

ООО «Бид-Проект»
ООО «Академия Архитектуры»

г. Калининград
Ленинградский район
Проект планировки территории в границах
красных линий улиц Согласия – 2-я Б.Окружная –
Панина – железная дорога



Калининград 2008 г.

ООО «Бид-проект»
ООО «Академия Архитектуры»

г.Калининград
Ленинградский район
Проект планировки территории в границах
красных линий улиц Согласия – 2-я Б.Окружная –
Панина – железная дорога

Пояснительная записка

Директор	Денисова Н.Г.
Главный архитектор проекта	Денисов А.Н.
Главный инженер проекта	Цепкало Р.А.
Архитектор	Гаврилюк Р.В.

Калининград 2008г.

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА
г. Калининград Ленинградский район
Проект планировки территории в границах улиц Согласия – 2-я
Б.Окружная – Панина – железная дорога

ТОМ I Архитектурно – планировочный раздел

- пояснительная записка с приложениями
- графические материалы М 1:2000

ТОМ II Инженерное обеспечение

Альбом 1 Схема газоснабжения района.

- пояснительная записка.
- схема сетей М 1:2000

Альбом 2 Схема теплоснабжения района.

- пояснительная записка.
- схема сетей М 1:2000

Альбом 3 Водоснабжение, хозбытовая, канализация.

- пояснительная записка.
- схемы сетей М 1:2000

Альбом 4 Схема электроснабжения района.

- пояснительная записка.
- схема м 1:2000

Альбом 5 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

- пояснительная записка.
- схемы М 1:2000

ТОМ III Оценка воздействия на окружающую среду

- пояснительная записка.

ТОМ IV Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

- пояснительная записка.
- схемы М 1:2000

Состав проекта

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Схема расположения проектируемой территории в структуре города	ПП-1	М 1:10000
2.	План современного использования территории, схема планировочных ограничений	ПП-2	М 1 2000
3.	План красных линий и линий регулирования застройки (основной чертёж) со схемой функционального зонирования	ПП-3	М 1: 2000
4.	Эскиз застройки	ПП-4	М 1:1:2000
5.	Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети со схемой размещения объектов обслуживания	ПП-5	М 1: 2000
6.	Схема градостроительного зонирования и регламентирования застройки	ПП-6	М 1: 2000
7.	Разбивочный план красных линий	ПП-7	М 1: 2000
8.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ПП-8	М1:2000
9.	Сводный план инженерных сетей	ПП-9	М1:2000
10.	Схема очередности строительства	ПП-10	М 1:4000

Состав разработчиков проекта

№п/п	№ Тома, альбома	Наименование тома, альбома	Разработчик
1	Том I	Архитектурно-планировочный раздел: - Общие положения. Пояснительная записка - Графический материал: <ul style="list-style-type: none"> • Схема расположения проектируемой территории в структуре города • План современного использования территории, схема планировочных ограничений • План красных линий и линий регулирования застройки (основной чертёж) со схемой функционального зонирования • Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети со схемой размещения объектов обслуживания • Схема градостроительного зонирования и регламентирования застройки • Разбивочный план красных линий 	ООО «Академия Архитектуры»
		• Эскиз застройки	ООО «Бид-Проект»
2	Том II	Инженерное обеспечение Общие положения. Пояснительная записка. Сводный план инженерных сетей.	ООО «Бид-Проект»
	Альбом 1	Схема газоснабжения района. Пояснительная записка. Схемы сетей.	ООО «Бид-Проект»
	Альбом 2	Схема теплоснабжения района. Пояснительная записка. Схемы сетей.	ООО «Бид-Проект»
	Альбом 3	Схема водоснабжения, хозяйственной и дождевой канализации района. Пояснительная записка. Схемы сетей.	ООО «Бид-Проект»
	Альбом 4	Схема электроснабжения района. Сети связи. Пояснительная записка. Схемы сетей.	ООО «Бид-Проект»
	Альбом 5	Инженерная подготовка территории. Пояснительная записка. Схемы вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.	ООО «Бид-Проект»
3	Том III	ОВОС	
4	Том IV	Инженерно-технические мероприятия гражданской мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Пояснительная записка. Схемы.	

Содержание пояснительной записки

Том I

Архитектурно-планировочный раздел

1.	Общие положения.....
2.	Градостроительный анализ территории.....
2.1.	Положение проектируемой территории
2.2.	Природно-климатические условия и инженерно-геологическая характеристика территории.....
2.3.	Современное состояние и использование территории.....
2.4.	Планировочные ограничения.....
2.5.	Анализ возможности использования решений генплана г. Калининграда.....
2.6.	Выводы градостроительного анализа.....
3.	Проектное решение.....
3.1.	Архитектурно-планировочная организация территории функциональное зонирование и предложения по объемно-пространственному решению застройки.....
3.2.	Организация улично-дорожной сети.....
3.3.	Градостроительное зонирование и предложения по регламентам застройки.....
3.4.	Предложения по формированию красных линий улиц, проездов.
3.5.	Технико-экономические показатели застройки. Расчёт учреждений обслуживания.....
4.	Территориальный баланс
5.	Основные технико-экономические показатели проекта планировки

ТомII

Инженерное обеспечение

1.	Общие положения.....
2.	Инженерная инфраструктура.....
2.1	Схема газоснабжения.....
2.2	Схема теплоснабжения.....
2.3	Схема водоснабжения, хозбытовой и дождевой канализации.....

