

Российская Федерация Калининградская область

**никор проект**
архитектурное бюро

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А Тел./факс (4012) 630-100, 630-200

Заказчик: ООО «Лазурит»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ЭНЕРГЕТИКОВ – УЛ. ПОДП. ЕМЕЛЬЯНОВА – ГРАНИЦА ПРУДА МЕЛЬНИЧНОГО В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



г. Калининград, 2014 г.

ООО "Никор Проект"

**Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 25 ноября 2011 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110**

Заказчик: ООО «Лазурит»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО
СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ЭНЕРГЕТИКОВ – УЛ. ПОДП. ЕМЕЛЬЯНОВА –
ГРАНИЦА ПРУДА МЕЛЬНИЧНОГО В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ**

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

г. Калининград, 2014 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Инженер-экономист	С.Н. Русанова
Техник-архитектор	Н.А. Шаймухаметова
Техник-архитектор	Д.Д. Граф

Справка руководителя проекта

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

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
----------------------	---------------

СОСТАВ ПРОЕКТА:

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

- Текстовые материалы
- Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП – 1	1: 2 000

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры	ПП – 2	1: 10 000
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой комплексной оценки территории	ПП – 3	1: 2 000
3.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории со схемой границ территорий объектов культурного наследия	ПП – 4	1: 2 000
4.	Разбивочный чертеж красных линий	ПП – 5	1: 2 000
5.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация	ПП – 6	1: 2 000
6.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Сводный план	ПП - 7	1: 2 000
7.	Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковочных мест и схема движения транспорта	ПП – 8	1: 2 000
8.	Схема очередности строительства	ПП – 9	1: 5 000
9.	Эскизные предложения по объемно-планировочному решению	ПП – 10	б/м
10.	Приложение к чертежу планировки территории	–	1: 2 000

3. Межевание территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Опорный план (схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории)	ПМ - 1	1:1 000
2.	Чертёж межевания территории	ПМ - 2	1:1 000

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
Введение.....	9
1.1 Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории	10
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 жилой застройки	14
1.3.2 Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения	14
1.3.3 Характеристики развития производственных территорий.....	14
1.3.4 Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории	15
1.4 Территориальный баланс	16
1.5 Инженерная подготовка территории.....	16
1.5.1 Общие положения.....	16
1.5.2 Инженерная подготовка, дождевая канализация	17
1.5.3 Электроснабжение.....	19
1.5.4 Тепло-, газоснабжение	21
1.5.5 Водоснабжение и водоотведение.....	21
1.6 Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности	22
КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	25
2 ОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	26
2.1 Общая характеристика территории (существующее положение)	26
2.1.1 Решения генерального плана	27
2.1.2 Общие сведения по использованию территории на момент подготовки проекта планировки	28
2.1.3 Жилищный фонд. Система культурно-бытового обслуживания	29
2.1.4 Улично-дорожная сеть, транспорт.....	29
2.1.5 Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения	29
2.1.6 Выводы общей характеристики территории	30

2.2	Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....	30
2.2.1	Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории	31
2.2.2	Планируемое развитие системы жилищного строительства.....	31
2.2.3	Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения	32
2.2.4	Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть	32
2.3	Решения по инженерному обеспечению территории	34
2.3.1	Общие положения.....	34
2.3.4.	Тепло-, газоснабжение	38
2.3.5.	Водоснабжение и водоотведение.....	38
2.3.6.	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	39
2.4	Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	41
2.5	Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности	47
2.6	Общие рекомендации по охране окружающей среды	48
2.7	Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	50
2.8	Территориальный баланс (проектное предложение)	51
	КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	53
	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	54
	КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	55
	ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ	57

- Техническое задание на разработку документации по планировке территории № 5/14 от 27.02.2014 г.;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 148 от 06.02.2014 г. «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Энергетиков – ул. Подп. Емельянова – граница пруда Мельничного в Московском районе г. Калининграда»;
- Комитет архитектуры и строительства ГО «Город Калининград», № и-КАиС от 26.02.2014 г. – предварительные технические условия МП «Гидротехник» № 81 от 11.02.2014 г., ОАО «Калининградгазификация» № 135/п/а/к от 21.02.2014 г., МУП КХ «Водоканал» № 736 от 17.02.2014 г., МУП КХ

«Калининградтеплосеть» № 53 от 10.02.2014 г. в целях реализации на аукционе земельного участка по ул. Камышовой под строительство гостиничного комплекса;

- Комитет архитектуры и строительства ГО «Город Калининград», исх. № и-КАиС-2043 от 04.03.2014 г. – информация «Янтарьэнерго» в целях реализации на аукционе земельного участка под строительство гостиничного комплекса;
- МП «Гидротехник», исх. № 460 от 10.07.2014 г. – технические условия на выполнение мероприятий по инженерной подготовке земельного участка и подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- Служба государственной охраны объектов культурного наследия, исх. № 321 от 17.11.2011 г. - Условия по сохранению объектов культурного наследия;
- Выкопировка из Правил землепользования и застройки ГО "Город Калининград";
- ООО «Никор Проект», апрель 2014 г. – содержание запроса в различные предприятия и организации, находящиеся в границах проектируемой территории.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 58

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

Введение

Документация по планировке территории «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Энергетиков - ул. Подп. Емельянова – граница пруда Мельничного в Московском районе г. Калининграда» разработана на базе исходных данных, предоставленных Заказчиком, ООО «Лазурит», и на основании –

- Постановления администрации городского округа «Город Калининград» № 148 от 06.02.2014 г. «О разработке проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Энергетиков - ул. Подп. Емельянова - граница пруда Мельничного в Московском районе г. Калининграда».

- Постановление Правительства Калининградской области от 06.06.2013 г. № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»

- Технического задания на разработку документации по планировке территории № 5/14 от 27.02.2014 г.

