

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

---

## **ЭТАП I**

### **ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

## ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.М.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе

### I ЭТАП:

#### Том I. Основная часть.

Положения о размещении объектов капитального строительства  
Графические материалы:

ППМ- 1.1. Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:2000

#### Том II. Материалы по обоснованию.

Пояснительная записка  
Графические материалы:

ППМ- 2.1. Схема современного состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки. М 1:2000

ППМ-2.2. Схема границ зон с особыми условиями использования. М 1:2000  
Схема планировочной организации территории в границах проектирования

ППМ- 2.3. Эскизные предложения по объемно-пространственному и транспортному решению (Эскиз застройки) М 1:2000

ППМ- 2.4. Схема организации улично-дорожной сети и транспорта М 1:2000

ППМ- 2.5. Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000

ППМ- 2.6. Схема очередности строительства М 1:2000

ППМ- 2.7. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000

ППМ- 2.8. Схема водоснабжения и водоотведения М 1:2000

ППМ- 2.9. Схема газоснабжения. М 1:2000

ППМ- 2.10. Сети электроснабжения, связи и наружного освещения М 1:2000

ППМ- 2.11. Схема дождевой канализации М 1:2000

ППМ- 2.12. Схема положения проектируемой территории на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки ГО «Город Калининград» б/м

### II ЭТАП:

#### Том III. Проект межевания территории.

Пояснительная записка  
Графические материалы:

ППМ- 3.1. Чертеж межевания территории в границах проектирования М 1:2000

### **Справка ГАПа, ГИПа**

Проект разработан в соответствии с требованиями государственных норм, правил, стандартов, технических условий и исходных данных, выданных органами государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями, обеспечивает безопасную эксплуатацию в случае соблюдения при строительстве предусмотренных проектом мероприятий.

Главный архитектор проекта

Гаврилюк Р.В.

Главный инженер проекта

Новикова К.В.

**Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
Содержание**

**I ЭТАП:**

**Основная часть**

- ВВЕДЕНИЕ
- 1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
- 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
- 3. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ
- 4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
- 5. ОЗЕЛЕНЕНИЕ
- 6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
- 6.1 ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА
- 6.2 ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ
- 6.3. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ
- 6.4. ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ
- 6.5. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ
- 6.6. СВЯЗЬ
- 7. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
- 8. БАЛАНС
- 9. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

**Материалы по обоснованию**

- ВВЕДЕНИЕ
- 1. РАЗМЕЩЕНИЕ В ПЛАНЕ ГОРОДА.
- 2. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ
- 3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
- 4. ФОРМИРОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. КРАСНЫЕ ЛИНИИ.
- 5. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
- 6. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ
- 7. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
- 8. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
- 9. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
- 10. ОЗЕЛЕНЕНИЕ
- 11. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
- 10.1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.
- 10.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ
- 10.3. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ
- 10.4. ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ
- 10.5. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ
- 10.6. СВЯЗЬ
- 11. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ
- 12. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ
- 13. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ И ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИЙ

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

---

ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО  
ХАРАКТЕРА

**II ЭТАП:**

1. ВВЕДЕНИЕ
2. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ
3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ
4. РАСЧЕТ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ МЕЖЕВАНИЮ
5. ВЫВОДЫ
6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ

**Исходные данные:**

- Постановление Главы городского округа «О Разработке проекта планировки...» №842 от 05.06.14г.;
- Техническое задание на разработку документации по планировке территории №18/14 от 10.06.2014г.;
- Кадастровый паспорт з/у 39:15:000000:6409 от 07.10.2014г.;
- Кадастровая выписка о з/у от 15.09.2014г., 22.09.2014г., 29.09.2014г., 01.10.2014г.;
- Схема границ смежных земельных участков;
- Приложение к схеме границ смежных земельных участков по сведениям из ГКН по состоянию на 23.06.2014г.;
- Приложение к схеме границ смежных земельных участков по сведениям из дежурного плана;
- Предварительные ТУ МБУ «Гидротехник» №809 от 05.11.2014г.;
- Техническое заключение МУП «Водоканал» № ТУ-1433 от 21.11.14г.;
- Исходные данные Главного Управления МЧС России по Калининградской области №39 от 30.10.14г.;
- ТУ ОАО «Калининградгазификация» №236 от 02.12.2014г.;
- Информация ОАО «Янтарьэнерго» №ЯЭ/5/3866 от 03.12.2014г.;
- Письмо МУП "Калининградтеплосеть" №22405 от 25.12.2014.;
- Условия по сохранению объектов культурного наследия выданные Службой государственной охраны объектов культурного наследия №299 от 24.11.2014г.;
- ТУ ОАО «Ростелеком» №0203/05/5828-14 от 25.11.2014г.;
- ТУ ООО «ТИС – Диалог» от 06.10.2014г.;
- Информация Отдела правоустанавливающих документов объектов строительства на № в-КМИ-14136 от 08.09.2014г.;
- Согласование Комитета архитектуры и строительства администрации ГО «Город Калининград» концепции архитектурно-планировочного решения на исх. №н-КАиС 12418 от 05.11.2014г.;
- Протокол совещания по рассмотрению проекта планировки территории с проектом межевания ... от 28. 09.2014г.;
- Заключение о зеленых насаждениях № 241 от 04.08.2005г.;
- Заключение ОАО «Заповодпроект» №495 от 16.11.07г.;

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

---

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект планировки территории в границах ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе разработан на основании постановления администрации ГО «Город Калининград» №842 от 05.06.2014г. и технического задания на разработку документации по планировке территории №18/14 от 10.06.2014г..

Проект планировки разработан в соответствии:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г., №190-ФЗ;
- Земельным кодексом РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
- Положения "О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" №250 от 11.07.2007г.;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

• Методических рекомендаций по порядку разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации муниципальных образований;

- иной нормативно-технической документацией.

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки:

- обеспечение устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены существующие и перспективные объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

• СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

• СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

• Водный кодекс РФ (№74-ФЗ от 03.06.2006г.);

• СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

• СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

• СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;

• СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

• Генеральный план муниципального образования «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета народных депутатов Калининграда №69 от 22.02.2006г.;

• Правила землепользования и застройки города Калининграда, утвержденный решением городского Совета народных депутатов Калининграда №146 от 29.06.2009г..

