

Заказчик:

ЗАО «Желдорipoteka»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ГЕН. – ЛЕЙТ. ОЗЕРОВА – УЛ. ГАРАЖНАЯ –  
ПЛ. ПОБЕДЫ – ПРОСП. СОВЕТСКИЙ  
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

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



**ООО "Никор Проект"**

---

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

**Заказчик:**  
**ЗАО «Желдорipoteka»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ГЕН. – ЛЕЙТ. ОЗЕРОВА – УЛ. ГАРАЖНАЯ –  
ПЛ. ПОБЕДЫ – ПРОСП. СОВЕТСКИЙ  
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

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

Генеральный директор  
ООО «Никор Проект»

Н. И. Ефимова

Руководитель проекта

О.В. Мезей

### **СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

Руководитель проекта	О.В. Мезей
Главный инженер проекта	Б.Д. Новожилов
Архитектор	А.А. Павлова
Инженер-экономист	Л.В. Горелова
Техник-архитектор	А.Н. Шевень
Техник-архитектор	Д.Д. Граф

## **СПРАВКА РУКОВОДИТЕЛЯ ПРОЕКТА**

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

Руководитель проекта

О.В. Мезей

## **ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА:**

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

- Текстовая часть
- Материалы в графической форме:
  1. Чертеж планировки территории (основной чертеж) ПП – 1

### **2. Обоснование проекта планировки территории**

- Текстовая часть
- Материалы в графической форме:
  1. Схема расположения элемента планировочной структуры ПП – 2
  2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой комплексной оценки территории ПП – 3
  3. Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковочных мест и схема движения транспорта ПП – 4
  4. Предложения по архитектурно-планировочной организации территории со схемой размещения учреждений и предприятий обслуживания ПП - 5
  5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия ПП – 6
  6. Разбивочный чертеж красных линий ПП – 7
  7. Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Сводный план. ПП – 8
  8. Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Вертикальная планировка, дождевая канализация. ПП – 9
  9. Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Водоснабжение, бытовая канализация. ПП – 10
  10. Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Газоснабжение, электроснабжение. ПП – 11
  11. Предложения по внесению изменений в действующие Правила землепользования и застройки. Приложение1
  12. Чертеж планировки территории. Приложение2

### **3. Проект межевания территории**

- Текстовая часть
- Материалы в графической форме:
  1. Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории) ПМ – 1
  2. Чертеж межевания территории (основной чертеж) ПМ – 2

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

### **СОСТАВ:**

1. Текстовые материалы (пояснительная записка)
2. Материалы в графической форме

<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП – 1	1: 20 000

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	9
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки .....	11
2. Зоны с особыми условиями использования территорий .....	11
3. Красные линии и линии регулирования застройки .....	12
4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	12
5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания .....	13
6. Характеристика развития жилой застройки, системы социального обслуживания населения.....	14
7. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории. ....	16
7.1. Инженерная подготовка, дождевая канализация .....	16
7.2. Электроснабжение.....	17
7.3. Газо-, теплоснабжение.....	18
7.4. Водоснабжение .....	19
7.5. Наружное освещение .....	20
7.6. Линии связи .....	20
8. Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории .....	21
9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.....	24

### Копии графических материалов

### Исходная документация

- Задание на разработку документации по планировке территории.
- Постановление администрации ГО «Город Калининград» от 31. 07. 2014 г. № 1152 «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда
- Заключение инженерных служб

### Графические материалы



## **ВВЕДЕНИЕ**

Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген.– лейт. Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский) разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

Основанием для разработки проекта планировки являются –

- Задание на разработку документации по планировке территории;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 1152 от 31.07.2014 г. «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах: ул. Ген.– лейт. Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда»;
- Договор с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

Документация выполнена на основе материалов:

- Генеральный план муниципального образования «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета народных депутатов г.