- 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 съёмки в масштабе 1:2000, выполненной ООО «Городской центр геодезии» в 2011- 2013 годах.

- Схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории.

- ТУ инженерных служб.

Исходные данные для проектирования предоставлены по состоянию на март 2014 г.

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно - технической документации:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 -ФЗ.
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации от 29. 10. 2002 г. № 150.
- 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».

Разрешительным документом для ООО «Никор Проект» на разработку данного проекта является Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ от 17 декабря 2010 г. №0134.03-2010-3907024111-П-110.

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

Территория проекта планировки расположена в восточной части городского округа «Город Калининград», в Московском районе. Площадь участка в границах проектирования составляет 63,9 га.

Границы проектируемого участка проходят:

- с запада – по красным линиям ул. Энергетиков;
- с юга – по границе территории ОАО «Калининградская ТЭЦ-2»;
- с востока – по границе пруда Мельничного, территории форта № 12;
- с севера – по ул. Подп. Емельянова.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием и по

итогах анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки включает в себя зону объектов обслуживания населения и производственной деятельности, зону делового, общественного и коммерческого назначения, зону объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, зону военных объектов и иных режимных территорий, зону водных объектов, зону застройки индивидуальными жилыми домами.

Проектом планировки предложено частичное изменение функционального назначения, границ территориальных зон:

- зону делового, общественного и коммерческого назначения – на зону объектов обслуживания населения и производственной деятельности;

- в районе ул. Дзержинского участок под очистными сооружениями дождевых стоков необходимо перевести в зону объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- санитарно-защитную зону от очистных сооружений – в зону озеленения специального назначения;

- в южной части проектируемой территории часть зоны объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма перевести в зону объектов обслуживания и производственной деятельности;

- зона линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в южной части проектируемой территории подлежит изменению в связи с перспективным расширением территории предприятия ООО «Лазурит» – проектом предлагается реформирование земельного участка с исключением транзитного проезда через территорию предприятия.

Так как, согласно градостроительным регламентам, в зоне ОП предполагается размещение предприятий, не требующих создание СЗЗ, проектом предлагается сокращение существующих санитарно-защитных зон предприятий до размера границ земельных отводов.

Существующий жилищный фонд в границах проекта планировки представлен индивидуальным жилым домом, расположенным в зоне санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма. Территория, пригодная для развития жилищного строительства, отсутствует.

Согласно проекту планировки, в границах проектируемой территории должны и могут быть размещены объекты:

- обслуживания населения и производственной деятельности;
- санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма;

- инженерной и транспортной инфраструктуры;
- линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- военные объекты и объекты специального назначения;
- водные объекты;
- озеленение специального назначения.

Проектное решение разработано с учетом:

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

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории, так и объектов, расположенных на смежных территориях.

Основными планировочными ограничениями на рассматриваемой территории являются:

- санитарно - защитная зона от объекта инженерной и транспортной инфраструктуры (АЗС, очистные сооружения) – 100 метров. Объекты расположены в северной части проектируемой территории по ул. Подп. Емельянова;

- санитарно - защитная зона от производственно-коммунальных объектов IV - V классов санитарной классификации – 50 и 100 метров в границах улиц Энергетиков и Камышовой;

- санитарно – защитные и охранные зоны от линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (отражены на чертежах ПП и ПМ);

- зона охраны объекта культурного наследия регионального значения Форт № 12 «Ойленбург», находящегося на смежной территории и примыкающего с восточной стороны к зоне военных объектов, объектов специального назначения;

- береговая полоса общего пользования пруда Мельничной.

Зоны залегания полезных ископаемых в границах проекта планировки отсутствуют.

1.2 Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размеры (расстояние между красными линиями) определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях: 50 - 82 м по магистральной улице общегородского значения, 20 - 22 м – по улице в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах, 10 - 35 м – по проездам. Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий.

Поперечные профили улиц – см. на листе ПП – 8 «Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковочных мест и схема движения транспорта».

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

Основной целью проекта планировки является разработка рационального планировочного решения, определение территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения. Планировочное решение проектируемой территории принято с учётом земельных участков под существующими и перспективными объектами, оформленных в установленном порядке и расположенных на рассматриваемой и смежной территориях.

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство установлены с учетом градостроительных норм и правил.

На основном чертеже ПП-1 показаны границы зон размещения объектов капитального строительства:

- обслуживания населения и производственной деятельности;
- санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма;
- военных объектов и иных объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим использования;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- улично-дорожной сети и линейных объектов инженерной инфраструктуры;
- водных объектов;

- индивидуальной жилой застройки (жилой дом, попадающий в санитарно-защитную зону от объекта инженерной инфраструктуры);
- озеленения специального назначения.

1.3.1 Характеристики развития жилой застройки

Свободные территории (от земельных отводов и застройки), пригодные для строительства жилого назначения, данным проектом планировки не предусмотрены.

В восточной части проектируемой территории существует один участок под индивидуальную жилую застройку. Развития жилой застройки на перспективу не предусматривается.

1.3.2 Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения

Учреждения обслуживания населения в границах проекта планировки – это небольшие кафе для обслуживания клиентов и работающих. Развитая сеть обслуживания планируется на территориях предприятий, объектов отдыха и туризма.

На перспективу предлагается строительство гостиничного комплекса предположительно на 320 мест в зоне объектов санитарно-курортного лечения, отдыха и туризма, расположенного в восточной части проектируемой территории по ул. Камышовой.

1.3.3 Характеристики развития производственных территорий

Существующие производства представлены, в основном, производственными и коммунальными объектами IV-V класса санитарной классификации с источниками вредного воздействия на окружающую среду, санитарно-защитной зоной 100 м – 50 м – это производственно-складские базы, склады.

