, связанные с авариями на автодорогах.

Аварии на автомобильном транспорте в большинстве случаев обусловлены человеческим фактором или природно-техногенными причинами.

Наибольшее количество чрезвычайных ситуаций на транспорте происходит летом. Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий являются:

- нарушение правил дорожного движения;
- техническая неисправность транспортных средств;
- качество дорожного покрытия;
- недостаточное освещение дорог.

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера

- *защита систем жизнеобеспечения населения* - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;

- *меры по снижению аварийности на транспорте* - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;

- *снижение возможных последствий ЧС природного характера* - осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

- *информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания* - проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

- *мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций* - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

В целях обеспечения оповещения населения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций и в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и

техногенного характера» (принят Госдумой 11.11.1994 г.), необходимо предусмотреть:

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);
- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС.;
- установку оконечных устройств ОКСИОН (ПУОН, ПИОН, УБС) и обеспечение их подключения в систему ОКСИОН области на площадях и других местах массового скопления населения.

В районе территории планировки и межевания существуют сети проводной радиотрансляционной сети и сети кабельного телевидения, позволяющие осуществить подключение строящихся объектов к системе оповещения населения.

2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным законом от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов является вопросом местного значения поселения.

Для реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области обеспечения пожарной безопасности, органы местного самоуправления городских поселений, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

В соответствии с требованиями ст. ст. 65-77 Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при градостроительной деятельности на последующих стадиях проектирования, при разработке документации по планировке территории:

- проектировщик должен учитывать требования указанного закона к размещению пожаро- взрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов; обеспечения проходов, проездов и подъездов к зданиям,

сооружениям и строениям; обеспечения противопожарного водоснабжения городских поселений; соблюдения противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; соблюдения противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

Для обеспечения пожарной безопасности населения в Центральном районе г. Калининграда размещено подразделение пожарной охраны по ул. Бассейной. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удаленную точку района при движении пожарного автомобиля с расчетной скоростью 60 км/час не превышает 10 минут.

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 06.10.2003 г. № 131 – ФЗ.
- «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 г. № 52 – ФЗ.
- «Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993 г. № 5487 – 1.
- «Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. № 7 – ФЗ.

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 жидком 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).

Твердые бытовые отходы собираются в специальные металлические контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, имеющей бортики, и обеспеченной удобными подъездными путями, и вывозятся специализированными организациями на полигон ТБО. Площадка должна располагаться не ближе 25 метров от жилого фонда. Допускается также ежедневный сбор отходов непосредственно в мусоровоз, приезжающий в определенное время.

Первым этапом в системе сбора ТБО является селективный (раздельный) сбор отслуживших бытовых предметов и элементов, являющихся носителями токсичности: батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов, остатков краски и др. Количество таких отходов невелико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или захоронение.

Необходимо наладить раздельный сбор остальных (нетоксичных) видов ТБО: упаковочной пластиковой и металлической тары, стекла, бумаги и картона в отдельные контейнеры, установленные на специальных площадках.

Контейнерные площадки обустраиваются в соответствии с санитарными нормами, огораживаются с трех сторон сплошным ограждением и оформляются зелеными насаждениями специально подобранного породного состава.

Параллельно с техническими мерами необходимо проводить широкое экологическое воспитание и образование населения в сфере обращения с ТБО на самых различных уровнях.

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности, окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку.

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автодорожный транспорт, трансформаторные подстанции.

При сохранении существующей застройки предлагаются следующие мероприятия:

1. Упорядочение организации движения транспорта на улицах с созданием саморегулируемых перекрестков.
2. Систематическая проверка технического состояния транспорта.
3. Применение усовершенствованного покрытия на проезжих частях, содержание его в надлежащем состоянии, своевременный ремонт.

При организации охраны окружающей среды особую роль играют зеленые насаждения, защищающие население от шумовых факторов.

Сохранение и посадка зеленых насаждений обеспечит высокий уровень благоустройства, озеленение территории.