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории Калининграда № 69 от 22.02.2006 г.;

- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. (в редакции последних изменений от 19.12.2012 г. № 168);
- Актуализированная цифровая топографическая основа в М 1 : 2000.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на период до 01.09.2014 года.

Разрешительным документом ООО «Никор Проект» на разработку проектной документации является Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ № 0134.03-2010-3907024111-П-110 от 25.11.2011 г.

## **1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

Территория проекта планировки расположена в Центральном районе города. Границами проектируемого участка являются:

- на севере – красные линии ул. Ген.- лейт. Озерова;
- на востоке - красные линии ул. Гаражной;
- на юге – красные линии проспекта Мира;
- на западе – красные линии проспекта Советского;

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 19,9 га. Территория, в основном, плотно застроена. На участке расположен Северный железнодорожный вокзал, значительная часть участка занята железнодорожными путями. Кроме того, здесь расположена жилая и общественно-деловая застройка.

## **2. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

В границах проектных работ определены основные санитарно – защитные зоны:

- санитарно – защитная зона ОАО «Кварц» по ул. Мусоргского, 10 - 100 м;
- санитарно – защитная зона Автохозяйства УВД по Калининградской области по ул. Озерова, 33 - 100 м;
- санитарный разрыв от железнодорожного полотна направления Калининград Северный - Кутузово-Новое 100 м, при проведении соответствующих мероприятий может быть сокращен до 50 м; от пассажирских железнодорожных платформ - 25 м;
- охранные зоны от инженерных коммуникаций.

На территории проекта планировки расположены следующие объекты культурного наследия регионального значения:

- Здание Северного железнодорожного вокзала (арх. М. Штальман), 1930 г.
- Комплекс зданий земельного и административного суда:
  - основное здание с пластическим украшением портала и фасада (ск. Г. Тилле), 1913 - 1917 гг.
  - дополнительное здание, 1932 г.
  - здание тюрьмы, 1933 г.
- Здание полицейпрезидиума с рельефами (ск. С. Кауэр), 1913 г.

- Здание административное, 1921 г.
- Здание сельскохозяйственного товарищества (арх. Засник, Х. Флатов), 1936 г.

В проектных границах зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют.

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

### **3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ**

В связи с реконструкцией улиц и устройством проездов, проектом планировки корректируются красные линии улиц и проездов. Размер (расстояние между красными линиями) определяется категорией каждой из планируемых улиц. Размеры в красных линиях - от 40,0 м по улице городского значения до 10,0 м по улицам и проездам в жилой застройке. Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий.

Часть проездов и пешеходных направлений не оформлены в красных линиях, а по согласованию с владельцами земельных участков, обозначены наложенными сервитутами для проезда или пешеходного прохода, границы сервитутов обозначены в проекте межевания, выполняемом в составе данного проекта планировки.

### **4. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. 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; разрешённые параметры объектов капитального строительства.

Настоящим проектом планировки не предусмотрено размещение объектов нового капитального строительства федерального и регионального, а также местного (муниципального) значения. Проектом предусмотрена реконструкция объекта федерального значения - здания Северного вокзала и его пассажирских платформ.

К числу линейных объектов местного (муниципального) значения относится съезд с улицы общегородского значения Советский проспект - для обслуживания объектов

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории делового и коммерческого назначения, объекты инженерной инфраструктуры и реконструкция пешеходного направления в направлении здания железнодорожного Северного вокзала и от него.

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

К числу прочих объектов нового строительства, размещение которых предусмотрено настоящим проектом планировки, относятся объекты общественно-делового и коммерческого назначения.

Кроме того, проектом предусмотрено размещение объектов инженерной инфраструктуры и фрагментов новой сети проездов с выполнением двухуровневой развязки на проезде для обслуживания застройки.

Границы зон планируемого размещения на проектируемой территории объектов капитального строительства, линейных объектов обозначены на чертеже ПП – 1.