Все существующие коммунальные и инженерные объекты сохраняются на предприятиях необходимо провести мероприятия для снижения санитарных зон в границах земельных отводов с целью экономии территории и улучшения экологической ситуации для существующей и проектируемой застройки объектами отдыха и туризма. В соответствии с Генеральным планом города и Правилами

землепользования и застройки, проектируемые производственные объекты не предусмотрены проектом планировки предлагается расширение территории предприятия ООО «Лазурит» путем соединения двух зарегистрированных в ГКН земельных участков и образование дополнительного земельного участка на свободной территории в южном направлении.

Необходимые для функционирования существующей и проектируемой застройки инженерные объекты должны размещаться в каждой из зон, что предусмотрено регламентом использования территории.

1.3.4 Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Транспортная схема проектируемой территории выполнена согласно решениям генерального плана муниципального образования «Город Калининград» и ранее разработанной проектной документации.

Генеральным планом города Калининграда (ООО НПИ «ЭНКО») для проектируемой территории предусмотрены внешние транспортные связи:

- улица Подп. Емельянова в проектом решении генерального плана - магистральная улица общегородского значения, обеспечивающая выход в центр города через ул. Дзержинского и выезд на автодорогу «Южный обход города Калининграда»;
- улица Энергетиков – магистральная улица общегородского значения – выезд к улице Дзержинского и ул. Подп. Емельянова;
- улица Камышовая – улица в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах с выходом на магистральные улицы общегородского значения. В настоящем проекте ул. Камышовая служит основным подъездом к ООО «Лазурит», к проектируемому гостиничному комплексу и имеет выход на магистральные улицы общегородского значения.

Существующие улицы и проезды не имеют резерва для увеличения их размеров в красных линиях, но ширину проезжей части необходимо увеличить и довести до указанных на поперечных профилях улиц размеров соответственно классификации.

Проезд к объекту культурного наследия форту № 12 «Ойленбург» – это в настоящее время грунтовая дорога, проектом планировки предложен к проектированию и строительству в соответствии с требованиями и рекомендациями нормативной документации.

На пересечении улиц Подп. Емельянова и Энергетиков устраивается Т-образное примыкание с выделенной полосой для левого поворота. Примыкание ул. Камышовая к ул. Подп. Емельянова осуществляется через правый поворот.

Парковки для объектов обслуживания населения, производственной деятельности и рекреационной застройки должны быть размещены в пределах соответствующих земельных отводов.

1.4 Территориальный баланс

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2014 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Территория в проектных границах, в том числе:	га/%	63,9/100,0	63,9/100,0
1.1.	Зона объектов жилого назначения	-//-	0,1/0,2	0,1/0,2
1.2.	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	-//-	2,6/4,1	2,6/4,1
1.3.	Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности	-//-	14,1/22,1	16,6/26,0
1.4.	Зона инженерно – транспортной инфраструктуры	-//-	5,5/8,6	5,7/8,9
1.5.	Береговая полоса общего пользования	-//-	3,5/5,4	3,5/5,4
1.6.	Водные объекты	-//-	0,2/0,3	0,2/0,3
1.7.	Зона военных объектов и иных режимных территорий	-//-	22,2/34,7	22,2/34,7
1.8.	Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма	-//-	3,2/5,0	12,2/19,1
1.9	Зона озеленения специального назначения	-//-	-	0,8/1,3
1.10	Прочие территории	-//-	12,5/19,6	-

1.5 Инженерная подготовка территории

1.5.1 Общие положения

Основная часть проектируемой территории занята объектами производственно-складского назначения и зоной размещения военных объектов.

На момент разработки настоящего проекта указанные объекты имеют развитую инженерную инфраструктуру и обеспечены энергоресурсами в достаточном объеме. Для оценки перспективной потребности в ресурсах Заказчик совместно с проектировщиком направил в адреса производственно-складских предприятий и в/ч № 06414, № 54129 соответствующие запросы (см. приложения). Все адресаты по различным причинам не смогли представить информацию о перспективах развития и планируемой потребности в энергоресурсах. Отсутствие данных о нагрузках на инженерные сети не позволило оформить запросы в инженерные службы на выдачу технических условий. В сложившейся ситуации разработка перспективных схем развития инженерных сетей и сооружений на всей проектируемой территории не представляется возможной.

Достоверная информация о перспективе развития инженерной инфраструктуры на проектируемой территории касается только участка по ул. Камышовой под строительство гостиничного комплекса. Технические условия и информационные письма по указанному объекту (см. приложения), а также ведомственные Схемы развития сетей газо-, тепло-, электроснабжения легли в основу разработки схемы размещения перспективных инженерных сетей и сооружений. Мероприятия по вертикальной планировке, инженерной подготовке и дождевой канализации разработаны согласно Техническим условиям МУП «Гидротехник» от 10.07.2014 г. № 460 (см. приложения)

1.5.2 Инженерная подготовка, дождевая канализация

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 обеспечивает строительство самотечных систем дождевой канализации и дренажа заглубленных помещений.

Осушение территории

Гидрография проектируемой территории представлена ручьем Дальний и остатками (старицами) нарушенной сети открытых осушительных каналов. Осушительные каналы заросли сорной растительностью, местами пересыпаны отвалами грунта. Гидравлическая связь каналов с прудом Мельничный практически отсутствует. Пруд Мельничный примыкает с внешней стороны к восточной границе проектируемой территории. К южной границе территории примыкает пруд запаса добавочной воды ТЭЦ-2.

Проектом предусматривается восстановление трех осушительных каналов. С этой целью предусмотрено:

- проведение мелиоративных работ: расчистка и профилирование русла, крепление откосов, благоустройство прилегающей территории;
- выделение полосы обслуживания с организацией эксплуатационных проездов шириной по 5 м с обеих сторон русла;
- устройство сопрягающих сооружений (быстротоков) при впадении в пруд Мельничный.

