

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
в границах ул. Аллея смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога –
территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная
(микрорайон Южный) в г. Калининграде**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



Калининград 2018 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе,
в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик"
- территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде
Проект планировки территории. 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 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

Заказчик:
Комитет архитектуры и строительства
администрации городского округа
"Город Калининград"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
в границах ул. Аллея смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога –
территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная
(микрорайон Южный) в г. Калининграде

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

Калининград 2018 г.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе,
в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик"
- территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

Список участников проектирования

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Главный архитектор проекта	Н.И. Чепинога
Главный инженер проекта	Т.А. Агиевич
Инженер-экономист	С.Н. Русанова
Компьютерная графика	Н.А. Шаймухаметова

Общий состав проекта планировки с проектом межевания в его составе

1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

1.1. Графическая часть (чертежи).

1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очередности планируемого развития территории.

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1. Графическая часть (схемы).

2.2. Пояснительная записка.

3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

3.1. Текстовая часть.

3.2. Чертёж межевания территории.

4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

4.1. Чертёж материалов по обоснованию проекта межевания территории.

Справка руководителя проекта

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации, соблюдением всех действующих строительных норм и правил (СП, СНиП), санитарных, противопожарных норм. Проект подготовлен в соответствии с частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом требований региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской обл. (в ред. постановления Правительства Калининградской области от 23.03.2016 г.).

Руководитель проекта

Н.И.Чепинога

Материалы основной части проекта планировки территории

1. Текстовая часть
2. Материалы в графической форме:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж планировки территории (основной чертёж). Чертёж границ зон планируемого размещения объектов.	ПП-1	1:2000
2.	Чертёж границ элементов планировочной структуры	ПП-2	1:2000
3.	Разбивочный чертёж красных линий	ПП-3	1:2000

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положение об очерёдности планируемого развития территории

Оглавление

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
1.1. Плотность и параметры застройки территории.....	8
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	9
1.2.1. Объекты жилого назначения, организации и предприятия обслуживания	9
1.2.2. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры.....	11
1.2.2.2. Бытовая канализация	14
1.2.2.3. Дождевая канализация	15
1.2.2.4. Газоснабжение	17
1.2.2.8. Связь.....	19
1.2.3. Объекты транспортной инфраструктуры	20
2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	21
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	22

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Территория проекта планировки в границах ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде, в соответствии с Картой границ территориальных зон Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" (утв. решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 25.12.2017 г. № 339), находится в границах территориальных зон Ж-2 "Зона застройки среднеэтажными жилыми домами", Ж-3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами, Ж-4/А подзона А "Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-4), ПК «Производственно-коммерческая зона», ОС «Зона размещения объектов социального назначения», ОЦ «Зона общественных центров», Р-1 «Зона городских парков и садов», КТ-1 «Коммерческо-торговая зона», С-3 «Зона защитных зеленых насаждений».

Размещение объектов капитального строительства – объектов жилищного строительства – планируется на участках территории, относящихся к территориальным зонам Ж-2 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», Ж-3 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами" и Ж-4/А подзона А "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".

Коэффициент плотности застройки территории для зон застройки индивидуальными жилыми домами должны приниматься не более 0,4, коэффициент застройки не более 0,2. Для зон застройки малой и средней этажности многоквартирными жилыми домами – коэффициент плотности застройки и коэффициент застройки должны приниматься не более 0,8 и 0,4, соответственно.

Предельно допустимые параметры земельных участков, предельные параметры строительства, реконструкции объектов жилой застройки:

- в территориальной зоне Ж-2 минимальный и максимальный размер земельного участка 18 кв. м – 1000 кв. м соответственно; минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улиц – 6 м, предельная высота в метрах здания – 26 м;

- в территориальной зоне Ж-3 минимальный и максимальный размер земельного участка дома блокированной жилой застройки (блок-секции) установлены 200 кв. м и 400 кв. м, соответственно; минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии

6 м. Предельная высота в метрах домов блокированной жилой застройки, малоэтажной многоквартирной жилой застройки установлена 10 м и 14 м, соответственно;

