

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

---

## **ЭТАП I**

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

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

---

---

## **ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА**

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

#### **I ЭТАП:**

##### **Том I. Основная часть.**

Положения о размещении объектов капитального строительства

Графические материалы:

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

##### **Том II. Материалы по обоснованию.**

Пояснительная записка

Графические материалы:

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

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

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

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

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

ППМ- 2.6. Схема очередности строительства М 1:2000

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

ППМ-2.8.1 Схема водоснабжения и водоотведения М 1:2000

ППМ-2.8.2 Схема дождевой канализации М 1:2000

ППМ-2.9.1 Схема газоснабжения (1 вариант). М 1:2000

ППМ-2.9.2 Схема газоснабжения (2 вариант). М 1:2000

ППМ- 2.10. Схема электроснабжения и наружного освещения М 1:2000

ППМ- 2.11. Схема тепловой сети М 1:2000

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

ППМ- 2.13. Сводный план инженерных сетей М 1:2000

#### **II ЭТАП:**

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

Пояснительная записка

Графические материалы:

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

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

---

### **Справка ГАПа, ГИПа**

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

Главный архитектор проекта

Гаврилюк Р.В.

Главный инженер проекта

Новикова К.В.

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

---

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

**I ЭТАП:**

**Основная часть**

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

**Материалы по обоснованию**

- ВВЕДЕНИЕ
- 1. РАЗМЕЩЕНИЕ В ПЛАНЕ ГОРОДА.
- 2. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ
- 3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
- 4. ФОРМИРОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. КРАСНЫЕ ЛИНИИ.
- 5. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
- 6. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ
- 7. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
- 8. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
- 9. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
- 10. ОЗЕЛЕНЕНИЕ
- 10.1. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
- 10.1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.
- 10.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ
- 10.3. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ
- 10.4. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ
- 10.5. НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ
- 10.6. СВЯЗЬ
- 10.7. ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ
- 11. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

12. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ
13. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ И ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

**II ЭТАП:**

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

**Исходные данные:**

- Постановление Главы городского округа «О Разработке проекта планировки...» №842 от 05.06.14г.;
- Техническое задание на разработку документации по планировке территории №18/14 от 10.06.2014г.;
- Кадастровый паспорт з/у 39:15:000000:6409 от 07.10.2014г.;
- Кадастровая выписка о з/у от 15.09.2014г., 22.09.2014г., 29.09.2014г., 01.10.2014г.;
- Схема границ смежных земельных участков;
- Приложение к схеме границ смежных земельных участков по сведениям из ГКН по состоянию на 23.06.2014г.;
- Приложение к схеме границ смежных земельных участков по сведениям из дежурного плана;
- Предварительные ТУ МБУ «Гидротехник» №809 от 05.11.2014г.;
- Техническое заключение МУП «Водоканал» № ТУ-1433 от 21.11.14г.;
- Исходные данные Главного Управления МЧС России по Калининградской области №39 от 30.10.14г.;
- ТУ ОАО «Калининградгазификация» №236 от 02.12.2014г.;
- Информация ОАО «Янтарьэнерго» №ЯЭ/5/3866 от 03.12.2014г.;
- Письмо ОАО «РЭК» № 904 от 24.11.2014 г.
- Письмо МУП "Калининградтеплосеть" №22405 от 25.12.2014.;
- Условия по сохранению объектов культурного наследия выданные Службой государственной охраны объектов культурного наследия №299 от 24.11.2014г.;
- ТУ ОАО «Ростелеком» №0203/05/5828-14 от 25.11.2014г.;
- ТУ ООО «ТИС – Диалог» от 06.10.2014г.;
- Информация Отдела правоустанавливающих документов объектов строительства на № в-КМИ-14136 от 08.09.2014г.;
- Согласование Комитета архитектуры и строительства администрации ГО «Город Калининград» концепции архитектурно-планировочного решения на исх. №н-КАиС 12418 от 05.11.2014г.;
- Протокол совещания по рассмотрению проекта планировки территории с проектом межевания от 28.09.2014г.;
- Заключение о зеленых насаждениях № 241 от 04.08.2005г.;
- Заключение ОАО «Заповодпроект» №495 от 16.11.07г.;
- Согласование ОАО «Калининградгазификация» №1582 от 26.02.2015г.
- Согласование МП «Калининградтеплосеть» №4056 от 12.03.2015г.



## **ВВЕДЕНИЕ**

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

Проект планировки разработан в соответствии:

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

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки:

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

- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Водный кодекс РФ (№74-ФЗ от 03.06.2006г.);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- Генеральный план муниципального образования «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета народных депутатов Калининграда №69 от 22.02.2006г.;
- Правила землепользования и застройки города Калининграда, утвержденный

решением городского Совета народных депутатов Калининграда №146 от 29.06.2009г..

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

Проект выполняется в два этапа:

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

## **1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ**

Архитектурно-планировочное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий;
- градостроительных норм и правил;
- решений генерального плана муниципального образования «Город Калининград», (утвержденного решением городского Совета народных депутатов Калининграда №69 от 22.02.2006г.);
- Правил землепользования и застройки МО ГО «Город Калининград» (утвержденные решением городского Совета народных депутатов Калининграда №146 от 29.06.2009г.);
- границ зон с особыми условиями использования территории.

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

Проектное решение включает:

- сохранение существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории;
- сохранение существующей индивидуальной жилой застройки в границах проектирования, без изменения существующих кадастровых границ земельных участков;
- определение (уточнение) красных линий и линий регулирования (ограничения) застройки;
- определение (уточнение) границ земельных участков под застройку планируемых социальных объектов муниципального значения (школа, детский сад);
- определение (уточнение) границ земельных участков под застройку многоэтажных жилых домов.

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

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

## 6. Инженерной и транспортной инфраструктур

Настоящим проектом предлагается:

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

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

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

На территории проектных работ предусматривается размещение объектов:

### **социального назначения** –

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

### **делового, общественного и коммерческого назначения** –

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

### **обслуживания и производственной деятельности** –

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

### **конфессионального назначения** –

- православный храм вместимостью 1040 человек

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

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

Перспективную застройку проектируемой территории предлагается осуществить:

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

### Жилищный фонд

Предполагается строительство жилья с обычной комфортностью проживания.

### Основные технико-экономические показатели

№пп	Наименование	Показатель
<b>1.</b>	<b>Общая площадь жилищного фонда, всего</b>	<b>248140,0м<sup>2</sup></b>
	<b>в том числе:</b>	
	- существующего сохраняемого жил. фонда в жилой застройке индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками	12500,0 м <sup>2</sup>
	- в проектируемой жилой застройке индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками	1000,0 м <sup>2</sup>
	- в проектируемой многоэтажной (9-16 эт.) жилой застройке	<b>234640,0м<sup>2</sup></b>
<b>2.</b>	<b>Количество квартир, всего</b>	<b>4416 кв.</b>
	<b>в том числе:</b>	
	- в существующей индивидуальной жилой застройке	64 кв
	- в проектируемой индивидуальной жилой застройке	2 кв.
	- в многоквартирной жилой застройке	4350 кв.
<b>3.</b>	<b>Население</b>	<b>9400 чел.</b>
<b>4.</b>	<b>Средняя обеспеченность жилищным фондом</b>	<b>25,5 кв.м/чел.</b>

### Учреждения социального, культурно-бытового обслуживания населения

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

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

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

поселений».

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

#### **Основные технико-экономические показатели**

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

### 3. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Таблица №2.

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

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

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

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальный отступ жилых зданий вдоль ул.Рассветная	м	20
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

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

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



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

	этажей) без площади застройки		
--	-------------------------------	--	--

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

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

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

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



#### **4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

##### **Организация улично-дорожной сети**

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

Проектом предусматривается сохранение существующих улиц, их реконструкция, учтена трассировка улиц в ранее разработанном проекте планировки данной территории, а также прокладка новых жилых улиц местного значения.

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

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

Улично-дорожная сеть формируется ранее запроектированными (проектное решение ранее разработанного проекта планировки и инженерного обеспечения территории в границах улиц: М.Горького-Ф.Воейкого-Согласия-2-ая Большая Окружная (разработчик ЗАО «Агропромпроект» (г.Калининград), утвержден постановлением №129 от30.01.2009г.)) и двумя новыми жилыми улицами местного значения в северной части территории проектных работ (см. Лист ППМ 2.4.), трассировка которых взаимосвязана с существующими улицами.

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

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

Дорожное полотно

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

Дорожное полотно существующей застройки подлежит реконструкции.

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

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

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

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

Проектом планировки территории предусматривается всего 2140 машино/мест.

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

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

Новое строительство на расчетный срок составит 2,85км.

№п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Существующее положение	1я очередь стр-ва	Расчетный срок
1	2	3		4	5
1	Протяженность магистральных улиц общегородского и районного и значения	км	1,23	-	1,23
2	Протяженность улиц местного значения	км	2,35	2,1	2,85
3	Площадь улиц	кв.м	20975, 0	14700,0	37170,0
4	Средняя ширина проезжей части магистральных улиц общегородского и районного и значения	м	7,5	-	14,0
	Средняя ширина проезжей части улиц местного значения	м	5,0	7,0	7,0
5	Площадь автостоянок	кв.м	-	28750,0	53500,0

## 5. ОЗЕЛЕНЕНИЕ

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

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

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

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

Значительный процент озеленения территории на проектную перспективу

составят :

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

Проектом предусматривается:

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

## **6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

### **6.1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА**

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

#### **Организация рельефа.**

Исходя из существующего состояния и в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений..." предусматриваются следующие мероприятия:

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

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

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

Тип дорожной одежды капитально-усовершенствованный.

Основной целью, при разработке схемы вертикальной планировки территории, назначении проектируемых (красных) отметок и уклонов, является придание будущей поверхности улиц, жилых и других территорий уклонов, обеспечивающих:

- а). отвод дождевых, талых и прочих поверхностных вод по открытым лоткам внутриквартальных проездов и улиц в закрытую водосточную сеть;
- б). безопасность и благоприятные условия движения по улицам;
- в). минимальный объем земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Организованный отвод поверхностных вод предусмотрен путем:

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

- обрамлением проездов бордюрным камнем.
- планировкой участка обеспечен сброс поверхностных вод на уровень покрытий проектируемых проездов.

Продольные уклоны по проездам колеблются от 5‰ до 12,5‰ .

На участках дорог с пилообразным продольным профилем в пониженных местах предусматриваются колодцы ливневой канализации.

Организованный отвод поверхностных вод предусмотрен:

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

В местах примыкания основных пешеходных путей к проездам необходимо выполнить понижение бортового камня для удобства передвижения маломобильных групп населения.

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

#### **Дождевое водоотведение.**

В районе проектирования имеются существующие сети дождевой канализации, проложенные по ул. П.Панина, ул. Согласия, ул. Горького согласно ТУ МБУ «ГИДРОТЕХНИК» N 809 от 05.11.2014 г. Застраиваемая территория с учетом мест подключения в существующие сети разделена на несколько бассейнов канализования. В пределах этих бассейнов дождевые стоки с проектируемых дорог отводятся в существующие колодцы. Часть дождевых вод от проектируемых дорог отводится в существующий коллектор диаметром 400 мм по ул. П. Панина. Часть стоков отводится в существующий коллектор диаметром 315 мм, проложенный по ул. Согласия. Часть стоков с северо-западной части участка отводится в существующий коллектор диаметром 1000 мм, проложенный по ул. Согласия. Глубина и диаметры проектируемых коллекторов определены с учетом подключения в них водостоков и дренажей от проектируемых зданий.

В границах кварталов при отводе поверхностных стоков с проездов и парковок при выполнении проектных работ будут запроектированы очистные сооружения. Тип и габариты очистных сооружений, а также детальная планировка инженерных сетей будут представлены при следующих этапах проектирования. В настоящее время ООО «Нимб-Проект» разработаны два проекта заказ 1400-13 с сетями дождевой канализации, с установкой очистных сооружений. Расчетное количество дождевых вод, направляемых в существующие сети определено по СНиП 2.04.03-85 и рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО». Сеть дождевых стоков запроектирована из канализационных труб ПВХ кл. S диаметром 500 – 315 мм.

## **6.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ**

### **Водоснабжение**

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

Водоснабжение проектируемого района возможно после строительства

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

«Сусанинской» ВНС и строительства магистральных сетей водопровода. Проект насосной станции и кольцевых водопроводных сетей разработан ООО «Нимб-Проект», заказ 1265-12.

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

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

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

Для зданий большей этажности необходимо устройство местных повысительных установок.

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

Расчетный расход воды на проектируемый квартал определен по СНиП 2.04.02-84\* и представлен в Материалах по обоснованию в таблице N 1-3.

#### **Водоотведение**

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

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

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

### **6.3. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**

Проектом планировки разработаны два варианта газоснабжения. Вариант № 1 предусматривает газификацию только жилой застройки. Теплоснабжение объектов нежилого фонда – от тепловых сетей. Вариант № 2 предусматривает отказ от тепловых сетей и газификацию всех объектов недвижимости.

#### **Вариант № 1.**

Источником газоснабжения многоэтажной жилой застройки (9-16 этажей) в границах ул.Согласия – ул.П.Панина – ул.Горького – ул.Рассветная в Ленинградском районе г.Калининграда, в соответствии с техническим заданием ОАО «Калининградгазификация» №236 от 02.12.2014г., служит действующий распределительный подземный стальной газопровод высокого давления диаметром 426мм, проложенный по ул.Горького в г.Калининграде и действующий распределительный подземный стальной газопровод высокого давления диаметром 530мм, проложенный по ул.Б.Окружная в г.Калининграде, эксплуатируемый ОАО «Калининградгазификация» на законных основаниях. Подключение проектируемого газопровода предусматривается к ранее спроектированному стальному подземному газопроводу высокого давления Ду 250мм (подземный кран Ду200) по ул.Лучистой (см. объект №074-2014, разработанный ООО «Центр комплексного проектирования») и к ранее спроектированному стальному подземному газопроводу высокого давления Ду 125мм по ул.Согласия (см. объект №01/041/04, разработанный ЗАО «Агропромпроект»).

Схемой газоснабжения предусматривается газоснабжение проектируемой многоэтажной жилой застройки (9-16 этажей) в границах ул.Согласия – ул.П.Панина – ул.Горького – ул.Рассветная в Ленинградском районе г.Калининграда.

Кроме того, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода низкого давления с:

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

Так же, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода высокого давления с:

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

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



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

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

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

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

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

**Общие данные системы газоснабжения по проектируемому участку**

Максимально-часовой расход газа на проектируемый район в целом	м <sup>3</sup> /ч	5787,6
Годовой расход газа в целом на район	тыс м <sup>3</sup> /год	11422,0
Протяженность газопроводов высокого давления	км	1,33
Протяженность газопроводов низкого давления	км	4,36
Количество проектируемых ШРП	шт	3
Отключающие устройства на распределительных газопроводах	шт	16

**Вариант № 2.**

Источником газоснабжения многоэтажной жилой застройки (9-12-15 этажей) и отдельно стоящих зданий общественного назначения в границах ул.Согласия – ул.П.Панина – ул.Горького – ул.Рассветная в Ленинградском районе г.Калининграда, в соответствии с техническим заданием ОАО «Калинингардгазификация» №236 от 02.12.2014г., служит действующий распределительный подземный стальной газопровод высокого давления

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

диаметром 426мм, проложенный по ул.Горького в г.Калининграде и действующий распределительный подземный стальной газопровод высокого давления диаметром 530мм, проложенный по ул.Б.Окружная в г.Калининграде, эксплуатируемый ОАО «Калининградгазификация» на законных основаниях. Подключение проектируемого газопровода предусматривается к ранее спроектированному стальному подземному газопроводу высокого давления Ду 250мм (подземный кран Ду200) по ул.Лучистой (см. объект №074-2014, разработанный ООО «Центр комплексного проектирования») и к ранее спроектированному стальному подземному газопроводу высокого давления Ду 125мм по ул.Согласия (см. объект №01/041/04, разработанный ЗАО «Агропромпроект»).

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

Кроме того, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода низкого давления с:

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

Так же, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода высокого давления с:

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

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

Схема газоснабжения территории микрорайона решена исходя из условий расположения жилого фонда и зданий общественного назначения с учетом максимального использования существующих газопроводов природного газа. Окончательная, более подробная трассировка газопроводов определится на последующих стадиях



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

проектирования.

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

№№ п/п	Потребители	Расход газа		Примечание
		Годовой, тыс.м <sup>3</sup> /год	Часовой м <sup>3</sup> /ч	
1	Жилые дома (квартиры)	10878,0	5512,0	на коммунально-бытовые нужды и отопление
2	Встроенные объекты КБО	544,0	275,6	магазины, парикмахерские и прочие.
3.	Отдельно стоящие объекты общественного назначения	1350,0	684,0	
	<b>Всего</b>	<b>12772,0</b>	<b>6471,6</b>	

Общий расход газа на объекты общественного характера для проектируемого участка застройки составляет **6471,6**м<sup>3</sup>/ч и **12772,0** тыс м<sup>3</sup>/год.

**Общие данные системы газоснабжения по проектируемому участку**

Максимально-часовой расход газа на проектируемый район в целом	м <sup>3</sup> /ч	6471,6
Годовой расход газа в целом на район	тыс м <sup>3</sup> /год	12772,0
Протяженность газопроводов высокого давления	км	2,55
Протяженность газопроводов низкого давления	км	4,36
Количество проектируемых ШРП	шт	3
Отключающие устройства на распределительных газопроводах	шт	24

#### 6.4. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Рассматриваемая территория, помимо свободных пространств, включает в себя существующие улицы и малоэтажный жилой фонд части поселка Первомайский, а также зоны с разработанными проектами строительства и зоны с существующими объектами.

Электроснабжение входящей в проект планировки части малоэтажного жилого фонда поселка Первомайский (Зона-11) осуществляется от трансформаторной подстанции ТП188. Указанная подстанция запитывается от О-11 Ленинградская 110/10кВ по сложившейся схеме.

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

Электроснабжение существующего детского сада (Зона-5) осуществляется от сетей территориальной энергетической компании ООО «Электросеть» с установкой собственной понизительной трансформаторной подстанции 10/0,4кВ. Электроснабжение существующей часовни (Зона-7) также выполнено от низковольтных распределительных сетей ООО «Электросеть».

Электроснабжение Зоны-1 в соответствии с техническими условиями №Я-16/13 для присоединение к электрическим сетям ОАО «Янтарьэнерго» многоквартирных жилых домов г.Калининград ул.Согласия – ул.Панина кад.№39:15:130710:95 с мощностью 2943,2кВт, выполняется от существующего распределительного пункта по ул. Лучистая.

Электроснабжение Зоны-8; 9; 10 выполняется согласно полученным техническим условиям, отдельными рабочими проектами для каждой зоны индивидуально, и в объем данного проекта планировки не входит.

Электроснабжение территории проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул.Согласия - ул.П.Панина - ул.М.Горького - ул.Рассветная в Ленинградском районе г.Калининграда согласно техническим условиям, выполняется по двум взаиморезервируемым кабельным линиям 10 кВ от ПС-110/10 «Чкаловская-2» до проектируемого распределительного пункта РП-новый расположенного на территории проекта планировки. Длина кабельной трассы составляет 4450м. Кабельные линии прокладываются в траншее, на глубине 0,7-1,0м на песчаном основании 150мм, присыпается слоем песка 150мм и покрывается защитными плитами ПЗК-24х48 по всей длине трассы. Расстояние между крайними кабелями взаиморезервируемых линий не менее 1 метра. Кабель выбран одножильный с изоляцией из сшитого полиэтилена марки ХРУНАКXS-10-3(1х240/50). В траншее кабели укладываются треугольником и скрепляются хомутами из немагнитного материала с шагом 1,0м и на поворотах.

Проектом планировки предусматривается укрупненный расчет электрических нагрузок в соответствии с исходными данными. Для удобства выполнения расчета территория поделена на одиннадцать территориальных зон.

#### **Расчет электрических нагрузок по зонам**

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

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

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

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

монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Результаты расчетов сведены в таблицу.

Наименование	Расчетная мощность, кВт	Полная мощность, кВА
Зона 1	2943,2	3131,0
Зона 2 .1	1743,3	1854,5
Зона 2 .2	724,0	770,2
Зона 3	1702,3	1810,9
Зона 4	325,0	342,1
Зона 5	280,1	285,8
Зона 6	450,0	530,0
Зона 7	100,0	105,3
Зона 8	490,0	576,5
Зона 9	900,0	1058,8
Зона 10	180,0	211,8
Зона 11	184,0	193,7
Наружное освещение	30,0	35,3
<b>Итого</b>	<b>10051,9</b>	<b>10905,9</b>

Наименование	Расчетная мощность, кВт	Нагрузка по ТУ	Увеличение мощности к сущ. по ТУ	Расчетная нагрузка проектируемых зон без ТУ
Зона 1	2943,2	2943,2		
Зона 2.1	1743,3			1743,3
Зона 2 .2	724,0			724,0
Зона 3	1702,3			1702,3
Зона 4	325,0			325,0
Зона 5	280,1	195,0	85,1	
Зона 6	450,0			450,0
Зона 7	100,0	25,0	75,0	
Зона 8	490,0	310,0	180,0	
Зона 9	2175,0	2175,0		
Зона 10	180,0	180,0		
Зона 11	184,0	184		
Наружное освещение	30,0	10,0	20,0	
<b>Итого</b>	<b>11326.9</b>	<b>6012,2</b>	<b>340,1</b>	<b>4944,6</b>

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

Наименование	Расчетная мощность, кВт
Расчетная нагрузка территории проекта планировки	<b>11326,9</b>
Нагрузка зон на территории проекта планировки с техническими условиями	<b>6012,2</b>
Расчетное увеличение мощности в существующих точках присоединения объектов	<b>347,1</b>
Расчетная нагрузка проектируемых зон в целях комплексного освоения	<b>4952,8</b>

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

Расчетная нагрузка трансформаторных подстанций питающих здания одного назначения (многоквартирные жилые дома) рассчитана по формулам 1 и 6 раздела 6, СПЗ1-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» по общему количеству квартир и силовых электроприемников присоединяемых к трансформаторной подстанции.