Эти мероприятия в сочетании с проектируемой дождевой канализацией обеспечат защиту территории проектирования от подтопления.

Дождевая канализация

На проектируемой территории централизованная сеть дождевой канализации отсутствует. Имеются локальные сети дождевой канализации с выпуском стоков в каналы и пруд без предварительной очистки.

Проектом предусмотрено строительство коллекторов дождевой канализации по ул. Энергетиков и ул. Камышовой. Выпуск дождевого стока предусмотрен в пруд Мельничный после очистки на очистной установке О.С.-1.

Коллектор дождевой канализации и очистные сооружения (установка) О.С.-2 в зоне размещения военных объектов показаны условно ввиду отсутствия топографической съемки.

Схема дождевой канализации сводится к следующему. Дождевые стоки собираются 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 – пруд Мельничный 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 EuroНек;
- бензомаслоуловитель EuroРек 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: О.С.-1 40 л/с., О.С.-2 60 л/с. (уточняется на последующих стадиях проектирования).

Площадь земельного участка под установку по очистке дождевого стока около 0,03 га.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

1.5.3 Электроснабжение

Основными потребителями электроэнергии являются объекты нового строительства гостиничного комплекса. Объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II категории. К I категории относятся противопожарные устройства, лифты, аварийное освещение.

Согласно информационному письму ОАО «Янтарьэнерго» от 17.02.2014 г. № ЯЭ119/918 (см. приложения) электроснабжение объектов с расчетной мощностью 600 кВт возможно при выполнении следующих мероприятий:

- подключение к центру питания – ПС 0-47 «Борисово»;
- проектирование и строительство питающей ЛЭП 15 кВ от ПС 0-47 до проектируемой ТП 15/0,4 кВ-новой;
- проектирование и строительство ТП 15/0,4 кВ-новой;
- проектирование и строительство распределительной сети КЛ 0,4 кВ.

Тип питающей ЛЭП 15 кВ и условия резервирования определяются проектной документацией на последующих стадиях проектирования.

Трансформаторная подстанция предлагается комплектной (КТП 10/0,4кВ) в бетонном корпусе.

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

Наружное освещение

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторной подстанции. 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 объекта. 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 мм².

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.

1.5.4 Тепло-, газоснабжение

Согласно техническим условиям (предварительным условиям подключения) № 53 от 10.02.2014 г. МУП КХ «Калининградтеплосеть» (см. приложения) централизованные тепловые сети в районе проектирования отсутствуют. На основании изложенного проектом предусмотрено теплоснабжение объектов от автономного теплоисточника на газовом топливе.

Использование газа предусмотрено на пищуприготовление, отопление и горячее водоснабжение от автономной котельной.

Согласно Техническим условиям ОАО «Калининградгазификация» от 21.02.2014 г. № 135 подключение возможно к существующему газопроводу высокого давления диаметром 219 мм, проложенному по ул. Подполковника Емельянова. Трассировка проектируемого газопровода высокого давления учитывает Схему газификации ГО «Город Калининград».

Для обеспечения газоснабжения на проектируемой территории необходимо:

- подключение к газопроводу высокого давления диаметром 219 мм, проложенному по ул. Подп. Емельянова;
- проектирование и строительство газопровода высокого давления;
- устройство шкафного регуляторного пункта (ШРП);
- проектирование и строительство распределительных газопроводов низкого давления;
- проектирование и строительство сосредоточенного потребителя газа (котельной);
- проектирование и строительство тепловых сетей к объектам теплоснабжения.

1.5.5 Водоснабжение и водоотведение

В границах проектируемой территории проходит магистральный водовод Ду=700 мм. По проектируемой территории с северо-востока на юго-запад проходят водоводы технической воды ТЭЦ-2 диаметром Ду=630 и Ду=280 мм. Согласно Схеме канализации ГО «Город Калининград» с востока на запад проектируемую территорию пересекает трасса напорного канализационного коллектора от КНС «Борисово».

В зоне производственно-складских предприятий имеются локальные сети бытовой и производственной канализации, септики и очистные установки. Состояние объектов канализования крайне не удовлетворительное.

Согласно информационному письму МУП КХ «Водоканал» от 17.02.2014 г. № 736 (Т-125) централизованные сети водопровода и канализации в районе проектируемой территории отсутствуют. Развитие инженерных сетей ориентировочно до 2018 г. не планируется.

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

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций касается мероприятий ЧС мирного времени.

По многолетним наблюдениям, на территории города (в том числе и в границах проекта планировки) могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации 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 30° С и выше в течение более 5 суток).
- Снежные заносы и гололед.
- 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.

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 Московском районе города Калининграда размещены два подразделения пожарной охраны - № 4 по ул. Камская, 4 и № 3 по ул. Дзержинская, 39. 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 6.10.2003 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

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.

КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
к Положению о размещении объектов капитального строительства и
характеристиках планируемого развития территории

2 ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Планировочное (архитектурно-планировочное) решение.

Транспортная инфраструктура

2.1 Общая характеристика территории (существующее положение)

Территория проекта планировки расположена в восточной части городского округа «Город Калининград» в Московском районе. Площадь участка в границах проектирования составляет 63,9 га.

Границы проектируемого участка проходят:

- с запада – по красным линиям ул. Энергетиков;
- с юга – по границе территории ОАО «Калининградская ТЭЦ-2»;
- с востока – по границе пруда Мельничного, территории форта №12;
- с севера – по ул. Подп. Емельянова.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием и по итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки включает в себя зону объектов обслуживания населения и производственной деятельности, зону делового, общественного и коммерческого назначения, зону объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, зону военных объектов и иных режимных территорий, зону водных объектов, **зону застройки индивидуальными жилыми домами.**

Территория проекта планировки расположена в юго-восточной части города Калининграда с восточной стороны ул. Энергетиков, между прудом запаса добавочной воды и улицей Подп. Емельянова в Московском районе города Калининграда.