- Корректировка проекта планировки и инженерного обеспечения территории в

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

границах улиц: М.Горького-Ф.Воейкого-Согласия-2-ая Большая Окружная в Ленинградском районе г.Калининграда, разработчик ЗАО «Агропромпроект» (г.Калининград), утвержден постановлением №129 от 30.01.2009г..

Проект выполняется в два этапа:

- I этап – проект планировки;
- II этап - проект межевания.

## **1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ**

Архитектурно-планировочное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий;

- градостроительных норм и правил;

- решений генерального плана муниципального образования «Город Калининград», (утвержденного решением городского Совета народных депутатов Калининграда №69 от 22.02.2006г.);

- Правил землепользования и застройки МО ГО «Город Калининград» (утвержденные решением городского Совета народных депутатов Калининграда №146 от 29.06.2009г.);

- границ зон с особыми условиями использования территории.

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определялись в соответствии с градостроительным зонированием, определенным в Правилах землепользования и застройки МО ГО «Город Калининград».

Проектное решение включает:

- сохранение существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории;

- сохранение существующей индивидуальной жилой застройки в границах проектирования, без изменения существующих кадастровых границ земельных участков;

- определение (уточнение) красных линий и линий регулирования (ограничения) застройки;

- определение (уточнение) границ земельных участков под застройку планируемых социальных объектов муниципального значения (школа, детский сад);

- определение (уточнение) границ земельных участков под застройку многоэтажных жилых домов.

С учетом градостроительного зонирования территории в границах проектирования проектом предусматриваются размещение зон планируемых объектов капитального строительства в соответствии с функциональными зонами установленными генеральным планом и Правилами землепользования и застройки г.Калининграда:

1. Жилые
2. Общественно-деловые
3. Объектов обслуживания и производственной деятельности
4. Производственные
5. Рекреационные
6. Инженерной и транспортной инфраструктур

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

---

Настоящим проектом предлагается:

- сохранение кварталов существующей индивидуальной жилой застройки с придомовыми земельными участками.
- использование свободной территории для многоэтажного жилищного строительства (многоэтажная жилая застройка 9-16 этажей);
- использование свободной территории для строительства объектов делового, общественного и коммерческого назначения (застройка разнообразными обслуживающими и деловыми объектами общегородского, районного и местного значения);
- использование свободной территории для строительства объектов обслуживания и производственной деятельности (застройка объектами обслуживания, необходимыми для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначенной для размещения производственно-деловых объектов, не требующих создания санитарно-защитной зоны);
- использование свободной от прав третьих лиц территории под размещение инженерно-транспортной инфраструктуры, озеленения.

Проектом обеспечены территориальные нормативы для жилой застройки, а также обеспечена возможность транспортного и пешеходного сообщения.

Основной целью проекта планировки является уточнение и определение красных линий и линий ограничения застройки, определение территорий для размещения объектов строительства местного (муниципального) значения, регионального и федерального значений.

На территории проектных работ предусматривается размещение объектов:

**социального назначения** –

- 1 средней общеобразовательной школы вместимостью 1300 учащихся
- реконструкция существующего детского сада-яслей на 240 мест путем строительства дополнительного корпуса на 185 мест (общая вместимость на перспективу – 425мест);
- медицинский центр (показатели определяются на следующих этапах проектирования)

**делового, общественного и коммерческого назначения** –

- магазин 1,7тыс.м<sup>2</sup> торговой площади (на земельном участке КН39:15:130710:883);
- административный центр общей площадью 2,5тыс.м<sup>2</sup> (на земельном участке КН39:15:130710:884);

**обслуживания и производственной деятельности** –

- многофункциональный деловой и обслуживающий центр общей площадью – 9,0 тыс.м<sup>2</sup> (на земельном участке КН39:15:130709:128);
- кафе с магазином запчастей общей площадью 3,5 тыс.м<sup>2</sup> (на земельном участке КН39:15:130709:125)

**конфессионального назначения** –

- православный храм вместимостью 1040 человек

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ПРОЕКТИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКЕ

Настоящим проектом учтена классификация представленных в правилах землепользования и застройки зон Ж-1, Ж-3, О-1, ОП, П-4, Р-5, Т-1, ПР-1.

Перспективную застройку проектируемой территории предлагается осуществить:

- многоэтажными 9 -16 эт. (преимущественно 9 эт.) жилыми домами, в том числе со встроенными помещениями объектов общественного назначения;
- объектами социального назначения;
- объектами делового, общественного и коммерческого назначения;
- объектами обслуживания и производственной деятельности

### Жилищный фонд

Предполагается строительство жилья с обычной комфортностью проживания.

### Основные технико-экономические показатели

№пп	Наименование	Показатель
<b>1.</b>	<b>Общая площадь жилищного фонда, всего</b>	<b>248140,0м<sup>2</sup></b>
	<b>в том числе:</b>	
	- существующего сохраняемого жил. фонда в жилой застройке индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками	12500,0 м <sup>2</sup>
	- в проектируемой жилой застройке индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками	1000,0 м <sup>2</sup>
	- в проектируемой многоэтажной (9-16 эт.) жилой застройке	<b>234640,0м<sup>2</sup></b>
<b>2.</b>	<b>Количество квартир, всего</b>	<b>4416 кв.</b>
	<b>в том числе:</b>	
	- в существующей индивидуальной жилой застройке	62 кв
	- в проектируемой индивидуальной жилой застройке	4 кв.
	- в многоквартирной жилой застройке	4350 кв.
<b>3.</b>	<b>Население</b>	<b>9400 чел.</b>
<b>4.</b>	<b>Средняя обеспеченность жилищным фондом</b>	<b>25,5 кв.м/чел.</b>

### Учреждения социального, культурно-бытового обслуживания населения

При проектировании жилого района на расчетное население предусмотрены все необходимые учреждения первичного культурно-бытового обслуживания населения.

Перечень учреждений и их ёмкости приведены в материалах по обоснованию таблица №2, в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

Необходимое количество мест в средних общеобразовательных школах, детских дошкольных учреждениях определено исходя из расчетного количества мест на 1000 жителей, приведенного в «Генеральном плане города Калининграда» (разработанного НПФ «ЭНКО», Санкт-Петербург, в 2000 г., и утвержденного в 2006г.).