**Подключение жилых и общественных зданий к подстанциям**

№ ТП - №зоны	Объект электроснабжения номер по ГП	Расчетная нагрузка ТП, кВт
Зона-1		
ТП1-1 2x630 кВА	Многоквартирный жилой дом №1 Многоквартирный жилой дом №2 Многоквартирный жилой дом №3 Многоквартирный жилой дом №7 Многоквартирный жилой дом №8	616,0
ТП2-1 2x1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №4 Многоквартирный жилой дом №5 Многоквартирный жилой дом №6 Многоквартирный жилой дом №9 Многоквартирный жилой дом №10 Многоквартирный жилой дом №11 Многоквартирный жилой дом №12 Многоквартирный жилой дом №19	841,9
ТП3-1 2x1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №13 Многоквартирный жилой дом №14 Многоквартирный жилой дом №15 Многоквартирный жилой дом №16	1055,6

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

	Многоквартирный жилой дом №17 Многоквартирный жилой дом №18	
Зона-2.1		
ТП1-2 2х630 кВА	Многоквартирный жилой дом №20 Многоквартирный жилой дом №21	668,2
ТП2-2 2х630 кВА	Многоквартирный жилой дом №22 Многоквартирный жилой дом №23	510,5
ТП3-2 2х1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №24 Многоквартирный жилой дом №25 Многоквартирный жилой дом №26	676,04
Зона-2.2		
ТП4-2 2х630 кВА	Многоквартирный жилой дом №27 Многоквартирный жилой дом №28 Многоквартирный жилой дом №30	444,03
ТП5-2 2х400 кВА	Многоквартирный жилой дом №29 Многоквартирный жилой дом №31	321,8
Зона-3		
ТП1-3 2х1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №32 Многоквартирный жилой дом №33 Офисный центр №39	827,3
ТП2-3 2х1000 кВА	Магазин №38	875,0
Зона-4		
ТП1-4 2х400 кВА	Средняя образовательная школа	325,0
Зона-5		
ТП-сущ	Существующий детский сад и новый проектируемый корпус	280,1
Зона-6		
ТП1-6 2х400 кВА	Медицинский центр	450,0
Зона-7-8		
ТП1-7 2х630 кВА	Православный храм Автосервис с кафе и магазином	590
Зона-9		
ТП1-9 2х1000 кВА	Многофункциональный деловой и обслуживающий центр	900,0
Зона-10		
ТП1-9 2х250 кВА	ВНС «Сусанинская»	180,0
Зона-11		
ТП-сущ	Существующая малоэтажная застройка в границах ул.Лучистая-ул.Горького	184,0

Согласно полученным расчетам общая нагрузка зон, для которых необходимо выполнить проект электроснабжения составляет **4944,6 кВт**. Это Зона-2; 3; 4; 6. Согласно расчетной таблице «Подключение жилых и общественных зданий к подстанциям», для этих зон необходимо установить девять двухтрансформаторных подстанций 10/0,4кВ. Для обеспечения второй категории надежности электроснабжения питание трансформаторных подстанций выполняется взаиморезервируемыми кабельными линиями 10 кВ по двухлучевой схеме от разных секций в РП-новом. В нормальном режиме секционный выключатель в распределительных устройствах 10 кВ (РУ-10 кВ) трансформаторных подстанций (ТП) разомкнут. Схемой электроснабжения предусматривается последовательное присоединение ТП от РП-новый (РП — ТП1-4 – ТП3-2 – ТП1-2 – ТП2-3 – ТП2-2; от ТП2-3 – ТП1-3 – ТП1-6; РП — ТП4-2 – ТП5-2). В данной схеме полностью реализовано требование по резервированию каждого элемента сети.

От РП-новый кабельные линии прокладываются в траншее, на глубине 0,7-1,0м на песчаном основании 150мм, присыпается слоем песка 150мм и покрывается защитными плитами ПЗК-24x48 по всей длине трассы. Расстояние между крайними кабелями взаиморезервируемых линий не менее 1 метра. Кабель выбран одножильный с изоляцией из сшитого полиэтилена марки ХРУНАКXS-10кВ. В траншее кабели укладываются треугольником и скрепляются хомутами из немагнитного материала с шагом 1,0м и на поворотах. Сечение кабелей на участке от РП-новый до ТП2-3 марки ХРУНАКXS-10-3(1x240/50). Сечение кабелей на участке от ТП2-3 до ТП2-2 и от ТП2-3 до ТП1-6 марки ХРУНАКXS-10-3(1x150/50). Сечение кабелей на участке от РП-новый до ТП4-2 и от ТП4-2 до ТП5-2 марки ХРУНАКXS-10-3(1x150/50). Общая длина внутриплощадочных кабельных трасс от РП-новый до ТП2-3, с кабелями марки ХРУНАКXS-10-3(1x240/50) – 1300м, от ТП2-3 до ТП2-2 и от ТП2-3 до ТП1-6 с кабелями марки ХРУНАКXS-10-3(1x150/50) – 2550 м. От РП-новый до ТП4-2 и от ТП4-2 до ТП5-2 кабелями марки ХРУНАКXS-10-3(1x150/50) – 700 м

#### **6.5. НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ.**

Проектом планировки предусматривается использование питательного пункта ПП-1419 ТП 11-43/1 и использование новых питательных пунктов. Наружное освещение квартала предполагается выполнить светильниками с натриевыми лампами на металлических опорах. Линия наружного освещения выполняется кабельной в трубе корoflex.

Существующие линии наружного освещения, выполненные сталеалюминиевыми и самонесущими изолированными проводами со светильниками различного типа и лампами разной мощности на железобетонных опорах, проектом предполагается в перспективе

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

заменить на новые кабельные линии освещения с установкой светильников на металлических опорах.

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

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

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

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

Проектируемые линии сети наружного освещения выполняются кабельными прокладываемыми на глубине 0,7 (под проезжей частью 1,0м) в защитной трубе корофлекс.

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

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

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

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

## **6.6. СВЯЗЬ.**

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



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

номеров на 100 жителей — 9,4 тыс. номеров.

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

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

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

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

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

#### **6.7. ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ.**

Схема теплоснабжения разработана для варианта подключения зданий общественного и культурно-бытового назначения к тепловым сетям. Жилая застройка запроектирована с газовыми поквартирными источниками теплоснабжения.

Схема теплоснабжения территории в границах улиц Согласия - П.Панина - М.Горького - Рассветная разработан на основании задания на проектирование, письма №22405 от 25.12.2014 МУП "Калининградтеплосеть", СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети", СП 41-105-2002 "Проектирование и строительство тепловых сетей бесканальной прокладки из стальных труб с промышленной тепловой изоляцией из пенополиуретана в полиэтиленовой оболочке"

Проектом предусматривается теплоснабжение зданий общественного и культурно-бытового назначения. Расчетная суммарная тепловая нагрузка составит 4,984 Гкал/час.

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

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

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

Прокладка теплосети принята подземная бесканальная из труб стальных предварительно изолированных.



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

№	Наименование работ	ед.изм	Кол-во	ст-ть ед.изм. тыс.р.	Итого ст-ть, тыс.руб
1	Жилищное строительство	кв.м	243690,0	32,00	7798080,0
2	Объекты общественного назначения	кв.м	37828,0		1891400,0
3	Транспортная инфраструктура (улично-дорожная сеть)	км	2,85		594720,0
4	Сети водопровода	м	2135,0		9400,0
5	Сети хоз-бытовой канализации	м	4639,0		43870,0
6	КНС	шт.	2		3050,0
7	Сети дождевой канализации	м	2460,0		16200,0
8	Сети газопровода высокого давления ГЗ	м	1300,0		5350,0
9	Сети газопровода низкого давления Г1	м	4100,0		17500,0
10	ШРП	шт.	2		5800,0
11	Сети электроснабжения				114000,0
11	Сети наружного освещения				22000,0
12	Тепловые сети	м	1290,0		24 862, 6
	<b>Итого:</b>				<b>10546232,6</b>

**Примечание:** Расчет затрат на строительство объектов обслуживания, объектов инженерного и транспортного обеспечения выполнен на основе анализа стоимости строительства конкретных объектов, а в случае отсутствия подобных по укрупненным показателям затрат в соответствии со «Сборником базовых показателей по стоимости строительства, эксплуатационных затрат и объему выпуска продукции для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции». Часть объемов входит в ранее разработанные проекты. Данными расчетами не учтены проектно-изыскательские работы и непредвиденные затраты.

## 8. Баланс территории

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

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

**9. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

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

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

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

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

	Всего		50,478
1	2	3	4
<b>5</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>		
5.1	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта - микроавтобус	км	-
5.2	Протяженность магистральных улиц и проездов		
	-всего	км	10,3
	в том числе:		
	- дорог общего пользования	км	-
	- магистральных улиц общегородского и районного значения	км	1,23
	- улиц местного значения	км	2,85
	- проездов	км	6,22
<b>6</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>		
6.1	Водоснабжение		
	Водопотребление	тыс. м <sup>3</sup> в сутки	3,95
6.2	Канализация		
	Общее поступление сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> в сутки	3,21
6.3	Электроснабжение		
	Потребность в электроэнергии	кВт	10060,1
6.4	Теплоснабжение		
	Потребление тепла	Гкал в год	43659,84
6.5	Газоснабжение (вариант № 1)		
	Потребность в газоснабжении	тыс. м <sup>3</sup> в год	11422,0
	Газоснабжение (вариант № 2)		
	Потребность в газоснабжении	тыс. м <sup>3</sup> в год	12772,0
<b>7</b>	<b>Ориентировочная стоимость строительства по мероприятиям реализации проекта</b>		
7.1	Всего	млн. руб.	10546,232
	в том числе:		
	- жилищное строительство	млн. руб.	7798,08
	- объекты общественного назначения и обслуживания	млн. руб.	1891,4
	- транспортная инфраструктура	млн. руб.	594,72
	- инженерная инфраструктура	млн.руб.	262,032

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

---

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

---

**ЭТАП I**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

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

---



## **ВВЕДЕНИЕ**

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

Проект планировки разработан в соответствии:

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

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки:

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

- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Водный кодекс РФ (№74-ФЗ от 03.06.2006г.);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- Генеральный план муниципального образования «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета народных депутатов Калининграда №69 от 22.02.2006г.;
- Правила землепользования и застройки города Калининграда, утвержденный решением городского Совета народных депутатов Калининграда №146 от 29.06.2009г..

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

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

Проект выполняется в два этапа:

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

## **1. РАЗМЕЩЕНИЕ В ПЛАНЕ ГОРОДА. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **Общая характеристика территории**

Проектируемая территория расположена в центральной части города.

Границы участка проектирования:

- с севера – территория ЗАО «СК «РосСтрой»;
- с северо-востока – по красным линиям ул.Рассветная;
- с востока – по красным линиям ул.М.Горького;
- с запада – по красным линиям ул.Согласия.

### **Решения генерального плана и другой ранее разработанной градостроительной документации и другой проектной документации**

При выполнении проекта планировки был произведен анализ существующей застройки и прилегающих территорий, а также ранее разработанная градостроительная документация – Генеральный план города Калининграда (НПИ ПП «Энко»), Правила землепользования и застройки города Калининграда (НПИ ПП «Энко»), корректировка проекта планировки и инженерного обеспечения территории в границах улиц: М.Горького-Ф.Воейкого-Согласия-2-ая Большая Окружная в Ленинградском районе г.Калининграда, разработчик ЗАО «Агропромпроект» (г.Калининград).

Согласно Правилам землепользования и застройки МО ГО «Город Калининград», основная часть проектируемой территории относится к зоне Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами». Кроме того на территории проектных работ размещаются зоны Ж-3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами», О-1 «Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения», ОП «Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности», П-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий», Т-1 «Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур».

В соответствии с Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки ГО «Город Калининград», техническим заданием и по итогам анализа состояния территории на расчетный срок на свободных участках предлагается застройка в рамках вышеназванных зон, развитие социальной и культурно-бытовой инфраструктур.

### **Общие сведения по использованию территории на момент подготовки проекта планировки**

Площадь участка в границах проектирования составляет 57,24га.

Рельеф рассматриваемой территории в основном ровный, спокойный. Абсолютные отметки изменяются от 28,6 до 31,84 м в Балтийской системе высот.

Источниками водного питания почвогрунтов являются атмосферные и грунтовые воды,

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

формирующиеся за счет фильтрации атмосферных осадков. Видимых признаков закрытой осушительной сети не обнаружено. Наблюдается высокий уровень грунтовых вод, особенно в осеннее-весеннее время года и во время выпадения обильных осадков. Имеется нарушенная сеть осушительных каналов, собирающая поверхностные и грунтовые воды с прилегающих к ней территорий. Гидравлическая связь с водоотводящими каналами отсутствует, что привело к переувлажнению земель. Территория проектирования расположена в зоне водосборной площади реки Голубой. Участок в водоохранную зону водотока не попадает.

Проектируемый район имеет незначительные озелененные территории.

Территория, отведенная под проектирование, частично застроена, частично свободна от застройки.

Застроенная территория представлена кварталами застройки индивидуальными жилыми домами с придомовыми участками. Существующая жилая застройка представлена 1-3-х этажными индивидуальными жилыми домами современной постройки с оформленными земельными участками под индивидуальную жилую застройку.

В юго-восточной части территории имеется детский сад на 240 мест с бассейном (современной постройки).

Улично-дорожная сеть в районе индивидуальной жилой застройки развита слабо и требуется её строительство, либо реконструкция.

На свободной от застройки территории имеют место земельные кадастровые участки, под различный вид разрешенного использования.

По данным натурных обследований, количество жилого фонда в границах проекта планировки составляет 12,5 тыс.кв.м. общей площади. Ориентировочная численность населения в индивидуальной жилой застройке – 198 чел..

Учреждений культурно-бытового обслуживания постоянно проживающего населения на проектируемой территории нет.

Территория в границах проектирования находится вне границ зон, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

**Баланс современного использования территории:**

Таблица №1

№п/п	Наименование территории	Территория, га	В%% к итогу
1	2	3	4
1	Территории существующей жилой застройки индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками	4,13	7,21
2	Территория общественной застройки	1,8	3,14
	в т.ч. - объекты социального назначения (детский сад)	1,8	3,14
3	Территория улично-дорожной сети (в границах красных линий)	14,44	25,24
4	Зеленые насаждения общего пользования	1,41	2,46
5	Свободные от застройки территории	35,46	61,95
	<b>Всего в границах проекта планировки</b>	<b>57,24</b>	<b>100%</b>

---

**Объекты и сети инженерной инфраструктуры.**

В границах проектируемой территории и на сопряженных территориях расположены следующие объекты и сети инженерной инфраструктуры:

***Водоснабжение.***

Вдоль улицы Согласия проходят две водопроводные сети диаметром 225 мм. Вдоль улицы Горького расположена водопроводная сеть диаметром 200 мм.

***Бытовая канализация.***

В районе кольца на улице Согласия – Панина расположена сеть бытовой канализации диаметром 400 мм. На перекрестке улиц Горького – Панина проходит сеть хозяйственной канализации диаметром 400 мм.

***Система дождевого стока, дождевая канализация.***

В районе территории проектных работ имеются городские коллекторы дождевой канализации Д=400мм (ул.П.Панина), Д=1000мм (ул. Согласия), Д=800-1000мм (ул.Горького). Имеется коллектор дождевой канализации Д=500мм ведомственной принадлежности.

***Теплоснабжение.***

Вдоль улицы Панина проходит две тепловые сети диаметром 426мм, вдоль улицы Согласия – диаметром 273 мм.

***Газоснабжение.***

Распределительный газопровод высокого давления диаметром 426мм проходит по ул.М.Горького.

В районе малоэтажной застройки имеются газопроводы низкого давления.

***Электроснабжение и слаботочные сети.***

В границах проектируемой территории вдоль улицы Лучистая проходят существующие ЛЭП 110, 15 кВ.

На территории существующей индивидуальной жилой застройки в границах проектных работ имеются кабельные линии 0,4кВ.

Электроснабжение входящей в проект планировки части малоэтажного жилого фонда поселка Первомайский осуществляется от трансформаторной подстанции ТП188. Указанная подстанция запитывается от О-11 Ленинградская 110/10кВ по сложившейся схеме. Также на территории проекта планировки электроснабжение существующего детского сада осуществляется от сетей территориальной энергетической компании ООО «Электросеть» с установкой собственной понизительной трансформаторной подстанции 10/0,4кВ. Электроснабжение существующей часовни также выполнено от низковольтных распределительных сетей ООО «Электросеть». В соответствии с техническими условиями №Я-16/13 для присоединения к электрическим сетям ОАО «Янтарьэнерго» многоквартирных жилых домов г.Калининград ул.Согласия – ул.Панина кад.№ 39:15:130710:95 с мощностью 2943,2 кВт, расчетной зоны-1 выполняется от проектируемого распределительного пункта по ул. Лучистая.

Рассматриваемая территория, помимо свободных пространств, включает в себя существующие улицы и малоэтажный жилой фонд поселка Первомайский. На большинстве существующих улиц имеется действующее наружное освещение, светильники запитываются с питательных пунктов по ул. Рассветная и Согласия. Существующее освещение выполнено светильниками различного типа с лампами разной мощности, линии наружного освещения выполнены преимущественно воздушными со сталеалюминиевыми проводами и

изолированными проводами марки СИП на железобетонных опорах.

## **2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ);
- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Зоны с особыми условиями использования в границах данного проекта планировки следующие:

- санитарно-защитная зона ЛЭП – 110кВ.

Санитарно-защитные зоны ЛЭП -110 кВ определены в 20 м в обе стороны от горизонтальной проекции крайнего провода.

## **3. ФОРМИРОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. КРАСНЫЕ ЛИНИИ.**

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории путем выделения элементов планировочной структуры – микрорайонов (кварталов) и территории общего пользования. Территории общего пользования выделяются красными линиями. В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и трассы магистральных инженерных коммуникаций.

Местоположение красных линий определено с учетом границ земельных участков и рационального размещения транспортной и инженерной инфраструктуры.

Красные линии улиц, проездов рассматриваются в комплексе с линиями ограничения застройки. Красные линии улиц и проездов в существующей застройке определились, исходя из категории улиц, норм СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* и территориальных резервов по существующему фронту застройки, на свободных территориях – с учетом норм СНиП по категориям улиц с учетом территориальных потребностей для прохождения магистральных инженерных коммуникаций.

При назначении красных линий учитывались пояснения Градостроительного кодекса РФ, в связи с этим:

1. Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты)

2. Линии ограничения застройки одновременно представляют собой:



- Линии ограничения скверов, парков, ограничивающих территорию, не подлежащую застройке и предусматривающую озеленение, благоустройство, установку малых форм;
- Линии ограничения пешеходных направлений и площадей, ограничивающих территории, предназначенные для размещения пешеходных дорожек, бульваров, площадей, парковок легкового автотранспорта (наземных и подземных), озеленения, благоустройства, инженерных коммуникаций, малых архитектурных форм.

Все указанные выше линии ограничения, включая и красные линии улиц и проездов, являются линиями ограничения застройки и призваны сформировать пространства улиц, площадей, соблюдая градостроительную преемственность в части принципов построения новых (или завершения существующих) градостроительных комплексов.

Красные линии улиц, проездов на поперечных профилях обозначены, исходя из:

- территории для прохода общегородских магистральных инженерных коммуникаций;
- организации озеленения вдоль улиц и проездов.

#### **4. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ**

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на рациональном размещении жилых зон и общественных зон, а также решении внутренних и внешних транспортных связей, учитывающих комплексную увязку всех видов транспорта между собой.

Территория вновь проектируемого района формируется квартальной системой которая организуются проектируемыми улицами местного значения.

В проекте предусматривается разбивка основных улиц и пешеходных направлений. При этом пешеходная сеть обеспечивает:

- эффективный доступ жителей района к перспективной инфраструктуре обслуживания;
- к объектам социального (школе, дет. садам) и общественного назначения (магазины, офисы объекты КБО).

Проектируемая застройка разбита на 12 участков (планировочных кварталов) застройки.

Архитектурное решение основывается на застройке 9-16 этажей (преимущественно 9 эт.) и формировании квартального пространства домами с применением основных типов секций.

Инфраструктура обслуживания формируется во встроенных помещениях на 1-ых этажах жилых домов

Полностью сохраняется существующая индивидуальная коттеджная застройка 1-3эт. с придомовыми участками, но с кардинальным улучшением качества проживания за счет организации централизованного водоснабжения, отведения бытовых стоков и поверхностных вод, улучшения дорожно-транспортной сети, благоустройства существующих зеленых зон, благоустройства СЗЗ ЛЭП.