- 2.4 Схема электроснабжения. Сети связи.....
- 2.5 Инженерная подготовка территории.....
- 3. Охрана окружающей среды.....**
- Исходная документация.....**
- Задание на разработку градостроительной документации № 7 от 20.07.2007г.....
 - Задание Заказчика на проектирование от 21.09.2007г.,
 - Постановление № 1500 от 19.09.2008г. «О внесении изменений в постановление №1119 от 15.05.07г.»
 - Постановление № 1119 от 15.05.2007г. «О разработке проекта планировки».....
 - Проектный план границ земельного участка.....
 - Информация о собственниках, владельцах и арендаторах земельных участков, примыкающих к проектируемой территории выданные комитетом муниципального имущества мэрии г.Калининграда.....
 - Информация комитета строительства и транспорта мэрии г.Калининграда о развитии дорог в Северном жилом районе 12.11.07г. №119.....
 - Информация ОАО «РЖД» филиала «Калининградские железные дороги» от 26.11.07г. № 642/НРИ о полосе отвода железной дороги.....
 - Информация ГУК «НПЦ по охране памятников» от 19.11.07г. №2975.....
 - Информация комитета архитектуры и градостроительства о наличии скотомогильника от 23.11. 07г №11348.....
 - Информация о выполнении поручения Губернатора Калининградской обл. Г.В.Бооса №236/пр от 15.10.08г.....
 - Результат исследований по экспертизе 1/1263-1265 от 10.11.08г.....
 - Разрешительное письмо №485 от 26.09.08г.....
 - Исходные данные и требования выданные ГУ Министерства РФ по делам ГО и ЧС от 22.01.08г. №335.....
 - Заключение по инженерной подготовке выданное ОАО «Институт

- Запводпроект» от 06.12.07г №518.....
- Предварительные ТУ ООО «Макро-Макс» от 06.10.08г. № В120/08..
 - ТУ ФГУП «Калининградгазификация» от 06.10.08г. № 72.....
 - ТУ МУП «Водоканал» от 29.11.07г. № I-1971.....
 - ТУ МУП «Гидротехник» от 21.11.08г. № 579.....
 - Техническое заключение№748 МУП «Калининградтеплосеть» от 28.11.08г. № 4791.....
 - ТУ ООО «Горсвет» от 27.11.07г. № 44.....
 - ТУ МУП «Эдис» от 27.11.07г. № 44.....
 - ТУ ООО «Батекс» от 26.11.07г. № 239.....
 - ТУ ЗАО «Экран» от 23.11.07г. № 3-11-2007.....
 - Протокол заседания Градостроительного Совета при управлении главного архитектора города.....
- Приложения** (в составе пояснительной записки).....
- Поперечные профили улиц, проездов.....
 - Схема положения проектируемой территории в структуре города...
 - План современного использования территории, схема планировочных ограничений
 - План красных линий и линий регулирования застройки (основной чертеж) со схемой функционального зонирования.....
 - Эскиз застройки
 - Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети со схемой размещения объектов обслуживания.....
 - Схема градостроительного зонирования и регламентирования.....
 - Разбивочный план красных линий.....
 - Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.....
 - Сводный план инженерных сетей.....
 - Схема очередности строительства.....
 - Объемно-пространственная визуализация застройки.....
 - Копия согласования УГИБДД УВД.....
 - Копия согласования главного архитектора города.....
 - Копии согласований инженерных служб выдавших ТУ.....

Справка ГАПа, ГИПа.

Проект выполнен в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, рекомендациями и требованиями СНиП и СанПиН.

Главный архитектор проекта

Денисов А.Н.

Главный инженер проекта

Цепкало Р.А.

1. Общие положения

- Проект планировки территории в границах красных линий улиц Согласия – 2-я Б.Окружная – Панина – железная дорога в Ленинградском районе г.Калининграда выполнен на основании Постановления №1119 от 15.05.07г, Постановления №1500 от 19.09.08г. «О внесении изменений в постановление главы-мэра от 15.05.07г. №1119», по заданию Комитета архитектуры и градостроительства мэрии г.Калининграда на разработку градостроительной документации от 23.07.07г., и по заданию Заказчика на проектирование от 21.09.07г..

Основной целью проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также определение основных линейно-планировочных и объёмно-пространственных направлений развития территории, мероприятий по их реализации.

Для достижения вышеуказанных целей необходимо решение следующих задач:

1. Разработка транспортно-пешеходной структуры в соответствии с материалами действующего Генерального плана МО «Город Калининград» и максимально эффективной и безопасной в плане реализации первоочередных задач и на перспективу.
2. Назначение красных линий улиц и линий застройки в соответствии с требованиями инженерного обустройства и градостроительной значимости ситуации.
3. Подготовка материалов проекта планировки в качестве последующих стадий проекта межевания и подготовки градостроительных планов земельных участков.
4. Подготовка предложений градостроительного регламентирования в качестве материалов к правилам землепользования и застройки для успешного процесса градорегулирования.

Проект разработан в расчете на перспективу до 10 лет .

При разработке проекта была проанализирована и учтена следующая ранее разработанная документация:

- Материалы Генерального плана МО «Город. Калининград», разработанный НПФ «ЭНКО» (Санкт-Петербург) в 2002 г. и утвержденный решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69.
- Проект зон охраны культурного наследия, утвержденного решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 465.
- Корректировка проекта планировки территории Северного жилого района, разработанный институтом «Агропромпроект», находящийся на стадии доработки и согласования.
- Проект планировки территории пос.Лермонтовский, находящийся на стадии разработки ООО «Никор-Проект».

Учтены рекомендации и требования следующих нормативно-правовых документов:

- ✓ Градостроительный кодекс РФ, 2004г.
- ✓ Земельный кодекс РФ, 2003г.
- ✓ Водный кодекс РФ, 03.06.2006гю №74-ФЗ
- ✓ СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- ✓ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;
- ✓ СанПИН 2,1,4,111002 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- ✓ СанПИН 2,1,5,980-00 Водоотведение населенных мест , санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод;
- ✓ СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- ✓ СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»;
- ✓ Постановление Областной Думы № 1 от 28 января 1999г. «О правилах ухода, содержания и охраны мелиоративных систем и гидротехнических сооружений на территории Калининградской области»;

- ✓ Перечень дорог общего пользования с указанием ширины полосы отвода и охранной зоны вдоль автомобильных дорог. «Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования», утвержденный постановлением Правительства РФ от 01.12.1998г. №1420;
- ✓ «Охранные зоны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России №9 от 22.04.92г. Минтопэнерго России от 29.04.92г. СНиП 2.05.06-85;
- ✓ Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов МДС 30-1.99;
- ✓ Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, РДС 30-201-98.

Состав проекта разработан в соответствии с рекомендациями «Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения градостроительной документации» (утверждена Постановлением № 4207 от 12.02.2003 г.).

2.Градостроительный анализ территории

2.1. Положение проектируемой территории в структуре города **(лист ПП-1)**

Проектируемая территория расположена в северной части г. Калининграда.

Границы проектируемой территории:

- ✓ с юга – ул. Панина ;
- ✓ с запада – железная дорога Калининград-Светлогорск ;
- ✓ с севера – ул.2-я Б. Окружная ;
- ✓ с востока – ул.Согласия –магистраль районного значения.