**Основные технико-экономические показатели**

<b>№ п.п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Показатель</b>
<b>1.</b>	<b>Общая площадь помещений объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, всего</b>	<b>50478,0 м<sup>2</sup></b>
	<b>в том числе:</b>	
<b>1.1.</b>	<b>социального назначения, всего:</b>	<b>21400,0 м<sup>2</sup></b>
	- существующий детский сад	3600 м <sup>2</sup>
	- новый корпус детского сада	2800 м <sup>2</sup>
	- школа	15000 м <sup>2</sup>
<b>1.2.</b>	<b>культурно-бытового обслуживания</b>	<b>29078,0 м<sup>2</sup></b>
	- встроено-пристроенные объекты, всего	5350м <sup>2</sup>
	- отдельно стоящие объекты, всего	23728,0м <sup>2</sup>
	из них:	
1.2.1.	Многофункциональный деловой и обслуживающий центр	9000,0
1.2.2.	Православный храм	728,0
1.2.3.	Кафе и магазин запчастей	3500,0
1.2.4.	Медицинский центр	4500,0
1.2.5.	Офисное здание	2500,0
1.2.6.	Магазин	3500,0

### 3. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Таблица №2.

Виды застройки	Характеристика (этажность)	Показатель нормы земельного участка	Показатель уплотнения застройки	Максимальная высота здания, м	Максимальный процент застройки	Примечание
<i>Многоквартирные жилые дома</i>	от 9 до 16 этажей	0,92*	0,65	55	Не более 40	* Удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений
<i>Индивидуальные жилые дома</i>	от 1 до 3 этажей	450-1000*	-	18	от 15 до 35	*Площадь земельного участка на 1 жилой дом
<i>Здания делового, общественного и коммерческого назначения</i>	до 9 эт.*	В соответствии СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*	-	42	не более 70*	-
<i>Здания объектов обслуживания и производственной деятельности</i>	до 5 эт.	В соответствии СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*	-	30	не более 70	-

**Минимальные расстояния, разрывы и отступы объектов недвижимости:**

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ - «Ж-1»**

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖИЛЫМИ ДОМАМИ – «Ж-3»**

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда <i>(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)</i>	м	3
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	15+n
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	27
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
11	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м <sup>2</sup>	60-100
12	Площадь приквартирного участка в застройке многоквартирных 2-4 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	м <sup>2</sup>	30-60

Для индивидуальных жилых домов и отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа применяются параметры, установленные для зоны Ж-4.

1	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы	м	3

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

	соседнего участка		
4	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
6	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
7	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», прил. 1; Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		

**ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ – «О-1»**

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

**4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

**Организация улично-дорожной сети**

В основу проектного решения транспортного обслуживания и основных пешеходных направлений проектируемой территории положено создание уличной сети, органично связанной существующей сетью улиц территории с внешними дорогами, позволяющей ограничить потоки транзитного транспорта, с учетом генерального плана города Калининграда.

Проектом предусматривается сохранение существующих улиц, их реконструкция, учтена трассировка улиц в ранее разработанном проекте планировки

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

данной территории, а также прокладка новых жилых улиц местного значения.

При решении транспортной структуры территории предусматривается, в соответствии СП 42.13330.2011, следующая классификация улично-дорожной сети:

1. Магистраль общегородского значения - существующая ул.Горького;
2. Магистральные улицы районного значения – улица Согласия;
3. Жилые улицы местного значения: П.Панина, Рассветная, Гончарная, Живописная, Монетная, Лучистая, и вновь организуемые улицы и проезды;
4. Пешеходные связи.

Улично-дорожная сеть формируется ранее запроектированными (проектное решение ранее разработанного проекта планировки и инженерного обеспечения территории в границах улиц: М.Горького-Ф.Воейкого-Согласия-2-ая Большая Окружная (разработчик ЗАО «Агропромпроект» (г.Калининград), утвержден постановлением №129 от 30.01.2009г.) и двумя новыми жилыми улицами местного значения в северной части территории проектных работ (см. Лист ППМ 2.4.), трассировка которых взаимоувязана с существующими улицами.

Ширина в красных линиях существующих улиц общегородского, районного и местного значения установлена (уточнена) на основе сложившейся системы застройки с оформленными земельными участками и составляет:

- магистралей общегородского значения ул. М. Горького - 70,0м
- магистрали районного значения ул. Согласия - 70,0 м;
- улиц местного значения - 13,0 – 23,5м

Дорожное полотно

- магистрали общегородского значения - ул. М.Горького - 14 м.;
- магистралей районного значения - ул.Согласия - 14 м;
- местного значения - 6,0-7,0 м.

Дорожное полотно существующей застройки подлежит реконструкции.

Ширина в красных линиях проектируемых жилых улиц – 18,0-21,0м, ширина дорожного полотна – 7,0 - 6,0м.

Проектируемая система жилых улиц и проездов организует подъезды автомобилей к жилым зданиям, к объектам общественного назначения, в том числе расположенных в первых этажах жилых зданий.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев осуществляется на открытых автостоянках, расположенных рядом с жилыми зданиями и объектами общественного назначения.

Проектом планировки территории предусматривается всего 2140 машино/мест.

Территория жилого района будет обслуживаться общественным транспортом. Движение общественного транспорта на территории планировки осуществляется по ул.М.Горького и ул.Согласия. Предусматривается организация автобусных остановок и пешеходных переходов.

Общая протяженность уличной сети в границах территории на расчетный срок составляет 6,43 км, из них существующих магистральных улиц ограничивающих проектируемую территорию - 1,23 км и существующих улиц местного значения – 2,35км.

Новое строительство на расчетный срок составит 2,85км.