Новая застройка многоэтажными жилыми зданиями обеспечит архитектурно-пространственное единство проектируемого жилого района.

Проектом уточнена зона существующих индивидуальных жилых домов с придомовыми участками.

Перспективную застройку проектируемой территории предлагается осуществить

- многоэтажными (9 – 16 эт.) многоквартирными жилыми домами, в том числе со

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

встроенными помещениями объектов общественного назначения;

- объектами социального назначения;
- объектами делового, общественного и коммерческого назначения;
- объектами обслуживания и производственной деятельности

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

### БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

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

## **5. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ**

Для освоения территории необходимо в первую очередь провести работы по инженерной подготовке территории, проложить магистральные сети дождевой канализации, сети водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения и газоснабжения.

Прокладку магистральных инженерных коммуникаций лучше одновременно производить со строительством улично-дорожной сети.

Перед освоением земельных участков предусмотреть строительство объектов инженерного обеспечения необходимых для планируемого строительства.

До начала строительства необходимо провести временное электроснабжение и водоснабжение строительной площадки, проложить временные подъездные дороги (по возможности, совпадающие по трассе с будущими постоянными внутриквартальными проездами).

Далее, в соответствии с рабочими проектами, ведётся строительство каждого отдельного объекта застройки (см. Лист ПП-2.6.).

Строительство делится на 2 этапа.

## **6. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ПРОЕКТИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

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

### **Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (преимущественно 9-и выше этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома 9-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Детские дошкольные учреждения
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства



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

---

- Библиотеки по месту жительства
  - Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
  - Мемориальные комплексы, памятные объекты
  - Учреждения социальной защиты
  - Отделения, участковые пункты милиции
  - Физкультурно-оздоровительные сооружения
  - Информационные туристические центры
  - Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
  - Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
  - Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
  - Офисы
  - Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
  - Объекты бытового обслуживания
  - Предприятия общественного питания
  - Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта
  - Многоуровневые парковки
  - Скверы, сады, бульвары
- Вспомогательные виды разрешенного использования**
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
    - Подземные
    - Полуподземные
    - Многоуровневые
    - Встроенные или встроенно-пристроенные
    - Боксового типа для инвалидов
  - Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Подземные или полуподземные
  - Многоуровневые
  - Детские площадки, площадки для отдыха
  - Площадки для выгула собак
- Условно разрешенные виды использования**
- Многоквартирные жилые дома выше 16 этажей
  - Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
  - Школы-интернаты
  - Конфессиональные объекты
  - Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
  - Временные торговые объекты

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Максимальная высота здания	м	55

**Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки малоэтажными (до 4 этажей) и блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома до 4 этажей *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции

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

- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта *(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)*
- Скверы, сады, бульвары

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоуровневые (до 4 этажей)
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
  - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Подземные или полуподземные
  - Многоуровневые (до 4 этажей)
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

**Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей
- Офисы
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости<sup>1</sup>**

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда <i>(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)</i>	м	3
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10

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

6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	15+n
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания		
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
11	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м <sup>2</sup>	60-100
12	Площадь приквартирного участка в застройке многоквартирных 2-4 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	м <sup>2</sup>	30-60

<sup>1</sup> Для индивидуальных жилых домов и отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа применяются параметры, установленные для зоны Ж-4.

#### **Ж-4 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками

- 2-квартирные жилые дома
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации

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

районного и локального уровня

- Офисы
- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства без санитарно-защитной зоны, либо с санитарно-защитной зоной в границах участка объекта

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проезда	м	3
3	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
6	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
7	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», прил. 1; Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		
8	Минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) Максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав (кроме случаев, предусмотренных законодательством)	м <sup>2</sup>	450  Не более 1000
9	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м <sup>2</sup>	60-100

Для всех основных строений количество надземных этажей — 3 включая мансардный этаж.

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

---

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

### **О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
  - Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
  - Офисы
  - Представительства
  - Кредитно-финансовые учреждения
  - Судебные и юридические органы
  - Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
  - Гостиницы
  - Информационные туристические центры
  - Физкультурно-оздоровительные сооружения
  - Плавательные бассейны городского значения
  - Спортивные залы городского значения
  - Учреждения культуры и искусства городского значения
  - Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
  - Мемориальные комплексы, памятные объекты
  - Учреждения социальной защиты
  - Музеи, выставочные залы, галереи
  - Магазины
  - Крупные торговые комплексы
  - Торгово-выставочные комплексы
  - Предприятия общественного питания
  - Объекты бытового обслуживания
  - Центральные предприятия связи
  - Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
  - Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
    - Отделения, участковые пункты милиции

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

- Пожарные части
- Ветлечебницы без содержания животных
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

- Спортивно-зрелищные сооружения (для территории острова «Октябрьский»)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоуровневые
  - В комплексе со зданиями
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Коммуникативно-обслуживающие центры (для территории острова «Октябрьский»)

- Вертолетная площадка (для территории острова «Октябрьский»)

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные

**Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома 5-16 этажей
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)

- Стационары

- Временные торговые объекты

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые

- Встроенные или встроенно-пристроенные

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Предприятия автосервиса

- Конфессиональные объекты

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Предельная высота объектов обслуживания для исторических районов определяется с учетом регламентов статьи 42 настоящих Правил.



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

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах – 3 этажа; вне исторических районов – до 9 этажей.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;

- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

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

### **ОП. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов, не требующих создания санитарно-защитной зоны, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Организации, учреждения, управления
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Залы аттракционов
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства



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

- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
  - Отделения, участковые пункты милиции
  - Пожарные части
  - Пожарные депо
  - Ветлечебницы без содержания животных
  - Сооружения для хранения транспортных средств
  - Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
  - Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
  - Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты, не требующие создания санитарно-защитной зоны
  - Оптовые базы и склады
  - Учреждения автосервиса
  - Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоуровневые
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоуровневые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

**Условно разрешенные виды использования**

- Временные торговые объекты
- Гостиницы
- Конфессиональные объекты

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Предельная высота объектов обслуживания определяется заданием на проектирование и параметрами, определенными в статье 42 настоящих Правил.

Предельная этажность зданий – не более 5 этажей.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
- СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

#### **П-4. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

##### **Основные виды разрешенного использования**

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

##### **Условно разрешенные виды использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания

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

- Конфессиональные объекты **(в редакции решения городского Совета депутатов Калининграда (пятого созыва) от 30.10.2013 № 353)**
  - Кредитно-финансовые учреждения
- Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями. Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

### **Р-5 ЗОНА СКВЕРОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ**

Зона предназначена для организации скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Скверы, сады, бульвары
- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Гостевые автостоянки

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Спортивные площадки
- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

#### **Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

Зона городских скверов, садов, бульваров должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70%.

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

### **Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением

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

---

зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

**Основные виды разрешенного использования**

▪ Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)

▪ Объекты и предприятия связи

▪ Объекты пожарной охраны

▪ Объекты санитарной очистки территории

▪ Сооружения для хранения транспортных средств

- Гаражи грузовых автомобилей

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

- Гаражи легковых автомобилей такси и проката

- грузовых автомобилей

- Автобусные парки

- Троллейбусные парки

- Трамвайные депо

▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные

- Полуподземные

- Многоуровневые

- Встроенные или встроенно-пристроенные

- Боксового типа

- Боксового типа для инвалидов

▪ Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

▪ Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Гостевые

- Открытые

- Подземные и полуподземные

- Многоуровневые

▪ Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

▪ Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

▪ Предприятия автосервиса

▪ АЗС

▪ Авторемонтные и автосервисные предприятия

▪ Мойки

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

▪ Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения

▪ Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения

▪ Офисы и представительства

▪ Судебные и юридические органы

▪ многофункциональные деловые и обслуживающие здания

▪ Кредитно-финансовые учреждения

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

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

**Условно разрешенные виды использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы
- Конфессиональные объекты

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения».

**Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Основные виды разрешенного использования**

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

---

▪ Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.) – статья 43 настоящих Правил.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования**

- Площадки для выгула собак

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

**ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ПРОЕКТИРУЕМОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Таблица №3

№№ на эскизе застройки Лист ППМ2.3	Наименование	Кол-во зданий	Этажность применяемых секций	Кол-во секций <u>1здания</u> всего	Площадь застройки <u>1здания</u> всего, м <sup>2</sup>	Кол-во квартир <u>1здания</u> всего, кв.	Общая площадь <u>1здания</u> всего, м <sup>2</sup>	В том числе из общей площади	
								Жилой фонд, м <sup>2</sup>	Встроенные объекты обслуживания, офисы <u>1 здания</u> всего, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>I. Проектируемое жилищное строительство</b>									
1	171-квартирное 4-х секционное жилое здание	1	9	<u>4</u> 4	<u>1500,0</u> 1500,0	<u>171</u> 171	<u>9150,0</u> 9150,0	9150,0	-
2	135-квартирное 3-х секционное жилое здание	1	9	<u>4</u> 4	<u>1200,0</u> 1200,0	<u>135</u> 135	<u>7185,0</u> 7185,0	7185,0	-
3	216-квартирное 5-ти секционное жилое здание	1	9	<u>5</u> 5	<u>1800,0</u> 1800,0	<u>216</u> 216	<u>11270,0</u> 11270,0	11270,0	-
4	162-квартирное 5-ти секционное жилое здание	1	9	<u>5</u> 5	<u>1000,0</u> 1000,0	<u>162</u> 162	<u>7155,0</u> 7155,0	7155,0	-
5	88-квартирное 3-х секционное жилое здание	1	9	<u>3</u> 3	<u>920,0</u> 920,0	<u>88</u> 88	<u>4450,0</u> 4450,0	4450,0	-
6	114-квартирное 4-х секционное жилое здание	1	9	<u>4</u> 4	<u>950,0</u> 950,0	<u>114</u> 114	<u>5950,0</u> 5950,0	5950,0	-
7	133-квартирное 4-х секционное жилое здание	1	9	<u>4</u> 4	<u>1350,0</u> 1350,0	<u>133</u> 133	<u>7650,0</u> 7650,0	7650,0	-
8	126-квартирное 3-х секционное жилое здание	1	9	<u>3</u> 3	<u>1150,0</u> 1150,0	<u>126</u> 126	<u>6460,0</u> 6460,0	6460,0	-

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

9	54-квартирное 2-х секционное жилое здание	1	9	<u>2</u> 2	<u>570,0</u> 570,0	<u>54</u> 54	<u>2950,0</u> 2950,0	2950,0	-
10	135-квартирное 5-ти секционное жилое здание	1	9	<u>5</u> 5	<u>1150,0</u> 1150,0	<u>135</u> 135	<u>5900,0</u> 5900,0	5900,0	-
11	54-квартирное 2-х секционное жилое здание	1	9	<u>2</u> 2	<u>570,0</u> 570,0	<u>54</u> 54	<u>2950,0</u> 2950,0	2950,0	-
12	126-квартирное 4-х секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	9	<u>4</u> 4	<u>1300,0</u> 1300,0	<u>126</u> 126	<u>6940,0</u> 6940,0	6040,0	900,0
13	72-квартирное 3-х секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	9	<u>3</u> 3	<u>1360,0</u> 1360,0	<u>72</u> 72	<u>4840,0</u> 4840,0	3900,0	940,0
14	96-квартирное 4-х секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	9	<u>4</u> 4	<u>1500,0</u> 1500,0	<u>96</u> 96	<u>6740,0</u> 6740,0	5560,0	1180,0
15	82-квартирное 3-х секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	9	<u>3</u> 3	<u>1100,0</u> 1100,0	<u>82</u> 82	<u>5500,0</u> 5500,0	4750,0	750,0
16	114-квартирное 4-х секционное жилое здание	1	9	<u>4</u> 4	<u>1380,0</u> 1380,0	<u>114</u> 114	<u>8400,0</u> 8400,0	8400,0	-
17	140-квартирное 4-х секционное жилое здание	1	9	<u>4</u> 4	<u>1100,0</u> 1100,0	<u>140</u> 140	<u>6500,0</u> 6500,0	6500,0	-
18	126-квартирное 4-х секционное жилое здание	1	9	<u>4</u> 4	<u>1230,0</u> 1230,0	<u>126</u> 126	<u>7300,0</u> 7300,0	7300,0	-



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

19	171-квартирное 3-х секционное жилое здание	1	9	$\frac{3}{3}$	$\frac{1100,0}{1100,0}$	$\frac{171}{171}$	$\frac{6150,0}{6150,0}$	6150,0	-
20	58-квартирное 1 секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	15	$\frac{1}{1}$	$\frac{750,0}{750,0}$	$\frac{58}{58}$	$\frac{4640,0}{4640,0}$	4050,0	590,0
21	154-квартирное 4-х секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	12	$\frac{4}{4}$	$\frac{1870,0}{1870,0}$	$\frac{154}{154}$	$\frac{10620,0}{106120}$	9350,0	1270,0
22	142-квартирное 3-х секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	12	$\frac{3}{3}$	$\frac{1600,0}{1600,0}$	$\frac{142}{142}$	$\frac{8970,0}{8970,0}$	7900,0	1070,0
23	126-квартирное 3-х секционное жилое здание	1	9	$\frac{3}{3}$	$\frac{1150,0}{1150,0}$	$\frac{126}{126}$	$\frac{6460,0}{6460,0}$	6460,0	-
24	165-квартирное 5-ти секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	9	$\frac{5}{5}$	$\frac{2050,0}{2050,0}$	$\frac{165}{165}$	$\frac{11050,0}{11050,0}$	10550,0	500,0
25	165-квартирное 5-ти секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	9	$\frac{5}{5}$	$\frac{2050,0}{2050,0}$	$\frac{165}{165}$	$\frac{11050,0}{11050,0}$	10550,0	500,0
26	180-квартирное 4-х секционное жилое здание	1	9	$\frac{4}{4}$	$\frac{1280,0}{1280,0}$	$\frac{180}{180}$	$\frac{7030,0}{7030,0}$	7030,0	-
27	90-квартирное 2-х секционное жилое здание	1	9	$\frac{2}{2}$	$\frac{950,0}{950,0}$	$\frac{90}{90}$	$\frac{5860,0}{5860,0}$	5860,0	-

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

28	36-квартирное 1 секционное жилое здание	1	9	<u>1</u> 1	<u>360,0</u> 360,0	<u>36</u> 36	<u>2060,0</u> 2060,0	2060,0	-
29	36-квартирное 1 секционное жилое здание	1	9	<u>1</u> 1	<u>360,0</u> 360,0	<u>36</u> 36	<u>2060,0</u> 2060,0	2060,0	-
30	128-квартирное 4-х секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	9	<u>4</u> 4	<u>1220,0</u> 1220,0	<u>128</u> 128	<u>6050,0</u> 6050,0	6050,0	850,0
31	165-квартирное 5-ти секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения	1	9	<u>5</u> 5	<u>2050,0</u> 2050,0	<u>165</u> 165	<u>11050,0</u> 11050,0	10550,0	500,0
32	275-квартирное 6-ти секционное жилое здание	1	12	<u>6</u> 6	<u>2270,0</u> 2290,0	<u>275</u> 275	<u>15250,0</u> 15250,0	15250,0	-
33	315-квартирное 8-ми секционное жилое здание	1	12	<u>8</u> 8	<u>2350,0</u> 2350,0	<u>315</u> 315	<u>17250,0</u> 17250,0	17250,0	-
	<b>Итого по жилой застройке</b>	<b>33</b>	<b>15-12-9</b>	<u><b>122</b></u> <b>122</b>	<b>42540,0</b>	<b>4350</b>	<b>242840,0</b>	<b>234640,0</b>	<b>9050,0</b>

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

<b>II . Проектируемые здания общественного назначения (отдельно стоящие)</b>									
№№ на эскизе застройки	Наименование	Кол-во зданий	Этажность применяемых секций	Кол-во секций 1здания всего	Площадь застройки 1здания всего, м <sup>2</sup>	Кол-во квартир 1здания всего, кв.	Общая площадь 1здания всего, м <sup>2</sup>	В том числе из общей площади	
								Жилой фонд, м <sup>2</sup>	Встроенные объекты обслуживания, офисы 1 здания всего, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
34	Многофункциональный деловой и обслуживающий центр	1	5	-	2200,0	-	9000,0	-	-
35	Православный храм	1	1	-	803,0	-	728,0	-	-
36	Кафе и магазин запчастей	1	1	-	4400,0	-	3500,0	-	-
37	Медицинский центр	1	5	-	1300,0	-	4500,0	-	-
38	Офисное здание	1	3	-	975,0	-	2500,0	-	-
39	Магазин	1	2	-	2200,0	-	3500,0	-	-
40	Школа	1	3	-	6500	-	15000,0	-	-
	<b>Итого по общественной застройке (отдельно стоящие здания)</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18378,0</b>	<b>-</b>	<b>38728,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Основные технико-экономические показатели

№пп	Наименование	Показатель
<b>1.</b>	<b>Общая площадь жилищного фонда, всего</b>	<b>248140,0м<sup>2</sup></b>
	<b>в том числе:</b>	
	- существующего сохраняемого жил. фонда в жилой застройке индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками	12500,0 м <sup>2</sup>
	- в проектируемой жилой застройке индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками	1000,0 м <sup>2</sup>
	- в проектируемой многоквартирной многоэтажной (9-12-15эт.) жилой застройке	<b>234640,0м<sup>2</sup></b>
<b>2.</b>	<b>Общая площадь помещений объектов общественного назначения</b>	<b>50478,0 м<sup>2</sup></b>
	<b>в том числе:</b>	
	- существующий детский сад	3600 м <sup>2</sup>
	- новый корпус детского сада	2800 м <sup>2</sup>
	- встроено-пристроенные объекты общественного назначения	5350м <sup>2</sup>
	- отдельно стоящие объекты общественного назначения	38728,0м <sup>2</sup>
<b>3.</b>	<b>Количество квартир, всего</b>	<b>4416 кв.</b>
	<b>в том числе:</b>	
	- в существующей индивидуальной жилой застройке	64 кв
	- в проектируемой индивидуальной жилой застройке	2 кв.
	- в многоквартирной жилой застройке	4350 кв.
<b>4.</b>	<b>Население</b>	<b>9400 чел.</b>
<b>5.</b>	<b>Средняя обеспеченность жилищным фондом</b>	<b>25,5 кв.м/чел.</b>

### Расчет учреждений культурно-бытового обслуживания

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

Перечень учреждений и их ёмкости приведены в таблице № 4, в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

На территории проектных работ предполагается размещение средней общеобразовательной школы вместимостью 1300 мест и реконструкция существующего детского сада путем строительства дополнительного корпуса на 185 мест.

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

**Расчёт учреждений культурно-бытового обслуживания по проекту планировки**

Население 9,4 тыс. человек

Таблица №4

№№ п/п	Наименование учреждений обслуживания	Единица измерения	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Общая площадь тыс.м <sup>2</sup>	Примечание*
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Детские дошкольные учреждения	место	45	423	425*	6,4*	Существующий детский сад-ясли на 240 мест (3,6тыс.кв.м) + новый корпус на 185 мест. (2,8 тыс.кв.м).
2	Средние образовательные школы	место	140	1316	1300	15,0	Отдельно стоящее здание
3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м <sup>2</sup> общей площади	80	752	1200,0	1,2	Встроенные в 1 эт. жилых зданий и в многофункциональном деловом и обслуживающем центре
4	Спортзалы общего пользования	м <sup>2</sup> площади пола	80	752	1200,0	1,2	- // -
5	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга, любительской деятельности	м <sup>2</sup> площади пола	60	564	1200,0	1,2	Встроенные в 1 эт. жилых зданий и в многофункциональном деловом и обслуживающем центре
8	Библиотека	тыс.единиц хранения читательское место	$\frac{4}{2}$	$\frac{37,6}{19}$	$\frac{38,0}{20}$	0,50	В здании школы
9	Медицинский центр	объект	По заданию на проектирование	-	1	4,5	Отдельно стоящее здание
9	Аптека	Объект	1 на микрорайон	5	5	0,25	Встроенные в 1 эт. жилых зданий и в многофункциональном деловом и обслуживающем центре и супермаркете.
10	Православный храм	объект	По заданию на проектирование	-	1	0,728	Отдельно стоящее здание

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

11	Магазины						
	- продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	100	940	1000,0	3,0	Встроенные в 1 эт. жилых зданий и в многофункциональном деловом и обслуживающем центре. Отдельно стоящее здание супермаркета.
	- непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	180	1692	2000,0	6,0	- // -
11	Предприятия общественного питания	место	40	376	500	2,5	- // -
12	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	4	38	50	0,50	- // -
13	Пункт приёма прачечной	кг сухого белья в смену	60	564	570	0,2	Встроенные в 1 эт. жилых зданий и в многофункциональном деловом и обслуживающем центре
14	Пункт приёма химчистки	кг вещей в смену	2,3	22	25	0,08	- // -
15	Парикмахерская (салон красоты)	объект	По заданию на проектирование	---	3	0,5	- // -
16	Отделение или филиал сбербанка	Операционное место	1	10	15	0,50	- // -
17	Опорный пункт полиции	объект	по заданию на проектирование	-	1	0,15	Встроенное в жилое здание
18	Офисные помещения	---	по заданию на проектирование	---	---	6,07	Отдельно стоящее здание. Встроенные в 1 эт. жилых зданий и в многофункциональном деловом и обслуживающем центре
	<b>Всего</b>					<b>50,478*</b>	<b>*Из них 3,6 тыс. кв.м существующие объекты (детский сад-ясли)</b>

## **7. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

### **Организация улично-дорожной сети**

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

Проектом предусматривается сохранение существующих улиц, их реконструкция, учтена трассировка улиц в ранее разработанном проекте планировки данной территории, а также прокладка новых жилых улиц местного значения.