2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории

Проектируемая территория в настоящее время застроена малоэтажными (2-3 эт.) многоквартирными жилыми домами, в основном, довоенной постройки со значительным процентом физического износа.

Согласно договору о развитии застроенной территории администрацией ГО «Город Калининград» и заказчиком, ООО «Алькона», малоэтажные жилые дома признаны аварийными и подлежащими сносу с дальнейшим освоением территории под застройку жилыми домами 6 + мансарда этажей со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

Этапы расселения и сноса жилых домов при развитии застроенной территории следующая –

- I этап – ул. Станочная, 2 – 8;
- II этап – пр. Победы, 91, 93;
- III этап – ул. Радищева, 108 – 110;
- IV этап – пр. Победы, 95 – 99.

По окончательной застройке территории квартала жилых домов по пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочная, внутридворовое пространство включает в себя общее благоустройство с необходимыми по нормам площадками отдыха, физкультурными площадками, автостоянками.

По ликвидации неиспользуемого инженерного сооружения в западной части квартала, перспективное назначение земельного участка и дальнейшее его использование - под объект административно-хозяйственного и общественного назначения (по материалам предварительного генплана застройки территории, предоставленного заказчиком).

2.7. Территориальный баланс

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2014 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
	Площадь в границах проекта планировки – всего:	га/%	1,25/100	1,25/100
	в том числе:			
1.	Территория жилой застройки: <ul style="list-style-type: none"> малозэтажной многоквартирной (до 4-х этажей); среднеэтажной (6 + мансарда этажей) 	-"- -"	0,93/74,0 0,18/15,0 (строящ.)	- 1,06/85,0
2.	Территория объекта административно-хозяйственного и общественного назначения	-"	-	0,10/8,0
3.	Территория городского сквера	-"	0,09/7,0	0,09/7,0
4.	Территория объекта гражданской обороны	-"	0,05/4,0	-

2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2014 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Площадь в границах проекта планировки – всего:	га/%	1,25/100	1,25/100
	в том числе:			
1.	Территория жилой застройки: <ul style="list-style-type: none"> малозэтажной многоквартирной (до 4-х этажей); среднеэтажной (6 + мансарда этажей) 	-"- -"	0,93/74,0 0,18/15,0 (строящ.)	- 1,06/85,0
2.	Территория объектов административно-хозяйственного и общественного назначения	-"	-	0,10/8,0
3.	Территория городского сквера	-"	0,09/7,0	0,09/7,0
4.	Территория объекта гражданской обороны	-"	0,05/4,0	-
2.	Население			

2.1	Численность населения,	тыс. чел.	0,16	0,56
2.2.	Плотность населения	чел./га	128	448
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего	тыс. м ² общей площади квартир/%	3,4/100,0	12,9/100,0
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей)	-"-	3,4/100	-
3.1.2.	Застройка средне этажными жилыми домами (6 + мансарда этажей)	-"-	-	12,9/100
3.2.	Количество квартир	кв.	62	250
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2-3	6 + мансарда
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	21,0	23,0
3.5.	Убыль жилого фонда с высоким процентом физического износа	тыс. м ²	–	3,4
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	-	60/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	5/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	2/2
	Организации и учреждения управления	объект		1
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	–	224

**Копии графического материала
к Обоснованию проекта планировки территории**

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Анализ существующего положения

Проект межевания территории выполнен на основании задания на разработку документации по планировке территории № 17/13 от 03.09.2013 г. «Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах красных линий пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочной в Центральном районе г. Калининграда», заказчик – ООО «Алькона».

Основанием для выдачи задания на разработку документации является Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 1402 от 26.07.2012 г. «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах красных линий пр. Победы – ул. Радищева – ул. Станочной в Центральном районе г. Калининграда», заявление заказчика (вх. № в-каис-3622 от 27.08.2013 г.).