## **5. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Проектируемый участок расположен в центре города на пересечении железнодорожного направления Калининград - курортное побережье с основными транспортными магистралями городского значения.

На территории участка расположен Северный железнодорожный пассажирский вокзал. Советский проспект и проспект Мира являются магистральными улицами городского значения, улица Ген.- лейт. Озерова, Гаражная, – магистральными улицами районного значения.

Для оптимизации транспортного обслуживания территории предусмотрено строительство нескольких новых улиц общего пользования и проездов ограниченного использования. А именно: новый въезд с Советского проспекта на территорию, прилегающую к железной дороге для обслуживания проектируемых торговых центров, гостиничного комплекса, а так же для въезда в жилой комплекс; улица ограниченного использования для обслуживания парковки торгового центра; устройство местного двухуровневого выезда на территории, освободившейся в итоге демонтажа крайней железнодорожной платформы; предусмотрена реконструкция развязки и моста через железнодорожные платформы.

Предусмотрены мероприятия по реорганизации системы пешеходных сообщений. Организовано пешеходное движение от здания Северного вокзала в направлении

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории Советского проспекта, к комплексу остановок общественного городского транспорта и автобусного движения в сторону приморских курортов.

Для обеспечения проезда на проездах ограниченного пользования и пешеходного прохода на ранее сформированные земельные участки, находящиеся в собственности и аренде с согласия собственников и владельцев наложены и отображены в проекте межевания сервитуты.

В ходе проектирования выполнен расчет парковочных мест. В расчет взяты все существующие и проектируемые объекты в границах рассматриваемого проекта планировки, а так же объекты по обе стороны Советского проспекта. Парковочные места для расчета на Северный вокзал учитывались как в границах проекта планировки, так и за границами территории в пределах нормируемого радиуса доступности.

В целом проверена потребность всех кварталов застройки в границах проекта планировки в парковочных местах для личного автотранспорта. Учтены все существующие парковки и паркинги, возможность размещения парковок вдоль существующей уличной сети, возможность и намерения владельцев земельных участков в составе проектируемых объектов разместить паркинги и автопарковки.

Проектом предусмотрено расчетное количество парковочных мест для проектируемых и существующих объектов обслуживания, а так же для объектов общественно-жилой зоны.

## **6. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ**

### *Характеристики развития жилой застройки*

На территории проекта планировки расположены существующие 3 – 5 - 8 – этажные жилые дома со встроенными в 1 этажи объектами обслуживания. Общая площадь жилых помещений составляет около 28,4 тыс. кв. м (ориентировочно 546 квартир). Средняя площадь одной квартиры - порядка 52 кв. м. На 1 жителя приходится до 21 кв. м общей площади жилья. Численность населения – ориентировочно 1,36 тыс. чел.

Жилищный фонд размещается в домах довоенной, советской и современной постройки с различной степенью физического износа. Средняя этажность существующей жилой застройки в границах проекта планировки – 4,3 этажа.

В стадии проектирования находится 9 - этажный 144 – квартирный жилой дом общей площадью жилых помещений 12,1 тыс. кв. м с офисными помещениями, физкультурным центром для жителей, подземным паркингом. Численность населения

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории данного дома составит ориентировочно 0,36 тыс. чел. при условии среднего коэффициента семейности по г. Калининграду = 2,5 (сведения Калининградстата). Общая численность постоянно проживающего населения в границах проекта планировки на перспективу – около 1,7 тыс. чел.

*Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения*

В пределах границ рассматриваемого жилого района расположены отдельно стоящие, встроенные, встроено – пристроенные объекты и учреждения обслуживания населения повседневного спроса, районного и городского значения:

- учебные заведения;
- коммерческие учреждения образования;
- учреждения здравоохранения, социального обеспечения;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно – финансовые учреждения;
- туристические фирмы, туристические агентства;
- компании различного назначения.

На территории проекта планировки ранее запроектировано строительство торгового центра, гостиничного комплекса.