№п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Существующее положение	1я очередь стр-ва	Расчетный срок
1	2	3		4	5

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда

1	Протяженность магистральных улиц общегородского и районного и значения	км	1,23	-	1,23
2	Протяженность улиц местного значения	км	2,35	2,1	2,85
3	Площадь улиц	кв.м	20975, 0	14700,0	37170,0
4	Средняя ширина проезжей части магистральных улиц общегородского и районного и значения	м	7,5	-	14,0
	Средняя ширина проезжей части улиц местного значения	м	5,0	7,0	7,0
5	Площадь автостоянок	кв.м	-	28750,0	53500,0

## 5. ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Задачей озеленения является создание единой архитектурно-пространственной композиции объектов зеленых насаждений и значительное улучшение санитарно-гигиенических условий проживания для населения.

По функциональному назначению проектируемые объекты зеленых насаждений подразделяются на 3 группы:

1. зеленые насаждения общего пользования;
2. зеленые насаждения ограниченного пользования;
3. зеленые насаждения специального назначения.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в границах территории жилого района должен составлять не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона. Площадь озеленения жилого квартала следует принимать не менее 6 кв.м на человека, без учета участков школ и детских дошкольных учреждений.

Значительный процент озеленения территории на проектную перспективу составят :

- озеленение санитарно-защитных зон;
- озеленение участков индивидуальной застройки;
- озеленение придомовых территорий многоэтажной секционной застройки;
- озеленение улиц и бульваров.

Проектом предусматривается:

- Площадь озеленения (нормативная) зоны планируемой многоэтажной жилой застройки - 55212,0 м<sup>2</sup>
- Площадь озеленения общего пользования - 15498,0 м<sup>2</sup>
- Площадь насаждений специального назначения – 23428,0 м<sup>2</sup>

## 6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

### 6.1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА

Водное питание почв осуществляется за счет поднятия уровня грунтовых вод и инфильтрации атмосферных осадков. Грунтовые воды близки к поверхности.

**Организация рельефа.**

---

Исходя из существующего состояния и в соответствии с требованиями СНиП 22-02-2003 " Инженерная защита территорий, зданий и сооружений..." предусматриваются следующие мероприятия:

- срезка плодородного грунта;
- искусственное повышение планировочных отметок пониженных территорий рельефа;
- устройство дренажа с отводом поверхностных и дренажных вод с проектируемого земельного участка.

Схема вертикальной планировки выполнена на основании схемы улично-дорожной сети на топографической основе. Отметки поверхности земли проектируемого района колеблются от 28,6 до 31,84 мБс. Имеются возвышенности, склоны, замкнутые понижения, ямы, воронки и бессточные каналы. Общее падение уклона поверхности земли направлено на юго-восток.

Планировочные отметки по опорным точкам на переломах рельефа и перекрестках улиц назначены из условий обеспечения оптимальных объемов земляных масс, необходимых для создания поверхностного стока дождевых вод в лотки проездных частей улиц и далее в дождеприемные колодцы дождевой канализации.

Тип дорожной одежды капитально-усовершенствованный.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории является обеспечение отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства, превышение проектируемых отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации.

Организованный отвод поверхностных вод предусмотрен путем:

- обрамлением проездов бордюрным камнем.
- планировкой участка обеспечен сброс поверхностных вод на уровень покрытий проектируемых проездов. Продольные уклоны по проездам колеблются от 4‰ до 12‰.

В местах примыкания основных пешеходных путей необходимо выполнить понижение бортового камня для удобства передвижения инвалидов.

Способ возведения красных отметок (устройство качественной насыпи на всей территории или по участкам застройки) и стоимость работ будут определяться на последующих стадиях проектирования.

#### **Дождевое водоотведение.**

В районе строительства квартала жилых домов имеются существующие сети дождевой канализации, проложенные по ул. П.Панина, ул. Согласия, ул. Горького согласно ТУ МУП «ГИДРОТЕХНИК» N809 от 05.11.2014г. Застраиваемая территория с учетом мест подключения в существующие сети разделена на несколько бассейнов канализования. В пределах этих бассейнов дождевые стоки с проектируемых дорог отводятся в существующие колодцы. Часть дождевых вод от проектируемых дорог отводится в существующий коллектор диаметром 400 мм по ул. П. Панина. Часть стоков отводится в существующий коллектор диаметром 315 мм, проложенный по ул. Согласия. Часть стоков с северо-западной части участка отводится в существующий коллектор диаметром 1000 мм, проложенный по ул. Согласия. Глубина и диаметры проектируемых коллекторов определены с учетом подключения в них водостоков и дренажей от проектируемых зданий. В границах кварталов с проездов и парковок при выполнении проектных работ будут запроектированы очистные сооружения. Тип и габариты очистных сооружений, а также детальная планировка инженерных сетей будут

представлены при следующих этапах проектирования. В настоящее время ООО «Нимб-Проект» разработаны два проекта заказ 1400-13 с сетями дождевой канализации, с установкой очистных сооружений. Расчетное количество дождевых вод, направляемых в существующие сети определено по СНиП 2.04.03-85 и рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО». Сеть дождевых стоков запроектирована из канализационных труб ПВХ кл. S диаметром 500 – 315 мм.

## **6.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ**

### **Водоснабжение**

Проект водоснабжения многоэтажной застройки в границах ул. Согласия – ул. П.Панина - ул. Горького - ул. Рассветная разработан на основании ТУ N1433 от 21.11.2014 г, выданных МУП КХ «ВОДОКАНАЛ»

Водоснабжение проектируемого квартала возможно после строительства «Сусанинской» ВНС и строительства магистральных сетей водопровода. Проект насосной станции и кольцевых водопроводных сетей разработан ООО «Нимб-Проект» заказ 1265-12.

Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода воды в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02-84.

Проектируемые сети водопровода приняты кольцевыми из напорных труб ПЭ диаметром 315, 250 мм. На сети будут установлены пожарные гидранты, водопроводные колодцы для размещения отключающей арматуры.

Напор в системе хоз-питьевого противопожарного водопровода на выходе из насосной станции составляет -50м. Напора - 50 метров достаточно для водоснабжения зданий высотой 9 эт.

Для зданий большей этажности необходимо устройство местных повысительных установок.

Расчетный расход воды на пожаротушение согласно СП 8.13130.2009 и СП 10.13130.2009 составляет 40 л/с (30+2х2.5 л/с).

Расчетный расход воды на проектируемый квартал определен по СНиП 2.04.02-84\* и представлен в Материалах по обоснованию в таблице N1-3.

