

Российская Федерация Калининградская область

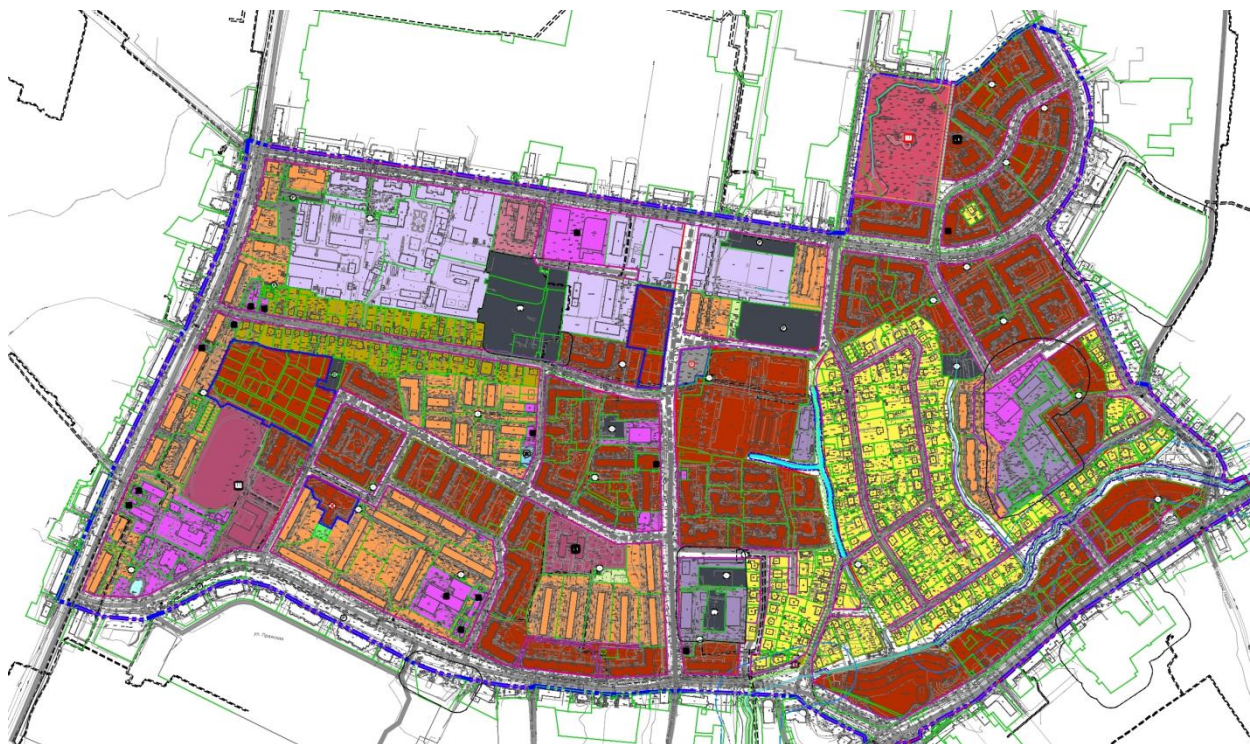
**НИКОРПРОЕКТ**  
архитектурное бюро

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

---

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. А. НЕВСКОГО – УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКАЯ –  
УЛ. АЭРОПОРТНАЯ – УЛ. ОРУДИЙНАЯ – УЛ. Ю. ГАГАРИНА –  
УЛ. КУЙБЫШЕВА В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**ТОМ I  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**



Калининград, 2016 г.

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Артиллерийская – ул. Аэропортная – ул. Орудийная – ул. Ю. Гагарина –  
ул. Куйбышева в Ленинградском районе  
Том I. 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 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

**Заказчик: ООО «Строй-град»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. А. НЕВСКОГО – УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКАЯ –  
УЛ. АЭРОПОРТНАЯ – УЛ. ОРУДИЙНАЯ – УЛ. Ю. ГАГАРИНА –  
УЛ. КУЙБЫШЕВА В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**ТОМ I  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Ефимова Н.И.

Руководитель проекта

Чепинога Н.И.

Калининград, 2016 г.