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

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

Улично-дорожная сеть формируется ранее запроектированными (проектное решение ранее разработанного проекта планировки и инженерного обеспечения территории в границах улиц: М.Горького-Ф.Воейкого-Согласия-2-ая Большая Окружная (разработчик ЗАО «Агропромпроект» (г.Калининград), утвержден постановлением №129 от30.01.2009г.)) и двумя новыми жилыми улицами местного значения в северной части территории проектных работ (см. Лист ППМ 2.4.), трассировка которых взаимосвязана с существующими улицами.

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

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

Дорожное полотно

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

Дорожное полотно существующей застройки подлежит реконструкции.

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

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

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

Территория жилого района будет обслуживаться общественным транспортом.

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

Движение общественного транспорта на территории планировки осуществляется по ул.М.Горького и ул.Согласия. Предусматривается организация автобусных остановок и пешеходных переходов.

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

Новое строительство на расчетный срок составит 2,85км.

Протяженность и площадь улиц на расчетный срок представлена в таблице№5

Таблица №5

№п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Существующее положение	1я очередь стр-ва	Расчетный срок
1	2	3		4	5
1	Протяженность магистральных улиц общегородского и районного и значения	км	1,23	-	1,23
2	Протяженность улиц местного значения	км	2,35	2,1	2,85
3	Площадь улиц	кв.м	20975, 0	14700,0	37170,0
4	Средняя ширина проезжей части магистральных улиц общегородского и районного и значения	м	7,5	-	14,0
	Средняя ширина проезжей части улиц местного значения	м	5,0	7,0	7,0
5	Площадь автостоянок	кв.м	-	28750,0	53500,0

**Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в границах проекта планировки**

9,4 тыс. чел. x 350 автомоб. на 1000 чел. = 3290 автомобилей

где: 350 автомобилей - средний уровень автомобилизация на 1000 человек по Калининградской области согласно данным УГИБДД по Калининградской области.

Уровень автомобилизации проживающих в жилом районе 3290 - легковых автомобилей, в том числе:

- 70 % - открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») - **2303** машино/места, в том числе:

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») - **576** машино/мест.



## **8. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

На территории проекта планировки отсутствуют выявленные и стоящие на государственном учете объекты культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения (памятники истории, искусства, архитектуры и археологии).

Застройщикам объектов необходимо, до начала проведения земляных работ на объекте (в случае, если земляные работы предусмотрены проектом), заключить договор о проведении на земельном участке археологических полевых работ со специализированной организацией, имеющей право на данный вид деятельности. По результатам проведенных археологических полевых работ представить заключение о наличии (отсутствии) культурного слоя.

В случае обнаружения объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия, земляные и иные работы необходимо приостановить, вызвать представителя Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области. В проект проведения работ на объекте должен быть внесен раздел об обеспечении сохранности обнаруженных объектов до включения данных объектов в реестр и представлен на рассмотрение и согласование в Службу государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области, а действие положений землеустроительной, градостроительной и проектной документации, градостроительных регламентов на данной территории приостанавливается до внесения соответствующих изменений.

В случае обнаружения объектов археологического наследия организовать проведение полевых археологических работ (раскопок) либо обеспечить их сохранность.

## **9. ОЗЕЛЕНЕНИЕ**

Зеленые насаждения микрорайона являются частью единой системы зеленых насаждений города. Задачей озеленения является создание единой архитектурно-пространственной композиции объектов зеленых насаждений и значительное улучшение санитарно-гигиенических условий проживания для населения.

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

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

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

Зеленые насаждения ограниченного пользования представлены озелененными внутриворовыми территориями жилой застройки и предназначены для повседневного отдыха населения вблизи жилья и создания для этого благоприятных микроклиматических условий.

Зеленые насаждения всех категорий, объединенные сетью озеленяемых улиц, составляет часть единой системы зеленых насаждений города и его зеленой зоны.

Площади озелененной территории микрорайонов принимались 6 м<sup>2</sup> на человека в соответствии с СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*). Площади нормативного благоустройства и озеленения показаны в таблице №6.

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

**Площади озелененной территории микрорайонов**

Таблица №6

№ планиро вочного квартала	Цель использования функциональных зон	Зоны существующей жилой застройки		Зоны планируемой жилой застройки			Примечание
		Площадь зоны существующей жилой застройки, м <sup>2</sup>	Площадь благоустройства и озеленения, м <sup>2</sup>	Расчетная численность жителей территории проектируемой зоны, чел.	Площадь зоны планируемой жилой застройки, м <sup>2</sup>	Расчетная площадь благоустройства и озеленения, м <sup>2</sup>	
1	2	3	4	5	6	7	8
I	Планируемое размещение многоэтажных жилых домов	-	-	3050	66697,0	18300,0	
II	Планируемое размещение многоэтажных жилых домов	-	-	1245	30685,0	7470,0	
IV	Планируемое размещение многоэтажных жилых домов	-	-	2503	43144,0	15018,0	
	Планируемое размещение зеленых насаждений специального назначения					7965,0	
V	Планируемое размещение многоквартирных жилых домов	-	-	2383	43470,0	14290,0	
	Существующее размещение зеленых насаждений общего пользования	-	10127,0	-	-	10127,0	
VI	Планируемое размещение индивидуальных жилых домов	-	-	12	3288,0	72,0	

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

	Планируемое размещение зеленых насаждений специального назначения	-	-	-	-	14151,0	
VII	Существующее размещение индивидуальных жилых домов	11498,0	-	54		324,0	
	Планируемое размещение зеленых насаждений общего пользования	-	-	-	-	1388,0	
VIII	Существующее размещение индивидуальных жилых домов	12017,0	-	63	-	378,0	
IX	Существующее размещение индивидуальных жилых домов	9842,0	-	48	-	288,0	
X	Существующее размещение индивидуальных жилых домов	7473,0	-	27	-	162,0	
XI	Существующее размещение зеленых насаждений общего пользования	-	3983,0	-	-	3983,0	
	<b>Итого</b>					<b>93916,0</b>	

## 10. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

### 10.1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА

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

#### Организация рельефа.

Исходя из существующего состояния и в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений..." предусматриваются следующие мероприятия:

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

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

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

Тип дорожной одежды капитально-усовершенствованный.

Основной целью, при разработке схемы вертикальной планировки территории, назначении проектируемых (красных) отметок и уклонов, является придание будущей поверхности улиц, жилых и других территорий уклонов, обеспечивающих:

- а). отвод дождевых, талых и прочих поверхностных вод по открытым лоткам внутриквартальных проездов и улиц в закрытую водосточную сеть;
- б). безопасность и благоприятные условия движения по улицам;
- в). минимальный объем земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Организованный отвод поверхностных вод предусмотрен путем:

- обрамлением проездов бордюрным камнем.
- планировкой участка обеспечен сброс поверхностных вод на уровень покрытий проектируемых проездов.

Продольные уклоны по проездам колеблются от 5‰ до 12,5‰.

На участках дорог с пилообразным продольным профилем в пониженных местах предусматриваются колодцы ливневой канализации.

Организованный отвод поверхностных вод предусмотрен:

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

В местах примыкания основных пешеходных путей к проездам необходимо выполнить понижение бортового камня для удобства передвижения маломобильных групп населения.

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

#### Дождевое водоотведение.

В районе проектирования имеются существующие сети дождевой канализации, проложенные по ул. П.Панина, ул. Согласия, ул. Горького согласно ТУ МБУ

«ГИДРОТЕХНИК» N 809 от 05.11.2014 г. Застраиваемая территория с учетом мест подключения в существующие сети разделена на несколько бассейнов канализования. В пределах этих бассейнов дождевые стоки с проектируемых дорог отводятся в существующие колодцы. Часть дождевых вод от проектируемых дорог отводится в существующий коллектор диаметром 400 мм по ул. П. Панина. Часть стоков отводится в существующий коллектор диаметром 315 мм, проложенный по ул. Согласия. Часть стоков с северо-западной части участка отводится в существующий коллектор диаметром 1000 мм, проложенный по ул. Согласия. Глубина и диаметры проектируемых коллекторов определены с учетом подключения в них водостоков и дренажей от проектируемых зданий.

В границах кварталов при отводе поверхностных стоков с проездов и парковок при выполнении проектных работ будут запроектированы очистные сооружения. Тип и габариты очистных сооружений, а также детальная планировка инженерных сетей будут представлены при следующих этапах проектирования. В настоящее время ООО «Нимб- Проект» разработаны два проекта заказ 1400-13 с сетями дождевой канализации, с установкой очистных сооружений. Расчетное количество дождевых вод, направляемых в существующие сети определено по СНиП 2.04.03-85 и рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО». Сеть дождевых стоков запроектирована из канализационных труб ПВХ кл. S диаметром 500 – 315 мм.

**Ориентировочная стоимость работ по прокладке внеплощадочных сетей дождевой канализации**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость
1	Самотечный канализационный коллектор из труб ПВХ кл. S D - 315	м	1210,0	7 900 000
2	Тоже D - 400	м	1100,0	7 200 000
3	Тоже D - 500	м	150,0	1 100 000
	<b>Итого:</b>		<b>2460,0</b>	<b>16200000,0</b>

**10.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ**

**Водоснабжение**

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

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

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

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

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

Для зданий большей этажности необходимо устройство местных повысительных установок.

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

Расчетный расход воды на проектируемый квартал определен по СНиП 2.04.02-84\* и представлен в Материалах по обоснованию в таблице N 1-3.

РАСЧЕТНЫЕ РАСХОДЫ ВОДОПОТРЕБЛЕНИЯ

Табл.1

№ п/п	Наименование потребителя	Ед. изм.	Кол-во	Норма водопотр. л/сут	Водопотребление					Примеч.
					$K_{сут}$	$Q_{сут}^{max}$ м <sup>3</sup> /сут	$K_{час}$	$Q_{час}^{max}$ м <sup>3</sup> /час	$Q_{сек}$ л/сек	
1	Существующие индивидуальные жилые дома с местными водонагревателями	чел	130	250	1,2	39	1,72	2,8	0,78	
2	Проектируемые индивидуальные жилые дома с местными водонагревателями	чел	8	250	1,2	2,4	1,72	0,17	0,05	
3	Ранее запроектированный ясли-сад с бассейном	мест	240		-	42,46	-	8,86	5,07	Типовой проект
4	Строительство дополнительного корпуса к ранее запроектированному детскому саду	мест	185		-	32,73	-	6,83	3,91	Данные заказчика
5	Ранее запроектированные многоквартирные 9 эт. жилые дома, оборудованные внутренним водопроводом, канализацией. -с ваннами и местными водонагревателями	чел	4805	250	1,2	1441,5	1,72	103,3	28,7	

РАСЧЕТНЫЕ РАСХОДЫ ВОДОПОТРЕБЛЕНИЯ.

Табл.2

№ п/п	Наименование потребителя	Ед. изм.	Кол-во	Норма водопотр. л/сут	Водопотребление					Примеч.
					$K_{сут}$	$Q_{сут}^{max}$ м <sup>3</sup> /сут	$K_{час}$	$Q_{час}^{max}$ м <sup>3</sup> /час	$Q_{сек}$ л/сек	
6	Проектируемые многоквартирные 9-16 эт.(преимущественно 9 эт.) жилые дома, оборудованные внутренним водопроводом и канализацией. -с ваннами и местными водонагревателями	чел	4330	250	1,2	1299	1,72	93,1	25,86	
7	Проектируемая общеобразовательная школа	мест	1300	14	1,2	21,84	1,72	1,57	0,43	
8	Медицинский центр	посеще н	500	15	1,2	9	1,72	1,55	0,43	
9	Автосервис с магазином и кафе				-	6,6	-	3,86	1,71	

РАСЧЕТНЫЕ РАСХОДЫ ВОДОПОТРЕБЛЕНИЯ.

Табл.3

№ п/п	Наименование потребителя	Ед. изм.	Кол-во	Норма водопотр. л/сут	Водопотребление					Примеч.
					$K_{сут}$	$Q_{сут}^{max}$ м <sup>3</sup> /сут	$K_{час}$	$Q_{час}^{max}$ м <sup>3</sup> /час	$Q_{сек}$ л/сек	
10	Многофункциональный общественно-деловой центр	чел	60	16	1,2	1,15	1,72	0,25	0,07	
11	Магазин	м2	3500		-	9,18	-	2,35	0,65	
12	Культовое сооружение				1,2	10,03	1,72	1,77	0,49	По ТУ №1766 от 04.12.12
13	Неучтенные расходы	%	10		-	291,49	-	12,15	3,37	
14	Полив территории	чел	6160	50		308.0				В часы мин. потребления
	<b>Итого:</b>					<b>3514,38</b>		<b>240,75</b>	<b>72,13</b>	
	<b>Итого с пожаротушением:</b>					<b>3946,38</b>		<b>384,75</b>	<b>112,13</b>	



### **Водоотведение**

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

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

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

РАСЧЕТНЫЕ РАСХОДЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ.

Табл.4

№ п/п	Наименование потребителя	Ед. изм.	Кол-во	Норма водопотр. л/сут	Водоотведение					Примеч.
					К <sub>сут</sub>	Q <sub>сут</sub> <sup>max</sup> м <sup>3</sup> /сут	К <sub>час</sub>	Q <sub>час</sub> <sup>max</sup> м <sup>3</sup> /час	Q <sub>сек</sub> л/сек	
1	Существующие индивидуальные жилые дома с местными водонагревателями	чел	130	250	1,2	39	1,72	2,8	0,78	
2	Проектируемые индивидуальные жилые дома с местными водонагревателями	чел	8	250	1,2	2,4	1,72	0,17	0,05	
3	Ранее запроектированный ясли-сад с бассейном	мест	240		-	42,46	-	8,86	5,07	Типовой проект
4.	Строительство дополнительного корпуса к ранее запроектированному детскому саду	мест	185		-	32,73	-	6,83	3,91	Данные заказчика
5	Ранее запроектированные многоквартирные 9 эт. жилые дома, оборудованные внутренним водопроводом, канализацией. -с ваннами и местными водонагревателями	чел	4805	250	1,2	1441,5	1,72	103,3	28,7	

РАСЧЕТНЫЕ РАСХОДЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ.

Табл.5

№ п/п	Наименование потребителя	Ед. изм.	Кол-во	Норма водопотр. л/сут	Водоотведение					Примеч.
					$K_{сут}$	$Q_{сут}^{max}$ м <sup>3</sup> /сут	$K_{час}$	$Q_{час}^{max}$ м <sup>3</sup> /час	$Q_{сек}$ л/сек	
6	Проектируемые многоквартирные 9-16 эт.(преимущественно 9 эт.) жилые дома, оборудованные внутренним водопроводом и канализацией. -с ваннами и местными водонагревателями	чел	4330	250	1,2	1299	1,72	93,1	25,86	
7	Проектируемая общеобразовательная школа	мест	1300	14	1,2	21,84	1,72	3,76	1,04	
8	Медицинский центр	посещений	500	15	1,2	9	1,72	1,55	0,43	
9	Автосервис с магазином и кафе					6,6		3,86	1,71	по аналогии

РАСЧЕТНЫЕ РАСХОДЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ.

Табл.6

№ п/п	Наименование потребителя	Ед. изм.	Кол-во	Норма водопотр. л/сут	Водоотведение					Примеч.
					$K_{сут}$	$Q_{сут}^{max}$ м <sup>3</sup> /сут	$K_{час}$	$Q_{час}^{max}$ м <sup>3</sup> /час	$Q_{сек}$ л/сек	
10	Многофункциональный общественно-деловой центр	чел	60	16	1,2	1,15	1,72	0,25	0,07	
11	Магазин	м2	3500		-	8,39	-	2,19	0,55	
12	Культовое сооружение				-	10,03	1,72	1,77	0,49	По ТУ №1766 от 04.12.12
13	Неучтенные расходы	%	10		-	291,49	-	12,15	3,37	
	<b>Итого:</b>					<b>3205,59</b>		<b>240,59</b>	<b>72,03</b>	

**Ориентировочная стоимость работ по прокладке внеплощадочных сетей водопровода и канализации**

№№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена с НДС (за комплекс) руб.
<b>Сети водопровода</b>				
1	Трубы напорные водопроводные из синего ПЭ материал РЕ 100, класс давления PN 10 D - 110	м	1245,0	5 000 000,0
2	Тоже D - 250	м	210,0	1 000 000,0
3	Тоже D - 315	м	680,0	3 400 000,0
	<b>Итого:</b>		2135,0	9 400 000,0
	Часть объемов учтена в ранее разработанных проектах			
<b>Сети хоз-бытовой канализации</b>				
1	Проектируемая станция подкачки N1 в пластмассовом колодце D - 1500 с насосами производительностью 1.8 м3/час; ориентировочная глубина Н=3 м	к-т	1	850 000
2	Проектируемая станция подкачки N2 в пластмассовом колодце D - 2000 с насосами производительностью 150 м3/час; ориентировочная глубина Н=5.5 м	к-т	1	2 200 000
3	Самотечный канализационный коллектор из труб ПВХ кл. S D - 315	м	900	5 850 000
4	Тоже D - 200	м	1180	7 100 000
5	Тоже D - 250	м	245	1 500 000
6	Тоже D - 315	м	583	3 800 000
7	Напорный канализационный коллектор из напорных труб ПЭ материал РЕ 100, класс давления PN 10 D - 200	м	630	3 500 000
8	Напорный канализационный коллектор из напорных труб ПЭ материал РЕ 100, класс давления PN 10 D - 180	м	1101	6 100 000
	<b>Итого:</b>			<b>30 900 000,0</b>
	Часть объемов учтена в ранее разработанных проектах			
	<b>Сети хоз-бытовой канализации от КНС до точки подключения</b>			
1	Напорный канализационный коллектор из напорных труб ПЭ материал РЕ 100, класс давления PN 10 D-250 (две нитки)	м	4200	2520000,0
	Самотечный канализационный коллектор из труб ПВХ кл. S D-500	м	1500	13500000,0
	<b>Итого:</b>			<b>16020000,0</b>
	<b>Всего по сетям хоз-быт. канализации:</b>			<b>46920000,0</b>

**10.3. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**

Проектом планировки разработаны два варианта газоснабжения. Вариант № 1 предусматривает газификацию только жилой застройки. Теплоснабжение объектов нежилого фонда – от тепловых сетей. Вариант № 2 предусматривает отказ от тепловых сетей и газификацию всех объектов недвижимости.

#### **Вариант № 1.**

Источником газоснабжения многоэтажной жилой застройки (9-16 этажей) в границах ул.Согласия – ул.П.Панина – ул.Горького – ул.Рассветная в Ленинградском районе г.Калининграда, в соответствии с техническим заданием ОАО «Калининградгазификация» №236 от 02.12.2014г., служит действующий распределительный подземный стальной газопровод высокого давления диаметром 426мм, проложенный по ул.Горького в г.Калининграде и действующий распределительный подземный стальной газопровод высокого давления диаметром 530мм, проложенный по ул.Б.Окружная в г.Калининграде, эксплуатируемый ОАО «Калининградгазификация» на законных основаниях. Подключение проектируемого газопровода предусматривается к ранее спроектированному стальному подземному газопроводу высокого давления Ду 250мм (подземный кран Ду200) по ул.Лучистой (см. объект №074-2014, разработанный ООО «Центр комплексного проектирования») и к ранее спроектированному стальному подземному газопроводу высокого давления Ду 125мм по ул.Согласия (см. объект №01/041/04, разработанный ЗАО «Агропромпроект»).

Схемой газоснабжения предусматривается газоснабжение проектируемой многоэтажной жилой застройки (9-16 этажей) в границах ул.Согласия – ул.П.Панина – ул.Горького – ул.Рассветная в Ленинградском районе г.Калининграда.

Кроме того, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода низкого давления с:

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

Так же, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода высокого давления с:

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

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

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

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

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

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

### Общие данные системы газоснабжения по проектируемому участку

Максимально-часовой расход газа на проектируемый район в целом	м <sup>3</sup> /ч	5787,6
Годовой расход газа в целом на район	тыс м <sup>3</sup> /год	11422,0
Протяженность газопроводов высокого давления	км	1,33
Протяженность газопроводов низкого давления	км	4,36
Количество проектируемых ШРП	шт	3
Отключающие устройства на распределительных газопроводах	шт	16

### Вариант № 2.

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

Схемой газоснабжения предусматривается газоснабжение проектируемой многоэтажной жилой застройки (9-12-15 этажей) и отдельно стоящие здания общественного назначения в границах ул.Согласия – ул.П.Панина – ул.Горького – ул.Рассветная в

Ленинградском районе г.Калининграда.

Кроме того, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода низкого давления с:

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

Так же, предусматривается закольцовка проектируемого газопровода высокого давления с:

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

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

Схема газоснабжения территории микрорайона решена исходя из условий расположения жилого фонда и зданий общественного назначения с учетом максимального использования существующих газопроводов природного газа. Окончательная, более подробная трассировка газопроводов определится на последующих стадиях проектирования.