### **Водоотведение**

Согласно ТУ N1433 от 21.11.2014г МУП КХ «ВОДОКАНАЛ» канализование проектируемого района осуществляется в существующие сети несколькими выпусками. Часть стоков от зданий поз. 1 и 3 (см.Лист ППМ-2.3) сбрасывается в ранее запроектированный канализационный коллектор диаметром 315 мм запроектированный ООО «РегионСтройСервис» заказ 2011/04-01. Часть стоков отводится в существующий коллектор диаметром 315 мм, проложенный по ул. Согласия. Для подключения стоков от православного храма к ранее запроектированной сети диаметром 315 мм предусмотрено устройство канализационной насосной станции N1. Ориентировочная производительность насосной станции  $Q= 1.77$  м<sup>3</sup>/ч, глубина подводящего коллектора ~2.0 м, диаметр напорного трубопровода 63 мм. Для отведения стоков в канализационный коллектор диаметром 700 мм на перекрестке ул. 2я Большая Окружная – Советский проект в северо-западной части проектируемого жилого микрорайона запроектирована канализационная насосная станция N2. Ориентировочная производительность насосной станции  $Q= 150$  м<sup>3</sup>/ч, глубина подводящего коллектора ~ 4.5 м. Из насосной станции стоки отводятся по двум напорным коллекторам ориентировочный диаметр 200 мм. Прокладка коллекторов до точки подключения будет решена при следующих этапах проектирования.

Сеть хоз-бытовой канализации монтировать из канализационных труб ПВХ кл. S диаметром 160 – 315 мм, напорную сеть монтировать из напорных труб диаметром 63, 200 . Колодцы на сети монтировать из сборных железобетонных колец диаметром 1000 мм, 1500 мм. Точное место установки насосных станций, производительность, диаметры напорных трубопроводов, глубина подводящего коллектора уточняются при выполнении проектных работ.

Расчетный расход стоков с проектируемой территории определен по СНиП 2.04.01-85\* и представлен в Материалах по обоснованию в таблице 4 – 6.

### **6.3. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**

#### **Схема газоснабжения.**

Источником газоснабжения многоэтажной жилой застройки (9-12-15 этажей) в границах ул.Согласия – ул.П.Панина – ул.Горького – ул.Рассветная в Ленинградском районе г.Калининграда, в соответствии с техническим заданием ОАО «Калинингардгазификация» №236 от 02.12.2014г., служит действующий распределительный подземный стальной газопровод высокого давления диаметром 426мм, проложенный по ул.Горького в г.Калининграде и действующий распределительный подземный стальной газопровод высокого давления диаметром 530мм, проложенный по ул.Б.Окружная в г.Калининграде, эксплуатируемый ОАО «Калининградгазификация» на законных основаниях. Подключение проектируемого газопровода предусматривается к ранее спроектированному стальному подземному газопроводу высокого давления Ду 250мм (подземный кран Ду200) по ул.Лучистой (см. объект №074-2014, разработанный ООО «Центр комплексного проектирования») и к ранее спроектированному стальному подземному газопроводу высокого давления Ду 125мм по ул.Согласия (см. объект №01/041/04, разработанный ЗАО «Агропромпроект»).

Схемой газоснабжения предусматривается газоснабжение проектируемой многоэтажной жилой застройки (9-12-15 этажей) в границах ул.Согласия – ул.П.Панина – ул.Горького – ул.Рассветная в Ленинградском районе г.Калининграда.

Кроме того, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода низкого давления с:

- существующим подземным полиэтиленовым газопроводом Ду 200мм, проложенного по ул.Согласия;
- существующим подземным полиэтиленовым газопроводом Ду 150мм, проложенного по ул.Лучистой;
- подземным полиэтиленовым газопроводом Ду 150мм, по ул.Согласия (см. объект №006-13, разработанный ООО «Центр комплексного проектирования»);
- подземным полиэтиленовым газопроводом Ду 150мм, по ул.Рассветной (см. объект №01/041/04, разработанный ЗАО «Агропромпроект»).

Так же, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода высокого давления с:

- подземным полиэтиленовым газопроводом Ду 125мм, по ул.Согласия (см. объект №01/041/04, разработанный ЗАО «Агропромпроект»).

Распределение газа по кварталу принято по двухступенчатой схеме: высокое ( $0,3\text{МПа} \leq P \leq 0,6\text{МПа}$ ); низкое ( $P \leq 0,003\text{МПа}$ ). Для снижения давления газа с высокого до низкого (для газоснабжения жилых домов) предусматривается установка шкафных газорегуляторных пунктов.

Схема газоснабжения территории микрорайона решена исходя из условий расположения жилого фонда с учетом максимального использования существующих газопроводов природного газа. Окончательная, более подробная трассировка

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда

газопроводов определится на последующих стадиях проектирования.

**Расход газа на коммунально-бытовые нужды проектируемых объектов**  
**Общий расход газа по проектируемому участку застройки**

№№ п/п	Потребители	Расход газа		Примечание
		Годовой, тыс.м <sup>3</sup> /год	Часовой м <sup>3</sup> /ч	
1	Жилые дома (квартиры)	10878,0	5512,0	на коммунально-бытовые нужды и отопление
2	Встроенные объекты КБО	544,0	275,6	магазины, парикмахерские и прочие.
3.	Отдельностоящие объекты общественного назначения	-	-	
	<b>Всего</b>	<b>11422,0</b>	<b>5787,6</b>	

Общий расход газа на объекты общественного характера для проектируемого участка застройки составляет **5787,6** м<sup>3</sup>/ч и **11422,0** тыс м<sup>3</sup>/год.

**Общие данные системы газоснабжения по проектируемому участку**

Максимально-часовой расход газа на проектируемый район в целом	м <sup>3</sup> /ч	5787,6
Годовой расход газа в целом на район	тыс м <sup>3</sup> /год	11422,0
Протяженность газопроводов высокого давления	км	1,3
Протяженность газопроводов низкого давления	км	4,1
Количество проектируемых ШРП	шт	2
Отключающие устройства на распределительных газопроводах	шт	13

#### 6.4. ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Схема теплоснабжения территории в границах улиц Согласия - П.Панина - М.Горького - Рассветная разработана на основании задания на проектирование, письма №22405 от 25.12.2014 МУП "Калининградтеплосеть", СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети", СП 41-105-2002 "Проектирование и строительство тепловых сетей бесканальной прокладки из стальных труб с промышленной тепловой изоляцией из пенополиуретана в полиэтиленовой оболочке"

Проектом предусматривается теплоснабжение зданий общественного и культурно-бытового назначения.