Границы проектируемого участка проходят:

- с запада – по красным линиям ул. Энергетиков;
- с юга – по границе территории ОАО «Калининградская ТЭЦ-2»;
- с востока – по границе пруда Мельничного, территории форта № 12 «Ойленбург»;
- с севера – ул. Подп. Емельянова.

Территория, пригодная для строительства объектов отдыха и туризма, расположена в районе пруда Мельничный.

2.1.1 Решения генерального плана

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград», участок в границах проекта планировки используется, в основном, для размещения объектов обслуживания населения и производственной деятельности, застройки делового, общественного и коммерческого назначения, жилой застройки индивидуальными жилыми домами. Кроме того, действующими Правилами землепользования и застройки территория, свободная от застройки и земельных отводов в районе пруда Мельничный, обозначена зоной объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а наиболее значимый, свободный от земельных отводов участок в южной части проектируемой территории, зоной военных объектов и иных режимных территорий.

На планируемой территории, предназначенной под застройку делового, общественного и коммерческого назначения в настоящее время расположено предприятие ООО «Лазурит», планируемое объединить свои участки, находящиеся в разных территориальных зонах. Проектом планировки зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения меняется на зону размещения объектов обслуживания населения и производственной деятельности.

Согласно проекту планировки, в границах проектируемой территории должны и могут быть размещены объекты:

- обслуживания населения и производственной деятельности;
- санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма;
- военных объектов и иных режимных территорий;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- улично-дорожной сети и линейных объектов инженерной инфраструктуры.

В зоне размещения жилой застройки индивидуальными жилыми домами находится один существующий жилой дом, который попадает в санитарно-защитную зону от очистных сооружений дождевого стока.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий, возможных направлений и территориального развития;
- градостроительных норм и правил;

- границ и ограничений зон с особыми условиями использования территории.

2.1.2 Общие сведения по использованию территории на момент подготовки проекта планировки

Существующий жилищный фонд в границах проекта планировки представлен одним индивидуальным жилым домом, расположенным в зоне санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, в границах СЗЗ от очистных сооружений дождевого стока. Жилой дом сохраняется до истечения срока амортизации.

Застройка иного назначения на момент начала проектных работ представлена объектами обслуживания населения и производственной деятельности, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, военными объектами. На проектируемой территории имеются земельные отводы под объекты санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма возле пруда Мельничный.

Транспортная связь с другими районами города Калининграда осуществляется по ул. Емельянова и ул. Энергетиков. Улица Камышовая – тупик не соответствующий нормам для улицы в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах. Проезд к объекту культурного наследия форту № 12 «Ойленбург» - грунтовая дорога, не имеющая красных линий.

Основными планировочными ограничениями на рассматриваемой территории являются санитарно - защитные зоны:

- от объекта инженерной и транспортной инфраструктуры (АЗС, очистные сооружения);
- производственно-коммунальных объектов IV - V классов санитарной классификации;
- линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зона охраны объекта культурного наследия регионального значения форт № 12 «Ойленбург»;
- береговая полоса общего пользования пруда Мельничный.

Зоны залегания полезных ископаемых в границах проекта планировки отсутствуют.

2.1.3 Жилищный фонд. Система культурно-бытового обслуживания

Существующий жилищный фонд представлен одним участком под индивидуальную жилую застройку. Территории, пригодные для развития жилищного строительства, в проектных границах отсутствуют.

Из учреждений обслуживания населения в границах проекта планировки имеют место предприятия общественного питания на территориях автомойки и промпредприятий.

2.1.4 Улично-дорожная сеть, транспорт

Основой существующей улично-дорожной сети проектируемого района являются:

- улица Подп. Емельянова в проектном решении генерального плана – это магистральная улица общегородского значения, обеспечивающая выход в центр города через ул. Дзержинского и выезд на автодорогу «Южный обход города Калининграда»;

- улица Энергетиков – магистральная улица общегородского значения, имеющая выезд к ул. Дзержинского и ул. Подп. Емельянова;

- улица Камышовая – подъезд к ООО «Лазурит» с выходом на магистральные улицы общегородского значения.

В настоящее время ул. Камышовая представляет собой тупиковый проезд к существующим предприятиям.

Проезд к объекту культурного наследия форту № 12 «Ойленбург» – это в настоящее время грунтовая дорога.

2.1.5 Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

Основными планировочными ограничениями на рассматриваемой территории являются:

- санитарно-защитная зона от объекта инженерной и транспортной инфраструктуры (АЗС, очистные сооружения) – 100 метров;
- санитарно-защитная зона от производственно-коммунальных объектов IV - V классов санитарной классификации – 50 и 100 метров;

- санитарно–защитные зоны и охранные зоны от линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (отражены на чертежах ПП и ПМ);
- зона охраны объекта культурного наследия регионального значения Форт № 12 «Ойленбург», находящийся на смежной территории, примыкающей с восточной стороны к зоне военных объектов и объектов специального назначения;
- береговая полоса общего пользования пруда Мельничный – 20 м.

2.1.6 Выводы общей характеристики территории

В соответствии с разработанным Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки города Калининграда, проектируемая территория имеет все предпосылки для развития объектов обслуживания населения, производственной деятельности, объектов отдыха и туризма.

Необходимо внести изменения в Генеральный план города и Правила землепользования и застройки в части выделения зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны озеленения специального назначения существующих очистных сооружений ливневых стоков. Внести корректировку в границы зон с целью **увеличения** земельного участка предприятия ООО «Лазурит», что востребовано с учетом развития предприятия.