### **СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

Руководитель проекта	Чепинога Н.И.
Главный инженер проекта	Новожилов Б.Д.
Инженер-экономист	Русанова С.Н.
Компьютерная графика	Шаймухаметова Н.А.

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Артиллерийская – ул. Аэропортная – ул. Орудийная – ул. Ю. Гагарина –  
ул. Куйбышева в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

## **СПРАВКА РУКОВОДИТЕЛЯ ПРОЕКТА**

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

Руководитель проекта

Чепинога Н.И.

## **ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА**

### **Том I. Основная (утверждаемая) часть**

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Графические материалы

### **Том II. Обоснование проекта планировки территории**

Пояснительная записка

Графические материалы

### **Том III. Проект межевания территории**

Текстовая часть

Графические материалы

## **ТОМ I**

### **ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

#### **СОСТАВ:**

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

<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: 2 000

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Артиллерийская – ул. Аэропортная – ул. Орудийная – ул. Ю. Гагарина –  
ул. Куйбышева в Ленинградском районе  
Том I. 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 .....	16
6. Характеристика развития жилой застройки, системы социального обслуживания населения.....	18
7. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. ....	20
8. Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории .....	25
10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории .....	28



## ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Артиллерийская – ул. Аэропортная – ул. Орудийная – ул. Ю. Гагарина – ул. Куйбышева в Ленинградском районе) 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» № № 1424 от 17. 09. 2014 г. «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. А. Невского – ул. Артиллерийская – ул. Аэропортная – ул. Орудийная – ул. Ю. Гагарина – ул. Куйбышева в Ленинградском районе»;

Документация выполнена на основе материалов:

- Генеральный план муниципального образования «Город Калининград»,

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Артиллерийская – ул. Аэропортная – ул. Орудийная – ул. Ю. Гагарина –  
ул. Куйбышева в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
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 городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов г. Калининграда № 438 от 17.12.2014 г.;
- Актуализированная цифровая топографическая основа в М 1 : 2000.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на ноябрь месяц 2014 года.

Разрешительным документом ООО «Никор Проект» на разработку проектной документации является Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ № 0134.05-2010-3907024111-П-110 от 23.09.2014 г.

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

Территория проекта планировки расположена в Ленинградском районе города Калининграда.

Границами проектируемого участка являются:

- на севере – красные линии улиц Артиллерийская;
- на востоке – красные линии ул. А. Невского;
- на юге – красные линии улиц Куйбышева и Ю. Гагарина;
- на западе – красные линии улиц Аэропортная и Артиллерийская;

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 141,8 га. Территория, в основном, застроена. На участке размещена малоэтажная, среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка, предприятия обслуживания, учреждения среднего и специального образования, а также ряд предприятий IV-V классов санитарной классификации.

В результате комплексной оценки территории выявлен ряд свободных от застройки участков, занятых производственными и коммунальными предприятиями, а также СНТ. В настоящее время, согласно данным Росреестра, участки СНТ имеют разрешенное использование – под строительство многоэтажных жилых домов.

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

В границах проекта планировки определены следующие зоны с особыми условиями использования территорий -

- санитарно-защитная зона производственной базы ООО «Римко», Еловая аллея, 26 – по границам жилой застройки;
- санитарно-защитная зона предприятия «69 ремонтный завод ракетно-артиллерийского вооружения», ул. Ст. Дадаева, 55 – по границам смежных участков;
- санитарно-защитная зона группы промышленных объектов, ул. Орудийная, 3 – от 70 до 15 м;
- охранные зоны инженерных сетей;
- водоохранная зона (50 м) и береговая полоса общего пользования (5 м) ручья Гагаринский;
- полоса обслуживания мелиоративных каналов МПО-0-7-3, МПО-0-7-4, МПО-0-7-4-1 – 5 м.

Кроме того, по ул. Ст. Дадаева, 69 расположено гаражное общество «Мечта», для которого требуется определение санитарного разрыва расчетным методом в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1/1200-03.

На проектируемом участке находится объект культурного наследия местного значения: «Братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 г.».

Графически зоны с особыми условиями использования территорий показаны на листе ПП-4.

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

В связи с реконструкцией основных транспортных магистралей, проектом планировки корректируются красные линии улиц и проездов.