**Расчетная суммарная тепловая нагрузка составит 4,984 Гкал/час.**

Источником теплоснабжения является проектируемая котельная Северного жилого района по улице 2-ая Большая Окружная.

Система теплоснабжения - закрытая. Схема тепловых сетей тупиковая, двухтрубная. Теплоноситель горячая вода с температурой 110/70°С. Подогрев воды для горячего водоснабжения и понижение температуры теплоносителя для систем отопления

и вентиляции осуществляется в тепловых пунктах отапливаемых зданий.

Тепловые сети присоединяются к магистрали ранее запроектированной в проекте "Корректировка проекта планировки и инженерного обеспечения территории в границах улиц Горького - Согласия - Ф.Воейкова - 2ая Большая Окружная в Ленинградском районе г.Калининграда".

Прокладка теплосети принята подземная бесканальная из труб стальных предварительно изолированных.

## 6.5. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Проектом планировки предусматривается укрупненный расчет электрических нагрузок в соответствии с перспективной застройкой в границах проектирования (см. табл. №1 и Лист ППМ-2.3).

Для удобства выполнения расчета территория поделена на одиннадцать территориальных зон.

### Расчет электрических нагрузок по зонам

Потребителями электроэнергии являются: жилые дома с газовыми плитами, жилые дома более 9 этажей с электрическими плитами, общественные здания, предприятия обслуживания, а также освещение внутриквартальных проездов. Согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» по степени надежности электроснабжения объекты относятся:

- жилые дома свыше 5-ти этажей с плитами на природном газе и электроплитами – II;
- учреждения образования и воспитания - II;
- культовые и религиозные учреждения - II;
- общественные здания - II;
- предприятия общественного питания - II;
- наружное освещение - III.

Расчетные нагрузки жилых зданий и встроенных общественных помещений приняты по удельным расчетным нагрузкам в соответствии с табл.2.1.5 РД 34.20.185-94, СП 31-110-2003 и аналогам. Расчет нагрузок общественных зданий произведен в соответствии с удельными нагрузками приведенными в таблице 6.14 СП31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»

Результаты расчетов сведены в таблицу.

### Сводная таблица

Наименование	Расчетная мощность, кВт	Полная мощность, кВА
Зона 1	2943,2	3131,0
Зона 2	2475,5	2633,5
Зона 3	1702,3	1810,9
Зона 4	325,0	342,1
Зона 5	280,1	285,8
Зона 6	450,0	530,0

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

Зона 7	100,0	105,3
Зона 8	490,0	576,5
Зона 9	900,0	1058,8
Зона 10	180,0	211,8
Зона 11	184,0	193,7
Наружное освещение	30,0	35,3
<b>Итого</b>	<b>10060,1</b>	<b>10914,7</b>

<b>Наименование</b>	<b>Расчетная мощность, кВт</b>
Существующая расчетная нагрузка	379,0
Нагрузка с техническими условиями	3123,2
Проектируемая расчетная нагрузка	6557,9

Компенсация реактивной мощности для жилых домов не требуется, так как их коэффициенты мощности:  $\cos \phi = 0,96$  для домов с плитами на природном или сжиженном газе и  $\cos \phi = 0,98$  для домов с электроплитами. В общественных зданиях, у которых  $\tan \phi > 0,35$  предусматривается компенсация реактивной мощности в водно-распределительных устройствах (ВРУ) этих зданий.

Трансформаторные подстанции приняты комплектного типа в бетонном корпусе. Сети электроснабжения 0,4кВ проектируемых зданий и сооружений предусматриваются кабельными и в проекте планировки не показываются.

Расчетная нагрузка трансформаторных подстанций питающих здания одного назначения (многоквартирные жилые дома) рассчитана по формулам 1 и 6 раздела 6, СП31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» по общему количеству квартир и силовых электроприемников присоединяемых к трансформаторной подстанции.

Расчетная нагрузка трансформаторных подстанций от зданий различного назначения рассчитана по формуле 13 СП31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»

$$P_p = P_{зд.макс} + K_1 \times P_{зд.1} + K_2 \times P_{зд.2} + \dots + K_n \times P_{зд.n}$$

Где,  $P_{зд.макс}$  – мощность соответствующих зданий, кВт.

$K_1, K_2, K_n$  – коэффициент по таблице 6.13 учитывающий долю электрических нагрузок жилых и общественных зданий

**Подключение жилых и общественных зданий к подстанциям**

<b>№ ТП - №зоны</b>	<b>Объект электроснабжения номер по ГП</b>	<b>Расчетная нагрузка ТП, кВт</b>
Зона-1		
ТП1-1 2х630 кВА	Многоквартирный жилой дом №1	616,0
	Многоквартирный жилой дом №2	
	Многоквартирный жилой дом №3	
	Многоквартирный жилой дом №7	
	Многоквартирный жилой дом №8	
ТП2-1	Многоквартирный жилой дом №4	841,9

