

**ООО "Никор Проект"**

---

236039 Калининград, Ленинский проспект 109А, 5 эт., тел. 630-100  
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ  
от 17 декабря 2010 г. №0134.01-2010-3907024111-П-110

ИНВ.№ \_\_\_\_\_

ЗКЗ.№ \_\_\_\_\_

**Заказчик -  
ООО "БВСУ"**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ УЛИЦА АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО –  
УЛИЦА АРТИЛЛЕРИЙСКАЯ  
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

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

г. Калининград, 2014 г.

## **ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА**

### **1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки**

- 1.1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
- 1.2. Чертежи

### **2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

- 2.1. Пояснительная записка
- 2.2. Графические материалы

### **3. Материалы проекта межевания территории**

- 3.1. Графические материалы: чертёж межевания территории, градостроительные планы земельных участков, подлежащих застройке

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

### **Оглавление**

Введение.....	4
Краткая характеристика территории в границах проекта планировки.....	5
Зоны с особыми условиями использования территорий.....	6
Красные линии и линии регулирования застройки.....	9
Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	11
Плотность и параметры застройки территории.....	13
Характеристика развития систем социального обслуживания.....	15
Характеристика развития системы транспортного обслуживания.....	16
Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории.....	18
Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории.....	25

#### Приложения:

Приложение № 1. Баланс территории в границах проекта планировки

Приложение № 2. Характеристики планируемого развития территорий. Параметры  
застройки территории проекта планировки

## **2. Чертежи**

### **Состав чертежей**

1. Чертёж планировки территории. ПП-1, М 1:2000

## **Введение**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах: ул. Александра Невского – ул. Артиллерийская в Ленинградском районе г. Калининграда подготовлен на основании: постановления главы администрации городского округа "Город Калининград" от 11.12.2013 г. №1931 "О разработке проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Артиллерийская в Ленинградском районе", технического задания на разработку документации по планировке территории от 30.12.2013 г.

При подготовке настоящего проекта планировки территории учтены материалы генерального плана муниципального образования "Город Калининград", разработанного НПФ "ЭНКО" (г. Санкт-Петербург) и утверждённого решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. №69, Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", утверждённых Решением окружного Совета народных депутатов Калининграда №146 от 29 июня 2009 г., в редакции последних изменений от 18.12.2013 г. №460.

Проект планировки территории выполнен с соблюдением требований действующего Законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, санитарных правил и норм, иной ранее подготовленной проектной документации.

### **Краткая характеристика территории в границах проекта планировки**

Территория в границах проекта планировки находится в северной части муниципального образования "Городской округ "Город Калининград". Участок в границах проекта планировки ограничен: с севера – перспективной магистральной улицей; с юга – ул. Артиллерийской; с запада – ул. Александра Невского; с востока – ул. Артиллерийской и направлением от указанного участка ул. Артиллерийской к ул. Серова.

Территория в границах проекта планировки занята жилой, общественно-жилой и общественной застройкой преимущественно малой этажности вдоль западной (ул. Алксандра Невского) и южной (ул. Артиллерийская) границ территории, вдоль ул. Артиллерийской преобладает жилая застройка с общественными функциями и общественная застройка. Северо-запад территории занят объектами здравоохранения – городской клинической больницей скорой медицинской помощи (БСМП), ул. А. Невского 90, и областной психиатрической больницей №1, ул. А. Невского 78А, юго-восток – кварталами жилой застройки средней этажности, ул. Артиллерийская д. 23 – д. 59, общей площадью территории около 13,2 га, из которых 8,53 га – территория, занятая объектами здравоохранения. На северо-западе территории, восточнее комплекса зданий БСМП, на площади 8,56 га расположено мемориальное интернациональное сборное воинское кладбище жертв 2-ой Мировой войны, южнее мемориального кладбища, примерно посередине западной границы территории проекта планировки – территория некоммерческого садоводческого объединения граждан "Садоводческое товарищество (садоводческое некоммерческое товарищество) "Мичуринец-1", общей площадью 11,48 га. Основная часть территории в границах проектирования – полоса шириной около 250 м от южной до северной границы, примерно посередине территории, юго-запад и северо-восток территории, всего площадью около 41,9 га (из 43,0 га территорий военных объектов) – является территорией бывшего военного городка №11, на момент подготовки проекта планировки территории не используется.

По геологическим и климатическим условиям территория в границах проекта планировки пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения.