Площадь участка в границах проектных работ – 52.5 га, из них площадь участка ЗАО «БСК ФИНАНС-ГРУПП» - 39,74 га.

Проектируемый участок с севера ограничен лесом городского значения. С востока территория граничит с пос.Первомайским, застроенным индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

На юге расположена территория строящегося стадиона. С юго-востока проектируемая территория граничит с территорией, на которую в настоящее время разработан проект планировки в границах улиц М.Горького - Ф.Воейкова – Согласия – 2-я Большая Окружная в Ленинградском районе (разработчик - институт «Агропромпроект»).

2.2. Природно - климатические условия и инженерно – гидрогеологическая характеристика территории

Территория строительства относится ко IIБ климатическому подрайону.

Участок проектирования расположен в переходной климатической зоне между западно-европейским морским климатом и континентальным. Климат района, (согласно Г. М. Бариновой, 2002 г.), характеризуется очень мягкой зимой, часто без устойчивого снежного покрова, относительно холодной весной, умеренно теплым летом, теплой и дождливой осенью. Общий приход суммарной солнечной радиации 3400 мДж/кв.м. в год. Средняя годовая температура воздуха + 7,2 °С. Самый холодный месяц – январь со средней температурой воздуха от + 2,2 до – 4,4 °С. Самый теплый месяц – июль со средней температурой воздуха от + 16,6 до + 17,7 °С.

За год выпадает 788 мм осадков. Значительная часть осадков выпадает в смешанном виде – снег с дождем, мокрый снег, твердые осадки преобладают в январе – феврале. В среднем за год 183 дня с осадками.

Относительная влажность воздуха(%): средняя самого холодного месяца, января-85%, средняя самого жаркого месяца июля-77%.

Снежный покров отмечается 68 дней в году. Обычно он появляется в ноябре, но период его залегания неустойчив. Туманы наблюдаются 58 дней в году, преимущественно осенью. В связи с туманами в пониженных местах повышается вероятность накопления загрязняющих веществ.

Ветровой режим наиболее устойчив в холодное время года. Преобладают ветры юго-западного направления (35%), а также южные и юго-восточные (25%). Среднегодовая скорость ветра составляет – 4,3 м/с. Наибольшей скоростью

характеризуется западный ветер, зимой его средняя скорость 5,5 м/с, сильный ветер со скоростью 8 м/с и более отмечается 91 день в году.

Геологическое строение в пределах глубины инженерно-геологических исследований 25,0 -27,0м представлено следующими отложениями:

- современные образования, представленные техногенным слоем – 0,8 – 1,7м.

- озерно-ледниковые отложения балтийской стадии, представленные глинами и суглинками -1,1 – 1,0м.

- моренные отложения груданской стадии, представленные супесями пластичными и твердыми, песками мелкими и средней крупности, -22,2 – 24,5м.

Гидрогеологические условия площадки характеризуются наличием единого водоносного горизонта, приуроченного к линзам песков, насыщенных водой, в глинистых грунтах озерно-ледниковых и моренных отложений. Грунтовые воды вскрываются на глубине 0,5 – 0,8м от дневной поверхности или 27,7 – 28,0м в абсолютных отметках.

В период выпадения обильных дождей и интенсивного таяния снега максимальный уровень можно ожидать на глубине 0,0м.

Рельеф основной части проектируемой территории ровный, спокойный. Значительных перепадов высотных отметок местности не наблюдается. Территория характеризуется наличием мелких, нераскрытых понижений, аккумулирующих поверхностный сток и, поэтому, часто заболоченных во влажные периоды года.

Гидрографическая сеть представлена сетью мелиоративных каналов с нарушенной гидравлической связью, водоемами, различными по площади, гидравлически связанными с основными водоприемниками и обособленными, осушительными кюветами.

В периоды интенсивного выпадения атмосферных осадков территория подвержена подтоплению.

Строительство на данной площадке возможно как на естественном, так и на свайном основании в зависимости от уровня ответственности проектируемого здания или сооружения.

В виду сложного геолого-литологического строения территории необходимо выполнение комплекса инженерно-геологических изысканий на конкретно

выбранном участке строительства под конкретное здание или сооружение в полном объеме с учетом всех требований нормативных материалов.

2.3. Современное состояние и использование территории

(лист ПП-2)

Проектируемая территория свободна от застройки, имеет значительное озеленение, испещрена мелиоративными и дренажными каналами.

В довоенный период времени территория использовалась как сельхозугодья, поэтому на ней возможно наличие систематической или выборочной закрытой осушительной сети. В послевоенный период реконструкция этой сети не проводилась. Степень работоспособности существующего дренажа на текущий период не известна, а схемы расположения этого дренажа в городских архивах отсутствуют.

В конце прошлого века часть рассматриваемой территории была отведена под промышленную застройку, но, по ряду причин, строительство было остановлено, и в настоящее время эти земли практически не используются. От бывшего строительства осталось несколько автомобильных дорог с твердым покрытием, пригодных для заезда на территорию, нежилые постройки и металлические ангары.

Кроме возможного наличия закрытого дренажа территория планировки частично осушается открытым бессточным каналом и кюветами сохранившихся дорог.

Трасса осушительного канала сильно изломана, а техническое состояние плохое. Откосы канала оплыли и деформировались, русло канала заросло кустарником и болотной растительностью.

Проектируемая территория относится к зоне водосборной площади ручья Воздушного и пруда Школьного, но отделена от этих водоприемников насыпью железной дороги Калининград-Светлогорск. Гидравлическая связь поверхностного стока, формирующегося на рассматриваемой территории, осуществляется водоприемниками через водопропускную трубу, проложенную под железной дорогой.

Основными улицами являются ул.Согласия, ул. 2-я Б.Окружная, ул.Панина. Улично-дорожная сеть на проектируемом участке отсутствует.