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

2х1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №5 Многоквартирный жилой дом №6 Многоквартирный жилой дом №9 Многоквартирный жилой дом №10 Многоквартирный жилой дом №11 Многоквартирный жилой дом №12 Многоквартирный жилой дом №19	
ТПЗ-1 2х1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №13 Многоквартирный жилой дом №14 Многоквартирный жилой дом №15 Многоквартирный жилой дом №16 Многоквартирный жилой дом №17 Многоквартирный жилой дом №18	1055,6
Зона-2		
ТП1-2 2х630 кВА	Многоквартирный жилой дом №20 Многоквартирный жилой дом №21	668,2
ТП2-2 2х1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №22 Многоквартирный жилой дом №23 Многоквартирный жилой дом №24	756,3
ТПЗ-2 2х630 кВА	Многоквартирный жилой дом №25 Многоквартирный жилой дом №26 Многоквартирный жилой дом №27 Многоквартирный жилой дом №28	518,3
ТП4-2 2х630 кВА	Многоквартирный жилой дом №29 Многоквартирный жилой дом №30 Многоквартирный жилой дом №31	632,1
Зона-3		
ТП1-3 2х1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №32 Многоквартирный жилой дом №33 Офисный центр №39	827,3
ТП2-3 2х1000 кВА	Супермаркет №38	875,0
Зона-4		
ТП1-4 2х400 кВА	Средняя образовательная школа	325,0
Зона-5		
ТП-сущ	Существующий детский сад и новый проектируемый корпус	280,1
Зона-6		
ТП1-6 2х400 кВА	Медицинский центр	450,0
Зона-7-8		
ТП1-7 2х630 кВА	Православный храм Автосервис с кафе и магазином	590

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

Зона-9		
ТП1-9 2х1000 кВА	Многофункциональный деловой и обслуживающий центр	900,0
Зона-10		
ТП1-9 2х250 кВА	ВНС «Сусанинская»	180,0
Зона-11		
ТП-сущ	Существующая малоэтажная застройка в границах ул.Лучистая-ул.Горького	184,0

Точка подключения и трасса высоковольтной линии кабеля будут определяться на следующих этапах работ в соответствии с техническими условиями на проектирование.

**Схема наружного освещения.**

Для питания и управления сетями наружного освещения на проектируемой территории предполагается установка трех новых питательных пунктов (на 2 группы) входящих в каскадную схему управления наружным освещением города. Электроснабжение проектируемых питательных пунктов от новых ТП выполняется по кабельным линиям сечением жил не менее 50кв.мм.

Питательный пункт ПП-1 запитывается от проектируемой подстанции ТП-1 (Зона-1 см. часть электроснабжения проекта планировки). Управление на проектируемый питательный пункт подается от существующей опоры №8 по улице Согласия (ПП-1419 от ТП-11-43/1). К существующей опоре №8 подключается проектируемая сеть наружного освещения участка новообразованной улицы, до проектируемого ПП-1.

Питательный пункт ПП-2 запитывается от проектируемой подстанции ТП-3 (Зона-1 см. часть электроснабжения проекта планировки). Управление на питательный пункт ПП-2 подается от ближайшей опоры сети освещения питательного пункта ПП-1.

Питательный пункт ПП-3 запитывается от проектируемой подстанции ТП-1 (Зона-2 см. часть электроснабжения проекта планировки). Управление на проектируемый питательный пункт подается от существующей опоры №3 по улице Согласия (ПП-1419 от ТП-11-43/1). К существующей опоре №3 подключается проектируемая сеть наружного освещения участка новообразованной улицы, до проектируемого ПП-3.

На улице Согласия, магистральной улице районного значения с интенсивностью движения от 500 до 1000 авт/ч (освещенность 10лк), проектом предусматривается наружное освещение светильниками с натриевыми лампами мощностью 250Вт.

На существующих улицах малоэтажной застройки и улицах между многоэтажными домами, улицах и дорогах местного значения (категория В) с интенсивностью движения до 500 авт/ч (освещенность 4 лк.), проектом предусматривается наружное освещение светильниками с натриевыми лампами мощностью 100Вт, устанавливаемыми с одной стороны дороги на металлических опорах высотой 8м со средним расстоянием между опор 30м.

Для освещения пешеходных и велосипедных дорожек, второстепенных проездов и тротуаров проездов (освещенность 2 лк.) проектом предусматривается наружное освещение светильниками с натриевыми лампами мощностью 70Вт, устанавливаемыми с одной стороны дороги на металлических опорах высотой 8м, со средним расстоянием между опор 30м.

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

Питание освещения внутренней территорий школ, детских садов, административно-торговых объектов и внутридомовых территорий осуществляется от их вводно-распределительных устройств.

#### **6.6. СЕТИ СВЯЗИ.**

Требуемое количество телефонных номеров на расчетный срок составляет - стационарной телефонной сети при плотности 65 номеров на 100 жителей и численности населения – 9, 4 тыс. человек— 6,11 тыс. номеров, сотовых телефонов при плотности 100 номеров на 100 жителей — 9,4 тыс. номеров.

Телефонизация района предусматривается от АТС путем прокладки оптико - волоконных линий к узлам оптического доступа (УД).

Размещение узлов оптического доступа должно предусматриваться на последующих стадиях проектирования (при застройке жилых групп). Узлы оптического доступа обеспечивают стационарную телефонную сеть и пользователей Интернет.

Установка таксофонов предлагается при застройке жилых групп в местах, определенных оператором, по согласованию с органами местного самоуправления.

Строительство линейных коммуникаций будет производиться в пределах микрорайона (строительство телефонной канализации, прокладка магистральных кабелей от РШ до коробок КРТП в домах, с последующей разводкой по квартирам).

По основным проектируемым улицам с одной стороны дорожного полотна прокладывается 5-ти отверстиея телефонная канализация, согласно ст.1.6 Федерального закона «О связи» от 07.07.03г. (два из этих каналов — для операторов кабельного телевидения, радиовещания и Internet). К домам проложить 2-х отверстиею канализацию.

### **7. Экономическая оценка затрат на реализацию объектов строительства (ориентировочная стоимость строительства)\***

<b>№</b>	<b>Наименование работ</b>	<b>ед.изм</b>	<b>Кол-во</b>	<b>ст-ть ед.изм. тыс.руб.</b>	<b>Итого ст-ть, тыс.руб</b>
1	Жилищное строительство	кв.м	243690,0	27,00	6579630,0
2	Объекты общественного назначения	кв.м	37828,0		1891400,0
3	Транспортная инфраструктура (улично-дорожная сеть)	км	2,85		594720,0
4	Сети водопровода	м	2135,0		9400,0
5	Сети хоз-бытовой канализации	м	4639,0		27850,0
6	КНС	шт.	2		3050,0
7	Сети дождевой канализации	м	2460,0		16200,0
8	Сети газопровода высокого давления Г3	м	1300,0		5350,0
9	Сети газопровода низкого давления Г1	м	4100,0		17500,0
10	ШРП	шт.	2		5800,0
11	Сети наружного освещения				24000,0
12	Тепловые сети	м	1290,0		24 862, 6
	<b>Итого:</b>				<b>9199762,6</b>

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда

\*Расчет затрат на строительство объектов обслуживания, объектов инженерного и транспортного обеспечения выполнен на основе анализа стоимости строительства конкретных объектов, а в случае отсутствия подобных по укрупненным показателям затрат в соответствии со «Сборником базовых показателей по стоимости строительства, эксплуатационных затрат и объему выпуска продукции для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции».