Размер (расстояние между красными линиями) определяется категорией каждой из планируемых улиц. Размеры в красных линиях от 50 до 25 м – по магистральным улицам районного значения, от 30 до 15 м – по улицам в жилой застройке, от 12 до 15 м - по проездам.

Велосипедная дорожка на всем протяжении выделена красными линиями в общее пользование территории.

Линии отступа от красных линий расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий.

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

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда, участок занят преимущественно жилой застройкой.

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

Настоящим проектом планировки не предусмотрено размещение объектов нового строительства федерального и регионального значения.

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

Проектом предусмотрено размещение объектов образования, транспортной и инженерной инфраструктуры, здравоохранения.

К числу объектов образования относится проектируемая средняя общеобразовательная школа на 1100 мест, которая размещается на свободном от застройки участке, с северной стороны проектируемой территории, комплекс яслей-садов на 600 мест на объединённых участках бывшего СНТ.

Проектом предлагается реконструкция и строительство линейных объектов транспорта: реконструкция улиц Серова, Майская и Еловая аллея, устройство проезда от ул. Серова до Еловой аллеи. Проектное решение включает в себя строительство амбулаторно-поликлинического учреждения.

##### **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 многоэтажной жилой застройки с объектами обслуживания, в том числе:

- квартал многоквартирных многоэтажных жилых домов, (участок 39:15:131931:56 площадью 3,2 га);

- многоквартирные многоэтажные жилые дома (участок 39:15:131923:79,

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Артиллерийская – ул. Аэропортная – ул. Орудийная – ул. Ю. Гагарина –  
ул. Куйбышева в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
39:15:131923:943 площадью 0,92 га).

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

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

Транспортная схема территории проекта планировки выполнена в соответствии с проектными предложениями нового генерального плана города Калининграда с учетом ранее разработанного генплана.

Транспортное обслуживание территории осуществляется по магистральным улицам общегородского значения регулируемого движения – А. Невского и Ю. Гагарина, магистральным улицам районного значения – ул. Куйбышева и ул. Артиллерийская, а также по улицам в жилой застройке – Дадаева, Еловая аллея, Майская, Аэропортная.

Согласно решениям нового генерального плана в границах проектируемой территории находятся магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения – ул. А. Невского, ул. Ю. Гагарина; ул. Аэропортная, проходящая от пересечения с улицей Ю. Гагарина до улицы Артиллерийской и, далее, на север до пересечения с ул. Закатной. Улица Еловая аллея, проходящая в меридиональном направлении – магистральная улица районного значения.

Проектом предлагаются следующие основные мероприятия по развитию транспортной структуры проектируемого участка:

- реконструкция Еловой аллеи и продолжение ее до ул. Артиллерийской с изменением категории;
- устройство пересечений в одном уровне по ул. Ю. Гагарина и ул. Аэропортная, ул. Куйбышева и ул. Ю. Гагарина;
- реконструкция улицы Майской;
- устройство проезда от Еловой аллеи до ул. Серова;
- реконструкция ул. Серова с уширением дорожного полотна и устройством велодорожки на участке до ул. Артиллерийской;
- устройство троллейбусного движения по ул. Куйбышева.

На проектируемом участке организовано пешеходное и велосипедное движение. Велодорожка проходит (согласно решениям генплана) с юга на север от ул. Куйбышева до проектируемой средней общеобразовательной школы и выделена на всем протяжении красными линиями в территорию общего пользования.



**Прочие улицы в жилой застройке предложены к дальнейшему проектированию и строительству в соответствии с требованиями и рекомендациями нормативной документации (дорожное полотно и размер в красных линиях).**

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой, а также на смежных территориях.

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

Согласно данным ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», Калининградский филиал, в границах проекта планировки общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет 478,4 тыс. кв. м, количество квартир – 8145, численность проживающих с учетом коэффициента семейности 2,5 чел. («Калининградстат», письмо № 12 – 11/1944 от 15. 08. 2012 г.) – 20,4 тыс. чел.

Существующий жилищный фонд представлен:

- индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками;
- малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 – х этажей, включая мансардный);
- среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный);
- многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Проектируемая территория практически полностью застроена, под перспективную жилую застройку многоэтажными жилыми домами определена территория площадью 4,5 га с предполагаемой общей площадью жилого фонда 50,0 тыс. кв. м.