- в территориальной зоне Ж-4/А (на всей территории жилой застройки в границах проекта планировки, за исключением участка территориальной зоны Ж-3): минимальный и максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома или дома малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки установлены 400 кв. м и 200 кв. м или 1200 кв. м и 400 кв. м, соответственно, минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии 6 м. Предельная высота в метрах домов индивидуальной и блокированной жилой застройки, и прочей (включая малоэтажную многоквартирную жилую застройку) установлена 10 м и 14 м, соответственно.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планировки территории в границах ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде, предусмотрено размещение на территории в границах проекта: объектов жилого назначения; объектов учебно – образовательного назначения, объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры; объектов транспортной инфраструктуры – элементов улично-дорожной сети. Объекты инженерной инфраструктуры, учебно-образовательного значения, объекты транспортной инфраструктуры (улицы, проезды) являются объектами местного значения муниципального образования ГО "Город Калининград".

1.2.1. Объекты жилого назначения, организации и предприятия обслуживания

Проектом планировки территории в границах ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде планируется размещение домов среднеэтажной и индивидуальной жилой застройки в параметрах, определённых документами градостроительного зонирования ГО "Город Калининград" для участков территорий, относящихся к определённой этими документами территориальной зоне.

В границах проектных работ существующий сохраняемый жилой фонд представлен

индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками общей площадью жилого фонда 39,0 тыс. кв. м (580 ж/д), блокированной жилой застройкой общей площадью 0,72 тыс. кв. м (6 блок/секций), малоэтажной жилой застройкой (до 4-х этажей, включая мансардный) площадью жилого фонда 15,6 тыс. кв. м (288 квартир), среднеэтажной жилой застройкой площадью жилого фонда 5,6 тыс. кв. м (90 квартир).

Суммарная общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет 60,92 тыс. кв. м, общее количество проживающих 2,42 тыс. человек при коэффициенте семейности 2,5 человек и числом проживающих в индивидуальных жилых домах 3–4 человека.

По освоению свободных от застройки территорий под строительство индивидуальных жилых домов, блокированной застройки, малоэтажной и среднеэтажной, общая площадь жилого фонда увеличивается до 132,22 тыс. кв. м, количество проживающих – до 4,93 тыс. чел.

Плотность населения «брутто» (средняя в границах проектных работ – 44 чел./га).

Коэффициент плотности застройки – 0,2.

Средняя жилищная обеспеченность в многоквартирной жилой застройке принимается в размере 25 м²/чел., что соответствует материалам генерального плана.

В границах проектируемой территории имеют место объекты торговли – торговый центр по ул. Аллея Смелых торговой площадью 160 кв. м, магазины смешанной торговли по ул. Муромской торговой площадью 150 кв. м, по ул. Солнечногорской торговой площадью 40 кв. м.

Объекты бытового обслуживания отсутствуют.

По ул. Муромской размещается государственное учреждение здравоохранения «Дом ребенка Калининградской области».

На территориях, смежных с территорией проекта планировки, по ул. Аллея Смелых, 118 находится объект общего образования – корпус основной общеобразовательной школы № 15 (МАОУ ООШ № 15) общей вместимостью 550 учащихся с учетом филиалов по ул. Дзержинского.

Проектное решение разрабатываемой градостроительной документации включает в себя размещение двух детских дошкольных учреждений вместимостью 360 мест (1,4 га), 310 мест (1,2 га). Данное решение обусловлено предложением утвержденного генерального плана города, при этом необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях на проживающих в количестве 4,93 тыс. чел. – 355 мест. Норматив потребности на 1000 жителей в местах по детским дошкольным учреждениям и школам принимается согласно местным

нормативам градостроительного проектирования ГО «Город Калининград» в новой редакции и составляет 72 места в детских садах и 102 места в школах.

Проектным решением предлагается размещение недостающей сети обслуживания во встроенно-пристроенных помещениях в первых этажах многоквартирной жилой застройки – КБО, магазины.