2.2 Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение)

На рассматриваемой территории выделены зоны существующих производственных и коммунальных объектов, зоны непромышленного назначения. Это, в основном, застройка объектами отдыха и туризма, военными объектами и иными режимными территориями, развивающиеся как на уже ранее используемых по вышеуказанному назначению территориях, так и на территориях, предусмотренных Генеральным планом.

Проектом определены зоны перспективного развития, их назначение соответствует разрешенному использованию.

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, при условии сохранения существующей застройки, причинение городу минимального вреда в свете ухудшения экологического состояния.

Территория, свободная от застройки и расположенная в районе пруда Мельничный, предлагается под застройку объектами отдыха и туризма, в южной части проектируемой территории – под застройку объектами обслуживания населения и производственной деятельности, военными объектами и иными режимными территориями.

Проектом планировки предложена корректировка границ территориальных зон, частичная смена функционального назначения –

- зону делового, общественного и коммерческого назначения перевести в зону объектов обслуживания населения и производственной деятельности;
- в районе ул. Подполковника Емельянова участок под очистными сооружениями дождевых стоков перевести в зону объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитную зону от очистных сооружений перевести в зону озеленения специального назначения;
- в южной части проектируемой территории часть зоны объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма перевести в зону объектов обслуживания населения и производственной деятельности;
- зона линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в южной части проектируемой территории меняется в связи с расширением территории предприятия ООО «Лазурит».

2.2.2 Планируемое развитие системы жилищного строительства

Свободные территории от земельных отводов и застройки, пригодные для строительства объектов жилого назначения, проектом планировки не предусмотрены.

В восточной части проектируемой территории существует один участок под индивидуальную жилую застройку. Развития жилой застройки в границах территории проекта планировки не предполагается.

2.2.3 Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения

Учреждения обслуживания населения в границах проекта планировки – это небольшие кафе для обслуживания клиентов и работающих. Развитая сеть обслуживания планируется на территориях предприятий, объектов отдыха и туризма.

В зоне объектов санитарно-курортного лечения, отдыха и туризма на перспективу планируется строительство гостиничного комплекса.

Основные предполагаемые характеристики гостиничного комплекса –

- этажность – 2;
- общая площадь помещений – 9,0 тыс. кв. м;
- отвод земельного участка – 3,2 га;
размер земельного участка на 1 место (СП 42.13330.2011, приложение Ж) – 100 кв. м;
- количество мест – 320.

2.2.4 Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть

Транспортная схема проектируемой территории, в основном, выполнена согласно решениям генерального плана муниципального образования «Город Калининград» и с учетом ранее разработанной проектной документации.

Генеральным планом города Калининграда (ООО НПИ «ЭНКО») для проектируемой территории предусмотрены внешние транспортные связи:

- улица Подп. Емельянова - магистральная улица общегородского значения, обеспечивающая выход в центр города и выезд за пределы городской территории в направлении погранперехода Багратионовск - Безледы;
- улица Энергетиков – магистральная улица общегородского значения;
- улица Камышовая – улица местного значения, имеющая выход на улицу Энергетиков и обеспечивающая подъезд к ООО «Лазурит» и перспективному гостиничному комплексу.

В районе перекрестка улиц Подп. Емельянова и Энергетиков Проектом планировки предусмотрено строительство транспортной развязки с возможностью левого поворота.

Согласно решению Генерального плана города Калининграда, к улице Энергетиков примыкает улица местного значения, обеспечивающая подъезд к объекту культурного наследия - форт № 12 «Ойленбург», который предлагается к реконструкции в красных линиях. Проектом планировки предлагается обеспечить выход улицы Камышовой на ул. Энергетиков в середине зоны объектов обслуживания населения и производственной деятельности, а южную часть улицы оставить проездом к территории предприятия ООО «Лазурит». Данное решение позволит объединить участки ООО «Лазурит» не разделяя их улицей. Разделение производственной территории создаст неудобства транспортному обеспечению предприятия.

Проезд к объекту культурного наследия форту № 12 «Ойленбург» – это в настоящее время грунтовая дорога. Проектом планировки даны предложения к реконструкции подъезда в соответствии с требованиями и рекомендациями нормативной документации (дорожное полотно, размер в красных линиях).

Проектом намечены следующие мероприятия:

- реконструкция существующих улиц и проездов согласно классификации (см. поперечные профили на листе ПП-8)
- обеспечение подъездов к вновь формируемым земельным участкам, предложения по созданию пешеходных бульваров в зоне в рекреационной застройки, обеспечение безопасного пешеходного и велосипедного движения;
- устройство парковок для объектов обслуживания населения, объектов производственной деятельности, объектов отдыха и туризма должны быть размещены в пределах соответствующих земельных отводов.
- Проектом предусмотрена остановка общественного транспорта по улице Подп. Емельянова в непосредственной близости от пересечения с улицей Энергетиков.

2.3 Решения по инженерному обеспечению территории

2.3.1 Общие положения

Основная часть проектируемой территории занята объектами производственно-складского назначения и зоной размещения военных объектов. На момент разработки настоящего проекта указанные объекты имеют развитую инженерную инфраструктуру и обеспечены энергоресурсами в достаточном объеме. Для оценки перспективной потребности в ресурсах Заказчик совместно с проектировщиком направил в адреса производственно-складских предприятий и в/ч № 06414, № 54129 соответствующие запросы (см. раздел «Исходная документация»). Все адресаты по различным причинам не смогли представить информацию о перспективах развития и планируемой потребности в энергоресурсах. Отсутствие данных о нагрузках на инженерные сети не позволило оформить запросы в инженерные службы на выдачу технических условий. В сложившейся ситуации разработка перспективных схем развития инженерных сетей и сооружений на всей проектируемой территории не представляется возможной.