На расчетный срок, при освоении площадок под строительство многоэтажных жилых домов, общая площадь жилищного фонда в границах проектных работ составит 528,4 тыс. кв. м, количество квартир – 9045, численность проживающих – 22,3 тыс. чел.

В границах проекта планировки сложившаяся структура и вместимость существующих сохраняемых учреждений и предприятий обслуживания соответствует нормам, рекомендуемым СП 42.13330.2011, приложение Ж, Местным нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград». При этом, количество проживающих в границах проектных работ на 2015 г. - 20,4 тыс. чел., на расчетный срок – 22,3 тыс. чел.

Из общей структуры и необходимой вместимости сети обслуживания на расчетное население, исключение составляют детские дошкольные учреждения – необходимо 1200 мест, размещается в границах проекта 880 мест.

По окончании строительства школы на 1100 мест, проживающие в границах проекта планировки полностью обеспечиваются необходимым количеством мест.

Для размещения в проектных границах необходимого количества мест в детских дошкольных учреждениях отсутствуют территориальные резервы.

Проектным решением предлагается размещение комплекса яслей-садов на 600 мест при освоении перспективного земельного участка площадью 2,2 га (участки СНТ).

На момент проектирования в границах проекта планировки имеют место следующие учреждения и предприятия обслуживания:

- детское дошкольное учреждение на 280 мест;
- средние общеобразовательные школы на 1680 мест (ул. Куйбышева, 15 – 1120 мест; ул. А. Невского, 32 – 560 мест);
- встроено – пристроенные в жилые дома медицинские центры;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью 1000 кв. м;
- магазины торговой площадью 3500 кв. м;
- предприятия общественного питания на 200 мест;
- КБО на 60 рабочих мест;
- отделение связи;
- филиалы сбербанка на 15 операционных мест.

Существующие учреждения и предприятия обслуживания размещены из расчета обеспеченности жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности.

Норматив потребности на 1000 жителей в местах по детским дошкольным учреждениям и школам принимается согласно местным нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденным решением № 438 от 17.12. 2014 г. городского Совета депутатов г. Калининграда и составляет 54 места в детских садах и 100 мест в школах.

Необходимое количество мест на расчетное население в количестве 22,3 тыс. чел.:

- в детских дошкольных учреждениях – 1200, недостающее количество - 320 мест (280 мест – существующий сохраняемый д/сад, 600 мест – проектируемый комплекс яслей-садов);
- в средних общеобразовательных школах – 2110 мест, при этом существующие сохраняемые школы - 1680 мест, новое строительство – 1100 мест.

## **7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

В результате комплексной оценки территории установлено, что проектируемая территория площадью около 141,8 га практически полностью застроена. На стадии строительства находятся два объекта:

- квартал многоквартирных многоэтажных жилых домов (зона многоэтажной жилой застройки, участок I площадью 3,2 га);
- многоквартирный многоэтажный жилой дом (зона многоэтажной жилой застройки, участок II площадью 0,92 га).

Вносятся изменения в проектную документацию с получением разрешения на строительство общеобразовательной школы на 1100 учащихся (зона объектов образования, участок III площадью 2,8 га).

В районе участков предполагаемого размещения объектов капитального строительства имеется развитая сеть инженерной инфраструктуры. Инженерно-техническое обеспечение выше указанных объектов будет осуществляться согласно соответствующим техническим условиям в рамках договоров на технологическое подключение (присоединение).

Настоящим проектом выделена свободная территория перспективного освоения площадью 2,4 га под зону многоэтажной жилой застройки. Участок площадью 2,16 га предполагается под строительство комплекса детских дошкольных учреждений. По данному участку были запрошены и получены заключения (технические условия) инженерных служб об инженерном обеспечении территории.

Рассмотрены основные положения инженерного обеспечения проектируемой территории и представлена Схема размещения коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры. Из перспективных объектов на Схеме условно показаны проектируемые сооружения (ТП, О.С.). Внутриквартальные инженерные сети на участках I – III разработаны застройщиками в составе проектной (рабочей) документации. Подключения к городским инженерным сетям по этим участкам приняты в проекте планировки по информации их застройщиков согласно разработанной проектной (рабочей) документации. В ходе согласований и утверждения документации возможны изменения в

Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
части точек подключения.