Основными проблемами транспортной структуры проектируемой территории являются:

1. Отсутствие организации улично-дорожной сети в целом;
2. Узкая проезжая часть ул.2-я Б.Окружная;
3. Отсутствуют решения транспортных узлов с обустройством развязок по проектируемым магистральным улицам районного значения - ул. Согласия и ул. Ген. Челнокова;

На территории проектирования централизованные сети инженерного обеспечения отсутствуют. Магистральные водопроводные сети диаметром 350мм проходят вдоль ул. 2-я Б.Окружная. Вдоль западной границы рассматриваемой территории проложен коллектор бытовой канализации диаметром 500 мм. Глубина этого коллектора, в районе окончания осушительного канала, составляет более 3м. В южной части территории проектирования проходит воздушная линия электропередачи 110 кВ. Вблизи территории планировки существуют сети проводной радиотрансляционной сети и сети кабельного телевидения.

По информации предоставленной ГУК «НПЦ по охране памятников», на участке проектных работ и его непосредственной близости памятники истории, искусства и архитектуры отсутствуют.

В соответствии с информацией предоставленной Комитетом муниципального имущества г.Калининграда в границах проектных работ имеются следующие земельные отводы:

- ООО «Балторгстрой» - земельный участок площадью 0,8042га, предоставлен под строительство производственной базы (информации о сроке аренды не имеется).
- ОАО КМУ «Атомэнергомонтаж» - земельный участок площадью 0,3010га, предоставлен под склад, гараж (информация о сроке аренды не имеется)
- ОАО КМУ «Атомэнергомонтаж» - земельный участок площадью 0,1394га предоставлен под существующее административное помещение, в аренду сроком до 26 июня 2009г. на основании договора аренды №003371 от 21 августа 2000г..

- Шагин О.Г. – земельный участок площадью 0,0738га – под существующее здание механической мастерской (информация о сроке аренды не имеется).
- Земельный участок с зарегистрированным правом собственности РФ.
- Ткачук Е.Б. – земельный участок площадью 0,1439га – под строительство автомастерской, предоставлен в аренду до 20,08,10г. на основании постановления мэра г.Калининграда от 20,08,1999г. №3160.
- Михайлов С.В. – земельный участок площадью 0,0600га – под строительство индивидуального жилого дома, передан в собственность на основании постановления мэра г.Калининграда от 26.01.1995г. №127.

По данным ГУ по делам ГО и ЧС по Калининградской области потенциально-опасных объектов на территории участка нет. Радиационно-опасных объектов нет. Территория участка планировки расположена вне зон опасного химического заражения химически – опасных объектов.

2.4. Планировочные ограничения

Основными планировочными ограничениями на проектируемой территории являются:

- санитарно-защитная зона от железнодорожной ветки – 100 м;
- полоса отвода железной дороги – 32м от крайнего рельса;
- санитарно-защитная зона от несанкционированного места захоронения биологических отходов в пос. Первомайском – 1000м;
- санитарно-защитная зона от механической мастерской, и зем отводов под производственную базу – 50м.
- охранные зоны от существующих сетей водопровода и канализации – согласно СНиП 2.07.01-89*

2.5. Анализ возможности использования решений генплана **г. Калининграда**

- ✓ По транспортной структуре предложения генплана могут быть использованы с уточнением трассировок магистральных и жилых улиц в соответствии с территориальными возможностями.
- ✓ Учитывая положение о том что данная территория представляет собой одно из главных направлений градостроительного развития города, имеется возможность размещения на проектируемой территории высокоплотной многоквартирной жилой застройки квартального типа 5-9 эт. с вкраплениями отдельно стоящих многоквартирных жилых домов до 17 этажей.

2.6. Выводы градостроительного анализа территории

Цель градостроительного анализа территории проектируемой территории - определение и выявление проблемных планировочных ситуаций, требующих решения в период проектирования и дальнейшем строительстве.

В процессе подготовки к проектированию оценены и проанализированы следующие факторы:

- Природные условия и ресурсы;
- Эколого-гигиеническая ситуация;
- Современное использование территории;
- Планировочные ограничения;
- Территориальные ресурсы;
- Состояние транспортной и инженерной инфраструктуры.

Градостроительный анализ территории в границах улиц Согласия - 2-я Б.Окружная – Панина - железная дорога показал, что свободный от застройки участок имеет потенциальные возможности для формирования жилых кварталов с высокоплотной многоквартирной застройкой и позволил выявить следующие основные проблемные ситуации:

1 Практически на всей территории недостаточно высокая несущая способность грунтов. Требуются дополнительные геологические изыскания.

2 Отсутствует общегородская система ливневой канализации и очистки дождевых вод.

3 Необходимо решение транспортной структуры, обеспечивающее надежность транспортных связей между проектируемыми жилыми кварталами с производственными районами, городским центром и существующими магистралями города. Требуется предусмотреть удобные и безопасные транспортные связи внутриквартального значения.

4 Необходимо обозначить места стоянок и хранения автотранспорта.

5 Требуется улучшение экологического состояния жилой зоны.

6 Необходимо создание мест для отдыха жителей.

7 Необходима организация зоны обслуживания населения.

Выявленные основные проблемные вопросы – основа при разработке соответствующих разделов разрабатываемого проекта планировки территории.

3. Проектное решение

3.1 Архитектурно-планировочная организация территории, функциональное зонирование и предложения по объемно-пространственному решению застройки

(Лист ПП-3, ПП-4)

Планировочные решения проектируемого района базируются на основе действующего «Генерального плана муниципального образования «Город Калининград» (Научно-проектная фирма "Энко", 2002 г.), комплексном градостроительном анализе проектируемой территории и современных тенденциях в развитии городской среды.

В разработанном проекте учтены следующие принципиальные направления социально-градостроительной политики города Калининграда:

- Максимальное освоение проектируемой территории с созданием комфортной среды проживания населения.
- Определение свободных площадок под проектирование и строительство учреждений социальной инфраструктуры.
- Определение удобных площадок для жилищного строительства, бизнеса, торговли, управления, отдыха и др. функций
- Мероприятия по развитию транспортной и инженерной инфраструктур
- Мероприятия по озеленению и благоустройству жилой территории

- Четкая организация движения транспорта и пешеходов
- Экологическая безопасность
- Мероприятия по охране окружающей среды

Проектом предлагаются следующие принципы нового строительства на территории в границах проектных работ:

- Комплексность застройки новых жилых кварталов – строительство объектов социальной инфраструктуры параллельно с вводом жилья, организация обслуживающих зон.
- Строительство разнообразных типов жилых домов с учётом потребностей всех социальных групп населения
- Формирование выразительного архитектурного образа жилых зданий. Индивидуальный подход к застройке кварталов.
- Формирование комфортной архитектурно-пространственной среды жилых зон.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на рациональном размещении жилых и общественных зон, а также решении внутренних и внешних транспортных связей, учитывающих предложения транспортных схем ранее разработанного проекта генерального плана г. Калининграда, с комплексной увязкой всех видов транспорта между собой.