Достоверная информация о перспективе развития инженерной инфраструктуры на проектируемой территории касается только участка по ул. Камышовой под строительство гостиничного комплекса. Технические условия и информационные письма по указанному объекту (см. раздел «Исходная документация»), а также ведомственные Схемы развития сетей газо-, тепло-, электроснабжения легли в основу разработки схемы размещения перспективных инженерных сетей и сооружений. Мероприятия по вертикальной планировке, инженерной подготовке и дождевой канализации разработаны согласно Техническим условиям МУП «Гидротехник» от 10.07.2014 г. № 460 (см. раздел «Исходная документация»).

2.3.2. Инженерная подготовка, дождевая канализация

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 обеспечивает строительство самотечных систем дождевой канализации и дренажа заглубленных помещений.

Осушение территории

Гидрография проектируемой территории представлена ручьем Дальний и остатками (старицами) нарушенной сети открытых осушительных каналов. Осушительные каналы заросли сорной растительностью, местами пересыпаны отвалами грунта. Гидравлическая связь каналов с прудом Мельничный практически отсутствует. Пруд Мельничный примыкает с внешней стороны к восточной границе проектируемой территории. К южной границе территории примыкает пруд запаса добавочной воды ТЭЦ-2.

Проектом предусматривается восстановление трех осушительных каналов. С этой целью предусмотрено:

проведение мелиоративных работ: расчистка и профилирование русла, крепление откосов, благоустройство прилегающей территории;

выделение полосы обслуживания с организацией эксплуатационных проездов шириной по 5 м с обеих сторон русла;

устройство сопрягающих сооружений (быстротоков) при впадении в пруд Мельничный.

Эти мероприятия в сочетании с проектируемой дождевой канализацией обеспечат защиту территории проектирования от подтопления.

Дождевая канализация

На проектируемой территории централизованная сеть дождевой канализации отсутствует. Имеются локальные сети дождевой канализации с выпуском стоков в каналы и пруд без предварительной очистки.

Проектом предусмотрено строительство коллекторов дождевой канализации по ул. Энергетиков и ул. Камышовой. Выпуск дождевого стока предусмотрен в пруд Мельничный после очистки на очистной установке О.С.-1.

Коллектор дождевой канализации и очистные сооружения (установка) О.С.-2 в зоне размещения военных объектов показаны условно ввиду отсутствия топографической съемки.

Коллектор дождевой канализации и очистные сооружения (установка) в зоне размещения военных объектов показаны условно ввиду отсутствия топографической съемки.

Схема дождевой канализации сводится к следующему. Дождевые стоки собираются 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 – пруд Мельничный 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 EuroНек;
- бензодмаслоуловитель EuroРек 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: О.С.-1 40 л/с, О.С.-2 60 л/с. (уточняется на последующих стадиях проектирования).

Ориентировочная производительность очистной установки 60 л/с (уточняется на последующих стадиях проектирования).

Площадь земельного участка под установку по очистке дождевого стока около 0,03 га.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

2.3.3. Электроснабжение

Основными потребителями электроэнергии являются объекты нового строительства гостиничного комплекса. Объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II категории. К I категории относятся противопожарные устройства, лифты, аварийное освещение.

Согласно информационному письму ОАО «Янтарьэнерго» от 17.02.2014 г. № ЯЭ119/918 (см. приложения) электроснабжение объектов с расчетной мощностью 600 кВт возможно при выполнении следующих мероприятий:

- подключение к центру питания – ПС 0-47 «Борисово»;
- проектирование и строительство питающей ЛЭП 15 кВ от ПС 0-47 до проектируемой ТП 15/0,4 кВ-новой;
- проектирование и строительство ТП 15/0,4 кВ-новой;
- проектирование и строительство распределительной сети КЛ 0,4 кВ.

Тип питающей ЛЭП 15 кВ и условия резервирования определяются проектной документацией на последующих стадиях проектирования.

Трансформаторная подстанция предлагается комплектной (КТП 10/0,4кВ) в бетонном корпусе.

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

Наружное освещение

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторной подстанции. 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 объекта. 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 мм².

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.

2.3.4. Тепло-, газоснабжение

Согласно техническим условиям (предварительным условиям подключения) № 53 от 10.02.2014 г. МУП КХ «Калининградтеплосеть» (см. раздел «Исходная документация») централизованные тепловые сети в районе проектирования отсутствуют. На основании изложенного проектом предусмотрено теплоснабжение объектов от автономного теплоисточника на газовом топливе. Использование газа предусмотрено на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение от автономной котельной.

Согласно Техническим условиям ОАО «Калининградгазификация» от 21.02.2014 г. № 135 подключение возможно к существующему газопроводу высокого давления диаметром 219 мм, проложенному по ул. Подп. Емельянова. Трассировка проектируемого газопровода высокого давления учитывает Схему газификации ГО «Город Калининград».

Для обеспечения газоснабжения на проектируемой территории необходимо:

- подключение к газопроводу высокого давления диаметром 219 мм, проложенному по ул. Подп. Емельянова;
- проектирование и строительство газопровода высокого давления;
- устройство шкафного регуляторного пункта (ШРП);
- проектирование и строительство распределительных газопроводов низкого давления;
- проектирование и строительство сосредоточенного потребителя газа (котельной);
- проектирование и строительство тепловых сетей к объектам теплоснабжения.

2.3.5. Водоснабжение и водоотведение

В границах проектируемой территории проходит магистральный водовод Ду=700 мм. По проектируемой территории с северо-востока на юго-запад проходят водоводы технической воды ТЭЦ-2 диаметром Ду=630 и Ду=280 мм. Согласно Схеме канализации ГО «Город Калининград» с востока на запад проектируемую территорию пересекает трасса напорного канализационного коллектора от КНС «Борисово».