На участке IV ввиду отсутствия внутриквартальных дорог (проездов) внутриквартальные сети на Схеме не показаны. Мероприятия по инженерному обеспечению участка IV приняты настоящим проектом согласно информационным письмам и ТУ инженерных служб.

Для обеспечения технологического подключения (присоединения) к инженерным сетям необходимо выполнить ряд мероприятий, предусмотренных согласно соответствующим техническим условиям.

### **Зона многоэтажной жилой застройки, участок I площадью 3,2 га**

Инженерная подготовка территории включает в себя вертикальную планировку, сбор и очистку дождевого стока.

Канализование бытовых и дождевых стоков предполагается в существующие сети, проложенные по ул. Еловая Аллея.

Бытовые стоки отводятся в самотечный ж.-б. коллектор диаметром 600 мм.

Отведение дождевых стоков осуществляется в самотечный ж.-б. коллектор диаметром 600 мм. Дождевые стоки перед сбросом в коллектор подвергаются очистке на очистных сооружениях (установке).

Водоснабжение предполагается от существующего водовода диаметром Ду=500 мм (чуг.) по ул. Еловая Аллея с закольцовкой с водопроводом Ду=300 мм, проходящим с северной стороны участка.

Водоотведение и водоснабжение участка будет возможно после окончания строительства и пуска в эксплуатацию разгрузочного коллектора бытовой канализации по ул. Стекольной – ул. Грига, реализации проекта модернизации и завершения строительства водопроводных станций (Восточная ВНС, Московская ВНС).

Централизованное теплоснабжение не предусматривается.

Источником газоснабжения предполагается газопровод низкого давления диаметром 219 мм, проложенный по ул. Ст. Дадаева.

Электроснабжение с отбором электрической нагрузки предполагается от существующей трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ ТП 885 с заменой трансформаторов.

### **Зона многоэтажной жилой застройки, участок II площадью 0,92 га**

Инженерная подготовка территории включает в себя вертикальную планировку, сбор и очистку дождевого стока, вынос за пределы застройки КЛ 10 кВ, проходящей вдоль южной части участка.

Канализование бытовых и дождевых стоков предполагается через существующие сети, проложенные по ул. Еловой Аллее. Бытовые стоки отводятся в самотечный ж.-б. коллектор диаметром 600 мм. Отведение дождевых стоков осуществляется в самотечный ж.-б. коллектор диаметром 600 мм. Дождевые стоки перед сбросом в коллектор подвергаются очистке на локальных очистных сооружениях (установке).

Водоснабжение предполагается от водопровода диаметром 300 мм по ул. Ст. Дадаева.

Централизованное теплоснабжение не предусматривается.

Подключение к распределительным сетям газоснабжения предполагается от существующего стального газопровода низкого давления диаметром 219 мм, проложенного по ул. Ст. Дадаева.

Электроснабжение с отбором электрической нагрузки предполагается от существующей комплектной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ КТП.

### **Зона объектов образования (школа на 1100 учащихся) участок III площадью 2,8 га**

Инженерная подготовка территории включает в себя:

- вертикальную планировку;
- сбор и очистку дождевого стока;
- переустройство канала МПО-0-7-3 на закрытый коллектор Ду=1000 мм;
- засыпку открытого участка канала и открытого водоёма;
- устройство закрытой дренажной сети.

Водоснабжение и канализование бытовых и дождевых стоков предполагается через существующие сети, проложенные по ул. Липовая Аллея. Бытовые стоки отводятся в самотечный коллектор диаметром 250 мм. Отведение дождевых стоков осуществляется в самотечный коллектор диаметром 500 мм. Дождевые стоки перед сбросом в коллектор подвергаются очистке на модульной очистной установке.

Водоснабжение предполагается от водопровода диаметром 160 мм.

Электроснабжение с отбором электрической нагрузки предполагается от существующей трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ ТП 32.