Проектируемая территория расположена в южной части Центрального района и граничит:

Проектируемая территория граничит: с северо-запада – кольцо трамвайной линии (конечная станция «Октябрьская»), с востока – существующие 2-х этажные многоквартирные дома довоенной постройки, с юга – существующие 2-х этажные многоквартирные дома довоенной постройки, здание Дворца культуры ОАО «Калининградский вагоностроительный завод» (в настоящее время - административное здание).

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными (до 4-х этажей) многоквартирными жилыми домами со значительным процентом физического износа. На каждый из жилых домов ранее образован и зарегистрирован в ГКН земельный участок. Жилые дома до 1945 года постройки и, согласно договору между администрацией городского округа «Город Калининград» и заказчиком ООО «Алькона», подлежат сносу при развитии застроенной территории поэтапно.

Территория межевания составляет 12 502,0 м². Согласно разработанному проекту планировки, из общей площади межевания под перспективное жилищное строительство определен земельный участок площадью 8 833,0 м², под застройку объекта административно-хозяйственного назначения 975,0 м².

На территории межевания ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 8 земельных участков общей площадью 11 792,0 м². Информация по каждому из участков по площади, разрешенному использованию приведены в нижеследующей таблице.

Проект межевания территории выполнен на базе кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) кадастрового квартала 39:15:111509.

Ранее образованные и зарегистрированные в ГКН земельные участки в границах межевания территории

№ п/п.	Номер кадастрового квартала	Номер земельного участка в кадастровом квартале	Площадь, м²	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование
1	2	3	4	5	6
1	39:15: 111509	:2	921,0		под городской сквер
2	39:15: 111509	:3	1529,0		под строительство многоквартирного дома
3	39:15: 111509	:68	244,0		под строительную площадку на период строительства жилого дома
4	39:15: 111509	:6	3165,0	г. Калининград, ул. Станочная, 2-8	под существующий многоквартирный жилой дом
5	39:15: 111509	:7	2283,0	г. Калининград, ул. Радищева, 108-110	под существующий многоквартирный жилой дом
6	39:15: 111509	:9	1590,0	г. Калининград, пр. Победы, 95-99	под существующий многоквартирный жилой дом
7	39:15: 111509	:8	1100,0	г. Калининград, пр. Победы, 93	под существующий многоквартирный жилой дом
8	39:15: 111509	:5	960,0	г. Калининград, пр. Победы, 91	под существующий многоквартирный жилой дом
	ВСЕГО:		11792,0		

3.2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

На основании Постановления администрации городского округа «Город Калининград» «О развитии застроенной территории в границах улиц Станочной – Радищева – пр. Победы в Центральном районе г. Калининграда» от 25.07.2012 г. № 1383, архитектурно-планировочным решением проекта планировки территории вышеуказанный жилой фонд с кадастровыми земельными участками №№ 39:15:111509:5, 39:15:111509:6, 39:15:111509:7, 39:15:111509:8, 39:15:111509:9, подлежит сносу ввиду высокого процента физического износа, ветхого состояния.

Данные по ликвидируемым кадастровым земельным участкам приводятся в нижеследующей таблице.

Ранее образованные и зарегистрированные в ГKM земельные участки, подлежащие ликвидации

№ п/п.	Номер кадастрового квартала	Номер земельного участка в кадастровом квартале	Площадь, м ²	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование
1	2	3	4	5	6
1	39:15: 111509	:68	244,0		под строительную площадку на период строительства жилого дома
2	39:15: 111509	:6	3165,0	г. Калининград, ул. Станочная, 2-8	под существующий многоквартирный жилой дом
3	39:15: 111509	:7	2283,0	г. Калининград, ул. Радищева, 108-110	под существующий многоквартирный жилой дом
4	39:15: 111509	:9	1590,0	г. Калининград, пр. Победы, 95-99	под существующий многоквартирный

					жилой дом
5	39:15: 111509	:8	1100,0	г. Калининград, пр. Победы, 93	под существующий многоквартирный жилой дом
6	39:15: 111509	:5	960,0	г. Калининград, пр. Победы, 91	под существующий многоквартирный жилой дом
	ВСЕГО:		9342,0		