### **Зоны с особыми условиями использования территорий**

Зоны с особыми условиями использования территории (зоны ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности; зоны планировочных ограничений) на территории в границах проекта планировки включают в себя: санитарно-защитные зоны от объектов – источников воздействия на среду обитания и здоровье человека; охранные зоны, в том числе – зоны санитарной охраны инженерных объектов, включая линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Границы указанных выше зон с особыми условиями использования территорий обозначены на чертеже планировки территории соответствующими условными знаками.

Размеры зон с особыми условиями использования территорий и режимы этих зон определяются действующим Законодательством Российской Федерации и нормами и правилами, включая ведомственные нормативы.

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается санитарно-защитная зона. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В границах проекта планировки территории режим санитарно-защитных зон установлен для следующих объектов, расположенных и планируемых к размещению настоящим проектом планировки в границах территории проекта планировки и на сопряжённых территориях:

- автобаза по ул. А. Невского, 120-122, санитарно-защитная зона 100 м;
- гаражи легкового автотранспорта по ул. Артиллерийской, земельные кадастровые участки 39:15:131902:88, 39:15:131913:35, максимально возможное расстояние до объектов жилой и общественной застройки (санитарный разрыв) 50 м;
- интернациональное сборное воинское кладбище жертв 2-ой Мировой войны, ул. А. Невского, санитарно-защитная зона 50 м;
- планируемая к размещению котельная первой очереди жилой застройки (котельная №1), санитарно-защитная зона 50 м;
- планируемая к размещению котельная для общественной застройки, включая объекты образования (котельная №2), санитарно-защитная зона 50 м;
- планируемые к размещению канализационные насосные станции:

производительностью до 0,2 тыс. куб. м/сут. – санитарно-защитная зона 15 м;  
производительностью свыше 0,2 тыс. куб. м/сут. до 50 тыс. куб. м/сут. – санитарно-защитная зона 20 м;

- планируемые к размещению локальные очистные сооружения дождевого стока – санитарно-защитная зона 15 м.

Санитарные разрывы от трансформаторных подстанций до окон жилых домов и общественных зданий должны составлять не менее 10 м, до зданий лечебно-профилактических учреждений не менее 15 м.

Для гостевых автостоянок жилых домов санитарные разрывы, в соответствии с санитарными правилами и нормами, не устанавливаются.

В санитарно-защитных зонах не допускается размещать: жилую застройку, ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования и иные объекты, определённые санитарными правилами и нормами.

В границах проекта планировки территории режим охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, за исключением зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, настоящим проектом не установлен: возможные размеры охранных зон объектов инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки, в случае их установки при необходимости, указаны в разделе "Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории" настоящих Положений.

Для объектов водоснабжения в границах проекта планировки определена граница территории ограниченного доступа – первого пояса зон санитарной охраны площадью около 3,6 га. В границах первого пояса зон санитарной охраны: территория должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие; не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Границы второго и третьего поясов зон санитарной охраны не

определены, ограничения второго и третьего поясов не установлены.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В охранных зонах газораспределительных сетей запрещается: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; сносить и реконструировать автомобильные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; разрушать сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; разводить огонь и размещать источники огня; рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Иных зон с особыми условиями использования территорий – зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, зон охраняемых объектов, иных зоны, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации – в границах проекта планировки не установлено.



## **Красные линии и линии регулирования застройки**

Красные линии - линии, которые обозначают существующие или планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения – линейные объекты.

Красные линии проектом планировки территории установлены в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства. Красные линии, обозначающие планируемые границы земельных участков объектов транспортной инфраструктуры, установлены с учётом наличия проездов общего пользования и с учётом существующих земельных отношений.

Линиями регулирования застройки для целей настоящего проекта планировки следует считать линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Минимальные отступы от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий установлены Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", соответствуют установленным строительными и санитарно-гигиеническими нормативами и составляют для объектов капитального строительства, планируемых к размещению на земельных участках, находящихся в следующих территориальных зонах, границы которых определены Правилами землепользования и застройки:

- в границах территориальной зоны Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами) – минимальный отступ от красной линии 5 м, минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м;
- в границах территориальной зоны Ж-5 (зона садоводств и дачных участков) – минимальное расстояние от строения до красной линии улицы, проезда 3 м;
- в границах территориальной зоны ОЖ (зона общественно-жилого назначения) – минимальный отступ зданий от красной линии 5 м, минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий – 25 м;
- в границах территориальной зоны О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) – минимальный отступ зданий от красных линий 5 м, минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий 25 м;

- в границах территориальной зоны О-2 (зона учреждений здравоохранения и социальной защиты) – в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", требования к параметрам тех или иных сооружений, размещаемых в этой зоне, и размещению их в границах границам земельных участков определяются в соответствии с нормативной документацией;