Проектируемая структура жилого района представляет собой архитектурно-планировочную композицию квартальной структуры жилого образования с периметральной организацией дворовых пространств, предусматривающей применение домов секционного типа.

Основные магистральные улицы застраиваются 9 эт. жилыми домами с объектами обслуживания, офисами, торговыми помещениями, магазинами, ресторанами, кафе и предприятиями различного назначения в 1-х этажах.

Жилые кварталы, удаленные от магистральных улиц, застраиваются 5-8 этажными жилыми домами. Структура жилой застройки решена отдельными жилыми группами с озелененными, просторными дворами.

В качестве одного из предложений по объемно-пространственному решению, для создания интересного силуэта застройки района может быть размещение отдельно стоящих жилых домов этажностью до 17 этажей в центральной части проектируемой территории.

Общественно-торговый центр размещается в южной части микрорайона. Здесь формируется многофункциональный комплекс обслуживающих, торговых объектов районного значения (магазины, рестораны, офисы), с пешеходными зонами, автостоянками, досуговые и развлекательными объекты, а также объекты первичного обслуживания.

С целью рационального использования территории и защиты от шумового воздействия жителей проектируемого района, предлагается - между магистральной улицей районного значения и железной дорогой застройка объектов обслуживания и производственной деятельности человека, где размещаются административно-офисные здания 5-12 эт..

Проектом предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры (согласно нормам СНиП 2.07.01-89*) - школы и детских садов. Данные объекты размещаются в центре жилого образования, обеспечивая тем самым пешеходную доступность, безопасность и комфортность в их использовании.

Использование в застройке домов различной этажности позволяет создать в архитектурно-планировочном решении разнообразную городскую среду, избежать монотонности.

Дворовые территории жилых домов обустраиваются необходимым набором площадок, благоустройством, общим озеленением, а также подземными паркингами для хранения автомобилей.

В пределах всего района предусматривается организация автомобильных стоянок. Расчет произведен с учетом рекомендаций нормативной литературы.

Проектом предусматривается озеленение школьных территорий, территорий детских садов, озеленение бульваров, основных улиц и пешеходных направлений, образуя пешеходную рекреационную подструктуру жилого района. Внутренняя сеть пешеходных аллей и бульваров подразумевает кратчайший путь от жилого дома до торгово-развлекательного центра, объектов социальной инфраструктуры и остановок общественного транспорта.

В пределах всего района предусматривается организация автомобильных стоянок. Расчет произведен с учетом рекомендаций нормативной литературы.

3.2 Организация улично-дорожной сети (лист ПП-5)

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемого жилого района выполнены с учетом действующего «Генерального плана муниципального образования «Город Калининград» утвержденного в 2006г.

Транспортная структура формируется главными магистральными улицами районного значения – ул.Согласия, ул.Генерала Челнокова, 2-й Б.Окружной и жилыми улицами города – существующей ул.Панина и новой проектируемой улицы в южной части проектируемой территории.

Ширина в красных линиях:

- ул.Согласия - 70,0м, дорожного полотна 15,0м;
- ул.Ген. Челнокова - 40,0м, дорожного полотна 15,0м;
- ул.Панина - 20,0м, дорожного полотна 7,5м;
- проектируемая жилая улица - 20,0м, дорожного полотна 7,5м;

Ул.Согласия и ул.Ген.Челнокова трассируются (согласно схемы генерального плана) до Окружной автодороги г.Калининграда, где организуется транспортная развязка со съездами на эти улицы. Ул. Ген. Челнокова проходит через путепровод, который организуется на трассе улицы 2-я Б. Окружная через железную дорогу. С этой же улицы организуются съезды на ул. Согласия и Ген. Челнокова.

Основные въезды – выезды в жилые кварталы осуществляются с ул.Согласия и Ген.Челнокова, вдоль этих улиц намечено устройство местного проезда с подъездами к жилым образованиям.

Вдоль общественно-деловой зоны, с западной стороны ул.Ген.Челнокова, намечено устройство местного проезда с подъездом зданиям административно-офисного назначения, АЗС, стоянкам. Предполагается устройство дополнительных местных проездов для связи проектируемого общественного центра с жилой застройкой, автостоянками, и др. объектами жилого района.

Проектируемая система жилых улиц и проездов организует подъезды автомобилей к общественным, административно-офисным и жилым зданиям и объектам. При проектировании учитывалось минимальное пересечение их школьниками.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев осуществляется в:

- крытых многоуровневых паркингах;
- в обустроенных в дворовых пространствах жилых домов подземных паркингах;
- на открытых автостоянках, расположенных вдоль общественных, административно-офисных и жилых зданиях.

У всех объектов обслуживания и досуга предусматриваются автостоянки ёмкостью, соответствующей нормам СНиП, а также у крупных объектов обслуживания районного значения предлагается разместить многоуровневые парковки.

Предусматривается обслуживание жилого района общественным транспортом. На улицах Согласия и Ген.Челнокова предусматривается организация автобусных остановок и пешеходных переходов.

3.3. Градостроительное зонирование и предложения по регламентам застройки (лист ПП-6)

Цель зонирования - обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения; защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; предотвращение загрязнения окружающей природной среды; охрана и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов.

Выделяются территориальные зоны с учетом относящихся к ним ограничений градостроительной деятельности, ресурсного потенциала, определение функционального назначения и интенсивности использования территорий, исходя из государственных, общественных и частных интересов; определение для каждой территориальной зоны градостроительного регламента, устанавливающего совокупность видов и условий использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимого их изменения;

Установление правового режима для каждой территориальной зоны в расчете на его применение в равной мере ко всем расположенным в ней земельным участкам, иным объектам недвижимости;

Установление дополнительных требований к отдельным объектам недвижимости, расположенным в территориальных зонах, градостроительная деятельность в которых подлежит особому регулированию, увязанность границ зон с красными линиями, полосами отводов, границами основных землевладений и землепользований.