Проектом межевания определены площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- **сохранить** границу ранее образованного (зарегистрированного в ГКН) земельного участка площадью 921,0 кв. м с кадастровым номером 39:15:111509:2;

- **уточнить** границу и площадь ранее образованного (зарегистрированного в ГКН) земельного участка с кадастровым номером 39:15:111509:3 – по проекту межевания участок увеличивается за счет ликвидируемого с кадастровым номером 39:15:111509:68 площадью 244,0 м²; общая предлагаемая территория под жилой многоквартирный дом 1773,0 м²;

- **образовать** 2 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

1 земельный участок под застройку жилыми домами (6 + мансарда этажей) площадью 8833,0 м²;

1 земельный участок под строительство объекта административно-хозяйственного и общественного назначения площадью 975 м²;

3.2.1. Расчет площади нормативного земельного участка строящегося многоквартирного дома

В соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельного участка производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности, принимаемой в проекте планировки средней жилищной обеспеченности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{\text{з.д.}}$$

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Нормативная и проектная площадь земельного участка строящегося 7-этажного многоквартирного дома в квартале многоквартирных жилых домов по пр. Победы – ул. Станочной в г. Калининграде (I этап), приведена в нижеследующей таблице.

№ уч-ка	Наименование	Год стр-ва	Кол. эт.	Общ. площ. жил. пом., кв. м	Кол кв.	Удельн. показатель зем. доли	Норматив. площадь зем. уч., кв. м	Фактич. коэфф.	Проектная площадь, кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Под строящийся многоквартирный дом	2014	7	3280,0	70	0,82	2690,0	0,7	1773,0

Примечания:

1. Нормативная площадь земельного участка приведена по удельному показателю земельной доли при расчетной жилищной обеспеченности 23 м²/чел., принимаемой в проекте планировки.

$$У_{з.д} = (1,05 \times 18) : 23 = 0,82; \text{ нормативная площадь земельного участка} - 3280,0 \text{ м}^2 \text{ жил. площ.} \times 0,82 = \mathbf{2690,0 \text{ м}^2}$$

2. При окончательной застройке территории квартала жилых домов по пр. Победы – ул. Станочной – ул. Радищева, внутридворовое пространство включает в себя общее благоустройство с необходимыми по нормативным показателям площадками отдыха, физкультурными площадками, автостоянками.

3.2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий пр. Победы – ул. Станочной – ул. Радищева в Центральном районе г. Калининграда –

сохраняется:

- 1 ранее образованный и зарегистрированный в ГКН земельный участок площадью 921,0 м² под городской сквер;

уточняется:

- 1 ранее образованный и зарегистрированный в ГКН земельный участок площадью 1773,0 м² под строящийся (построенный) многоквартирный жилой дом;

образуется:

- 1 земельный участок под застройку жилыми домами (6 + мансарда этажей) площадью 8833,0 м²;

- 1 земельный участок под строительство объекта административно-хозяйственного и общественного назначения площадью 975,0 м²;

Сведения о сохраняемых, вновь образуемых земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории» (основной чертеж).

3.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2014 г.	Расчётный срок
1	2	3	4	5
1.	Площадь проектируемой территории - всего	кв. м	12 502,0	12 502,0
2.	Территория, подлежащая межеванию, в том числе:	- « -		9 808,0
	территория жилой застройки, из них:			
	- территория (6 + мансарда этажей) жилой застройки;	- « -		8 833,0
	- территория объектов административно-хозяйственного и общественного назначения	- « -		975,0
3.	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- « -	11 792,0	2 694,0
	- Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- « -		921,0
	- Ранее образованные уточняемые земельные участки	- « -		1 773,0

Примечание к п. 3, современное состояние – показатели приведены по ранее образованным и зарегистрированным в ГКН земельным участкам в границах межевания.

**Копии графического материала
к Проекту межевания территории**

Копии графических материалов

Исходная документация

**Выкопировки из генерального плана
городского округа «Город Калининград»**

Графические материалы