- в границах территориальной зоны Р-2 (зона лесопарков, городских лесов и отдыха) – Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" минимальные отступы не установлены;

- для территориальной зоны В (зона военных объектов и иных режимных территорий) регламенты не установлены. Порядок использования территории в границах территориальной зоны В должен определяться федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Калининградской области по согласованию с органами местного самоуправления городского округа "Город Калининград". При застройке территорий, находящихся в зоне В, многоэтажными жилыми домами, следует применять требования регламентов зоны Ж-1. В случае изменения территориальной зоны В на иную, следует применять требования регламентов той территориальной зоны, которая будет установлена на этой территории.

Минимальные расстояния зданий, сооружений до границ соседних участков, минимальные разрывы между зданиями различного назначения и различной степени огнестойкости на последующих стадиях проектирования должны устанавливаться в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", с учётом требований, приведенных в разделе 14 СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011.

При определении назначения зданий, строений, сооружений, размещаемых на земельных участках, следует учитывать ограничения зон с особыми условиями использования территорий (раздел "Зоны с особыми условиями использования территорий" настоящих Положений).

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

В границах проекта планировки планируются к размещению:

- объекты капитального строительства федерального значения – многоэтажные дома для размещения военнослужащих, в том числе – военнослужащих на контрактной основе, инфраструктурные объекты застройки многоэтажными жилыми домами;

- объекты капитального строительства местного (муниципального) значения городского округа "Город Калининград" – объекты детского дошкольного образования, объекты среднего общего образования; объекты инженерной инфраструктуры, включая линейные объекты; элементы улично-дорожной сети общего пользования в границах красных линий;

- прочие объекты капитального строительства – многоэтажные жилые дома и объекты инженерной инфраструктуры планируемой к размещению жилой застройки, за исключением объектов капитального строительства федерального значения, указанных выше; объекты общественно-деловой застройки.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировки территории определены с учётом современного состояния территории (в том числе: наличия зон с особыми условиями использования территорий, установленных от объектов, находящихся на смежных территориях; состояния и планируемого развития транспортной инфраструктуры; состояния и нормативных радиусов доступности различных частей территории от объектов социальной инфраструктуры; иных параметров состояния территории), проблем и возможных направлений её перспективного развития, действующих норм и правил, положений генерального плана г. Калининграда и Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград".

Параметры (площади территорий) зон, в которых планируется размещение указанных выше объектов капитального строительства различного значения, составляют:

- зон размещения объектов капитального строительства федерального значения: многоэтажной жилой застройки – 8,63 га; объекта инженерной инфраструктуры – котельной планируемой к размещению многоэтажной жилой застройки – 1,00 га;

- зон размещения объектов капитального строительства местного (муниципального) значения городского округа "Город Калининград": объектов дошкольного образования – 1,72 га; объекта среднего общего образования – средней общеобразовательной школы – 4,00 га;

объектов инженерной инфраструктуры, за исключением линейных объектов – 0,64 га;  
линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (в границах красных  
линий) – 7,63 га;

- зон размещения прочих объектов капитального строительства: многоэтажной жилой  
застройки – 20,93 га; объектов общественно-делового назначения – 1,99 га.

Размещение иных объектов капитального строительства в границах территории  
проекта планировки, за исключением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры  
территории, настоящим проектом планировки не планируется.

## **Плотность и параметры застройки территории**

Территория в границах проекта планировки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" находится в территориальных зонах Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), Ж-5 (зона садоводств и дачных участков), ОЖ (зона общественно-жилого назначения), О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), О-2 (зона учреждений здравоохранения и социальной защиты), Р-2 (зона лесопарков, городских лесов и отдыха) и В (зона военных объектов и иных режимных территорий). Плотность застройки в указанных территориальных зонах Правилами землепользования и застройки не нормирована. Параметры объектов капитального строительства, устанавливаемые настоящим проектом планировки, определены исходя из анализа возможностей территории, в том числе – инфраструктурных, определённых в ходе подготовки обоснования настоящего проекта планировки территории с учётом ограничений, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград".

При планировании размещения объектов федерального значения – многоэтажной жилой застройки с объектами инженерной и транспортной инфраструктуры на территории 9,63 га, территория первой очереди застройки – настоящим проектом планировки устанавливаются следующие параметры этой застройки: коэффициент плотности застройки, принимаемый с учётом необходимости размещения необходимых элементов благоустройства территории, - 1,2. Максимально допустимая этажность – 9 надземных этажей. В зоне размещения многоэтажной жилой застройки допускается размещение жилых домов средней этажности, до 5 надземных этажей с коэффициентом застройки для этого типа – 0,8. Параметры планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры определяются ведомственными нормами и санитарно-гигиеническими нормативами.