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

№№ п/п	Потребители	Расход газа		Примечание
		Годовой, тыс.м <sup>3</sup> /год	Часовой м <sup>3</sup> /ч	
1	Жилые дома (квартиры)	10878,0	5512,0	на коммунально-бытовые нужды и отопление
2	Встроенные объекты КБО	544,0	275,6	магазины, парикмахерские и прочие.
3.	Отдельно стоящие объекты общественного назначения	1350,0	684,0	
	<b>Всего</b>	<b>12772,0</b>	<b>6471,6</b>	

Общий расход газа на объекты общественного характера для проектируемого участка застройки составляет **6471,6**м<sup>3</sup>/ч и **12772,0** тыс м<sup>3</sup>/год.

#### Общие данные системы газоснабжения по проектируемому участку

Максимально-часовой расход газа на проектируемый район в целом	м <sup>3</sup> /ч	6471,6
Годовой расход газа в целом на район	тыс м <sup>3</sup> /год	12772,0
Протяженность газопроводов высокого давления	км	2,55



Протяженность газопроводов низкого давления	км	4,36
Количество проектируемых ШРП	шт	3
Отключающие устройства на распределительных газопроводах	шт	24

#### 10.4. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Рассматриваемая территория, помимо свободных пространств, включает в себя существующие улицы и малоэтажный жилой фонд части поселка Первомайский, а также зоны с разработанными проектами строительства и зоны с существующими объектами.

Электроснабжение входящей в проект планировки части малоэтажного жилого фонда поселка Первомайский (Зона-11) осуществляется от трансформаторной подстанции ТП188. Указанная подстанция запитывается от О-11 Ленинградская 110/10кВ по сложившейся схеме.

Электроснабжение существующего детского сада (Зона-5) осуществляется от сетей территориальной энергетической компании ООО «Электросеть» с установкой собственной понизительной трансформаторной подстанции 10/0,4кВ. Электроснабжение существующей часовни (Зона-7) также выполнено от низковольтных распределительных сетей ООО «Электросеть».

Электроснабжение Зоны-1 в соответствии с техническими условиями №Я-16/13 для присоединение к электрическим сетям ОАО «Янтарьэнерго» многоквартирных жилых домов г.Калининград ул.Согласия – ул.Панина кад.№39:15:130710:95 с мощностью 2943,2кВт, выполняется от существующего распределительного пункта по ул. Лучистая.

Электроснабжение Зоны-8; 9; 10 выполняется согласно полученным техническим условиям, отдельными рабочими проектами для каждой зоны индивидуально, и в объем данного проекта планировки не входит.

Электроснабжение территории проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул.Согласия - ул.П.Панина - ул.М.Горького - ул.Рассветная в Ленинградском районе г.Калининграда согласно техническим условиям, выполняется по двум взаиморезервируемым кабельным линиям 10 кВ от ПС-110/10 «Чкаловская-2» до проектируемого распределительного пункта РП-новый расположенного на территории проекта планировки. Длина кабельной трассы составляет 4450м. Кабельные линии прокладываются в траншее, на глубине 0,7-1,0м на песчаном основании 150мм, присыпается слоем песка 150мм и покрывается защитными плитами ПЗК-24x48 по всей длине трассы. Расстояние между крайними кабелями взаиморезервируемых линий не менее 1 метра. Кабель выбран одножильный с изоляцией из сшитого полиэтилена марки XRUHAKXS-10-3(1x240/50). В траншее кабели укладываются треугольником и скрепляются хомутами из немагнитного материала с шагом 1,0м и на поворотах.

##### 1) Расчет сечения кабельной линии

Максимальная разрешенная к использованию мощность на электроснабжение квартала, по ТУ ОАО «РЭК» составляет 5000 кВт. Определяем расчетный ток в кабеле от ПС-110/10 «Чкаловская-2» до РП-новый в послеаварийном режиме:

Выбор сечения кабеля XRUHAKXS-3\*(1\*240/50)-10кВ по нагреву в послеаварийном режиме (работа одного кабеля)

Расчетный ток нагрузки на линии:

$$I_p = S_p / (\sqrt{3} \times U) = 5000 / (\sqrt{3} \times 10\text{кВ}) = 289,0\text{А.}$$

Расчетный ток нормального режима (работа двух кабелей):

$$I_p = 289,0 / 2 = 144,5\text{А (ток в кабеле при нормальном режиме).}$$

Предварительно выбираем сечения кабеля 240мм<sup>2</sup>.

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

Для кабеля XRUHAKXS-3\*(1\*240/50) предельно допустимый ток равен 490А. Данные относятся к кабелям, уложенным по треугольной схеме с непосредственным касанием друг друга, по таблице 22, каталога TF Kable «Одножильный силовой кабель с изоляцией из сшитого полиэтилена, номинальное напряжение от 6/10(12)кВ до 18/30(36)кВ в соответствии с ZN-TF-500 и DIN VDE 0276-620, HD 620»;

2) Расчет ёмкостного тока кабеля

$$I_c = \sqrt{3} \cdot U_{л} \cdot w \cdot C \cdot L \cdot 0,001 = \sqrt{3} \cdot 10,5 \cdot 314 \cdot 0,37 \cdot 4,45 \cdot 0,001 = 9,4 \text{ А}$$

$U_{л} = 10,5 \text{ кВ}$  - линейное напряжение на линии;

$w = 314 \text{ рад/сек}$  - циклическая частота;

$C = 0,37 \text{ мкФ/км}$  - удельная емкость фазы кабеля;

$L = 4,45 \text{ км}$  - длина линии,

Пересечение кабельных линий с автомобильными дорогами и железнодорожными путями предусматривается методом горизонтального направленного бурения с прокладкой резервных труб.

Пересечения с инженерными коммуникациями выполняются согласно типового проекта А5-92 выполненного ВНИПИ Тяжпромэлектропроект им. Ф.Б.Якубовского, кабели прокладываются в ПНД гофрированных трубах Koroflex d=160мм.

Проектом планировки предусматривается укрупненный расчет электрических нагрузок в соответствии с исходными данными. Для удобства выполнения расчета территория поделена на одиннадцать территориальных зон.

Зона 1 Проектируемые многоквартирные жилые дома ООО «Ремжилстрой Инвест»

Номер по ГП	Кол-во квартир и секций	Площадь встроенных помещений общественного назначения, кв.м
1	171-квартирное 4-х секционное жилое здание	
2	135-квартирное 3-х секционное жилое здание	
3	216-квартирное 5-ти секционное жилое здание	
4	162-квартирное 5-ти секционное жилое здание	
5	88-квартирное 3-х секционное жилое здание	
6	114-квартирное 4-х секционное жилое здание	
7	133-квартирное 4-х секционное жилое здание	
8	126-квартирное 3-х секционное жилое здание	
9	54-квартирное 2-х секционное жилое здание	
10	135-квартирное 5-ти секционное жилое здание	
11	54-квартирное 2-х секционное жилое здание	
12	126-квартирное 4-х секционное жилое здание	900,0
13	72-квартирное 3-х секционное жилое здание	940,0
14	96-квартирное 4-х секционное жилое здание	1180,0
15	82-квартирное 3-х секционное жилое	750,0
16	114-квартирное 4-х секционное жилое здание	
17	140-квартирное 4-х секционное жилое здание	
18	126-квартирное 4-х секционное жилое здание	
19	171-квартирное 3-х секционное жилое здание	

Зона 2 Проектируемые многоквартирные жилые дома

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

Номер по ГП	Кол-во квартир и секций	Площадь встроенных помещений общественного назначения, кв.м
Зона 2.1 Проектируемые многоквартирные жилые дома		
20	58-квартирное 1 секционное жилое здание	590
21	154-квартирное 4-х секционное жилое здание	1270
22	142-квартирное 3-х секционное жилое здание назначения	1070
23	126-квартирное 3-х секционное жилое здание	
24	165-квартирное 5-ти секционное жилое здание	500
25	165-квартирное 5-ти секционное жилое	500
26	180-квартирное 4-х секционное жилое здание	
Зона 2.2 Проектируемые многоквартирные жилые дома		
27	90-квартирное 2-х секционное жилое здание	
28	36-квартирное 1 секционное жилое здание	
29	36-квартирное 1 секционное жилое здание	
30	128-квартирное 4-х секционное жилое здание	850
31	165-квартирное 5-ти секционное жилое здание	500

Зона 3 Проектируемые многоквартирные жилые дома, офисное здание, магазин

Номер по ГП	Кол-во квартир и секций	Площадь встроенных помещений общественного назначения, кв.м
31	165-квартирное 5-ти секционное жилое здание	500
32	275-квартирное 6-ти секционное жилое здание	
38	Офисное здание	2500
39	Магазин	3500

Зона 4 Проектируемая школа

Номер по ГП	Кол-во мест	Общая площадь, кв.м
40	Средняя образовательная школа 1300 мест	15000

Зона 5 Существующий детский сад и новый проектируемый корпус

Номер по ГП	Кол-во мест	Общая площадь, кв.м
41	Существующий детский сад-ясли на 240 мест + новый корпус на 185 мест.	Суц. 3600 кв.м +нов. 2800 кв.м

Зона 6 Проектируемый медицинский центр

Номер по ГП	Наименование	Общая площадь, кв.м
37	Медицинский центр	4500

Зона 7 Проектируемый православный храм

Номер по ГП	Наименование	Общая площадь, кв.м
35	Православный храм	730

Зона 8 Проектируемый автосервис с кафе и магазином

Номер по ГП	Наименование	Общая площадь, кв.м
36	Автосервис с кафе и магазином	3500

Зона 9 Проектируемый многофункциональный деловой и обслуживающий центр

Номер по ГП	Наименование	Общая площадь, кв.м
34	Многофункциональный деловой и обслуживающий центр	9000

Зона 10 Проектируемая ВНС «Сусанинская»

Номер по ГП	Наименование	Общая площадь, кв.м
42	ВНС «Сусанинская»	

Зона 11 Существующая малоэтажная застройка в границах ул.Лучистая-ул.Горького

Номер по ГП	Наименование	Общая площадь, кв.м
Существующая малоэтажная застройка в границах ул.Лучистая-ул.Горького	64 земельных участка	

**Расчет электрических нагрузок по зонам**

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

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

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

монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Результаты расчетов сведены в таблицу.

№ п/п	Наименование объекта	Количество показателя	Удельная расчетная нагрузка	Расчетная электрическая нагрузка, кВт	Кс	Расчетная электрическая нагрузка с учетом Кс	cosφ	Полная мощность, кВА
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Расчет нагрузок Зона 1 Проектируемые многоквартирные жилые дома								
1.1	9 этажные жилые дома	2315 квартир	0,680 кВт/кв	1575,6	1	1575,6	0,96	1641,3
1.2	Силовая нагрузка жилых домов	69 лифтов	12 кВт	311,4	0,9	280,3	0,7	444,8
1.3	Встроенные помещения	3770 кв.м	0,25 кВт/кв.м	942,5	1	942,5	0,85	1108,8
				Итого		2798,4	0,94	2976,9
Мощность по ТУ №Я-16/13						2943,2	0,94	3131,0

1. Расчет нагрузок Зона 2.1 Проектируемые многоквартирные жилые дома								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	9-12-15 этажные жилые дома	988 квартир	0,671 кВт/кв	662,5	1	662,5	0,96	690,1
1.2	Силовая нагрузка жилых домов	24 лифтов	12 кВт	109,2	0,9	98,3	0,7	140,4
1.3	Встроенные помещения	3930 кв.м	0,25 кВт/кв	982,5	1	982,5	0,85	1155,0
				Итого		1743,3	0,94	1854,5
1. Расчет нагрузок Зона 2.2 Проектируемые многоквартирные жилые дома								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	9-12-15 этажные жилые дома	455 квартир	0,705 кВт/кв	320,5	1	320,5	0,96	333,9
1.2	Силовая нагрузка жилых домов	13 лифтов	12 кВт	73,3	0,9	66,0	0,7	94,3
1.3	Встроенные помещения	1350 кв.м	0,25 кВт/кв	337,5	1	337,5	0,85	397,0
				Итого		724,0	0,94	770,2

1. Расчет нагрузок Зона 3 Проектируемые многоквартирные жилые дома, офисное здание, магазин								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	9-12-15 этажные жилые дома	590 квартир	0,691 кВт/кв	407,7	1	407,7	0,96	424,7
1.2	Силовая нагрузка жилых домов	14 лифтов	12 кВт	77,28	0,9	69,5	0,7	99,3
				Итого		477,3		
	Офисное здание	2500 кв.м	0,14 кВт/кв	350,0	1	350,0	0,85	411,8
	Магазин	3500 кв.м	0,25 кВт/кв	875,0	1	875,0	0,85	1029,5
				Итого		1702,3	0,94	1810,9

1. Расчет нагрузок Зона 4 Проектируемая школа								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	Средняя образовательная школа	1300 мест	0,25 кВт/место	325,0	1	325,0	0,95	342,1

1. Расчет нагрузок Зона 5 Существующий детский сад и новый проектируемый корпус								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	Существующий детский сад-ясли на 240 мест + новый корпус на 185 мест.	240 мест		195,0	1	195,0	0,98	199,0
1.2	Новый корпус	185 мест	0,46 кВт/место	85,1	1	85,1	0,98	86,8
			Итого	280,1	1	280,1	0,98	285,8

1. Расчет нагрузок Зона 6 Медицинский центр								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	Медицинский центр	4500 кв.м	0,10 кВт/кв	450,0	1	450,0	0,85	530,0

1. Расчет нагрузок Зона 7 Православный храм								
---------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	Православный храм	730 кв.м	0,14 кВт/кв	100,0	1	100,0	0,95	105,3

1. Расчет нагрузок Зона 8 Автосервис с кафе и магазином

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	Автосервис с кафе и магазином	3500 кв.м	0,14 кВт/кв	490,0	1	490,0	0,85	576,5

1. Расчет нагрузок Зона 9 Многофункциональный деловой и обслуживающий центр

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	Многофункциональный деловой и обслуживающий центр	9000 кв.м	0,10 кВт/кв	900,0	1	900,0	0,85	1058,8

1. Расчет нагрузок Зона 10 ВНС «Сусанинская»

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	ВНС «Сусанинская»				1	180	0,85	211,8

1. Расчет нагрузок Зона 11 Существующая малоэтажная застройка в границах ул.Лучистая-ул.Горького

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	Существующая малоэтажная застройка в границах ул.Лучистая-ул.Горького	64 участка	2,87	184,0	1	184,0	0,95	193,7

1. Расчет нагрузок наружного освещения новообразованных улиц в зонах 1-4

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	Наружное освещение новообразованных улиц в зонах 1-4	3000 м	0,01 кВт/м	30,0	1	30,0	0,85	35,3

Сводная таблица

Наименование	Расчетная	Полная мощность,
--------------	-----------	------------------



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

	мощность, кВт	кВА
Зона 1	2943,2	3131,0
Зона 2 .1	1743,3	1854,5
Зона 2 .2	724,0	770,2
Зона 3	1702,3	1810,9
Зона 4	325,0	342,1
Зона 5	280,1	285,8
Зона 6	450,0	530,0
Зона 7	100,0	105,3
Зона 8	490,0	576,5
Зона 9	900,0	1058,8
Зона 10	180,0	211,8
Зона 11	184,0	193,7
Наружное освещение	30,0	35,3
<b>Итого</b>	<b>10051,9</b>	<b>10905,9</b>

Сводная таблица

Наименование	Расчетная мощность, кВт	Нагрузка по ТУ	Увеличение мощности к сущ. по ТУ	Расчетная нагрузка проектируемых зон без ТУ
Зона 1	2943,2	2943,2		
Зона 2.1	1743,3			1743,3
Зона 2 .2	724,0			724,0
Зона 3	1702,3			1702,3
Зона 4	325,0			325,0
Зона 5	280,1	195,0	85,1	
Зона 6	450,0			450,0
Зона 7	100,0	25,0	75,0	
Зона 8	490,0	310,0	180,0	
Зона 9	2175,0	2175,0		
Зона 10	180,0	180,0		
Зона 11	184,0	184		
Наружное освещение	30,0	10,0	20,0	
<b>Итого</b>	<b>11326.9</b>	<b>6012,2</b>	<b>340,1</b>	<b>4944,6</b>

Наименование	Расчетная мощность, кВт
Расчетная нагрузка территории проекта планировки	<b>11326.9</b>
Нагрузка зон на территории проекта планировки с техническими условиями	<b>6012,2</b>
Расчетное увеличение мощности в существующих точках присоединения объектов	<b>347,1</b>
Расчетная нагрузка проектируемых зон в целях комплексного освоения	<b>4952,8</b>

Компенсация реактивной мощности для жилых домов не требуется, так как их коэффициенты мощности:  $\cos \phi = 0,96$  для домов с плитами на природном или сжиженном газе и  $\cos \phi = 0,98$  для домов с электроплитами. В общественных зданиях, у которых  $\tan \phi >$



0,35 предусматривается компенсация реактивной мощности в водно-распределительных устройствах (ВРУ) этих зданий.

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

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

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

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

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

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

#### Подключение жилых и общественных зданий к подстанциям

№ ТП - №зоны	Объект электроснабжения номер по ГП	Расчетная нагрузка ТП, кВт
Зона-1		
ТП1-1 2x630 кВА	Многоквартирный жилой дом №1 Многоквартирный жилой дом №2 Многоквартирный жилой дом №3 Многоквартирный жилой дом №7 Многоквартирный жилой дом №8	616,0
ТП2-1 2x1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №4 Многоквартирный жилой дом №5 Многоквартирный жилой дом №6 Многоквартирный жилой дом №9 Многоквартирный жилой дом №10 Многоквартирный жилой дом №11 Многоквартирный жилой дом №12 Многоквартирный жилой дом №19	841,9
ТП3-1 2x1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №13 Многоквартирный жилой дом №14 Многоквартирный жилой дом №15 Многоквартирный жилой дом №16 Многоквартирный жилой дом №17 Многоквартирный жилой дом №18	1055,6
Зона-2.1		
ТП1-2 2x630 кВА	Многоквартирный жилой дом №20 Многоквартирный жилой дом №21	668,2
ТП2-2 2x630 кВА	Многоквартирный жилой дом №22 Многоквартирный жилой дом №23	510,5
ТП3-2 2x1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №24 Многоквартирный жилой дом №25 Многоквартирный жилой дом №26	676,04
Зона-2.2		

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

ТП4-2 2х630 кВА	Многоквартирный жилой дом №27 Многоквартирный жилой дом №28 Многоквартирный жилой дом №30	444,03
ТП5-2 2х400 кВА	Многоквартирный жилой дом №29 Многоквартирный жилой дом №31	321,8
Зона-3		
ТП1-3 2х1000 кВА	Многоквартирный жилой дом №32 Многоквартирный жилой дом №33 Офисный центр №39	827,3
ТП2-3 2х1000 кВА	Супермаркет №38	875,0
Зона-4		
ТП1-4 2х400 кВА	Средняя образовательная школа	325,0
Зона-5		
ТП-сущ	Существующий детский сад и новый проектируемый корпус	280,1
Зона-6		
ТП1-6 2х400 кВА	Медицинский центр	450,0
Зона-7-8		
ТП1-7 2х630 кВА	Православный храм Автосервис с кафе и магазином	590
Зона-9		
ТП1-9 2х1000 кВА	Многофункциональный деловой и обслуживающий центр	900,0
Зона-10		
ТП1-9 2х250 кВА	ВНС «Сусанинская»	180,0
Зона-11		
ТП-сущ	Существующая малоэтажная застройка в границах ул.Лучистая-ул.Горького	184,0

Согласно полученным расчетам общая нагрузка зон, для которых необходимо выполнить проект электроснабжения составляет **4944,6 кВт**. Это Зона-2; 3; 4; 6. Согласно расчетной таблице «Подключение жилых и общественных зданий к подстанциям», для этих зон необходимо установить девять двухтрансформаторных подстанций 10/0,4кВ. Для обеспечения второй категории надежности электроснабжения питание трансформаторных подстанций выполняется взаиморезервируемыми кабельными линиями 10 кВ по двухлучевой схеме от разных секций в РП-новом. В нормальном режиме секционный выключатель в распределительных устройствах 10 кВ (РУ-10 кВ) трансформаторных подстанций (ТП) разомкнут. Схемой электроснабжения предусматривается последовательное присоединение ТП от РП-новый (РП — ТП1-4 – ТП3-2 – ТП1-2 – ТП2-3 – ТП2-2; от ТП2-3 – ТП1-3 – ТП1-6; РП — ТП4-2 – ТП5-2). В данной схеме полностью реализовано требование по резервированию каждого элемента сети.

