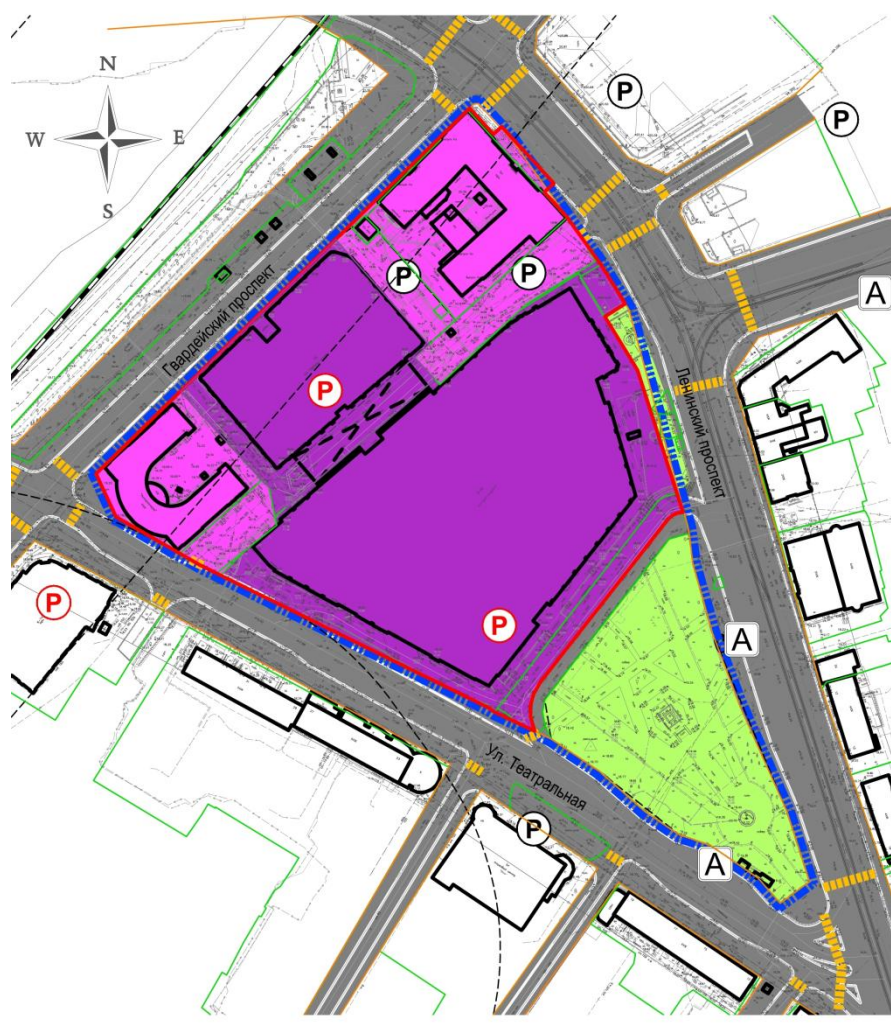


**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:
ПРОСП. ГВАРДЕЙСКИЙ – ПЛ. ПОБЕДЫ – ПРОСП. ЛЕНИНСКИЙ –
УЛ. ТЕАТРАЛЬНАЯ В ЛЕНИНГРАДСКОМ И ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНАХ
Г. КАЛИНИНГРАДА**

**ТОМ I
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**



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:
ООО «Европа – центр»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:
ПРОСП. ГВАРДЕЙСКИЙ – ПЛ. ПОБЕДЫ – ПРОСП. ЛЕНИНСКИЙ –
УЛ. ТЕАТРАЛЬНАЯ В ЛЕНИНГРАДСКОМ И ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНАХ
Г. КАЛИНИНГРАДА**

**ТОМ I
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Н. И. Ефимова

Руководитель проекта

О. В. Мезей

Калининград, 2015 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	О. В. Мезей
Главный архитектор проекта	А. А. Павлова
Главный инженер проекта	Б. Д. Новожилов
Инженер-экономист	Л. В. Горелова

СПРАВКА РУКОВОДИТЕЛЯ ПРОЕКТА

Настоящий проект разработан с соблюдением Градостроительного Кодекса РФ, градостроительных, санитарных, противопожарных норм.

Руководитель проекта

О. В. Мезей

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Том I. Основная (утверждаемая) часть

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Материалы в графической форме

Том II. Обоснование проекта планировки территории

Пояснительная записка

Материалы в графической форме

ТОМ I

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

СОСТАВ:

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
2. Графические материалы

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

Проект планировки территории в границах: просп. Гвардейский – пл. Победы – просп. Ленинский – ул. Театральная
в Ленинградском и Центральном районах
1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	9
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки	11
2. Зоны с особыми условиями использования территорий	12
3. Красные линии и линии регулирования застройки	13
4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	14
5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания	15
6. Характеристика развития застройки, системы социального обслуживания населения	16
7. Инженерная подготовка территории и развитие инженерной инфраструктуры	17
8. Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории	18
9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	21
Графические материалы	22

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах просп. Гвардейский – пл. Победы – просп. Ленинский – ул. Театральная в Ленинградском и Центральном районах) 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» № 2079 от 24.12.2014. «О разработке проекта планировки территории в границах: просп. Гвардейский – пл. Победы – просп. Ленинский – ул. Театральная в Ленинградском и Центральном районах 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. 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);
- Местные нормативы Градостроительного проектирования МО "Город Калининград", утвержденные решением городского округа «Город Калининград» от 17.12.2014 № 438
- Границы территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, утвержденные постановлением Правительства Калининградской области от 06.06.2014 № 386
- Актуализированная цифровая топографическая основа в М 1 : 2000.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на период до 01.04.2015 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

В соответствии с решениями генерального плана и Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», участок в границах проекта планировки должен быть использован для размещения объектов делового и коммерческого назначения, городских парков, скверов, бульваров.