Данные регламенты использования территорий по территориальным зонам совместно с чертежом «Схема градостроительного зонирования» должны составить основу Правил застройки территории в границах улиц Согласия – Ген. Челнокова – Панина – железная дорога.

Основные обозначения на чертеже

«градостроительное зонирование и регламентирование» (лист ПП-5)

Жилые зоны

Ж 1 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

О.1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения

О.2 - Зона школ и детских дошкольных учреждений

Общественно-производственные зоны

ОП .- Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности

Предложения по градостроительному регламентированию

Жилые зоны

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5-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 8-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 6-8 этажей
- Многоквартирные жилые дома 5-7 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- 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
- 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
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Скверы, сады, бульвары
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей в комплексе с жилыми зданиями
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
- Подземные

- Полуподземные
- Многоэтажные
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Открытые
- Подземные или полуподземные
- Многоэтажные
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома выше 16 этажей
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- 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	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	8
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 2м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей с условием нормативной инсоляции квартир)	м	20
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

Общественно-деловые зоны

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
- Конфессиональные объекты
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Магазины
- Рынки
- 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
- 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

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Открытые
 - Подземные и полуподземные
 - Многоэтажные
 - В комплексе со зданиями
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоэтажные
 - Встроенные или встроенно-пристроенные

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 8-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома 6-8 этажей
- Многоквартирные жилые дома 5-7 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
 - Многоэтажные
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Предприятия автосервиса

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная этажность объектов обслуживания – не более 5 эт с акцентами до 15этажей.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков 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».

О-2. ЗОНА ШКОЛ, ДЕТСКИХ ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Зона предназначена для размещения учреждений среднего образования, детских дошкольных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- детские дошкольные учреждения;
- средне-образовательные учебные заведения;
- учреждения среднего специального и профессионального образования;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- школы-интернаты;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- общежития, связанные с учебными заведениями;
- жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лектории;
- физкультурно-оздоровительные сооружения, спортплощадки, теннисные корты; спортзалы, бассейны;
- предприятия общественного питания;
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- парки, скверы, бульвары;
- объекты, связанные с управлением культа;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- кинотеатры,

Условно разрешенные виды использования:

- организации, учреждения, управления;
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- профессиональные объекты;
- магазины;
- временные торговые объекты;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые; подземные и полуподземные, многоэтажные.

ОП. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности предназначена для размещения производственно-деловых объектов 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 и игровых автоматов
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- 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
- Пожарные депо
- Ветлечебницы без содержания животных
- Ветлечебницы с содержанием 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, АЗС
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Гостиницы

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная этажность объектов обслуживания – не более 15 эт.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- 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 -89-90* «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»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

3.4. Предложения по формированию красных линий улиц, проездов и линий ограничения застройки (лист ПП-3)

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 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 нового «Градостроительного кодекса», 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 (надземных 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.

На прилагаемых поперечных профилях проектируемых улиц, проездов обозначены размеры красных линий от осей улиц, проездов; одновременно этот размер показывает максимально разрешенный подход застройки к проезжей части в местах совпадения линий ограничения застройки и красных линий улиц, где отсутствуют линии ограничения парков, скверов, площадей и пешеходных направлений.

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

- ✓ существующих линий застройки;
- ✓ территории для прохода общегородских магистральных инженерных коммуникаций;
- ✓ организации озеленения вдоль улиц и проездов;

3.5. Основные технико-экономические показатели застройки, расчет площадок в жилой застройке, расчет уровня автомобилизации, стоянок, расчет учреждений обслуживания, экономическая оценка затрат на реализацию социальных объектов (Лист ПП-3, ПП-4)

Жилая застройка

Жилой фонд в границах проекта планировки к концу проектного периода составит всего около 282,4 тыс. м² общей площади, количество населения при средней жилищной обеспеченности 25 м² на 1 человека – 11,292 тыс. чел.

Предполагается строительство жилья с обычной и повышенной комфортностью проживания.

Застройку проектируемой территории предлагается осуществить 5-9 -этажными секционными домами с отдельно стоящими доминантами до 17 этажей.

Расчет населения по проектируемому жилому району произведен исходя из обеспеченности 25 м² общей площади на 1 человека, технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки определены с учетом распределения жилого фонда по типу жилой застройки и приведены в таблице № 1.

Технико-экономические показатели планируемой жилой застройки

Таблица № 1

№ п/п	Тип застройки	Этажность	Кол-во квартир, всего шт.	Общая площадь, всего тыс.кв.м.	Численность населения, тыс. чел.
1	2	3	4	5	6
1.	Многоквартирные секционные жилые дома	9	584	39,1	1,56
2.	Многоквартирные секционные жилые дома	8	3433	230,0	9,2
3.	Многоквартирные секционные жилые дома	5	197	13,3	0,53
	Итого проектируемая жилая застройка		4214	282,4	11,29

Примечание: Расчет общей площади жилого фонда произведен согласно рекомендациям СП 30-101-98 при условии обеспеченности 25 м² общей площади на 1 человека.

Расчёт площадок в жилой застройке (СНиП 2.07.01-89*, п. 2.13, табл. 2)

Население – 11,29 тыс. чел.

№ п/п	Площадки	Удельные размеры, м ² /чел.	Рекомендуемые размеры площадок в жилой застройке, м ²
1	2	3	4
1.	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	7903,0
2.	Для отдыха взрослого населения	0,1	1129,0
3.	Для занятий физкультурой	1,0	11290,0
4.	Для хозяйственных целей и выгула собак	0,15	1693,5
5.	Для стоянки автомашин	0,8	9032,0 (361 маш/мест, С учетом уровня автомобилизации 622 маш/места)

Примечание :

1. При расчете площадок для занятий физкультурой был принят удельный показатель уменьшенный на 50% согласно примечанию 2 к п.2.13. СНиП 2.07.01-89*, т.к. южнее проектируемой территории ведется строительство крупного спортивного комплекса со стадионом, а также на территории отведенной под школу планируется организация стадиона для занятий физкультурой школьников и населения.

2. При расчете площадок для хозяйственных целей и выгула собак был принят удельный показатель уменьшенный на 50% согласно примечанию 2 к п.2.13. СНиП 2.07.01-89*, т.к. планируется застройка жилыми зданиями 9эт. и выше.