От РП-новый кабельные линии прокладываются в траншее, на глубине 0,7-1,0м на песчаном основании 150мм, присыпается слоем песка 150мм и покрывается защитными плитами ПЗК-24х48 по всей длине трассы. Расстояние между крайними кабелями взаиморезервируемых линий не менее 1 метра. Кабель выбран одножильный с изоляцией из сшитого полиэтилена марки ХРУНАКС-10кВ. В траншее кабели укладываются

треугольником и скрепляются хомутами из немагнитного материала с шагом 1,0м и на поворотах. Сечение кабелей на участке от РП-новый до ТП2-3 марки XRUHAKXS-10-3(1x240/50). Сечение кабелей на участке от ТП2-3 до ТП2-2 и от ТП2-3 до ТП1-6 марки XRUHAKXS-10-3(1x150/50). Сечение кабелей на участке от РП-новый до ТП4-2 и от ТП4-2 до ТП5-2 марки XRUHAKXS-10-3(1x150/50). Общая длина внутриплощадочных кабельных трасс от РП-новый до ТП2-3, с кабелями марки XRUHAKXS-10-3(1x240/50) – 1300м, от ТП2-3 до ТП2-2 и от ТП2-3 до ТП1-6 с кабелями марки XRUHAKXS-10-3(1x150/50) – 2550 м. От РП-новый до ТП4-2 и от ТП4-2 до ТП5-2 кабелями марки XRUHAKXS-10-3(1x150/50) – 700 м

#### Ориентировочная стоимость работ по прокладке сетей электроснабжения

№№ п/п	Наименование	Единица измерен ия	Количес тво	Цена без НДС
	Электроснабжение			114000000,0
	<b>Итого:</b>			<b>114000000,0</b>

Примечание: Стоимость подстанций определяется дополнительно.

#### 10.5. НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ.

Проектом планировки предусматривается использование питательного пункта ПП-1419 ТП 11-43/1 и использование новых питательных пунктов. Наружное освещение кварталов предполагается выполнить светильниками с натриевыми лампами на металлических опорах. Линия наружного освещения выполняется кабельной в трубе koroflex.

Существующие линии наружного освещения, выполненные сталеалюминиевыми и самонесущими изолированными проводами со светильниками различного типа и лампами разной мощности на железобетонных опорах, проектом предполагается в перспективе заменить на новые кабельные линии освещения с установкой светильников на металлических опорах.

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

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

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

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

Проектируемые линии сети наружного освещения выполняются кабельными прокладываемые на глубине 0,7 (под проезжей частью 1,0м) в защитной трубе koroflex.

Для питания и управления сетями наружного освещения на проектируемой

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

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

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

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

#### Ориентировочная стоимость работ по прокладке сетей наружного освещения

№№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена без НДС, руб.
	Сети наружного освещения			22000000,0
	<b>Итого:</b>			<b>22000000,0</b>

Примечание: Стоимость подстанций определяется дополнительно.

#### 10.6. СЕТИ СВЯЗИ.

Требуемое количество телефонных номеров на расчетный срок составляет - стационарной телефонной сети при плотности 65 номеров на 100 жителей и численности населения – 9, 4 тыс.человек— 6,11 тыс. номеров, сотовых телефонов при плотности 100 номеров на100 жителей — 9,4 тыс. номеров.

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

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

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

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

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

### 10.7. ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ.

Схема теплоснабжения разработана для варианта подключения зданий общественного и культурно-бытового назначения к тепловым сетям. Жилая застройка запроектирована с газовыми поквартирными источниками теплоснабжения.

Схема теплоснабжения территории в границах улиц Согласия - П.Панина - М.Горького - Рассветная разработан на основании задания на проектирование, письма №22405 от 25.12.2014 МУП "Калининградтеплосеть", СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети", СП 41-105-2002 "Проектирование и строительство тепловых сетей бесканальной прокладки из стальных труб с индустриальной тепловой изоляцией из пенополиуретана в полиэтиленовой оболочке"

Проектом предусматривается теплоснабжение зданий общественного и культурно-бытового назначения. Расчетная суммарная тепловая нагрузка составит 4,984 Гкал/час.

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

Система теплоснабжения - закрытая. Схема тепловых сетей тупиковая, двухтрубная. Теплоноситель горячая вода с температурой 110/70°C. Подогрев воды для горячего водоснабжения и понижение температуры теплоносителя для систем отопления и вентиляции осуществляется в теплопунктах отапливаемых зданий.

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

Прокладка теплосети принята подземная бесканальная из труб стальных предварительно изолированных.

#### Ориентировочная стоимость работ по прокладке внеплощадочных сетей теплоснабжения

№№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количе ство	Цена без НДС, руб.
	<b>Тепловые сети</b>			
	Труба Ст 57x3,0/125-1-ППУ-ПЭ	м	200	3 209 600,00
	Труба Ст 57x3,0/125-1-ППУ-ПЭ	м	280	4 625 600,00
	Труба Ст 89x4,0/160-1-ППУ-ПЭ	м	50	885 000,00
	Труба Ст 133x4,0/225-1-ППУ-ПЭ	м	760	16 142 400,00
	<b>Итого с учетом НДС</b>			<b>24 862 600,00</b>

### 11. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В соответствии с законом Российской Федерации « Об охране окружающей среды» при проектировании, строительстве и реконструкции предприятий, зданий и сооружений должны предусматриваться мероприятия по охране природы, выполняться требования экологической безопасности проектируемых объектов и охраны здоровья населения. При этом уровень выполнения экологических требований определяет возможность осуществления планируемой деятельности.

Оценка возможных негативных последствий на окружающую среду при планировке территории выполнена в соответствии с существующими нормативно-правовыми документами, регламентирующими экологическую безопасность.

Детальная количественная оценка возможных негативных воздействий на окружающую среду при реализации проекта будет подробно рассмотрена в разделах



«Перечень мероприятий по охране окружающей среды» проектной документации отдельных объектов строительства при осуществлении планируемых видов деятельности по освоению территории в соответствии с целевым назначением, определенным на основании мероприятий по освоению территории застройки.

На основании анализа исходного состояния окружающей среды и прогноза ее устойчивости к техногенным воздействиям проведена оценка возможного воздействия объекта на природную и социально-экономическую среду в соответствии с требованиями, предъявляемыми к экологической и градостроительной документации.

Оценка воздействия на окружающую среду в рамках разработки «Проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Согласия - ул. Панина - ул. М. Горького - ул. Рассветная в Ленинградском районе г. Калининграда» возможна только в виде обобщенного обзора возможного негативного воздействия объектов, предусмотренных в рамках проекта планировки территории на окружающую среду.

Возможное негативное воздействие можно определить как:

- воздействие на атмосферу;
- поверхностные и грунтовые воды;
- состав и характеристика образующихся отходов;
- воздействие на почвы и растительность.

#### ***Краткая характеристика планировочных решений***

С целью создания наиболее благоприятной среды проживания, проектом планировки территории установлены границы территориальных зон, в соответствии с которыми предусмотрено функциональное зонирование проектируемой территории на определённое число функциональных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописаны основные и сопутствующие основным виды использования недвижимости, а также условно допустимые виды использования, требующие специального согласования, а именно:

- Территория существующих индивидуальных жилых домов с придомовыми участками
- Территория многоквартирных многоэтажных жилых домов 15-9 эт. (проект.)
- Территория многоквартирных многоэтажных жилых домов 15-9 эт. со встроенными объектами обслуживания
- Территория школы (проект.)
- Территория объектов общественного назначения (проект.)
- Территория индивидуальных жилых домов с придомовыми участками (проект.)

Объекты, размещённые в жилой зоне, должны соответствовать основным видам разрешённого использования на 75 % площади предназначенной территории, 25 % территории допускается использовать для размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, небольших коммунально-складских объектов, длительность работы которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и др.), не требующих установления санитарно-защитных зон.

Жилой фонд запроектирован как компактное образование, состоящее из жилой и общественной застройки. На проектируемой территории, располагаются комплексы жилых зданий, высотой 9-16 этажей.

Основа композиции - центральная часть проектируемой территории, отведена под размещение жилой застройки с вписанными территориями под детский сад (существующий) и школу. В первых этажах жилых зданий в этой части проектируемой территории располагаются встроенно-пристроенные объекты обслуживания, офисы.

В юго-восточной части территории планируется разместить объекты общественного назначения.

Часть территории, попадающая в зону отчуждения ЛЭП, будет использована под озеленение.

В юго-западной части территории расположен участок, отводимый под зелёные насаждения общего пользования.

Таким образом, зоны с наибольшей транспортной нагрузкой расположены у внешних границ планируемой территории, что позволит снизить негативное воздействие автотранспорта на жилую застройку на этапе эксплуатации планируемых объектов.

#### ***Воздействие на атмосферный воздух***

Воздействие на атмосферный воздух возможно как на этапе строительства объектов, предусмотренных проектом планировки территории, так и на этапе их последующей эксплуатации.

На этапе проведения строительных работ основным источником негативного воздействия на атмосферный воздух станет работа двигателей строительных машин и механизмов, а также непосредственное проведение строительных работ.

Для уменьшения загрязнения атмосферы в процессе строительства рекомендуется осуществление следующих мероприятий:

- применение электроэнергии для технологических нужд строительства взамен твердого и жидкого топлива при приготовлении вяжущих, изоляционных материалов и асфальтобетонных смесей, оттаивания грунта, разогрева материалов и подогрева воды;
- применение герметичных емкостей для растворов, бетонов;
- устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих, пылящих материалов (применение контейнеров, специальных транспортных средств).
- выполнение технологии и обеспечение качества выполняемых работ, исключая переделки;
- завершение строительства доброкачественной уборкой и благоустройством территории с восстановлением растительного покрова и дорожного покрытия.
- соблюдение нормативных разрывов при производстве земляных работ вблизи газопроводов.

На этапе эксплуатации объектов, предусмотренных в проекте планировки, основным источником негативного воздействия на атмосферу будет служить:

- автотранспорт, перемещающийся в пределах отведенной территории.
- поквартирные газовые котелки, используемые для отопления жилых помещений.

Расчёты выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от котлов, а также выбросы от автотранспорта, определяемые исходя из нормативного количества машино-мест, оборудуемых в границах участка планировки будут выполнены на стадии разработки проектной документации.

Расстояния от автостоянок до жилых домов и общественных учреждений принимаются согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

#### ***Воздействие на поверхностные и грунтовые воды***

Источником возможного загрязнения поверхностных и грунтовых вод могут служить бытовые стоки от проектируемых объектов и ливневые стоки с проездов и территории автостоянок, загрязненные нефтепродуктами.

Хозяйственно-бытовые стоки от объектов, предусмотренных проектом планировки, будут отводиться в существующие сети хозяйственно-бытовой канализации города.

Ливневые стоки с площадок и проездов планируется организованно собирать и отводить на проектируемые очистные сооружения ливневых стоков, с последующим сбросом в существующие городские сети ливневой канализации.

Уточнение площадей канализования, мощностей и марок применяемых очистных сооружений ливневых стоков, будут приведены в составе проектной документации,

разрабатываемой на объекты, предусмотренные в границах участка планировки.

Мероприятия по охране недр, в том числе по защите подземных вод от загрязнения обеспечиваются водонепроницаемостью всех устройств по приему, транспортировке и очистке сточных вод.

Таким образом, предусмотрены все меры для исключения негативного воздействия на окружающую природную среду, поверхностные и грунтовые воды.

#### ***Состав и характеристика образующихся отходов***

В процессе эксплуатации предусмотренных проектом планировки жилых и общественных зданий будут образовываться отходы следующих видов:

- «**Отходы из жилищ несортированные (исключая крупногабаритные)**» (9110010001004)

- «Мусор от бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)» (9120040001004)

- «Отходы (мусор) от уборки территории и помещений культурно-спортивных учреждений и зрелищных мероприятий» (9120140001005)

- «Отходы (мусор) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли продовольственными товарами» (9120110001005)

- «Отходы (мусор) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли промышленными товарами» (9120120001005)

- «Отходы (мусор) от уборки территории и помещений учебно-воспитательных учреждений» (9120130001005)

Расчёты объемов отходов, образующихся на этапе строительства и эксплуатации, будут приведены в составе проектной документации, разрабатываемой на объекты, предусмотренные в границах участка планировки.

Оборудование мест временного хранения и организацию плано-регулярного вывоза отходов необходимо выполнить в соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4690-88 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест".

Вывоз отходов будет осуществляться по договору специализированной организацией, и передаваться на утилизацию, размещение или захоронение фирмам имеющим лицензию на осуществление соответствующей деятельности.

#### ***Воздействие объекта строительства на почвы и растительность***

Основными видами воздействия объекта строительства на растительность являются:

- отчуждение территории под строительство;
- прокладка дорог и линий коммуникаций;
- изменение параметров поверхностного стока.

Значительный процент озеленения территорий на проектную перспективу составят:

- создание зеленых зон общего пользования;
- озеленение приусадебных участков индивидуальной жилой застройки;
- озеленение придомовых территорий многоэтажной застройки;
- озеленение улиц.

Проект благоустройства придомовых территорий будет выполнен в соответствии с нормами действующего законодательства на стадии разработки проектной документации объектов, попадающих в границы участка планировки.

Территория, выделенная под строительство, располагается в селитебной зоне. Вследствие этого удаление верхнего слоя почвы с последующим его вывозом на полигон ТБО не требуется. После завершения строительства снятый плодородный слой используется для благоустройства территории в соответствии с проектными решениями по озеленению. Неиспользованные остатки почвы могут быть переданы организациям, осуществляющим мероприятия по благоустройству и озеленению территории.

При выполнении вышеописанных мероприятий риск негативного воздействия на



окружающую природную среду сводится к минимуму.

## **12 . ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ**

Раздел "ИТМ ГО и ЧС" выполнен на основании исходных данных и требований "ИТМ ГО ЧС" № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г., выданных ГУ МЧС России по Калининградской области.

Раздел "ИТМ ГО и ЧС" разработан с соблюдением требований следующих нормативных документов:

- СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны";
- СП 11-112-2001 "Порядок разработки и состав раздела "ИТМ ГО и ЧС" градостроительной документации длч территории городских и сельских поселений, других муниципольных образований" (в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- СНиП 2.01.53-84 "Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства";
- СНиП II -11 -77\* "Защитные сооружения гражданской обороны";
- ФЗ "Озащите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 11.11.94г.

### **12.1. Обоснование категории объекта по гражданской обороне**

По данным Главного управления МЧС России по Калининградской области (исходные данные и требования для разработки мероприятий ГО и ЧС от № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г.) проектируемый район находится на территории категорированного по ГО города.

### **12.2. Определение границ зон возможной опасности**

Согласно данным, выданным Главным управлением МЧС России по Калининградской области, г. Калининград является категорированным по ГО городом.

В соответствии с п. 1.3 и табл. 1 СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» граница зоны возможных сильных разрушений определяется границей проектной застройки города, следовательно, территория планируемого района расположена в зоне возможных сильных разрушений.

В соответствии с п. 1.4 СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» зона возможных разрушений категорированного города (7 км от границ проектной застройки города) с прилегающей к этой зоне полосой территории шириной 20 км составляет зону возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения), следовательно, территория планируемого района расположена в зоне возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения).

В соответствии с п. 9.2 СНиП 2.01.51-90, табл.7 Калининградская область расположена в зоне действия режима световой маскировки.

### **12.3. Обоснование удаления объекта от категорированных по ГО объектов и городов, зон катастрофического затопления.**

В соответствии с исходными данными ГУ МЧС Росси по Калининградской области для планируемого района не требуется обоснования удаления проектируемых на данной территории объектов от категорированных по ГО объектов и городов.

Территория планируемого района расположена за пределами зон катастрофического затопления.

#### **12.4. Данные об огнестойкости зданий и сооружений**

Так как планируемый район застройки расположен на территории категорированного по гражданской обороне города то на него распространяются специальные требования к огнестойкости зданий и сооружений в соответствии со СНиП 2.01.51-90.

Степень огнестойкости проектируемых зданий не ниже II.

#### **12.5. Обоснование численности наибольшей работающей смены организаций и предприятий в военное время**

На проектируемой территории нет, и не запроектировано размещение, организаций и предприятий, продолжающих свою деятельность в военное время.

#### **12.6. Обоснование численности дежурного и линейного персонала предприятий, обеспечивающих жизнедеятельность категорированных городов и объектов особой важности в военное время**

На проектируемой территории нет и не запроектировано размещение организаций и предприятий, продолжающих свою деятельность в военное время.

#### **12.7. Обоснование прекращения или перемещения в другое место деятельности объекта в военное время**

На проектируемой территории нет и не запроектировано размещение организаций и предприятий, продолжающих свою деятельность в военное время.

#### **12.8. Решения по системам оповещения и управления ГО объекта**

Система оповещения ГО проектируется в соответствии с «Положением о системах оповещения гражданской обороны», утвержденным совместным приказом МЧС РФ, Госкомсвязи РФ и ВГТРК от 07.12.98 г. №701/212/813.

Основной задачей местной системы оповещения ГО является обеспечение доведения сигналов (распоряжений) и информации оповещения от органов, специально уполномоченных на решение вопросов в области гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и предупреждения стихийных бедствий – отдела ГО и ЧС Московского района г. Калининграда, Главного Управления МЧС России по Калининградской области.

При планировании застройки района, согласно исходным данным ГУ МЧС России по Калининградской области, в целях обеспечения оповещения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций, проектом предусмотрено:

- поддержание в надлежащем состоянии существующих громкоговорящих устройств системы оповещения населения;
- поддержание в надлежащем состоянии существующих электросирен на селитебной территории близ расположенных жилых районов (сиренные установки ТАСЦО);
- подключение всех жилых и административных зданий к системе оповещения населения по сетям проводного вещания и кабельного телевидения.

Основной способ оповещения и информирования населения - передача речевых сообщений по сетям вещания: радио, телевизионного и проводного. Для привлечения внимания перед передачей речевой информации включаются электросирены на селитебной территории планируемого района. Звучание электросирен означает «ВНИМАНИЕ ВСЕМ!». По этому сигналу необходимо включить радиоприемники и телевизионные приемники (1-ая и 2-ая программы) для прослушивания экстренного сообщения Главного Управления по делам ГО и ЧС по Калининградской области.

В целях обеспечения устойчивого функционирования системы оповещения ГО предусматривается использование запасов мобильных средств оповещения.

Сигналы, передаваемые по техническим средствам связи, необходимо дублировать другими средствами. Такими дублирующими средствами являются электрические и другие сирены, гудки транспорта, удары в гонг, рельс и т.п.

### **12.9.Решения по безаварийной остановке технологических процессов**

В проекте планировки территории не предусматриваются технологические процессы, требующие разработки решений по безаварийной остановке.

### **12.10. Решения по повышению надежности электроснабжения неотключаемых объектов**

На данной стадии проектирования решения не прорабатываются.

### **12.11. Решения по повышению устойчивости работы источников водоснабжения и защите их от радиоактивных и отравляющих веществ**

Защита хозяйственно-питьевой воды от заражения радиоактивных и отравляющих веществ осуществляется на водозаборных сооружениях города Калининграда. Последующая защита осуществляется путём подземной прокладки водопроводных сетей на глубине, которая обеспечивает их безопасное размещение.

На проектируемой территории отсутствуют водозаборные сооружения хозяйственно-питьевого водопровода.

### **12.12.Решения по светомаскировочным мероприятиям**

Обеспечение светомаскировки проектируемого района застройки следует осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 2.01.53-84 «Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства».

Мероприятия, обеспечивающие осуществление светомаскировки должны быть выполнены заблаговременно.

В соответствии с требованиями п. 1.2 СНиП 2.01.53-84 светомаскировка предусматривается в 2-х режимах: частичного и полного затемнения.

Режим частичного затемнения следует рассматривать как подготовительный период к введению режима полного затемнения.

Режим частичного затемнения должен быть введен не более чем за 16 часов и не должен нарушать производственную деятельность. После введения действует постоянно, кроме времени действия режима полного затемнения.

При введении режима частичного затемнения освещение территорий стадионов, архитектурная подсветка, рекламное и витринное освещение должно отключаться от источников питания. Одновременно необходимо снизить уровень наружного освещения улиц, территорий парков. Городской транспорт в режиме частичного затемнения светомаскировке не подлежит.

Режим полного затемнения вводится по сигналу «Воздушная тревога» и отменяется с объявлением сигнала «Отбой воздушной тревоги».

Переход с режима частичного затемнения на режим полного затемнения должен осуществляться не более чем за 3 минуты.

В режиме полного затемнения всё наружное освещение должно быть выключено.

Управление наружным освещением предусматривается централизованным из пункта управления освещением города.

Внутреннее освещение либо отключается, либо применяются механические способы маскировки: закрытие световых проемов и устройство тамбуров во входах.

Городской наземный транспорт должен останавливаться, его осветительные огни должны выключаться.

В местах проведения неотложных работ, а также на опасных участках путей эвакуации людей следует предусматривать автономное маскировочное освещение с помощью переносных осветительных фонарей.

### 12.13. Решения по строительству ЗС ГО (сооружений двойного назначения) на территории проектируемого района

12.13.1. Обоснование количества укрываемых в ЗС ГО (сооружений двойного назначения).

Согласно учету, на проектируемой территории нет защитных сооружений для укрытия населения (ТУ ГУ МЧС России по Калининградской области № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г.).

Проектом предусмотрено строительство противорадиационных укрытий (ПРУ) группы П-1 на всю проектную численность населения, согласно исходным данным и требованиям, полученным от ГУ МЧС России по Калининградской области № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г..

Население проектируемого района составит 9,4 тыс. чел.

12.13.2. Обоснование количества и мест размещения ЗС ГО (сооружений двойного назначения) и ЗПУ.

Согласно п. 2.44 СНИП II-11-77\*, в ПРУ следует предусматривать основные и вспомогательные помещения. Расчёт площади помещений ПРУ представлен в таблице №12.13.2.1.

Таблица №12.13.2.1.