При планировании размещения объектов местного значения городского округа "Город Калининград", настоящим проектом планировки устанавливаются следующие параметры этих объектов: детские дошкольные учреждения – два детских сада вместимостью до 240 детей каждый; средняя общеобразовательная школа – вместимостью не менее 1200 (до 1500) учащихся, на территории школы обязательно размещение спортивных сооружений. Параметры планируемых к размещению объектов инженерной и транспортной инфраструктуры определяются соответствующими ведомственными нормами и санитарно-гигиеническими нормативами.

Иные показатели застройки настоящим проектом планировки территории не ограничивались.

Параметры жилой и общественно-деловой застройки, планируемой к размещению настоящим проектом планировки и относящейся к прочей застройке, следует установить на последующих стадиях, после определения собственниками и владельцами земельных участков на соответствующей территории ведомственной принадлежности этой застройки. При определении параметров застройки, отнесённой настоящим проектом к прочей, следует руководствоваться градостроительными нормами, Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Калининград".

## **Характеристика развития систем социального обслуживания**

На территории в границах проекта планировки настоящим проектом предусмотрено размещение следующих объектов системы социального обслуживания населения (объектов социально-культурного назначения): детского дошкольного образования, среднего общего образования.

Настоящим проектом приняты следующие параметры объектов системы социального обслуживания населения, планируемых к размещению на территории в границах проекта планировки:

- детские дошкольные учреждения – детские сады в двух отдельно стоящих зданиях, расчётной вместимостью 240 мест каждый. При расчётной потребности 610 мест, настоящим проектом планировки предлагается организовать детские дошкольные учреждения общей вместимостью 130 мест во встроенно-пристроенных, предназначенных для этой цели помещениях в домах многоэтажной жилой застройки;

- учреждение среднего общего образования – средняя общеобразовательная школа с объектами спортивного назначения расчётной вместимостью не менее 1200 (до 1500) учащихся, до 46 классов-комплектов.

Окончательное решение о необходимости организации детских дошкольных учреждений во встроенно-пристроенных помещениях в многоэтажной жилой застройке, о проектной вместимости средней общеобразовательной школы следует принимать после определения уполномоченными структурами Министерством обороны Российской Федерации ведомственной принадлежности и параметров планируемой к размещению на остальной, кроме застраиваемых 9,63 га, части территории бывшего военного городка по ул. Артиллерийской, с учётом реальной потребности в учреждениях системы социального обслуживания жителей ведомственной жилой застройки.

Размещение на территории в границах проекта планировки иных объектов систем социального обслуживания населения настоящим проектом не предусмотрено.

## **Характеристика развития системы транспортного обслуживания**

Территория в границах проекта планировки примыкает к двум магистральным улицам: с запада территория проекта планировки ограничена ул. Александра Невского, с юга – ул. Артиллерийской, магистралями городского и районного значения, соответственно. Документами территориального планирования города Калининграда, настоящим проектом планировки территории предусмотрено создание магистральной улицы районного значения – ул. Закатной.

Настоящим проектом планировки территории предлагается развитие улично-дорожной сети в границах проекта с созданием новых элементов этой сети: ул. Арсенальной на участке от ул. Закатной до ул. Артиллерийской; ул. Закатной на участке от ул. Орудийной до примыкания к ул. Александра Невского; ул. Сурикова от существующего тупика до нового проектируемого участка ул. Арсенальной; прочие улицы и проезды. Схема организации улично-дорожной сети настоящего проекта планировки территории предполагает частичную разгрузку ул. Артиллерийской за счёт создания дополнительных выходов на ул. Александра Невского, ул. Орудийную по ул. Закатной, обеспечения выхода на ул. Закатную с проектируемого участка ул. Арсенальной. Настоящим проектом планировки территории определены их трассировка и основные параметры: проектируемая ул. Закатная – улица районного значения по материалам генерального плана города Калининграда, имеет параметры, схожие с таковыми ул. Артиллерийской: ширина в красных линиях не менее 20 м, ширина проезжей части не менее 7 м. Ширина проектируемого участка ул. Арсенальной в красных линиях (главная улица в жилой застройке) составляет от 24 м до 30 м, ширина проезжей части – 7 м. Ширина в красных линиях прочих улиц в границах проекта планировки составляет 20 м, ширина внеквартальных проездов – 16 м.