3. Стоянки для автомашин, в границах территории квартала, вычислены согласно повышенному уровню автомобилизации в Калининградской области. Расчет стоянок приводится далее (1 маш.место - 25 м²)

Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в границах проекта планировки

11,3 тыс. чел. x 350 автомоб. на 1000 чел. = 3955 автомобилей

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

Уровень автомобилизации проживающих в жилом районе - 3955 легковых автомобилей,

в том числе:

- 70 % - открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33) – **2485** машино-мест

в том числе

- 25 % для хранения в жилых районах (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33) - **622** машино-места

Для проживающих в границах проекта планировки необходимы автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве **2485** машино-мест.

Проектом планировки территории предусмотрено:

- открытые автостоянки на 1313 машино – мест в жилой зоне;
- открытые автостоянки на 510 машино – мест в районе офисов и крупных объектов обслуживания районного и микрорайонного значения.
- подземные парковки для постоянного хранения автомобилей (в дворовых пространствах жилых многоквартирных домов) вместимостью всего 600 машино-мест.
- крытые 5-и уровневые паркинги вместимостью 2160 машино-мест

РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ

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

Перечень учреждений соцкультбыта и их ёмкости приведены в таблице № 2 согласно норм СНиП 2.07.01-89* «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.).

Расчет предполагаемой общей площади зданий и сооружений общественно-деловой и коммерческой зоны, а также общественно-производственной зоны произведен с учетом максимального использования земельных участков, рекомендаций СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий», СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»

При определении этажности по функциональным зонам принимался во внимание отечественный и зарубежный опыт строительства объектов аналогичного предназначения.

Расчет выхода общей площади зданий выполнен применительно к СНиП II-89-80*.

Необходимо отметить, что расчет общей площади зданий и сооружений по общественно-деловой и коммерческой зоне, а также зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности всего лишь предполагаемый и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования (табл. №2).

Расчёт учреждений культурно-бытового обслуживания – (СНиП 2.07.01-89*, приложение 7)

Население – 11,29 тыс. чел

Таблица №2

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм-ия	Норма- тивный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмотр ено проектом	Общая площадь, тыс. кв. м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения городского значения							
1.	Объекты обслуживания населения и производственной деятельности	м ²	По заданию заказчика	-	-	55,0	
	Итого по учреждениям городского значения					55,0	

1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения районного значения							
1.	Учреждения внешкольные	мест	10% от общего числа школьников	158	158	1,6	В помещениях для культурно-массовой работы с населением
2.	Торгово – развлекательный центр	м ² торговой площади	По заданию заказчика	-	16000	35,5	
3.	Центр досуга.	м ² торговой площади	По заданию заказчика	-		7,0	
4.	Танцевальные залы	мест	3	34	34	-	В составе центра досуга
5.	Клубы	Посетительское место	40	452	452	2,26	В составе центра досуга
6.	Кинотеатры	мест	10	113	113	0,6	40% от нормы (рекомендация СНиП)
7.	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² торговой площади	3	34	34	0,1	В составе центра досуга и помещениях для культурно-массовой работы с населением
8.	Нотариальная контора	Рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	1	0,1	Встроено-пристроенные в жилой дом

1	2	3	4	5	6	7	8
	Итого по учреждениям районного значения					47,2	
Учреждения первичного значения							
1.	Детские дошкольные учреждения	место	45	508	510	4,6	
2.	Средние образовательные школы	место	140	1580	1100	15,0	Предполагается посещение школы в две смены
3.	Аптеки	объект	1 на микрорайон	2	2	0,2	Встроено-пристроенные в жилые дома
4.	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на одного ребенка (до 1 года)	0,3	80	80	0,3	-//-
5.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м ² общей площади	70	790	790	1,0	-//-

1	2	3	4	5	6	7	8
6.	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	30	340	340	0,5	В составе школы и в объектах общественно-производственной зоны
7.	Бассейны крытые и открытые общего пользования	м ² зеркала воды	9	102	102	1,0	-//-
8.	Спортивные территории (стадионы, спортивные площадки)	га	0,25	2,8	2,8	-	В составе школьной территории и территорий зеленых насаждений общего пользования
9.	Помещения для культурно- массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м ² площади пола	50	565	565	0,7	Встроено – пристроенные в ж/дома
10.	Предприятия общественного питания	место	8	90,0	90,0	0,5	-//-
11.	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	34	34	0,1	-//-

1	2	3	4	5	6	7	8
12.	Магазины: - продовольственных товаров	м ² торговой площади	70	790	790	2,0	Встроено – пристроенные в ж/дома
	- непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30	340	340	0,9	
13.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	23	23	0,35	-//-
14.	Прачечные самообслуживания	кг. белья в смену	10	113	113	0,15	-//-
15.	Химчистки самообслуживания	кг. вещей в смену	4,0	45	45	0,1	-//-
16.	Бани , сауны	место	5	57	57	1,15	
17.	Отделения связи IV-V категории	объект	1 на микро-район	1	1	0,15	Встроено – пристроенные в ж/дома

1	2	3	4	5	6	7	8
18.	Филиалы сберегательного банка	операционное место	1 на 2-3 тыс. ч.	5	5	0,3	-//-
19.	Юридические консультации	юрист-адвокат	1 на 10 тыс. чел.	1	1	0,1	-//-
20.	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1 на микро-район	1	1	0,35	
21.	Пункты приёма вторсырья	- // -	1 на микро-район	1	1	0,1	
	Всего по учреждениям первичного значения					29,6	
	Всего по учреждениям обслуживания					131,8	

Экономическая оценка затрат на реализацию объектов строительства (ориентировочная стоимость строительства)

Расчет затрат на строительство жилых объектов, объектов обслуживания, объектов социального назначения (школа, детские дошкольные учреждения) и инженерной инфраструктуры 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». Для перевода в цены 2009г. использованы действующие на момент проведения расчетов расчетные индексы изменения стоимости строительных работ по отношению к уровню цен 1984г. по отраслям строительства, осуществляемых за счет бюджетных средств и др. источников.