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на расчетный срок выполнен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, прил. Ж.

Необходимое количество мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах принимается согласно Местным нормативам Градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (ООО «Никор Проект», 2014 г.), а также с учетом рекомендаций задания на разработку документации по планировке территории.

*Плотность застройки территории, параметры застройки территории*

В границах проектируемой территории весь существующий жилой фонд сохраняется.

Территория в границах проектных работ интенсивно застроена. На участках, свободных от застройки, в пределах земельного отвода на расчетный срок предусмотрена застройка общественно-делового и коммерческого и общественно-жилого назначения 3 –

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории 9 эт. (торговый центр, гостиничный комплекс, жилой дом, паркинг). Основные технико-экономические показатели по жилому фонду, зонирование в пределах проекта планировки, плотность, информация по сети обслуживания, приводятся в таблице № 1 раздела 9.

## **7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **7.1. Инженерная подготовка, дождевая канализация**

Мероприятия по инженерной подготовке территории и дождевой канализации предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МБУ «Гидротехник» от 28.11.2014 г. № 855 (см. приложения).

#### *Вертикальная планировка*

Основная часть проектируемой территории застроена.

В настоящем проекте выполнена вертикальная планировка свободной части территории.

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

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

#### *Дождевая канализация*

Централизованные сети дождевой канализации в районе проектируемой территории имеют широкое распространение.

С востока на запад проектируемую территорию пересекает ручей Парковый. В границах проектирования ручей заключен в водопропускную трубу. Дождевые стоки со стороны ул. Мусоргского, ул. Уральской сбрасываются в открытую часть ручья. Стоки со стороны пл. Победы по коллектору Ду 350 – 500 мм сбрасываются в закрытую часть ручья.



Настоящим проектом решаются вопросы дождевой канализации проектируемых улиц (проездов). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (проездов) и автостоянок.

Сброс дождевых стоков осуществляются в существующий коллектор Ду 500 мм, идущий по Советскому проспекту со стороны пл. Победы, и далее в закрытую часть ручья Паркового. Перед сбросом в водоприемник дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. В качестве очистных сооружений предусмотрена локальная модульная очистная установка заводской готовности.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

## 7.2. Электроснабжение

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетной электрической нагрузкой, определены в границах проектирования места размещения объектов электросетевого хозяйства, под которые требуется формирование (межевание) и резервирование земельных участков. Дополнительно изложены основные мероприятия по внеплощадочным электросетевым объектам для целей технологического присоединения

Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются объекты зоны многоэтажной жилой застройки, объекты зон делового, общественного и коммерческого назначения для размещения торгового центра и вокзального комплекса.

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение. Расчетная нагрузка составляет на шинах 0,4 кВ  $P_p = 2\,148$  кВт, в том числе:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения для размещения объектов обслуживания вокзального комплекса 1 248 кВт;
- зона многоэтажной жилой застройки 300 кВт;
- зона делового, общественного и коммунального назначения для размещения торгового центра 600 кВт;

Согласно письму ОАО «Янтарьэнерго» от 09.12.2014 г. № ЯЭ/5/4018 проектом в границах проектирования предусмотрено:

1. Строительство 2-х секционного распределительного пункта 10 кВ, совмещенного с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ (РТП 10 кВ).

РТП 10 кВ располагается в зоне делового, общественного и коммерческого назначения для размещения объектов обслуживания вокзального комплекса. Возможно

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории исполнение как встроено-пристроенный. Трансформаторная подстанция (ТП) с трансформаторами 2 x 1000 кВА.