№ п.п	Возрастной состав	Кол-во укрываемых	Норма пл. пола осн. помещений ПРУ на одного укрываемого при 2-х ярусном расположении нар	Норма площади пола вспом. помещений ПРУ на 1-го укрываемого	Всего площадь ПРУ
			п.2.45, п.2.46 табл.10, п.11а* приложение 1* СНИП II -11-77*	приложение 3 СНИП II 11-77*	
		тыс.чел.	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	тыс.м <sup>2</sup>
1.	До 11 лет (включая сущ. население)	0,94	0,7	0,12	1,77
2.	Остальное население (включая сущ. население)	8,46	0,5	0,32	6,94
Всего		9,4			7,71

Места размещения противорадиационных укрытий (ПРУ) на территории проектируемого района предусмотрены в здании школы, многофункционального делового и обслуживающего центра, медицинского центра и православного храма.

Данные по площадям ПРУ и количеству укрываемых в ПРУ сведены в таблице №12.13.2.2.

Таблица №12.13.2.2.

№ п.п.	Назначение объекта	№ по генплану	Общая площадь подвальных помещений используемых для размещения ПРУ, м <sup>2</sup>	Площадь укрытия м <sup>2</sup>	Количество укрываемых чел.

1	2	3	4	5	6
1	Школа	40	5000,0	3150,0	6000
2	Многофункциональный деловой и обслуживающий центр	34	1250,0	800,0	1500
3	Медицинский центр	37	990,0	625,0	1200
4	Православный храм	35	575,0	365,0	700
	<b>Всего</b>		<b>7815,0</b>	<b>4940,0</b>	<b>9400</b>

### 12.13.3. Обоснование защитных свойств ЗС ГО

Проектируемый жилой район находится на территории категорированного по ГО города, в зоне возможных сильных разрушений, согласно СНиП 2.01.51 – 90.

Согласно учету, на проектируемой территории нет защитных сооружений для укрытия населения (исходные данные и требования ГУ МЧС России по Калининградской области № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г.).

В соответствии с п. 1.2\* СНиП II-11-77\* и п. 10\* приложения № 1\*, ПРУ следует размещать в помещениях подвальных и цокольных этажей производственных и вспомогательных зданий предприятий, зданий общественного и культурно-бытового назначения.

Проектом предусмотрено в подземных частях перспективных объектов общественного назначения (см. табл. №12.13.2.2.) ПРУ для населения и рабочих смен объектов, продолжающих деятельность в особый период с КЗ = 200, ΔРФ= 0,2 кгс/см<sup>2</sup> ограждающих конструкций, согласно исходным данным, полученным от ГУ МЧС России по Калининградской области № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г..

Противорадиационные укрытия (ПРУ) выполняются в соответствии с требованиями СНиП II-11-77\*.

### 12.13.4. Обоснование эффективного использования ЗС ГО для производственно-хозяйственной деятельности.

Для эффективного использования помещений ПРУ, их необходимо использовать в мирное время под:

- санитарно-бытовые помещения;
- помещения дежурных электриков, связистов, ремонтных бригад;
- гаражи для легковых автомобилей, подземные стоянки автомобилей;
- спортивные помещения;
- помещения бытового обслуживания.

### 12.14. Дополнительные сведения об объекте проектирования

#### *Размещение пунктов санитарной обработки*

В военное время, а так же при чрезвычайных ситуациях для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта устанавливаются пункты санитарной обработки, размещаемые согласно п. 10.1 СНиП 2.01.51-90 и СНиП 2.01.57-85.

#### *Предварительная подготовка местности*

Перед началом строительных работ, территорию, отведённую под строительство, проверить на наличие взрывоопасных переметов, согласно исходных данных ГУ МЧС России по Калининградской области № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г.



### **13. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ И ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА**

**Чрезвычайная ситуация (ЧС)** - обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Различают чрезвычайные ситуации по характеру источника (природные, техногенные, биолого–социальные и военные) и по масштабам (по ГОСТ Р 22.0.02).

**Предупреждение чрезвычайных ситуаций** – комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения (по ГОСТ Р 22.0.02).

**Техногенная чрезвычайная ситуация** – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной ЧС на объекте нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их здоровью, наносится ущерб имуществу людей, народному хозяйству и окружающей природной среде.

#### **13.1. Решения по предупреждению ЧС, возникающих в результате возможных аварий на объекте строительства**

##### **13.1.1. Перечень особо опасных производств с указанием опасных веществ и их количества для каждого производства.**

На рассматриваемой территории нет и не запроектированы производства, в технологических процессах которых используются опасные вещества.

##### **13.1.2. Определение зон действия основных поражающих факторов при авариях с указанием применяемых для этого методик расчетов.**

На рассматриваемой территории нет и не запроектированы производства, в технологических процессах которых используются опасные вещества. Поэтому решения не отрабатываются.

##### **13.1.3. Сведения о численности населения проектируемого района.**

Население проектируемого района составит 9,4 тыс. чел.

##### **13.1.4. Сведения о численности и размещении населения на прилегающей территории, которая может оказаться в зоне действия поражающих факторов в случае аварий на объекте строительства.**

На рассматриваемой территории нет и не запроектированы производства, с опасными технологическими процессами, поэтому численность населения на прилегающей территории не определяется.

##### **13.1.5. Решения по исключению разгерметизации оборудования и предупреждению аварийных выбросов опасных веществ.**

На рассматриваемой территории нет и не запроектированы производства эксплуатирующее оборудование, содержащее опасные вещества.

##### **13.1.6. Сведения о наличии и характеристиках систем контроля радиационной, химической обстановки, обнаружения взрывоопасных концентраций.**

Проектом не предусматривается наличие на планируемой территории систем контроля радиационной обстановки, химической обстановки, обнаружения взрывоопасных концентраций.

### **13.1.7. Решения, направленные на предупреждение развития аварий и локализацию выбросов (сбросов) опасных веществ.**

На рассматриваемой территории нет и не запроектированы производства эксплуатирующее оборудование, содержащее опасные вещества, поэтому решения не отрабатываются.

### **13.1.8. Решения по обеспечению взрывопожаробезопасности.**

Пожарная безопасность проектируемой территории решается комплексом противопожарных мероприятий, выполненных в соответствии с требованиями нормативных документов по проектированию:

- СНиП 21.01-97 “Пожарная безопасность зданий и сооружений”;
- СНиП 2.07.01-89\* “Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений”;
- СНиП II-89-80\* “Генеральные планы промышленных предприятий”;
- СНиП 2.04.02-84 “Водоснабжение, наружные сети и сооружения”;
- ППБ 01-03 “Правила пожарной безопасности в РФ”;
- НПБ 104-03 “Системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожарах в зданиях и сооружениях”;

Проектом предусмотрены технические решения и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, безопасную эвакуацию людей, беспрепятственный ввод сил и средств ликвидации ЧС (пожарных расчетов и пожарной техники).

Решения включают:

- степень огнестойкости проектируемых зданий в границах проекта планировки не ниже II;
- выдержаны противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий;
- обеспечена возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступ пожарных с автолестниц в любое помещение;
- радиус обслуживания пожарного депо не превышает 3 км;
- проектируемые сети водопровода рассчитаны на пожаротушение;
- на сетях водопровода запроектированы пожарные гидранты;
- при решении транспортной структуры проектируемого района предусмотрены связи с магистральными улицами общегородского значения – ул. М.Горького и районного значения - ул.Согласия, для ввода/вывода аварийно-спасательных формирований и беспрепятственной эвакуации людей, что обеспечивает надежность транспортных связей района с городским центром и областью.

### **13.1.9. Сведения о наличии и характеристиках систем автоматического регулирования, блокировок, сигнализаций, а также безаварийной остановки технологического процесса.**

На данной стадии проектирования, решения не прорабатываются.

### **13.1.10. Решения по обеспечению противоаварийной устойчивости пунктов и систем управления производственным процессом, безопасности находящегося в нем персонала и возможности управления процессом при аварии.**

На проектируемой территории нет, и предусматривается размещение пунктов и систем управления производственными процессами. Поэтому решения не прорабатываются.

### **13.1.11. Сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, а также систем связи.**

### **ВОДОСНАБЖЕНИЕ**

См. раздел 10.2.

### **БЫТОВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ**



См. раздел 10.2.

### **ДОЖДЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ**

См. раздел 10.1.

### **ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**

См. раздел 10.3.

### **РЕШЕНИЯ ПО ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЮ**

См. раздел 10.4.

### **СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ**

### **СВЯЗЬ И СИГНАЛИЗАЦИЯ**

См. раздел 10.5.

#### **13.1.12. Сведения о наличии и размещении резервов материальных средств для ликвидации последствий аварий на проектируемом объекте.**

Проектом не предусматривается создание и размещение на проектируемой территории резервов материальных средств для ликвидации последствий аварий.

Количество и состав резервов материальных средств, а также их хранение и доставка в район ЧС, осуществляется за счёт сил и средств МЧС России.

#### **13.1.13. Решения по предотвращению постороннего вмешательства в деятельность объекта (по системам физической защиты и охраны объекта)**

На данной стадии проектирования, решения не прорабатываются.

#### **13.1.14. Описание и характеристики системы оповещения о ЧС**

Решения по системам оповещения о ЧС аналогичны п. 12.8.

#### **13.1.15. Решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации людей с территории объекта**

Для эвакуации людей с территории предусмотрено следующее:

- запроектированная сеть дорог, улиц и проездов, обеспечивает свободную и быструю транспортную связь со всеми функциональными зонами территории застройки;
- обеспечена возможность проезда машин к зданиям;
- обеспечена возможность выезда автомобилем по всем независимым направлениям с территории застройки.

#### **13.1.16. Решения по обеспечению беспрепятственного ввода и передвижения на проектируемом объекте сил и средств ликвидации последствий аварий.**

Въезд и выезд специальной техники для ликвидации последствий ЧС на территории застройки может осуществляться со стороны улиц: М.Горького, Согласия, П.Панина, Рассветной и новым проектируемым улицам местного значения.

### **13.2. Решения по предупреждению ЧС, возникающих в результате аварий на рядом расположенных ПОО, в том числе аварий на транспорте**

#### **13.2.1. Перечень ПОО и транспортных коммуникаций, аварии на которых могут стать причиной возникновения ЧС на объекте строительства.**

Согласно исходных данных ГУ МЧС России по Калининградской области № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г., вблизи проектируемого района нет потенциально опасных объектов, аварии на которых могли бы стать причиной возникновения чрезвычайной ситуации на объекте строительства.

#### **13.2.2. Определение зон действия основных поражающих факторов при авариях на рядом расположенных ПОО, а также объектах транспорта.**

Основываясь на п. 14.2.1., данные решения не отрабатываются.

#### **13.2.3. Сведения о численности и размещении людей на проектируемом объекте, которые могут оказаться в зоне ЧС, вызванной авариями на рядом расположенных**

## **объектах**

Количество людей, которые могут оказаться в зоне ЧС, вызванной авариями на рядом расположенных объектах, приблизительно равно проектной численности постоянно проживающего населения и составляет 9,4 тыс. чел.

**13.2.4. Решения, реализуемые при строительстве проектируемого объекта, по защите людей, технологического оборудования, зданий и сооружений в случае необходимости от воздушной ударной волны и вредных продуктов горения, радиоактивного загрязнения, химического заражения, катастрофического затопления.**

Проектом планировки предусматривается строительство ПРУ для защиты населения от воздействия воздушной ударной волны и радиоактивного заражения. Для защиты помещений ПРУ и людей, находящихся в них, от воздействия воздушной ударной волны и радиоактивного заражения предусматривается расчёт на особое сочетание нагрузок воздействующее на ограждающие и несущие конструкции убежищ.

**13.2.5. Сведения о наличии и характеристиках систем безаварийной остановки технологического процесса в случае ЧС, источниками которых являются аварии на рядом расположенных ПОО.**

На данной стадии проектирования, решения не прорабатываются.

**13.2.6. Сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, а также систем связи.**

Сведения по подпункту аналогичны п. 13.1.11.

**13.2.7. Сведения о наличии и размещении резервов материальных средств для ликвидации ЧС на проектируемом объекте.**

Сведения по подпункту аналогичны п. 13.1.12.

**13.2.8. Описание и характеристики системы оповещения об авариях на рядом расположенных объектах.**

Сведения по подпункту аналогичны п. 12.8.

**13.2.9. Решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации населения.**

Сведения по подпункту аналогичны п. 13.1.15.

**13.2.10. Решения по обеспечению беспрепятственного ввода и передвижения на проектируемом объекте сил и средств ликвидации ЧС.**

Сведения по подпункту аналогичны п. 13.1.16.

## **13.3. Решения по предупреждению ЧС, источниками которых являются опасные природные процессы**

**13.3.1. Сведения о природно-климатических условиях в районе расположения объекта строительства.**

Территория строительства относится ко II Б климатическому подрайону и имеет следующие климатические параметры:

- средняя температура воздуха: +7,5°C;
- средняя температура наиболее жаркого месяца (июль): +16,5°C;
- средняя температура наиболее холодного месяца (январь): -2,7° С;
- расчетная температура воздуха: -19 0С;
- количество годовых осадков: 700 мм;
- направление господствующих ветров: западное, юго-восточное;
- нормативное ветровое давление: 35 кгс/м<sup>2</sup>;
- средняя годовая скорость ветра: 3,5-4,0 м/сек;
- морозный период: 160 – 170 дней.

Климат - переходящий от морского к умеренно-континентальному и характеризуется быстрыми переменаами погоды.

Для ветрового режима характерно преобладание ветров западной четверти горизонта

(западный, юго-западный, северо-западный). В холодный период особую устойчивость имеют ветры западных, юго-западных и южных направлений; летом – юго-восточных. Скорость ветра изменяется преимущественно от 4,0 м/с до 7,0-7,5 м/с. Среднегодовая скорость ветра 4,3 м/с. В среднем за год наибольшую скорость имеют ветры преобладающих направлений – западного и юго-западного, наименьшую – северо-восточного и восточного. Число дней с сильными ветрами (штормами) со скоростью более 15 м/с достигает 5-6 дней в году, главным образом, это ветры западные, юго-западные.

Грозы бывают в любое время года.

Наиболее вероятными природными явлениями для развития ЧС природного характера могут быть (согласно исходных данных выданных ГУ МЧС России по Калининградской области № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г.:

- сильный ветер, скорость ветра (включая порывы) 25м/сек и более;
- очень сильный дождь (количество осадков 50мм и более за 12 часов и менее);
- продолжительные сильные дожди, количество осадков 100мм и более за период 12 часов, но не менее 48 часов.

Климатические условия района оцениваются как благоприятные и не вызывают планировочных ограничений.

### **13.3.2. Оценка частоты и интенсивности проявлений опасных природных процессов.**

Согласно исходных данных выданных ГУ МЧС России по Калининградской области № 5854-3-1-6 от 30 октября 2014г., а также Приложения Б СНиП 22-01-95, на проектируемой территории отсутствуют опасные природные процессы.

Наиболее неблагоприятным природным фактором, влияющим на процесс функционирования территории, может стать сильный ветер.

Защита зданий от ветрового воздействия, снеговой нагрузки предусматривается в соответствии с требованиями СНиП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия».

Защита от атмосферных осадков, затопления территории и подтопления фундаментов осуществляется путем выполнения вертикальной планировки территории и организации поверхностного стока, устройства дренажа и строительства ливневой канализации.

Защита от сильных морозов предусматривается в соответствии с требованиями СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» путем расчета производительности системы отопления.

Оповещение об опасных природных явлениях и передача информации о чрезвычайных ситуациях природного характера осуществляется через оперативного дежурного отдела ГО и ЧС г. Калининграда.

### **13.3.3. Мероприятия по молниезащите.**

Проектные решения и мероприятия выполняются на стадии проектирования отдельных объектов и выполняются в соответствии с «Инструкцией по устройству молниезащиты зданий и сооружений» РД 34.21-122-87.

### **13.3.4. Описание и характеристики существующих и предлагаемых в проекте систем мониторинга опасных природных процессов и оповещения о ЧС природного характера.**

На проектируемой территории отсутствуют системы мониторинга опасных природных процессов.

Проектом не предусматривается размещение на проектируемой территории систем мониторинга опасных природных процессов.

Оповещение о ЧС природного характера осуществляется в общей сети оповещения ГО.

### **13.3.5. Сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, а также систем связи.**

Решения по подпункту аналогичны п. 13.1.11.

**13.3.6. Сведения о наличии и размещении резервов материальных средств для ликвидации последствий стихийных бедствий на проектируемом объекте.**

Решения по подпункту аналогичны п. 13.1.12.

**13.3.7. Решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации людей с территории объекта.**

Решения по подпункту аналогичны п. 13.1.15.

**13.3.8. Решения по обеспечению беспрепятственного ввода и передвижения на проектируемом объекте сил и средств ликвидации последствий стихийных бедствий.**

Решения по подпункту аналогичны п. 13.1.16.

#### **13.4. ВЫВОДЫ**

Выполнение заложенных в проекте решений позволит:

- в большинстве случаев предотвратить возникновение аварий, связанных с чрезвычайными ситуациями;
- значительно снизить ущерб, наносимый чрезвычайными ситуациями окружающей природной среде, жизни и здоровью людей;
- значительно уменьшить продолжительность и затраты на ликвидацию последствий чрезвычайных ситуаций.

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

---

**ЭТАП II**  
**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**  
**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

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

---



## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект межевания территории в границах ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года N 105 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользовании в застройке городов и других поселений" (с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000г., Постановление правительства № 615);
- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 " Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах" (с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление Правительства № 615);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004г.№ 190-ФЗ;
- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года от 25 октября № 136-ФЗ;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Федеральным законом «О землеустройстве», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года от 18июля 2001г. № 78-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 года № 214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;
- Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 года № 273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 года № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 года № 514 «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17 февраля 2003 г, утвержденных Росземкадастром;
- Решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 130 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользовании (межевании) в городе Калининграде";
- СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СНиП 11 -04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Положением "О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации", приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310;
- «Методическими указаниями по установлению границ землепользования в застройке городов и других поселений».

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации ГО «Город Калининград» №842 от 05.06.2014г. и техническое задание на разработку документации по планировке территории №18/14 от 10.06.2014г..

Проект межевания территории выполнен в соответствии с разработанным проектом планировки территории в пределах вышеуказанных границ – 57,24га. Территория подлежащая межеванию составляет **208045,0 кв. м**, в границы территории, подлежащей

межеванию, не входят территории существующих магистральных улиц -ул. М.Горького, Согласия, в существующих красных линиях, территории сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков в границах проекта планировки.

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются сведения дежурного плана г. Калининграда (МУП «Городской центр геодезии» 2014 г.)

## **1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ**

Проектируемая территория расположена в северной части Ленинградского района г.Калининграда, западнее магистрали общегородского значения – ул. М.Горького. Площадь территории в границах проекта планировки и межевания 57,25 га.

Проектируемая территория частично свободна от застройки, частично застроена.

В северо-восточной части территории расположены кварталы существующей индивидуальной жилой застройки, где имеют место оформленные земельные участки, а также незначительные по площади свободные территории.

Рельеф рассматриваемой территории в основном ровный, спокойный, с общим понижением в восточном направлении, абсолютные отметки изменяются от 28,6 до 31,84 м в Балтийской системе высот.

Основную часть территории проектных работ занимают свободные от застройки территории. На свободной от застройки территории имеют место земельные кадастровые участки, под различный вид разрешенного использования.

На территории межевания ранее создано и зарегистрировано в ЕГРЗ

- 66 кадастровых земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов общей площадью 40265,0 кв.м;
- 4 кадастровых земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов площадью 117084,0 кв.м;
- 1 кадастровый земельный участок для проведения проектно-изыскательских работ в целях комплексного освоения общей площадью 111567,0 кв.м;
- 1 кадастровый земельный участок под неоконченное строительство объект- автосервис с кафе и магазином общей площадью 8920,0 кв.м;
- 1 кадастровый земельный участок под строительство многофункционального делового и обслуживающего центра общей площадью 11253,0 кв.м;
- 1 кадастровый земельный участок под сущ. здание храма общей площадью 2002,0 кв.м;
- 1 кадастровый земельный участок под строительство детского сада на 240 мест с бассейном общей площадью 14440,0 кв.м;
- 1 кадастровый земельный участок под устройство проезда и гостевой стоянки для детского сада общей площадью 3641,0 кв.м;
- 2 кадастровых земельных участка под строительство территориального медицинского объединения общей площадью 7283,0 кв.м;
- 2 кадастровых земельных участка под городской сквер общей площадью 14105,0 кв.м.
- 17 кадастровых земельных участков под объекты и сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры общей площадью 32023,0 кв.м.

Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков в границах межевания составляет 390683,0 кв. м..

Полная информация о ранее созданных и ранее сформированных участках приведены на листе ПМ-3.1. М 1: 2000 и в таблице № 1 настоящей пояснительной записки.