Централизованное теплоснабжение предполагается от существующей тепловой камеры на теплосети ст.- пэ. 2х(219 – 315 мм), проложенной вдоль внутриквартального проезда ул. Артиллерийской.

#### **Зона объектов дошкольного образования, участок IV площадью 2,2 га**

Инженерная подготовка территории включает в себя вертикальную планировку, сбор и очистку дождевого стока.

Отведение дождевых стоков осуществляется в самотечный городской коллектор диаметром Ду=400 мм по ул. А.Невского (см. ТУ МБУ «Гидротехник» № 347 от 02.07.15 г.). Дождевые стоки перед сбросом в коллектор подвергаются очистке на очистных сооружениях (установке). Ориентировочный расход очистной установки 60 л/с.

Согласно ТУ МУП КХ «Водоканал» № Т=777 от 06.07.15 г. предусматривается:

- канализование бытовых стоков в хозяйственно-фекальный коллектор Ду=400 мм по ул. А.Невского (после его перекладки). Объем стоков 395 м<sup>3</sup>/сут.
- водоснабжение от водопроводной сети Ду=300 мм, проходящей с южной стороны участка. Объем водопотребления 450 м<sup>3</sup>/сут.

Согласно вышеуказанных ТУ необходимо:

- переложить существующий хозяйственно-фекальный коллектор, имеющий значительные аварийные участки, по ул. А.Невского, ул. Клиническая до главного коллектора в районе ул. Шевченко;
- выполнить реконструкцию водопроводной насосной станции (ВНС) «Дадаевская».

Централизованное теплоснабжение не предусматривается, так как согласно информационному письму МУП «Калининградтеплосеть» от 20.07.15 г. № 12039 в настоящее время подключенная тепловая нагрузка превышает располагаемую мощность теплового источника.

В соответствии с утвержденной схемой теплоснабжения городского округа «Город Калининград», предусмотрены мероприятия по реконструкции теплового источника РТС «Северная» с увеличением мощности оборудования и реконструкция участков тепловой сети 3-й магистрали с увеличением их пропускной способности, реализация которых

Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
запланирована на 2020 г.

Ввиду отсутствия утвержденной инвестиционной программы и технической возможности подключения, присоединение к централизованным тепловым сетям объектов строительства зоны многоэтажной жилой застройки с нагрузкой 2,2 Гкал/ч будет возможно после реализации вышеуказанных мероприятий, при условии финансирования затрат на проведение данных работ.

Источником газоснабжения предполагается газопровод низкого давления диаметром 219 мм, проложенный по ул. А. Невского. Потребность в газе составляет 278 м<sup>3</sup>/ч.

Электроснабжение предусматривается от существующего РП-ХШ.

Согласно информационному письму ОАО «Янтарьэнерго» от 08.07.15 г. № ЯЭ/5/3755 для обеспечения технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям с присоединяемой нагрузкой - 775 кВт необходимо выполнить:

- строительство 2-х секционной трансформаторной подстанции (ТП-новой) 10/0,4 кВ с трансформаторами 10/0,4 кВ ориентировочной мощностью 2х1000 кВА;
- монтаж в РУ-10 кВ РП-ХШ линейной ячейки (для КЛ-10 кВ);
- строительство КЛ-10 кВ кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена сечением 240 мм<sup>2</sup> (ориентировочно 550 м) от РП-ХШ до ТП-новой;
- строительство двух участков КЛ-10 кВ сечением не менее 120 мм<sup>2</sup> (ориентировочно - 2х100 м) от ТП-новой (п.1) до места врезки в КЛ-10кВ (ТП278-ТП920).



## **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:

1. Сильный ветер, в том числе шквал, смерч.
2. Очень сильный дождь, сильный ливень, продолжительные сильные дожди.
3. Сильный туман.
4. Сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30° С и выше в течение более 5 суток).
5. Снежные заносы и гололед.
6. 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 ЧС природного характера на проектируемой территории 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 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 территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера, 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 Ленинградском районе по ул. 1812 года размещено подразделение пожарной охраны. Прибытие первого подразделения к месту вызова при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах:

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

**К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:**

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания, проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения; информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций, систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов, за работой сооружений инженерной защиты; периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и

Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории  
**активных мероприятий.**

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

#### **Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях**

В целях обеспечения оповещения населения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций и в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (принят Госдумой 11.11.1994 г.), необходимо предусмотреть:

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);
- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС;
- установку оконечных устройств ОКСИОН (ПУОН, ПИОН, УБС) и обеспечение их подключения в систему ОКСИОН области на площадях и других местах массового скопления населения.