Расчет обеспеченности населения на расчетный срок нормируемыми объектами обслуживания (гарантированный социальный уровень) на общее количество проживающих в границах проекта планировки 4,93 тыс. чел. произведен на основе СП 42.13330.2016, утвержденных местных нормативов градостроительного проектирования ГО «Город Калининград» в новой редакции (решение № 432 от 26.12.2016 г. городского Совета депутатов г. Калининграда).

1.2.2. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Проектом планировки территории в границах ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде, планируется реконструкция существующих сетей, строительство сетей коммунальной (инженерной) инфраструктуры, наземных объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры, в том числе:

1.2.2.1. Водоснабжение

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей и проектируемой жилой застройки, а также объектов обслуживания микрорайонного значения.

Потребность в воде составляет 1270,85 м³/сут. для суток максимального водопотребления (без расхода на пожаротушение).

На планируемой территории не на всех улицах есть существующие водопроводные сети. Существующие сети проложены из чугунных, полиэтиленовых и асбестоцементных труб, не все существующие сети закольцованы. Существующие водопроводные сети не обеспечивают потребности существующей и перспективной застройки.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям МПКХ «Водоканал» от 28.09.2018 г. № ТЗ.

При разработке схемы водоснабжения территории проекта планировки в границах улиц ул. Аллея смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде учтены:

- «Схема водоснабжения ГО «Город Калининград»;

- Программа комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры городского округа «Город Калининград» на период до 2035 года включительно, утверждённая решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 05.07.2017 г. № 170 (в редакции последующих изменений);

- «Проект планировки территории границах улиц Двинская – ул. Аллея Смелых – ул. Ангорская – ул. Окская в Московском районе г. Калининграда», утверждённый постановлением главы города Калининграда - от 21.12.2007 г. № 2965;

- «Проект планировки, застройки территории, расположенной в границах красных линий улиц Коммунистическая – переулок Иртышский – Генерала Толстикова – О. Кошевого – Аллея Смелых – Окская – дорога Окружная в Балтийском районе г. Калининграда», утверждённый постановлением главы администрации ГО «Город Калининград» от 11.12.2009 г. № 2193;

- «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Аллея Смелых – Ангарская – Луганская – Батальная в Московском районе г. Калининграда», утверждённый постановлением администрации ГО «Город Калининград» от 16.01.2014 г. № 26;

- «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых в Московском районе, предусматривающий размещение линейного объекта», утверждённого постановлением главы администрации ГО «Город Калининград» от 12.10.2015 г. № 612;

- «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейных объектов (газораспределительных сетей) в районе ул. Аллея Смелых – ул. Карамзина», утверждённого главой администрации ГО «Город Калининград» от 28.04.2017 г. № 612;

- «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейных объектов (газораспределительных сетей) в районе ул. Аллея Смелых – ул. О. Кошевого», утверждённого главой администрации ГО «Город Калининград» от 28.04.2017 г. № 612.

Подключение проектируемой водопроводной сети предусмотрено к существующему водоводу Д=500 мм по ул. О. Кошевого и проектируемому водоводу по ул. Двинской. Проектируемая сеть – объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная с отключающей арматурой и пожарными гидрантами. Проектируемая и существующая сохраняемая водопроводные сети закольцованы. Длина отдельных тупиковых линий не превышает 200 м. Диаметры трубопроводов приняты по расчету с учетом пожарного расхода

воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранению) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

В соответствии техническими условиями МПКХ «Водоканал» от 28.09.2018 г. № ТЗ проектом планировки предусмотрено:

- строительство водопроводных сетей по ул. Аллея Смелых, ул. Откосная, пер. Клинский, ул. Грунтовая, ул. Грибная, ул. Солнечногорская, ул. Клинская, ул. Яхромская, ул. Броницкая, ул. Раменская, ул. Муромская, ул. Луганская: ул. Двинская, пер. Двинский, ул. Севастопольская, ул. Окская, пер. Окский с закольцовкой их с существующими сетями водопровода $D=200$ мм (чугун) по ул. Аллея Смелых, проектируемым водопроводом по ул. Карамзина, $D=500$ мм по ул. О. Кошевого и существующим водоводом $D=600$ мм;
- замена существующего водопровода из чугунных труб $D=100$ мм по ул. Ангарской на $D=150$ мм;
- замена существующего водопровода из чугунных труб $D=150$ мм по ул. Муромская на $D=200$ мм;
- замена существующего водопровода $D=100$ мм из асбестоцементных труб по ул. Откосная на $D=150$ мм и закольцовка переложенного водопровода с водопроводом $D=200$ мм по ул. Аллея Смелых с одной стороны и проектируемым водопроводом $D=150$ мм по переулку Клинскому с другой стороны;
- строительство водопровода $D=150$ мм по переулку Клинскому;
- замена существующего водопровода $D=100$ мм из чугунных труб по ул. Аллея Смелых от перекрёстка с ул. Откосной до перекрёстка с ул. Ангарской на $D=200$ мм;
- строительство водопровода $D=200$ мм от существующего водопровода $D=200$ мм по ул. Аллея Смелых от существующего водопровода $D=200$ мм из полиэтиленовых труб (вблизи ручья) до перекрёстка с улицей Карамзина и закольцовка его с одной стороны с существующим водопроводом $D=500$ мм по ул. О. Кошевого, с другой стороны с проектируемым водопроводом по ул. Двинской в районе переулка Двинского, ул. Севастопольской;

- замена существующего водопровода из стальных труб $D=600$ мм на $D=400$ мм в границах проекта планировки;

- замена существующего водопровода из стальных труб $D=700$ мм на $D=700$ мм.

Подключение к сетям водопровода существующих и перспективных объектов будет возможно только после реконструкции ВНС «Алея Смелых» в том числе строительством двух резервуаров чистой воды.

1.2.2.2. Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Решения по дождевой канализации и осушению территории приведены в соответствующем подразделе настоящего проекта планировки и согласованы в установленном порядке согласно техническим условиям, выданным МБУ «Гидротехник» городского округа «Город Калининград» от 06.09.2018 г. № 1389.

Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектируемой) застройки составляет $1270,85 \text{ м}^3/\text{сут.}$

На планируемой территории не на всех улицах есть существующие сети хозяйственно-бытовой канализации. Существующие сети проложены из полиэтиленовых труб. Существующие сети хозяйственно-бытовой канализации не обеспечивают потребности существующей и перспективной застройки.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям МПКС «Водоканал» ГО «Город Калининград» от 28.09.2018 г. № ТУ-1392.

Водоотведение одной части проектируемой территории предусмотрено в существующие коллектора бытовой канализации по ул. Аллея Смелых, ул. Ангарской, ул. Муромской, ул. Солнечногорской. Существующая сеть хозяйственно-бытовой канализации по ул. Солнечногорской диаметром 150 мм подлежит перекладке.

Для водоотведения с участка перспективной среднеэтажной застройки (5-8 этажей) предусмотрена КНС-1 мощностью $2 \text{ м}^3/\text{час.}$

Водоотведение второй части проектируемой территории в границах ул. Аллея Смелых (от перекрёстка с ул. Луганской) ул. Луганская, ул. Двинская, ул. Окская, переулок Окский, ул. Щаденко, переулок Двинский, ул. Севастопольская запроектирована согласно «Схемы канализации ГО «Город Калининград», проектируемой КНС «Двинская», КНС «Безымянная» в существующий коллектор диаметром 400 мм по ул. О. Кошевого.

Бытовые стоки собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Далее стоки либо через самотечные коллекторы, либо через КНС подаются в коллектор по ул. О. Кошевого.

Согласно ТУ МУП КХ «Водоканал» подключение перспективных объектов строительства к сетям канализации будет возможно после:

- завершения реконструкции, строительства и пуска в эксплуатацию КНС-8, КНС-2 с напорными коллекторами по ул. Горной.

1.2.2.3. Дождевая канализация

Разработка мероприятий по дождевой канализации выполнялась в соответствии с техническими условиями МБУ «ГИДРОТЕХНИК» городского округа «Город Калининград» за № 1389 от 06.09.2018 г.