Суммарная протяжённость улиц, предлагаемых настоящим проектом планировки к размещению в границах проекта (новых проектируемых участков), составляет 2560,0 м.

Проектирование внутриквартальных проездов, выездов с территорий объектов застройки на улицы в границах проекта планировки должно осуществляться на последующих стадиях проектирования, при подготовке схем планировочной организации земельных участков, подлежащих застройке.

На последующих стадиях проектирования следует учесть также необходимость обеспечения населения территории в границах проекта планировки необходимым количеством мест для временного хранения автотранспорта в соответствии с нормами



## Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград".

Иные объекты транспортной инфраструктуры не входят в границы территории проекта планировки.

Изменение схем движения общественного транспорта в границах проекта планировки настоящим проектом не планируется, состав и направления маршрутов общественного транспорта, места нахождения остановочных пунктов предполагаются такими, как в момент подготовки настоящего проекта.

## **Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.**

### **Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории.**

#### Вертикальная планировка

Значительная часть проектируемой территории застроена, что делает сплошную вертикальную планировку нецелесообразной. Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки, принято обеспечение нормативных уклонов проезжей части улиц (дорог) и 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.

#### Осушение территории

Санитарное состояние канала и прилегающей территории неудовлетворительное. Исходя из существующего состояния и перспективы развития проектируемой территории проектом предусмотрено:

- мелиоративные работы по руслу канала МПО-0-7-3 (расчистка, профилирование и крепление откосов);
- благоустройство территории, прилегающей к каналу;
- строительство новой и реконструкция (ремонт) существующей внеквартальной сети дождевой канализации на всей проектируемой территории.

Эти мероприятия в сочетании с пристенными дренажами строящихся зданий обеспечат защиту территории проектирования от подтопления и заболачивания.

#### Дождевая канализация

Схема дождевой канализации сводится к следующему. Дождевые стоки собираются существующими и вновь проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Перед сбросом в водоприемник (реку Голубую) дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской

готовности.

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель ЕугоНек;
- бензомаслоуловитель ЕугоРек NS;
- прочие комплектующие модули.

На очистные сооружения (установки) отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70% годового объема. Расчетное количество сточных вод, направляемых на очистные сооружения, определено по рекомендациям ФГУП "НИИ ВОДГЕО", СНиП 2.04.03-85.

Ориентировочная производительность очистных установок по бассейнам канализования составляет: ОС-1 - 60 л/с; ОС-2 - 40 л/с (уточняется на последующих стадиях проектирования).

### Электроснабжение

Потребителями электроэнергии объектами нового строительства являются проектируемые многоэтажные и средней этажности жилые дома, объекты обслуживания населения, объекты образования (детские сады и средняя общеобразовательная школа).

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II категории. К I категории относятся противопожарные устройства, лифты, аварийное освещение.

Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4кВ ТП составит  $P_p = 6565$  кВт,  $S_p = 6840$  кВА .

Центром питания (ЦП) потребителей электроэнергии является ПС 110/10 кВ новая "Сельма" с трансформаторами 110/10кВ 2x10МВА.

Точка подключения 10 кВ РП-ХШ.

ПС 110/10 кВ новая "Сельма" подключается к ВЛ 110 кВ № 152/153 по двум воздушным ЛЭП 110 кВ.

Распределительный пункт 10 кВ (РП-10кВ новый) выполняется с одинарной секционированной системой сборных шин с питанием по взаиморезервируемым линиям, подключённым к разным секциям. На секционном выключателе предусматривается устройство АВР.

РП-10кВ новый подключается к РУ 10кВ ПС 110/10кВ новой "Сельма" и РУ 10кВ РП-ХШ.

Для подключения КЛ-10кВ (РП-ХШ — РП 10кВ новый) предусматривается монтаж

линейной ячейки в РУ-10кВ РП-ХIII.

Питающая сеть 110 кВ от ВЛ 110 кВ № 152/153 до ПС 110/10кВ новой выполняется проводом марки АС сечением 3-(1х120).

Питающая сеть 10 кВ от ПС 110/10кВ новой к РП-10кВ новый выполняется кабелем 10 кВ, марки ХРУНАКXS-6/10 кВ сечением 3(1х500/50).

Питающая сеть 10 кВ от РП-ХIII к РП-10кВ новый выполняется кабелем 10 кВ, марки ХРУНАКXS-6/10 кВ сечением 3(1х300/50).

Распределительная сеть 10 кВ выполняется кабелем 10 кВ марки ХРУНАКXS-6/10 кВ сечением 3(1х120/50) и 3(1х150).