2. Строительство ТП 10/0,4 кВ в зоне делового, общественного и коммерческого назначения для размещения торгового центра. ТП с трансформаторами 2 x 630 кВА. Возможно исполнение как встроено-пристроенная. Мощность устанавливаемых трансформаторов уточняются на стадии разработки проектной (рабочей) документации с учетом фактических нагрузок.
3. Строительство ТП или КТП 10/0,4 кВ в зоне многоэтажной жилой застройки. ТП (КТП) с трансформаторами 2 x 630 кВА. Исполнение как отдельно стоящая.
4. Строительство взаиморезервируемых КЛ-10 кВ от РТП 10 кВ нового до двух ТП 10/0,4 кВ новых. Кабель с изоляцией из сшитого полиэтилена XRUNAKXS-6/10 кВ сечением 3 (1 x 120/50).

Для целей технологического присоединения энергопринимающих устройств проектируемых объектов к электрическим сетям за границами проектирования необходимо выполнить:

1. Монтаж на двух секциях в РУ-10 кВ существующего РП-ХII линейных ячеек (для КЛ-10 кВ).

Строительство 2-х КЛ-10 кВ кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена сечением 240 мм<sup>2</sup> от существующего РП-ХII до РТП нового.

### 7.3. Газо-, теплоснабжение

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетным расходом природного газа, предусмотрена точка подключения к существующему газопроводу. Выделены трассы газопроводов в границах красных линий улиц, определено местоположение газовых теплогенераторов и шкафных регуляторных пунктов (ШРП) с целью формирования (межевания) и резервирования земельных участков под их размещение.

Проектом предусмотрено использование природного газа на хозяйственно-бытовые нужды, отопление и горячее водоснабжение объектов зоны многоэтажной жилой застройки и зон делового, общественного и коммерческого назначения (торгового центра, объектов обслуживания вокзального комплекса).

Теплоснабжение зоны многоэтажной жилой застройки предусмотрено от поквартирных водонагревателей.

Теплоснабжение торгового центра и объектов вокзального комплекса предусмотрено

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории от автономных встроено-пристроено-газовых теплогенераторов мощностью соответственно 0,7 МВт и 1,7 МВт.

Использование централизованных источников тепла не рассматривается, так как по информации МУП КХ «Калининградтеплосеть» централизованное теплоснабжение проектируемых объектов будет возможно только после реконструкции РТС «Северная» и перекладки распределительных тепловых сетей. Эти работы, согласно утвержденной Схеме теплоснабжения ГО «Город Калининград», планируются в период до 2022 года при условии их финансирования.

Расчетный расход газа составляет 440 м<sup>3</sup>/ч, в том числе:

- жилая застройка 180 м<sup>3</sup>/ч;
- торговый центр 80 м<sup>3</sup>/ч;
- объекты обслуживания вокзального комплекса 180 м<sup>3</sup>/ч.

Согласно информационному письму ОАО «Калининградгазификация» от 04.12.2014 г. № 7336 подключение объектов проектирования предусмотрено от стального газопровода высокого давления диаметром 273 мм, проложенного к котельной по ул. Мусоргского, 10. Основным абонентом указанного газопровода является ОАО «Кварц». В дальнейшем для получения технических условий и заключения договора на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения необходимо получить согласование основного абонента.

#### **7.4. Водоснабжение**

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность расчетного водопотребления, определены трассы водопроводов в границах красных линий улиц (проездов) и точки подключения к городской сети

Потребность в воде составляет 376 м<sup>3</sup>/сут.

Согласно техническому заключению (ТЗ) МУП КХ «Водоканал» от 10.12.2014 г. № 1565 подключение проектируемой водопроводной сети производится к водопроводу Ду 250 мм по ул. Уральской с закольцовкой с водопроводом Ду 600 мм. по Советскому проспекту. Дополнительно предусмотрена закольцовка тупиковой дворовой сети Ду 160 мм с водоводом Ду 600 мм в районе торгово-административного здания по Советскому проспекту, 2А.

Вынос участков водопроводной сети, попадающих под застройку, определяется в дальнейшем проектной (рабочей) документацией для строительства объектов

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории капитального строительства согласно соответствующим ТУ. Подключение проектируемых объектов к водопроводным сетям будет возможно только после завершения реконструкции и пуска в эксплуатацию ВВС и МНС-1, 2 с РЧВ.