Водоснабжение в зоне производственно-складских предприятий осуществляется от трубопровода Ду=500 мм городской водопроводной сети через врезку водоводом Ду=150 мм. Водопотребление по сведениям ООО «Лазурит» (см. приложение) составляет 14 м³/сут. (429 м куб. в месяц)

Централизованное канализование хозяйственно-бытовых стоков отсутствует. На территории зоны производственно-складских предприятий имеются локальные канализационные установки (септики). Откачка септиков производится по заявочной схеме.

Разработчик проекта ООО «Никор Проект» направлял в адрес МУП КХ «Водоканал» заявку на выдачу технического заключения о возможности водоснабжения и водоотведения новых (перспективных) потребителей в объеме 600 м³/сут., а также перечень необходимых мероприятий, реализация которых обеспечит запрашиваемый ресурс (см. приложение).

МУП КХ «Водоканал» информационным письмом от 08.09.2014 г. № Т-1091 (см. приложение) сообщил, что городские разводящие сети водопровода и канализации в районе проектируемой территории отсутствуют. В виду отсутствия технической возможности в водоснабжении и водоотведении в объеме 600 м³/сут. для новых (перспективных) потребителей отказано, мероприятий (технического заключения) по обеспечению запрашиваемого ресурса не представлено.

В связи с изложенным, разработка перспективной схемы водоснабжения и водоотведения проектируемой территории не представляется возможным.

2.3.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, наряду с факторами, выявленными в результате анализа состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки, учитывались: границы территориальных зон, определённые Правилами землепользования и застройки, разрешенные параметры объектов капитального строительства.

Настоящим проектом планировки не предусмотрено размещение объектов нового строительства федерального и регионального значения в границах проектируемой территории.

- *Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного (муниципального) значения*

К числу объектов местного (муниципального) значения относится улица Камышовая, реконструкция которой предусмотрена проектом, объекты инженерной инфраструктуры.

- *Зоны планируемого размещения прочих объектов капитального строительства в границах проекта планировки территории*

К числу прочих объектов нового строительства предусмотренных настоящим проектом планировки, относятся объекты обслуживания населения и производственной деятельности, объекты санитарно-курортного лечения, отдыха и туризма на незастроенных территориях.

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

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на проектной территории касается мероприятий ЧС мирного времени.

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

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- 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 снеготопивы - 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, в связи с налипанием 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 на проектируемой территории 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).

Риск возникновения ЧС, связанный с обрушением зданий, сооружений, пород маловероятен и не рассматривается из-за отсутствия данного события по многолетним наблюдениям.

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:

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

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

Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях

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

Риск возникновения ЧС на объектах железнодорожного транспорта, исходя из статистических данных, незначительный.

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.

2.5 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.

Подразделения пожарной охраны в г. Калининграде имеются в каждом районе, в том числе в Московском районе пождепо расположены на ул. Дзержинского и ул. Камская.

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.

2.6 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 территории, строительство площадок отдыха для работающих предприятий.

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;
- газификация застройки;
- 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 жилья. 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 будет невелико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или на 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 обустриваются 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 в данном районе.

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автомобильный транспорт, промышленные предприятия, трансформаторные подстанции.

Проектом предусматривается защита от транспортного шума путем создания отступов застройки от красных линий с организацией защитных полос озеленения.

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.

2.7 Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории

Земельные участки, свободные от застройки, от прав собственности в границах проектных работ практически отсутствуют.

На первую очередь проектом планировки предусмотрено объединение двух земельных участков ООО «Лазурит», находящихся в разных территориальных зонах, в единый земельный участок под размещение объектов обслуживания населения и производственной деятельности.

По заданию (пожеланию) заказчика, часть территории в южном направлении в границах проекта планировки предназначена под размещение объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма. Данным проектом вносится предложение о переводе этих территорий в зону объектов обслуживания населения и производственной деятельности. Для этих целей необходимо провести процедуру внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки.

Территория, свободная от застройки, в районе пруда Мельничный, предлагается под застройку объектами отдыха и туризма.

По утверждению настоящего проекта планировки с проектом межевания в его составе, наиболее рационально освоение участков, сформированных для объектов обслуживания населения и производственной деятельности.

Застройка территории может осуществляться в любой последовательности по мере подготовки соответствующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Основное условие освоения территории - соблюдение санитарных норм, в пределах формируемых земельных участков. На листе ПП – 9 "Схема очередности строительства" обозначены рекомендуемые участки первоочередного освоения для застройки объектами обслуживания населения и производственной деятельности.

2.8 Территориальный баланс (проектное предложение)

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2014 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Территория в проектных границах, в том числе:	га/%	63,9/100,0	63,9/100,0
1.1.	Зона объектов жилого назначения	-//-	0,1/0,2	0,1/0,2
1.2.	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	-//-	2,6/4,1	2,6/4,1
1.3.	Зона объектов обслуживания населения и	-//-	14,1/22,1	16,6/26,0

	производственной деятельности			
1.4.	Зона инженерно – транспортной инфраструктуры	-//-	5,5/8,6	5,7/8,9
1.5.	Береговая полоса общего пользования	-//-	3,5/5,4	3,5/5,4
1.6.	Водные объекты	-//-	0,2/0,3	0,2/0,3
1.7.	Зона военных объектов и иных режимных территорий	-//-	22,2/34,7	22,2/34,7
1.8.	Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма	-//-	3,2/5,0	12,2/19,1
1.9	Зона озеленения специального назначения	-//-	-	0,8/1,3
1.10	Прочие территории	-//-	12,5/19,6	-

**КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
к Обоснованию проекта планировки территории**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**КОПИИ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
к Проекту межевания территории**

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