Условия резервирования элементов распределительной сети определяются в зависимости от категории электроприёмников потребителей.

Трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ предлагаются комплектные (КТП) в бетонном корпусе в количестве 11 штук.

Для электроприёмников первой категории предусматриваются автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы.

Размер земельного участка для понижающей подстанции напряжением 110/10 кВ — не более 1 га, вне границ настоящего проекта планировки.

#### Наружное освещение

При проектировании наружного освещения учтены мощности освещения объектов жилой зоны, территорий общественных зданий и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 2 км. Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы. Количество и размещение ПП решается на стадии "Рабочая документация".

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления "Суно-Луч", устанавливаемые в ПП.

Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм<sup>2</sup>.

Линии наружного освещения выполняются кабелями, проложенными в земле в трубах "Копофлекс".

Расчёт сечения линий наружного освещения проводится по предельно допустимой величине потери напряжения и проверяется на отключение при однофазном коротком замыкании на стадии "Рабочая документация".

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

#### Газоснабжение, теплоснабжение

Проектная (рабочая) документация для строительства объектов газоснабжения должна выполняться организацией, имеющей оформленный в установленном порядке допуск к данному виду работ.

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетным расходом природного газа, предусмотрены точки подключения к существующим газопроводам. Выделены трассы газо-, теплопроводов в границах красных линий улиц, определено местоположение газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП) с целью формирования (межевания) и резервирования земельного участка под их размещение.

Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций газоснабжения разработана согласно техническому заданию ОАО "Калининградгазификация" от 08.05.2014 г. № 93 (см. приложения).

В жилых домах центральной и восточной части территории проектом предусмотрена подача газа на нужды поквартирного отопления, горячего водоснабжения, пищевого приготовления (ШРП № 2, 3, 4).

Теплоснабжение и горячее водоснабжение квартала жилых домов юго-западной части территории в границах улиц Артиллерийская – Невского -Арсенальная предусматривается от котельной № 1. Подача газа на пищевое приготовление осуществляется от ШРП № 1.

Отопление и горячее водоснабжение общественных зданий (двух детских садов на 240 мест каждый; школы на 1200 мест; общественно-делового центра) предусматривается от котельной № 2. Для подачи тепла от котельной до сосредоточенных потребителей предусмотрены теплотрассы, прокладываемые в границах красных линий улиц.

### Сосредоточенные потребители газа и тепла

№№ по схеме	Наименование сосредоточенных потребителей	Расход газа, куб. м/ч	Расход тепла, МВт
1	Котельная № 1	1152	11,0
2	Котельная № 2	670	5,9
3	Детский сад на 240 мест	-	1,3
4	Детский сад на 240 мест	-	1,3
5	Школа на 1200 человек	-	2,0
6	Общественный центр	-	1,0
	Итого:	1822	

#### Водоснабжение

Существующая застройка западной части проектируемой территории в границах улиц А. Невского – Арсенальной – Закатной и Артиллерийской имеет централизованное водоснабжение. Проектом разработана схема размещения существующих и перспективных инженерных сетей водоснабжения восточной и юго-западной частей проектируемой территории. Предусмотрено развитие водопроводной сети с целью обеспечения централизованного водоснабжения проектируемой (перспективной) жилой застройки, встроенно-пристроенных объектов обслуживания и общественных зданий.

Потребность в воде составляет 5 100 м<sup>3</sup>/сут. для суток максимального водопотребления (без расхода на пожаротушения).

Схема размещения существующих и перспективных инженерных сетей водоснабжения разработана согласно техническому заключению МУП КХ "Водоканал" от 02.06.2014 г. № Т-633 (см. приложения). Подключение сети предусмотрено к водопроводу Д=300 мм по ул. Артиллерийской с южной стороны территории и Д=500 по ул. Артиллерийской с восточной стороны. Проектируемые сети закольцованы между собой и с существующими водопроводными сетями.

Внеквартальная сеть - объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная с отключающей арматурой и пожарными гидрантами. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть располагается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранении) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены

существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

### Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Решения по дождевой канализации и осушению территории приведены в соответствующем подразделе настоящего проекта планировки и согласованы в установленном порядке согласно техническим условиям, выданным МУП "Гидротехник" от 29.04.2014 г. № 297.

Существующая застройка западной части проектируемой территории в границах улиц А. Невского – Арсенальной – Закатной и Артиллерийской в основном обеспечены централизованной бытовой канализацией.

Настоящим проектом предусмотрено дальнейшее развитие канализационных сетей на всей проектируемой территории.