На проектируемой территории имеются:

- река Товарная, канал МПО-5д, открытая осушительная сеть (каналы, придорожные каналы вдоль улиц Луганская, Двинская, Окская, Аллея Смелых), являющиеся приёмниками поверхностных и грунтовых вод с территорий, прилегающих к ним;
- пруды, являющиеся составной частью гидросхемы реки Товарной;
- наблюдается высокий уровень грунтовых вод, особенно в осенне-весенний период года и во время обильных осадков;
- сети дождевой канализации довоенной и современной постройки;
- выпуски дождевой и бытовой канализации от жилой застройки.

При разработке схемы водоотведения территории проекта планировки в границах улиц ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде учтены положения:

- «Схемы водоотведения городского округа «Город Калининград»;
- Программа комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры ГО «Город Калининград» на период до 2035 года включительно, утверждённая решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 05.07.2017 г. № 170 (в редакции последующих изменений);
- «Проект планировки территории границах улиц Двинская – ул. Аллея Смелых – ул. Ангорская – ул. Окская в Московском районе г. Калининграда», утверждённый постановлением главы города Калининграда от 21.12. 2007 г. № 2965;
- «Проект планировки, застройки территории, расположенной в границах красных линий улиц Коммунистическая – переулок Иртышский – Генерала Толстикова – О. Кошевого – Аллея Смелых – Окская – дорога Окружная в Балтийском районе г. Калининграда», утверждённый постановлением главы администрации ГО «Город Калининград» от 11.12.2009 г. № 2193;

- «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Аллея Смелых – Ангарская – Луганская – Батальная в Московском районе г. Калининграда», утвержденный постановлением администрации ГО «Город Калининград» от 16.01.2014 г. № 26;

- «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Аллея Смелых в Московском районе, предусматривающий размещение линейного объекта», утвержденного постановлением главы администрации ГО «Город Калининград» от 12.10.2015 г. № 612;

- «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейных объектов (газораспределительных сетей) в районе ул. Аллея Смелых – ул. Карамзина», утвержденного главой администрации ГО «Город Калининград» от 28.04.2017 г. № 612;

- «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, предусматривающий размещение линейных объектов (газораспределительных сетей) в районе ул. Аллея Смелых – ул. О. Кошевого», утвержденного главой администрации ГО «Город Калининград» от 28.04.2017 г. № 612.

Проектом предусматривается в границах красных линий улиц (дорог) строительство внеквартальных коллекторов дождевой канализации. В связи с большой площадью, пересеченной местностью и беспокойным рельефом проектируемая территория условно разделена на 4 бассейна канализования с локальными установками по очистке дождевого стока. Очистные установки также предусмотрены на существующих локальных сетях дождевой канализации, сбрасывающих стоки без очистки.

Дождевые стоки собираются существующими и вновь проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Перед сбросом в водоприемник дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердых взвесей. Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности.

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroHek;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS;
- прочие комплектующие модули.

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

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

Водоприемниками дождевых стоков в соответствии с техническими условиями МБУ «ГИДРОТЕХНИК» городского округа «Город Калининград» за № 1389 от 06.09.2018 г., которые являются существующими водотоками.

Максимальное количество стоков, сбрасываемых в водные объекты составляет 976,87 л/сек.

1.2.2.4. Газоснабжение

Схема газоснабжения разработана в соответствии с техническими условиями ОАО «Калининградгазификация» от 25.09. 2018 г. исх. № 15096.

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и перспективной жилой застройки, объектов обслуживания районного значения, а также объектов общественно-делового назначения. Подключение предусмотрено к существующему распределительному газопроводу высокого давления 325 мм, проложенный по ул. О. Кошевого.

Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ($P < 0,6$ МПа), низкое давление ($P < 0,003$ МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Потребление газа для перспективной застройки составляет 150000 м³/год.

Площадь земельного участка под ШРП около 0,0006 га.

Охранная зона ШРП – 10 м.

1.2.2.5. Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение проектируемой территории отсутствует. Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение жилой застройки, а также объектов общественно-делового назначения и объектов обслуживания районного значения. Теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение нежилых объектов - от котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет производиться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории.

Расчетный тепловой поток учтен в потреблении газа.

Площадь земельного участка под отдельно стоящую котельную до 0,1 га.