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

- на севере – красные линии проспекта Гвардейского;
- на востоке - красные линии проспекта Ленинского;
- на западе – красные линии улицы Театральной.

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 4.92 га. Территория застроена. На участке расположены административные здания и торгово-развлекательный центр. Кроме того, часть территории проекта планировки занята сквером.

2. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

В границах проектных работ определены основные санитарно – защитные зоны:

- санитарно – защитная зона ООО Завод «Калининградгазавтоматика» -- 100 м;
- санитарный разрыв от железнодорожной дороги -- 100 м,
- охранные зоны от инженерных коммуникаций.

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

- 166 Здание учреждения почтово-кассовых чеков, 1924-1926 г.
- 196 Здание городской администрации (арх. Х. Хопп) 1923 г.
- 106 Монумент «Мать-Россия» (ск. Б. Едунов) 1974 г.

В проектных границах зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют.

Графически зоны с особыми условиями использования отображены на листе ПП – 5.

3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

Проектом планировки корректируются красные линии улиц и проездов. Существующий сквер монумента «Мать-Россия», а также сквер по Ленинскому проспекту, выделяется в территории общего пользования.

Линии регулирования застройки расположены по границам сложившейся застройки.

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящим проектом планировки не предусмотрено размещение объектов нового капитального строительства федерального и регионального, а также местного (муниципального) значения.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

На территории проекта планировки сохраняется существующая улично-дорожная сеть. В границах проекта планировки вдоль улично-дорожной сети, ограниченной красными линиями парковочные места не предусмотрены.

Проезды к открытым парковкам и парковки ОАО "Янтарьэнерго", администрации МО "Город Калининград"- ограниченного использования. Существующий проезд перед ТЦ "Европа" также ограниченного использования, в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка - *проезд для обслуживания административно-торгового центра "Европа-Центр" административно-торгового и обеспечения беспрепятственного подъезда и доступа специального транспорта (транспорта экстренных служб).*

Пешеходное направление организовано по смежному с проездом земельному участку с с разрешенным видом использования - *под пешеходную зону (земли общего пользования).*

6. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЙКИ, СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

На территории проекта планировки жилищного фонда нет.

В проектных границах расположены здания административного назначения, учреждения и объекты обслуживания населения районного и городского значения, входящие в состав торгово-развлекательных комплексов «Европа – центр» и «Берлин»:

- коммерческие учреждения образования;
- учреждения здравоохранения;
- зрительные залы;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно – финансовые учреждения;
- агентства;
- компании различного назначения (строительные, торговые, производственно-торговые, страховые).

К объектам муниципального значения относятся существующее здание администрации МО «Город Калининград», парковки. Кроме того, в здании ТРЦ «Европа» размещены такие объекты общего использования как паркинг на 180 машино - мест и общественные туалеты.

В связи с имеющейся в пределах границ проекта планировки высокоплотной существующей застройкой, на расчетный срок строительства новых объектов и учреждений обслуживания населения на этой территории не намечается.

7. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В ходе комплексной оценки проектируемой территории было установлено, что для размещения дополнительных перспективных объектов капитального строительства свободных земельных участков не имеется. Как следствие, нет потребности в дополнительных энергоресурсах под новое строительство. Перспективные инженерные сети и сооружения настоящим проектом не предусматриваются. Строительство отдельных внутриквартальных инженерных коммуникаций при необходимости будет выполняться согласно ранее выданным техническим условиям в рамках реализации договоров на технологическое подключение (присоединение).

Затапливаемых и подтапливаемых участков на проектируемой территории не отмечено, в связи с чем дополнительных мероприятий по инженерной подготовке территории и дождевой канализации настоящим проектом не предусматривается.

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,

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, Ленинградском районе – на ул. 1812 года. 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 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 2015 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	4,9/100,0	4,9/100,0
	в том числе:			
	- территория объектов административно - хозяйственного, делового и общественного назначения	-//-	1,0/20,4	1,1/22,4
	- территория торгово – развлекательных комплексов	-//-	2,9/59,2	2,8/57,2
	- территория городского сквера	-//-	0,9/18,4	0,9/18,4
	- территория улично – дорожной сети и линейных объектов инженерной инфраструктуры (пешеходное направление)	-//-	0,1/2,0	0,1/2,0
2.	Транспортная инфраструктура			
2.1.	Вместимость открытых автопарковок	машино - мест	158	158
2.2.	Вместимость подземного паркинга	машино - мест	280	280

Проект планировки территории в границах: просп. Гвардейский – пл. Победы – просп. Ленинский – ул. Театральная
в Ленинградском и Центральном районах
1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