### **7.5. Наружное освещение**

При проектировании наружного освещения территории застройки учтены мощности освещения приобъектных территорий в пределах благоустройства и вновь образованных улиц (проездов). Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы. Количество и размещение ПП решается на стадии «Рабочая документация».

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП. Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм<sup>2</sup>.

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

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

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

### **7.6. Линии связи**

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

## **8. ОБЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА. МЕРЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ТЕРРИТОРИИ**

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.

На территории проекта планировки возможно возникновение следующих *техногенных ЧС*:

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

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения,

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряженность.

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

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

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

В соответствии с Методическими рекомендациями органам местного самоуправления по реализации Федерального закона от 6 октября 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.

В соответствии с требованиями ст. 65-77 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123 – ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при разработке данного проекта планировки учтено:

- обеспечение проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям;
- обеспечение противопожарного водоснабжения квартала;
- соблюдение противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями;
- соблюдение противопожарных расстояний от открытых стоянок автотранспорта до граничащих с ними объектов защиты.

**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

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории 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 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

#### *Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях*

Оповещение населения об угрозе или возникновении ЧС и в соответствии с требованиями ФЗ «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.

## 9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Таблица №1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2014 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	<b>19,9/100,0</b>	<b>19,9/100,0</b>
	в том числе территории:			
1.1.	Объектов общественно - делового назначения и жилой застройки	-''-	3,2/16,1	3,2/16,1
1.2.	Объектов делового, общественного и коммерческого назначения	-''-	4,5/22,6	2,8/14,1
1.3.	Объектов делового, общественного и коммерческого назначения – для размещения торгового центра	-''-	-	0,6/3,0
1.4.	Объектов делового, общественного и коммерческого назначения – для размещения объектов обслуживания вокзального комплекса, гостиницы	-''-	-	1,0/5,0
1.5.	Объектов общественно - делового назначения и многоэтажной жилой застройки		-	0,9/4,5
1.6.	Городской сквер	-''-	0,06/0,3	0,06/0,3
1.7.	Объектов железнодорожного транспорта	-''-	5,0/25,1	4,0/20,1
1.8.	Улично-дорожная сеть и пешеходные направления с возможностью проезда	-''-	7,14/35,9	7,34/36,9
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	1,36	1,7
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га	365	370
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общ. площ. квартир	28,4	40,5
3.2.	Количество квартир	кв.	546	690
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	4,3	4,9
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	21,0	23,8
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения,</b>			



<b>проживающего в границах ПП</b>				
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	Проектом не предусмотрено
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	„”	-	Проектом не предусмотрено
4.3.	Аптеки	объект	2	2
4.4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> общей площади	В составе существующих и проектируемых спортивных объектов	
4.5.	Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> площади пола	В составе существующих клубных помещений	
4.6.	Предприятия:			
	• Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	В составе существующих и проектируемых торговых центров, магазинов	
	• Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	В составе существующих и проектируемых предприятий общественного питания (кафе, бары, рестораны)	
	• Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	В составе существующих предприятий бытового обслуживания	
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично – дорожной сети	км		
<b>6.</b>	<b>Инженерная инфраструктура и благоустройство территории</b>			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления для объектов строительства	куб. м/сут.	Нет сведений	376
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	Нет сведений	400
6.2.	<i>Бытовая канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков для объектов строительства	куб. м/сут.	Нет сведений	376
6.3.	<i>Электроснабжение</i>			
6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка для объектов строительства	кВт	Нет сведений	2148
6.4.	<i>Газоснабжение</i>			
6.4.1.	Расчетная потребность газа, всего для объектов строительства	куб. м/час	Нет сведений	440

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная –  
пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда  
1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

## **КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда  
1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

## **ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда  
1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

## **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**