Санитарно-защитная зона определяется расчетом с учетом характеристик принятого оборудования, но принимается не менее 25 м.

1.2.2.6. Электроснабжение

Схема электроснабжения разработана в соответствии с техническими условиями АО «ЯНТАРЬЭНЕРГО» от 14.09.2018 г за № ЯЭ/5/7553. Потребителями электроэнергии на территории проектирования являются проектируемые жилые дома, общественные здания, объекты коммунально-бытового назначения, объекты делового, общественного, коммерческого назначения, объекты обслуживания населения.

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, лифты, аварийное освещение.

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1^н, 2.1.5^н (Нормативы для определения расчётных электрических нагрузок зданий (квартир), коттеджей, микрорайонов (кварталов) застройки и элементов городской распределительной сети).

Расчетная нагрузка объектов нового строительства на расчетный срок на шинах 0,4 кВ ТП составит: $S_p = 1467$ кВА.

Условия резервирования элементов распределительной сети определяются в зависимости от категории электроприёмников потребителей.

Основным принципом построения питающей сети 10 кВ для электроприёмников второй категории является сочетание петлевых схем 10 кВ, обеспечивающих двухстороннее питание каждой ТП, и петлевых схем 0,38 кВ для питания потребителей. При этом линии 0,4 кВ в петлевых схемах могут присоединяться к одной или разным ТП.

Основным принципом построения распределительной сети 0,4 кВ для электроприёмников третьей категории являются радиальные схемы.

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

Площадь земельного участка под ТП около 0,01 га.

Расстояние от ТП до окон жилых зданий – 10 м.

Трассировка питающей и распределительной сетей на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

В соответствии с правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а так же объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым

организациями иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. № 861 (далее – Правил), технологическое присоединение энергопринимающих устройств объектов к электрическим сетям осуществляется на основании договора об осуществлении технологического присоединения. Технические условия, содержащие подробный перечень работ по строительству и реконструкции объектов электросетевого хозяйства для целей технологического присоединения будут являться неотъемлемой частью договора и будут подготовлены по результатам рассмотрения заявки, поданной в АО «Янтарьэнерго» в соответствии с пп. 9-10 Правил.

1.2.2.7. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения придомовых территорий жилых домов, объектов соцкультбыта и вновь образованных улиц в пределах благоустройства.

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 мм².

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

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

Опоры – металлические.

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

1.2.2.8. Связь

Планируется проектирование и строительство магистральных сетей связи и телевидения. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная,

междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.). Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется около 1020 телефонных номеров.

1.2.3. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории в границах ул. Аллея Смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде, планируется размещение линейных объектов транспортной инфраструктуры – улиц, проездов для обеспечения доступа к территориям, определённым проектом для размещения домов индивидуальной жилой застройки.

Генеральным планом ГО «Город Калининград» предусмотрена реконструкция объекта улично-дорожной сети – магистральной улицы городского значения Аллеи Смелых.

Проектом предлагается устройство новой транспортной связки между улицами Аллея Смелых и Раменской в широтном направлении. Также предлагается соединить ул. Ангарскую с ул. Окской, продлив в меридиональном направлении ул. Раменскую. От ул. Луганская в меридиональном направлении запроектирован проезд к проектируемому детскому дошкольному учреждению, а также –

- устройство новой транспортной связки между улицами Аллея Смелых и Раменской в широтном направлении;
- устройство улицы в районе перспективной жилой застройке, соединив улицу Ангарскую с улицей Окской;
- устройство транспортной связки в меридиональном направлении, продлив улицу Раменскую до улицы Окской.