Экспликация земельных участков

Таблица №1

№п/п (№ на листе ППМ 2.1 ППМ 3.1 )	Разрешенное использование	Площадь кв. м	Кадастровый номер	Вид прав а
1	2	3	4	5
<b>Ранее созданные (сформированные и зарегистрированные в ГКН) земельные участки, в т.ч.</b>				
1 (33)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:14	-
2 (34)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	981,0	39:15:130709:25	-
3 (35)	Зем. уч. под жилой дом (сверхнормативная территория)	633,0	39:15:130709:24	-
4 (49)	Зем. уч. для обслуживания индивидуального жилого дома	386,0	39:15:130709:102	-
5 (50)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:23	-
6 (51)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:70	-
7(52)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:32	-
8 (65)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	1200,0	39:15:130709:105	-
9 (66)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	594,0	39:15:130709:9	-
10 (67)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	502,0	39:15:000000:13	-
11 (68)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:18	-
12 (69)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	616,0	39:15:130709:104	-
13 (70)	Зем. уч. под стр-во блокированного жилого дома	600,0	39:15:130709:21	-
14 (72)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:101	-
15 (73)	Зем. уч. под сущ. жилой дом индивидуального жилищного фонда	600,0	39:15:130709:71	-
16 (74)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	690,0	39:15:130709:111	-
17 (77)	Зем. уч. под жилой дом индивидуального жилищного фонда	600,0	39:15:130709:15	-
18 (78)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:19	-
19	Зем. уч. под жилой дом	600,0	39:15:130709:22	-

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

(79)	индивидуального жилищного фонда			
20 (80)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:28	-
21 (81)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:33	-
22 (82)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:41	-
23 (83)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:37	-
24 (84)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:43	-
25 (85)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:97	-
26 (87)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	800,0	39:15:130709:76	-
27(88 )	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:77	-
28 (89)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:16	-
29(90 )	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:20	-
30 (91)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:93	-
31 (92)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:29	-
32 (93)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:35	-
33 (94)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:34	-
34 (96)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:40	-
35 (97)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:106	-
36 (98)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:46	-
37(99 )	Зем. уч. под обслуживание индивидуального жилого дома	466,0	39:15:	-
38 (102)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:27	-
39 (103)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:31	-
40 (104)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:30	-
41 (105)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:36	-
42 (106)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:108	-
43 (107)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:44	-

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

44 (108)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	485,0	39:15:130709:106	-
45 (109)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивид. жилого дома (сверхнорм. тер.)	430,0	39:15:130709:56	-
46 (110)	Зем. уч. под жилой дом индивидуального жилищного фонда	600,0	39:15:130709:51	-
47 (111)	Зем. уч. под обслуживание индивидуального жилого дома	455,0	39:15:130709:137	-
48 (112)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	660,0	39:15:130709:129	-
49 (113)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом в 1-3 эт. с придомовыми участками и постройками	662,0	39:15:130709:133	-
50 (117)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:39	-
51 (118)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:42	-
52 (119)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	857,0	39:15:130709:107	-
53 (120)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:45	-
54 (121)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:48	-
55 (122)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:47	-
56 (123)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:53	-
57 (124)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:57	-
58 (125)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:100	-
59 (130)	Зем. уч. для обслуживания индивидуального жилого дома	448,0	39:15:130709:75	-
60 (131)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:50	-
61 (132)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:54	-
62 (133)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:60	-
63 (134)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:58	-
64 (135)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:61	-
65 (140)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:55	-
66 (141)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:63	-
67	Зем. уч. под стр-во многоквартирных	42998,0	39:15:000000:6159	-

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

(100)	жилых домов			
68 (138)	Зем. уч. под стр-во многоквартирных жилых домов	10895,0	39:15:130710:588	-
69 (144)	Зем. уч. под стр-во многоквартирных жилых домов	19850,0	39:15:130710:885	-
70 (147)	Зем. уч. под стр-во многоквартирных жилых домов	43341,0	39:15:130710:590	-
71 (142)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом объект-автосервис с кафе и магазином	8920,0	39:15:130709:125	-
72 (150)	Зем. уч. под стр-во многофункционального делового и обслуживающего центра	11253,0	39:15:000000:128	-
73 (152)	Зем. уч. под сущ. здание храма	2002,0	39:15:130710:98	-
74 (165)	Зем. уч. под стр-во дет. сада на 240 мест с бассейном	14440,0	39:15:130710:96	-
75 (179)	Зем. уч. под устройство проезда и гостевой стоянки для дет. сада	3641,0	39:15:130710:97	-
76 (126)	Зем. уч. под городской сквер (санитарно-защитное озеленение)	3983,0	39:15:130709:227	-
77 (178)	Зем. уч. под городской сквер «Юбилейный»	10122,0	39:15:130710:426	-
78 (76)	Зем. уч. под опору 221	81,0	39:15:130710:34	-
79 (115)	Зем. уч. под опору 227	50,0	39:15:130710:36	-
80 (116)	Зем. уч. под установку РП (ТП) 10/04кВ	200,0	39:15:130710:381	-
81 (128)	Зем. уч. под стр-во инженерной и транспортной инфраструктуры	12683,0	39:15:130710:589	-
82 (129)	Зем. уч. под опору 220	5,0	39:15:130710:33	-
83 (136)	Зем. уч. под стр-во гидротехнического сооружения	323,0	39:15:130709:240	-
84 (137)	Зем. уч. под стр-во ВНС «Сусанинская» 3-го подъема	12400,0	39:15:130709:224	-
85 (143)	Зем. уч. под стр-во участка водопровода	3315,0	39:15:130709:239	-
86 (145)	Зем. уч. под опору 226	6,0	39:15:130709:124	-
87 (155)	Зем. уч. под стр-во трансформаторной подстанции	41,0	39:15:130710:593	-
88 (156)	Зем. уч. под опору 225	6,0	39:15:130709:121	-
89 (160)	Зем. уч. под опору 218	5,0	39:15:130712:137	-
90 (164)	Зем. уч. под стр-во трансформаторной подстанции	58,0	39:15:130710:591	-
91	Зем. уч. под стр-во трансформаторной	41,0	39:15:130710:594	-



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

(175)	подстанции			
92 (181)	Зем. уч. под опору	6,0	39:15:130712:134	-
93 (182)	Зем. уч. под опору 333	5,0	39:15:130710:32	-
94 (171(1))	Зем. уч. под стр-во территориального медицинского объединения	6473,0	39:15:000000:6408	-
95 (171(2))	Зем. уч. под стр-во территориального медицинского объединения	810,0	39:15:000000:6410	-
96	Зем. участок под транспортную инфраструктуру	2798	39:15:000000:6409	-
97 (183)	Зем. уч. под размещение объектов торговли	8055,0	39:15:130710:883	-
98 (184)	Зем. уч. под размещение объектов торговли	2045,0	39:15:130710:884	-
<b>Всего:</b>		<b>279116,0</b>	-	
99 (9)	Зем. уч. для проведения проектно-изыскательских работ в целях комплексного освоения	111567,0	39:15:130710:94	-
<b>Всего:</b>		<b>111567,0</b>	-	-
<b>Итого:</b>		<b>390683,0</b>	-	-

## 2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе г. Калининграда.

Проектом межевания определена площадь и границы земельных участков под объекты строительства, существующий сохраняемый жилой фонд, территории общего пользования под размещение улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций; озеленение и благоустройство; сооружения инженерной инфраструктуры, а также определены границы изменяемых (разделяемых), земельных участков.

В таблице № 2 приводятся общие данные по земельным участкам в границах территории межевания

### Экспликация земельных участков

*Таблица №2*

№ п/п (№ на листе ППМ 3.1.)	Разрешенное использование	Площадь кв. м	Кадастровый номер	Вид права
1	2	3	4	5
<b>Ранее созданные (сформированные и зарегистрированные ЕГРЗ) сохраняемые земельные участки, в т.ч.</b>				
1 (33)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:14	-



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

2 (34)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	981,0	39:15:130709:25	
3 (35)	Зем. уч. под жилой дом (сверхнормативная территория)	633,0	39:15:130709:24	
4 (49)	Зем. уч. для обслуживания индивидуального жилого дома	386,0	39:15:130709:102	
5 (50)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:23	
6 (51)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:70	
7(52)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:32	
8 (65)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	1200,0	39:15:130709:105	
9 (66)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	594,0	39:15:130709:9	
10 (67)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	502,0	39:15:000000:13	
11 (68)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:18	
12 (69)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	616,0	39:15:130709:104	
13 (70)	Зем. уч. под стр-во блокированного жилого дома	600,0	39:15:130709:21	
14 (72)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:101	
15 (73)	Зем. уч. под сущ. жилой дом индивидуального жилищного фонда	600,0	39:15:130709:71	
16 (74)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	690,0	39:15:130709:111	
17 (77)	Зем. уч. под жилой дом индивидуального жилищного фонда	600,0	39:15:130709:15	
18 (78)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:19	
19 (79)	Зем. уч. под жилой дом индивидуального жилищного фонда	600,0	39:15:130709:22	
20 (80)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:28	
21 (81)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:33	
22 (82)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:41	
23 (83)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:37	
24 (84)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:43	
25 (85)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:97	

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

26 (87)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	800,0	39:15:130709:76	
27(88 )	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:77	
28 (89)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:16	
29(90 )	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:20	
30 (91)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:93	
31 (92)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:29	
32 (93)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:35	
33 (94)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:34	
34 (96)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:40	
35 (97)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:106	
36 (98)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:46	
37(99 )	Зем. уч. под обслуживание индивидуального жилого дома	466,0	39:15:	
38 (102)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:27	
39 (103)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:31	
40 (104)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:30	
41 (105)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:36	
42 (106)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:108	
43 (107)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:44	
44 (108)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	485,0	39:15:130709:106	
45 (109)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивид. жилого дома (сверхнорм. тер.)	430,0	39:15:130709:56	
46 (110)	Зем. уч. под жилой дом индивидуального жилищного фонда	600,0	39:15:130709:51	
47 (111)	Зем. уч. под обслуживание индивидуального жилого дома	455,0	39:15:130709:137	
48 (112)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	660,0	39:15:130709:129	
49 (113)	Зем. уч. под индивидуальный жилой дом в 1-3 эт. с придомовыми	662,0	39:15:130709:133	

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

	участками и постройками			
50 (117)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:39	
51 (118)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:42	
52 (119)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	857,0	39:15:130709:107	
53 (120)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:45	
54 (121)	Зем. уч. под сущ. индивидуальный жилой дом	600,0	39:15:130709:48	
55 (122)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:47	
56 (123)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:53	
57 (124)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:57	
58 (125)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:100	
59 (130)	Зем. уч. для обслуживания индивидуального жилого дома	448,0	39:15:130709:75	
60 (131)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:50	-
61 (132)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:54	-
62 (133)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:60	-
63 (134)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:58	-
64 (135)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:61	-
65 (140)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:55	-
66 (141)	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:130709:63	-
67 (100)	Зем. уч. под стр-во многоквартирных жилых домов	42998,0	39:15:000000:6159	-
68 (138)	Зем. уч. под стр-во многоквартирных жилых домов	10895,0	39:15:130710:588	-
69 (144)	Зем. уч. под стр-во многоквартирных жилых домов	19850,0	39:15:130710:885	-
70 (147)	Зем. уч. под стр-во многоквартирных жилых домов	43341,0	39:15:130710:590	-
71 (142)	Зем. уч. под неоконч. стр-вом объект-автосервис с кафе и магазином	8920,0	39:15:130709:125	-
72 (150)	Зем. уч. под стр-во многофункционального делового и обслуживающего центра	11253,0	39:15:000000:128	-
73	Зем. уч. под сущ. здание храма	2002,0	39:15:130710:98	-

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

(152)				
74 (165)	Зем. уч. под стр-во дет. сада на 240 мест с бассейном	14440,0	39:15:130710:96	-
75 (179)	Зем. уч. под устройство проезда и гостевой стоянки для дет. сада	3641,0	39:15:130710:97	-
76 (126)	Зем. уч. под городской сквер (санитарно-защитное озеленение)	3983,0	39:15:130709:227	-
77 (178)	Зем. уч. под городской сквер «Юбилейный»	10122,0	39:15:130710:426	-
78 (76)	Зем. уч. под опору 221	81,0	39:15:130710:34	-
79 (115)	Зем. уч. под опору 227	50,0	39:15:130710:36	-
80 (116)	Зем. уч. под установку РП (ТП) 10/04кВ	200,0	39:15:130710:381	-
81 (128)	Зем. уч. под стр-во инженерной и транспортной инфраструктуры	12683,0	39:15:130710:589	-
82 (129)	Зем. уч. под опору 220	5,0	39:15:130710:33	-
83 (136)	Зем. уч. под стр-во гидротехнического сооружения	323,0	39:15:130709:240	-
84 (137)	Зем. уч. под стр-во ВНС «Сусанинская» 3-го подъема	12400,0	39:15:130709:224	-
85 (143)	Зем. уч. под стр-во участка водопровода	3315,0	39:15:130709:239	-
86 (145)	Зем. уч. под опору 226	6,0	39:15:130709:124	-
87 (155)	Зем. уч. под стр-во трансформаторной подстанции	41,0	39:15:130710:593	-
88 (156)	Зем. уч. под опору 225	6,0	39:15:130709:121	-
89 (160)	Зем. уч. под опору 218	5,0	39:15:130712:137	-
90 (164)	Зем. уч. под стр-во трансформаторной подстанции	58,0	39:15:130710:591	-
91 (175)	Зем. уч. под стр-во трансформаторной подстанции	41,0	39:15:130710:594	-
92 (181)	Зем. уч. под опору	6,0	39:15:130712:134	-
93 (182)	Зем. уч. под опору 333	5,0	39:15:130710:32	-
94 (171(1))	Зем. уч. под стр-во территориального медицинского объединения	6473,0	39:15:000000:6408	-
95 (171(2))	Зем. уч. под стр-во территориального медицинского объединения	810,0	39:15:000000:6410	-
96	Зем. участок под транспортную инфраструктуру	2798	39:15:000000:6409	-

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

97 (183)	Зем. уч. под размещение объектов торговли	8055,0	39:15:130710:883	-
98 (184)	Зем. уч. под размещение объектов торговли	2045,0	39:15:130710:884	-
<b>Всего:</b>		<b>279116,0</b>	-	-
<b>Изменяемые (разделяемые) земельные участки, в т.ч.</b>				
99 (9)	Зем. уч. для проведения проектно-изыскательских работ в целях комплексного освоения	11157 6,0	39:15:130710:94	-
<b>Всего:</b>		<b>111576, 0</b>		
<b>Вновь образуемые земельные участки: в т.ч.</b>				
<b>Образуемые земельные участки под размещение объектов жилищного строительства, в т.ч.</b>				
1	Зем. уч. под строительство многоэтажных жилых домов (9-16эт., преимущественно 9 эт.)	27023,0		
2	Зем. уч. под строительство многоэтажных жилых домов (9-16эт., преимущественно 9 эт.))	12333,0		
3	Зем. уч. под строительство многоэтажных жилых домов (9-16эт., преимущественно 9 эт.))	26727,0		
<b>Всего:</b>		<b>66083, 0</b>		
<b>Образуемые земельные участки под размещение объектов социального назначения, в т.ч.</b>				
8	Зем. уч. под строительство школы	26973,0		
<b>Всего:</b>		<b>26973,0</b>		
<b>Образуемые земельные участки под транспортную инфраструктуру, в т.ч.:</b>				
18	Зем. уч. под улицы, проезды,	5898,0		
19	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	8556,0		
20	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	3779,0		
<b>Всего:</b>		<b>18233,0</b>		
<b>Образуемые земельные участки под объекты инженерной инфраструктуры, в т.ч.:</b>				
7	Зем. уч. под строительство трансформаторной подстанции	45,0		
27	Зем. уч. под строительство трансформаторной подстанции	42,0		
28	Зем. уч. под строительство трансформаторной подстанции	42,0		
29	Зем. уч. под строительство	42,0		

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

	трансформаторной подстанции			
30	Зем. уч. под строительство трансформаторной подстанции	58,0		
31	Зем. уч. под строительство трансформаторной подстанции	58,0		
<b>Всего:</b>		<b>287,0</b>		
<b>Всего по вновь образуемым земельным участкам из земельного участка КН 39:15:130710:94</b>		<b>111576,0</b>		
<b>Образуемые земельные участки:</b>				
<b>в т.ч.</b>				
4	Зем. уч. под строительство индивидуального жилого дома	703,0		
5	Зем. уч. под строительство индивидуального жилого дома	886,0		
33	Зем. уч. под строительство многоэтажных жилых домов (9-16эт., преимущественно 9 эт.)	153,0		
<b>Всего:</b>		<b>1742,0</b>		
<b>Образуемые земельные участки под размещение объектов социального назначения,</b>				
<b>в т.ч.</b>				
34	Зем. уч. под строительство школы	366,0		
<b>Всего:</b>		<b>366,0</b>		
<b>Образуемые земельные участки под благоустройство и озеленение,</b>				
<b>в т.ч.</b>				
9	Зем. уч. под обслуживание существующего индивидуального жилого дома	97,0		
10	Зем. уч. под обслуживание существующего индивидуального жилого дома	84,0		
11	Зем. уч. под обслуживание существующего индивидуального жилого дома	177,0		
12	Зем. уч. под сквер	1391,0		
13	Зем. уч. под озеленение спец. назначения (СЗЗ)	14140,0		
14	Зем. уч. под озеленение спец. назначения (СЗЗ)	7906,0		
15	Зем. уч. под озеленение спец. назначения (СЗЗ)	1678,0		
<b>Всего:</b>		<b>25473,0</b>		
<b>Образуемые земельные участки под транспортную инфраструктуру,</b>				
<b>в т.ч.:</b>				
16	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	3831,0	-	-
17	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	8506,0		-
21	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	15640,0		

22	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	26069,0		
23	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	4953,0		
24	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	2981,0		
25	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	2670,0		
26	Зем. уч. под улицы, дороги, проезды	2487,0		
<b>Всего:</b>		<b>67137,0</b>		
<b>Образуемые земельные участки под объекты инженерной инфраструктуры, в т.ч.:</b>				
6	Зем. уч. под строительство котельной	1567,0		
32	Зем. уч. под строительство РП	184,0		
<b>Всего:</b>		<b>1751,0</b>		
<b>Всего по образуемым земельным участкам:</b>		<b>96468,0</b>		
<b>Всего по вновь образуемым и образуемым земельным участкам</b>		<b>208045,0</b>		
<b>Итого по ранее созданным, сформированным, образуемым и вновь образуемым земельным участкам в границах межевания</b>		<b>487161,0</b>		

Полная информация о сохраняемых, изменяемых и образуемых земельных участках приведены на листе ППМ-3.1. М 1: 2000.

### 3. РАСЧЁТ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ МЕЖЕВАНИЮ

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

Площадь в границах межевания – **487161,0 кв. м**

При определении площади территорий, подлежащих межеванию, в данном проекте учтена общая площадь сохраняемых, ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков.

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по формуле:

$$S_m = S_{т.м.} - S_{с.з.у.} - S_{у.д.пл.}$$

где  $S_m$  - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{т.м.}$ ,- площадь территории межевания – 87349,0 кв.м;

$S_{с.з.у.}$  - площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков – 261116,0 кв.м;

$$S_m = 487161,0 - 279116,0 = 208045,0$$

**Таким образом:**

**Площадь территории, подлежащей межеванию – 208045,0 кв. м**



#### 4. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории, расположенной в ул.Согласия-ул.П.Панина-ул.Горького-ул.Рассветная в Ленинградском районе г. Калининграда –

##### Сохраняются:

- 98 ранее созданных и ранее сформированных земельных участков суммарной площадью 279116,0 кв.м.

##### Изменяются (разделяются) и вновь образуются зем. участки:

- 1 ранее созданный земельный участок для проведения проектно-изыскательских работ в целях комплексного освоения общей площадью 111567,0 кв.м с кадастровым номером 39:15:130710:94 разделяется на:
  - a) 3 (три) земельных участка под строительство многоквартирных (9-16 эт., преимущественно 9 эт.) жилых домов общей площадью 66083,0 кв.м;
  - b) 1 (один) земельный участок под стр-во школы общей площадью – 26973,0 кв.м;
  - c) 6 (шесть) земельных участков под строительство ТП общей площадью - 287,0 кв.м;
  - d) 3 (три) земельных участка под строительство улиц, дорог и магистральных инженерных коммуникаций общей площадью – 18233,0 кв.м.

##### Образуются:

- 2 (два) земельных участка под размещение объектов жилого назначения – индивидуальных жилых домов, суммарной площадью 1589,0 кв. м;
- 1 (один) земельный участок под строительство многоквартирных (9-16 эт., преимущественно 9 эт.) жилых домов общей площадью 153,0 кв.м;
- 1 (один) земельный участок под строительство школы общей площадью - 366,0 кв.м;
- 3 (три) земельных участка под благоустройство объектов жилищного строительства суммарной площадью 358,0 кв. м;
- 8 (восемь) земельных участков под улицы, проезды и магистральные инженерные коммуникации суммарной площадью 67137,0 кв. м;
  - 1 (один) зем. участок под объекты инженерной инфраструктуры суммарной площадью – 1567,0 кв. м.
- 1 (один) зем. участок под размещение РП суммарной площадью – 184,0 кв. м.
  - 4 (четыре) земельных участка под озеленение (в т.ч. специального назначения – охранный зона ЛЭП), благоустройства суммарной площадью 25115,0 кв. м.

#### 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Площадь проектируемой территории</b>	<b>га</b>	<b>57,83</b>	<b>-</b>
<b>2</b>	<b>Территории подлежащие межеванию:</b>	<b>кв.м</b>	<b>208045,0,0</b>	<b>208045,0</b>
<b>3</b>	<b>Территории, не подлежащие межеванию</b>	<b>кв.м</b>	<b>3700255,0</b>	<b>370255,0</b>
	в том числе:			
	- сохраняемых, ранее созданных сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ земельных участков	кв.м	279116,0	279116,0

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

---

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