## 8. Баланс территории

№ п/п	Наименование территории	Территория, га	В %% к итогу
<b>1.</b>	<b>Территории жилой застройки, всего в том числе:</b>	<b>22,8</b>	<b>39,83</b>
	- существующие индивидуальные жилые дома с придомовыми земельными участками	4,13	7,2
	- проектируемые индивидуальные жилые дома с придомовыми земельными участками	0,33	0,57
	- проектируемые многоквартирные жилые дома	18,34	32,06
<b>2.</b>	<b>Территории объектов общественного назначения, всего в том числе:</b>	<b>10,17</b>	<b>17,76</b>
	- объекты социального назначения	4,5	7,86
	- объекты делового, общественного и коммерческого назначения	1,66	2,9
	- объекты обслуживания и производственной деятельности	4,01	7,0
<b>3.</b>	<b>Территории улично-дорожной сети (в границах красных линий)</b>	<b>19,06</b>	<b>33,3</b>
<b>4.</b>	<b>Территории объектов инженерной инфраструктуры</b>	<b>1,28</b>	<b>2,23</b>
<b>5.</b>	<b>Территории зеленых насаждений общего пользования</b>	<b>3,79</b>	<b>6,62</b>
<b>6.</b>	<b>Прочие</b>	<b>0,14</b>	<b>0,24</b>
	<b>Всего в границах проекта</b>	<b>57,24</b>	<b>100</b>

### 9. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Расчетный срок
1	2	3	5
<b>1</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>		
	Общая площадь земель в границах проектных работ	га	57,24
		%	100
	в том числе		
1.1	жилая зона	Га/% от общей площади земель	22,8/39,83
	из них:		
	зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	Га/% от общей площади земель	4,13/7,2
	зона проектируемой застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	Га/% от общей площади земель	0,33/0,57
	зона проектируемой застройки многоэтажными жилыми домами	Га/% от общей площади земель	18,34/32,06
1.2	Зона объектов общественного назначения и обслуживания	га	10,17
		% от общей площади земель	17,76
1.3	производственная зона	га	-
1.4	зона инженерной инфраструктуры	га	1,28
		% от общей площади земель	2,23
1.5	зона транспортной инфраструктуры	га	19,06
		% от общей площади земель	33,3
1.6	рекреационная зона	га	3,79
		% от общей площади земель	6,62
1.7	зона сельскохозяйственного использования	га	-
1.8	зона коммунально-складского назначения	га	-
		% от общей площади земель	-
1.9	зона военных объектов и режимных территорий	га	-
1.10	зона акваторий	га	-
		% от общей площади земель	-
1.11	зона фонда перераспределения земель	га	-
1.12	иные зоны	га	0,14
		% от общей площади земель	0,24
<b>2</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>		
2.1	Общая численность населения	чел.	9400

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда

2.2	Плотность населения	чел./ га	345
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>		
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью жилого фонда в многоэтажной жилой застройке	м <sup>2</sup> / чел.	25,5
3.2	Общий объем жилищного фонда	Собщ., м <sup>2</sup>	248140,0
3.3	Общий объем нового жилищного строительства	Собщ., м <sup>2</sup>	230771,2
3.4	Общий объем убыли жилищного фонда	Собщ., м <sup>2</sup>	235640,0
3.5	Существующий сохраняемый жилищный фонд	Собщ., м <sup>2</sup>	12500,0
<b>4</b>	<b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ</b>		
	Детские дошкольные учреждения	место	425
	Средние образовательные школы	место	1300
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м <sup>2</sup> общей площади	1200,0
	Спортзалы общего пользования	м <sup>2</sup> площади пола	1200,0
	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга, любительской деятельности	м <sup>2</sup> площади пола	1200,0
	Библиотека	тыс. единиц хранения читательское место	<u>38,0</u> 20
	Медицинский центр	объект	1
	Аптека	Объект	5
	Православный храм	объект	1
	Магазины		
	- продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	1000,0
	- непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	2000,0
	Предприятия общественного питания	место	500
	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	50
	Пункт приёма прачечной	кг сухого белья в смену	570
	Пункт приёма химчистки	кг вещей в смену	25
	Парикмахерская (салон красоты)	объект	3
	Отделение или филиал сбербанка	Операционное место	15
	Опорный пункт полиции	объект	1
	Офисные помещения	---	---
	Всего		50,478
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

*Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах  
ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе  
г.Калининграда*

<b>5</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>		
5.1	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта - микроавтобус	км	-
5.2	Протяженность магистральных улиц и проездов		
	-всего	км	10,3
	в том числе:		
	- дорог общего пользования	км	-
	- магистральных улиц общегородского и районного значения	км	1,23
	- улиц местного значения	км	2,85
	- проездов	км	6,22
<b>6</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>		
6.1	Водоснабжение		
	Водопотребление	тыс. м <sup>3</sup> в сутки	3,95
6.2	Канализация		
	Общее поступление сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> в сутки	3,21
6.3	Электроснабжение		
	Потребность в электроэнергии	кВт	10914,7
6.4	Теплоснабжение		
	Потребление тепла	Гкал в год	-
6.5	Газоснабжение		
	Потребность в газоснабжении	тыс. м <sup>3</sup> в год	11422,0
<b>7</b>	<b>Ориентировочная стоимость строительства по мероприятиям реализации проекта</b>		
7.1	Всего	млн. руб.	9199,763
	в том числе:		
	- жилищное строительство	млн. руб.	6579,63
	- объекты общественного назначения и обслуживания	млн. руб.	1891,4
	- транспортная инфраструктура	млн. руб.	594,72
	- инженерная инфраструктура	млн.руб.	134,013