Расчетный расход бытовых стоков перспективной (проектируемой) застройки с объектами обслуживания составляет 4 400 м<sup>3</sup>/сут.

Согласно техническому заключению МУП КХ "Водоканал" от 02.06.2014 г. № Т-633 водоотведение осуществляется в шахту ШС 23 разгрузочного коллектора в районе психиатрической больницы на ул. А. Невского.

С учетом рельефа местности проектируемая территория разделена на два бассейна канализования.

Первый бассейн представляет собой пониженный участок в северо-западной части территории в районе ул. Сурикова. Здесь предусмотрена КНС-1 подкачки.

Остальная территория является вторым бассейном канализования.

Бытовые стоки с первого бассейна канализования через КНС-1, а с остальной территории самотеком, подаются в КНС-2 и далее в шахту ШС 23 городского разгрузочного коллектора. Целесообразность строительства КНС-2 должна быть уточнена на последующих стадиях проектирования канализационных сетей после приема в эксплуатацию шахты и разгрузочного коллектора с учетом их фактических параметров (отметок заложения, диаметров и пр.).

### Линии связи

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована частично. Количество квартир проектируемой застройки на расчетный срок составляет 1250 квартир.

Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 1450 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования следует предусмотреть единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).



## **Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.**

### **Меры по обеспечению пожарной безопасности территории**

Особых превентивных мероприятий по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного характера в границах проекта планировки территории не требуется.

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

- 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 30оС и выше в течение более 5 суток);
  - снежные заносы и гололед;
  - сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее - 25оС 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.

Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий ЧС природного характера 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;
- аварии на потенциально-опасных объектах;

- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Аварии на системах жизнеобеспечения - теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности 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.

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

Согласно паспорту безопасности города, автодороги на рассматриваемой территории не входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в Ленинградском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны по ул. 1812-го года, д. 59 – пожарная часть №1 Ленинградского района г. Калининграда. 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.

В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 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:

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

Полный состав мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в соответствии с действующим законодательством РФ, должен быть разработан в составе "Паспорта безопасности территории муниципального образования "Городской округ "Город Калининград" в установленном законом порядке. Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на всех территориях городского округа "Город Калининград" должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами №68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ "Об общих принципах организации 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".

**Баланс территории  
в границах проекта планировки**

Численность населения, предложение проекта планировки:

– 16,4 тыс. чел., в том числе: 13,6 тыс. чел. на территории бывшего военного городка №11 по ул. Артиллерийской, из них 3,4 тыс. чел. – в застройке первой очереди (9,63 га).

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Существ. положение, 2014 г.	Предложение проекта планировки
1	2	3	4	5
	<b>Площадь территории в границах проекта планировки, всего:</b>	га/%	<b>110,00/100,00</b>	<b>110,00/100,00</b>
	в том числе:			
1.	Зона застройки жилыми домами из них:	-''-	11,27/10,25	41,09/37,35
	○ зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);	-''-	2,46/2,24	2,85/2,59
	○ зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный);	-''-	8,00/7,27	8,00/7,27
	○ зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	-''-	0,81/0,74	30,24/27,49
2.	Зона объектов социально-культурного назначения из них:	-''-	8,53/7,75	14,73/13,39
	○ зона объектов дошкольного образования;	-''-	-/-	2,20/2,00
	○ зона объектов среднего общего образования;	-''-	-/-	4,00/3,64
	○ зона объектов здравоохранения	-''-	8,53/7,75	8,53/7,75
3.	Зона общественно-деловой застройки	-''-	1,90/1,73	3,96/3,60
4.	Зона военных объектов, спецтерритории	-''-	43,00/39,09	1,83/1,66
5.	Зона объектов сельскохозяйственного назначения, садово-огородные общества	-''-	11,48/10,44	11,48/10,44
6.	Зона объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры исключая линейные	-''-	4,41/4,01	5,98/5,44
7.	Зона объектов транспортной инфраструктуры, исключая линейные	-''-	3,12/2,84	3,34/3,04
8.	Зона линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	-''-	10,33/9,39	17,72/16,11
9.	Зоны рекреации, парки и скверы, иные территории общего пользования	-''-	9,54/8,67	9,87/8,97

Проект планировки территории  
в границах: улица Александра Невского – улица Артиллерийская  
в Ленинградском районе г. Калининграда

	из них:			
	○ мемориальный парк, мемориальное кладбище;	-''-	8,56/7,78	8,56/7,78
	○ парки, скверы общего пользования;	-''-	0,36/0,33	0,69/0,63
	○ элементы благоустройства общего пользования – игровые и спортивные площадки	-''-	0,61/0,55	0,61/0,55
	○ элементы благоустройства общего пользования – коммунально-бытовые площадки	-''-	0,01/0,01	0,01/0,01
10.	Прочие (неиспользуемые) территории	-''-	6,42/5,83	- / -

Примечание к п. 9:

1. Рекомендуемая площадь озеленённых территорий общего пользования 6 м<sup>2</sup>/чел. (СП 42.13330.2011, табл. 4), расчетная величина на 16,4 тыс. чел. – 9,84 га.