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки территории в границах ул. Аллея смелых – ул. Солнечногорская – железная дорога – территория СНТ «Медик» – ул. Луганская – ул. Судостроительная (микрорайон Южный) в г. Калининграде, предлагается следующая очередность развития территории –

- При условии проведения необходимых мероприятий по осушению территорий, ограниченной улицами Ангарская – Окская, Аллея смелых, земельный участок возможен к освоению под жилую застройку 5 этажей (условно разрешенный вид использования 2-4 этажа) с встроенно-пристроенными помещениями под учреждения обслуживания, магазины, КБО, строительство детского дошкольного учреждения вместимостью 310 мест и земельным участком 1,2 га; организация жилой улицы внутри многоквартирной жилой застройки (на вышеуказанную территорию разработана проектная документация);
- Реконструкция объекта улично-дорожной сети – магистральной улицы городского значения Аллеи Смелых;
- Устройство новой транспортной связки между улицами Аллея Смелых и Раменская в широтном направлении;
- Устройство новой транспортной связки между улицами Аллея Смелых и Раменской в широтном направлении;
- Устройство улицы в районе перспективной жилой застройки, соединив улицу Ангарскую с улицей Окской;
- Устройство транспортной связки в меридиональном направлении, продлив улицу Раменскую до улицы Окской;
- Строительство сетей канализации от ул. О. Кошевого до ул. Аллея Смелых с подключением к канализационной насосной станции в районе перспективной среднеэтажной (малоэтажной) жилой застройки;
- Строительство сетей ливневой канализации от пересечения улиц Двинской и Окской до очистных сооружений на ул. Аллея Смелых;
- Реконструкция кабельной линии по ул. Клинской.

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2018 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	124,2/100	124,2/100
	в том числе:			
1.1.	Зоны размещения объектов капитального строительства			
1.1.1	Жилой застройки	га/%	55,0/44,0	78,4/63,0
	• Индивидуальной, блокированной, малоэтажной, среднеэтажной	-''-		
1.1.2.	Общественной застройки, из них			
	- делового, общественного и коммерческого назначения	-''-	0,7/1,0	3,4/3,0
	- образовательных организаций (два детских дошкольных учреждений)	-''-	–	2,6/2,0
	- социального обеспечения	-''-	0,6/1,0	0,6/1,0
1.1.3.	Инженерной и транспортной инфраструктур	-''-	16,0/13,0	24,8/20,0
1.2.	Озелененные территории общего пользования	-''-	13,0/10,0	13,0/10,0
1.3.	Водная поверхность	-''-	1,9/1,0	1,4/1,0
1.4.	Прочие	-''-	37,0/29,0	–
2.	Население			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	2,42	4,93
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га		
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилого фонда, всего в том числе	тыс. м ² общей площади квартир/%	60,92/100	132,22/100
3.1.1.	Индивидуальные жилые дома	-''-	39,0/64,0	52,9/40,0
3.1.2.	Блокированные жилые дома	-''-	0,72/1,2	4,32/3,3
3.1.3.	Малоэтажная жилая застройка	-''-	15,6/25,6	66,4/50,2
3.1.4.	Среднеэтажная жилая застройка	-''-	5,6/9,2	8,6/6,5
3.2.	Количество квартир	квартир/ж.д.	964	1921
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	26,0	27,0
3.4.	Показатели плотности застройки	чел./га		44,0
3.4.1.	Коэффициент плотности застройки			0,2
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			

4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	—	670/136
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	„”	—	—
4.3.	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий, всего/1000 чел.	м ² общей площади	—	—
4.4.	Предприятия -			
4.4.1.	• Торговли, всего/1000 чел.	м ² торг. площади	350/145	490/100
4.4.2.	• Питания, всего/1000 чел.	посад. мест	—	40/8
4.4.3.	• Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	—	10/2
4.5.	Филиалы Сбербанка, всего/1000 чел.	опер. место	—	—
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Места временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам	маш./мест		594
	в том числе в пределах жилых кварталов (микрорайонов)			212
6.	Инженерное обеспечение			
6.1.	Водоснабжение – потребность в воде без расхода на пожаротушение	куб. м/сут.		1 270,85
6.2.	Канализация – расчетный объем канализационных стоков	л/сут.		976,87
6.3.	Газоснабжение - расчетный расход газа	м ³ /год		150 000,0
6.4.	Электроснабжение – расчетная присоединенная мощность	кВА		1 467

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе,
в границах ул. Дзержинского – пер. Волоколамский – территория СНТ "Пищевик"
- территория СНТ "Железнодорожник" – река Лесная в г. Калининграде
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