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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измер.	Существующее положение на 2015 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	<b>141,8/100</b>	<b>141,8/100</b>
	в том числе:			
1.1.	<b>Зоны размещения объектов капитального строительства, всего:</b>	-''-	<b>87,0/61,3</b>	<b>98,5/69,5</b>
	<b>в том числе:</b>			
	• многоэтажной жилой застройки	-''-	34,1/24,0	39,1/27,6
	• среднеэтажной жилой застройки	-''-	16,9/11,9	17,3/12,2
	• малоэтажной жилой застройки	-''-	3,7/2,6	3,7/2,6
	• индивидуальной жилой застройки		14,1/9,9	14,1/9,9
	• объектов делового, общественного и коммерческого назначения	-''-	5,5/3,9	5,5/3,9
	• объектов образования	-''-	4,4/3,1	9,4/6,6
	• объектов обслуживания населения и производственной деятельности	-''-	0,9/0,6	0,9/0,6
	• объектов амбулаторно – поликлинического, физкультурно – оздоровительного назначения	-''-	0,1/0,1	1,3/0,9
	• производственно-коммунальных объектов	-''-	3,4/2,4	3,0/2,1
	• объектов автомобильного транспорта	-''-	3,9/2,8	4,2/3,0
1.2.	<b>Зона транспортной инфраструктуры</b>	-''-	<b>28,6/20,2</b>	<b>30,3/21,4</b>
1.3.	<b>Зона военных объектов</b>	-''-	<b>10,8/7,6</b>	<b>10,1/7,1</b>
1.4.	<b>Водные объекты</b>	-''-	<b>2,9/2,1</b>	<b>2,9/2,0</b>
1.5.	<b>Прочие территории</b>	-''-	<b>12,5/8,8</b>	-
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	20,4	22,3
2.2.	Плотность населения (средняя в пределах границ проекта планировки)	чел./га		157
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площ. квар.	478,4/100,0	528,4/100,0

3.2.	Количество квартир	кв.	8145	9045
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	6,2	6,5
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность			23,7
3.5.	Показатели плотности застройки			
3.5.1	Коэффициент застройки			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нормативный</li> <li>• фактический</li> </ul>			0,2 – 0,4 0,25
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, проживающего в границах ПП</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	280/14	880/42
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-''-	1680/82	2780/132
4.3.	Физкультурно-оздоровительный комплекс, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> общей площади	1000/49	1600/72
4.4.	Предприятия:			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Торговли, всего/на 1000 чел.</li> </ul>	м <sup>2</sup> торг. площ.	3500/172	3500/156
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Питания, всего/на 1000 чел.</li> </ul>	посад. мест	200/10	180/8
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.</li> </ul>	рабочих мест	60/3	60/3
4.5.	Филиалы Сбербанка	опер. место	11	15
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Автостоянки (многоквартирная жилая застройка)	маш./мест		2760
<b>6.</b>	<b>Инженерное обеспечение (по территории перспективного освоения площадью 2,4 га)</b>			
6.1.	Водоснабжение – потребность в воде (без расхода на пожаротушение)	куб. м/сут.		450
6.2.	Канализация – расчетный объем канализационных стоков	куб. м/сут.		395
6.3.	Тепло-, газоснабжение:			
	- тепловая нагрузка	Гкал/час		2,2
	- расчетный расход газа	м <sup>3</sup> /час		278
	- суммарное годовое потребление газа	тыс. м <sup>3</sup> /год		584
6.4	Электроснабжение - расчетная присоединенная мощность	кВт		646

Проект планировки территории с проектом межевания  
в его составе в границах ул. А. Невского – ул. Артиллерийская – ул. Аэропортная – ул. Орудийная – ул. Ю. Гагарина –  
ул. Куйбышева в Ленинградском районе  
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

## **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**