**Характеристики планируемого развития территорий  
Параметры застройки территории проекта планировки**

Наименование объектов капитального строительства	Параметры земельного участка, объектов капитального строительства
<u>Объекты капитального строительства федерального значения</u>	
1. Объекты жилой застройки – жилые дома для размещения военнослужащих, в том числе – военнослужащих на контрактной основе	Площадь земельных участков, суммарно - 8,63 га  Объекты жилой застройки – многоквартирные жилые дома средней этажности (до 5 надземных этажей), 10,5 тыс. кв. м общей площади квартир; Объекты жилой застройки – многоквартирные многоэтажные жилые дома (до 9 надземных этажей) 58,2 тыс. кв. м общей площади квартир
2. Объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры, исключая линейные	Площадь земельного участка - 1,00 га  Котельная для горячего водоснабжения, теплоснабжения жилой застройки на территории 8,63 га (котельная №1), расход тепла 11,0 МВт
<u>Объекты капитального строительства местного (муниципального) значения городского округа "Город Калининград"</u>	
3. Объекты детского дошкольного образования – детские сады	Площадь земельных участков, суммарно – 1,72 га  Детские дошкольные образовательные учреждения (детские сады), количество – 2, вместимость – 240 детей каждый Детские дошкольные образовательные учреждения общей вместимостью от 130 мест во встроенно-пристроенных, предназначенных для этой цели помещениях в домах многоэтажной жилой застройки
4. Объекты среднего общего образования – средняя общеобразовательная школа	Площадь земельного участка – 4,00 га  Средняя общеобразовательная школа вместимостью 46 классов-комплектов, 1200 (до 1500) учащихся

Наименование объектов капитального строительства	Параметры земельного участка, объектов капитального строительства
<p>5. Объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры, исключая линейные, для обслуживания территории и муниципальных объектов</p>	<p>Площадь земельных участков, суммарно -0,57 га</p> <p>Объекты электроснабжения – комплектные трансформаторные подстанции (КТП) 10/0,4 кВ, количество – 11</p> <p>Объекты электроснабжения – распределительные пункты</p> <p>Линии наружного освещения (на территориях общего пользования)</p> <p>Объекты газоснабжения – газорегуляторные пункты шкафного типа (ШРП), количество – 4</p> <p>Котельная для горячего водоснабжения, теплоснабжения общественно-деловой застройки, включая объекты образования (котельная №2), расход тепла – до 5,9 МВт</p> <p>Очистные сооружения (установки) дождевой канализации, количество – 2 (производительностью 60 л/с и 40 л/с)</p>
<p>6. Линейные объекты инженерной инфраструктуры</p>	<p>В границах красных линий улично-дорожной сети</p>
<p>7. Элементы улично-дорожной сети общего пользования в границах проекта планировки территории</p>	<p>Площадь территории для размещения -7,39 га</p> <p>Улица районного значения (ул. Закатная) – длина планируемого к размещению участка 1168,0 м, ширина проезжей части не менее 7,0 м;</p> <p>Главная улица в жилой застройке (ул. Арсенальная на участке ул. Закатная – ул. Артиллерийская) – длина планируемого к размещению участка 997,0 м, ширина проезжей части не менее 7,0 м;</p> <p>Улица в жилой застройке, проезд общего пользования - длина планируемых к размещению участков улиц (проездов) 1035,0 м, ширина проезжей части не менее 5,5 м;</p>

Примечание:

1. Размещение объектов капитального строительства регионального значения в границах проекта планировки территории настоящим проектом не планируется;
2. К числу объектов капитального строительства, не являющихся объектами федерального, регионального либо муниципального значения, планируемых к размещению в границах проекта планировки, относятся объекты общественно-делового назначения (территория 1,99 га). Параметры этих объектов уточняются на последующих стадиях проектирования

Проект планировки территории  
в границах: улица Александра Невского – улица Артиллерийская  
в Ленинградском районе г. Калининграда

## **КАРТЫ (СХЕМЫ)**