№№ пп	Наименование	Объемы тыс.м ²	Стоимость млн. руб.	1 этап строительства млн.руб.
Новое строительство				
1.	Жилищное строительство	282,4	6777,6	1020,0
2.	Объекты обслуживания расположенные во встроенных помещениях жилых домов, всего	7,9	189,6	43,2
3.	Отдельно стоящий торгово-развлекательный центр	35,5	1057,9	-
4.	Комплекс зданий административного и офисного назначения	55,0	1210,0	-
5.	Объекты социального обслуживания населения расположенные в отдельно стоящих зданиях :			
	- Общеобразовательная школа	15,0	390,0	-
	- детские дошкольные учреждения	4,6	115,0	57,5
6.	Инженерные сети и сооружения:			
	- Тепловые сети		19,666	13,556
	- Водопровод и канализация		23,232	16,487
	- Электричество		17,520	7,327
	Всего:		9800,518	1158,07

4. Территориальный баланс

Таблица №3

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во га	% соотноше ние
1	2	3	4	5
1.	Территория проектных работ, всего	га	52,5	100,0
	в том числе :			
1.1.	Территория многоэтажной жилой застройки,	- // -	22,91	43,64
	в том числе:			
1.1.1	Площадь застройки жилых домов	/га	5,34	
1.1.2.	Зелёные насаждения общего пользования с площадками отдыха для взрослых и игр детей, спортивными площадками, пешеходными дорожками	га	12,94	
1.1.3.	Площадь проездов, парковок	- // -	4,63	
1.2.	Территория школы	- // -	2,5	4,76
1.3.	Территория детских дошкольных учреждений	- // -	1,55	2,95
1.4.	Территория общественного назначения (торгово-развлекательная)	- // -	6,0	11,43
1.5.	Территория проектируемых объектов обслуживания и производственной деятельности	- // -	2,65	5,05
1.6.	Территория существующих объектов обслуживания и производственной деятельности	- // -	0,68	1,3
1.7.	Улицы в красных линиях, проезды, автостоянки	- // -	15,7	29,9
1.8.	Прочие	- // -	0,51	0,97

5. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица № 4

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 г.	Расчётный срок 2018 год
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1.	Площадь в границах проектных работ– всего	га / %	-	52,5/ 100,0
	в том числе территории:			
	- проектируемых жилых зон (кварталы)	га / %.	-	22,91 / 43,64
	- проектируемых объектов социального и культурно- бытового обслуживания населения (кроме объектов первичного обслуживания)	- // -	-	10,1 / 19,2
	- проектируемых объектов обслуживания и производственной деятельности	- // -	-	2,65 / 5,05
	- иных зон	- // -	-	16,05 / 30,6
1.2.	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта (в том числе подземные)	- // -	-	3,5 / 6,6

1	2	3	4	5
1.3.	Из общей площади проектируемой территории жилого назначения - территории общего пользования – всего	- // -	-	17,57 / 33,46
	из них:			
	- зелёные насаждения общего пользования	- // -	-	2,0/ 3,8
	- придомовое благоустройство и озелененные территории	- // -	-	10,94/ 20,8
	- улицы, дороги, проезды, площади (без дорог городского значения)	- // -	-	4,63 / 8,82
2.	Население			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	-	11,29
2.2.	Средняя плотность населения по району	чел. / га	-	399
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	-	290,3
	из них:			
	- жилой фонд	- // -	-	282,4
	- встроенных объектов обслуживания	- // -	-	7,9
3.3.	Существующий сохраняемый жилой фонд	тыс. м ² общей площади квартир	-	-

1	2	3	4	5
3.4.	Убыль существующего жилищного фонда – всего	- // -	-	-
3.5.	Новое жилищное строительство – всего	- // -	-	290,3
3.6	Площадь застройки, всего	м ²	-	106523,0
	в том числе:			
	Площадь застройки жилых домов	- // -	-	53383,0
	Площадь застройки объектами общественного назначения	- // -	-	53140,0
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения всего / 1000 чел.	мест	-	510/ 45
4.2.	Общеобразовательные школы всего / 1000 чел.	- // -	-	1580/ 140
4.3.	Аптеки	объектов	-	2
4.4.	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	80
4.5.	Предприятия розничной торговли всего / 1000 чел.	м ² торговой площади	-	1164/ 103

1	2	3	4	5
4.6.	Предприятия общественного питания всего / 1000 чел.	посадочных мест	-	90/ 8
4.7.	Предприятия бытового обслуживания всего / 1000 чел.	рабочее место	-	23 / 2
4.8.	Клубы всего / 1000 чел	Посетительское место	-	452/ 40
1.9.	Кинотеатры	мест	-	113/ 10
4.10.	Спортивные залы общего пользования всего / 1000 чел.	тыс. м ² площади пола	-	340/ 30
4.11.	Спортивные территории	га	-	2,8 / 0,25
4.12.	Жилищно-эксплуатационная контора	объект	-	1
4.13.	Юридическая консультация	юрист – консультант	-	1
4.14.	Отделения связи	объект	-	1
4.15.	Бани, сауны всего / 1000 чел.	место	-	57 / 5
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяжённость улично-дорожной сети - всего	км	0,5	8,15
	в том числе:			
	- магистральные дороги	- // -	-	-
	из них:			

1	2	3	4	5
	скоростного движения	- // -	-	-
	регулируемого движения	- // -	-	-
	- магистральные улицы	- // -	-	2,15
	из них:			
	общегородского значения:	- // -	-	-
	регулируемого движения	- // -	-	-
	- районного значения	- // -	0,5	2,15
	- улицы и проезды местного значения	- // -	-	6,0
5.2.	Протяжённость линий общественного пассажирского транспорта	- // -	-	2,5
	в том числе:			
	- троллейбус	- // -	-	-
	- автобус	- // -	-	2,5
5.3.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш/мест	-	4583
	в том числе:			
	- постоянного хранения	машино-мест	-	1400
	- временного хранения	- // -	-	3183
6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1.	Водопотребление – всего	Тыс.куб. м/сут	-	4,5

1	2	3	4	5
6.2.	Водоотведение	Тыс.куб. м/сут	-	3,9
6.3.	Электропотребление	мВт.	-	10
6.4.	Расход газа	Тыс.куб.м/г од	-	1382,3
6.5.	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Млн. Гкал/год	-	5,2
6.7.	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.8.	Потребность в иных видах инженерного оборудования		-	-

Том II

Инженерное обеспечение

1. Общие положения

Том II «инженерное обеспечение» разработан на основании:

- Задания Комитета архитектуры и градостроительства мэрии г.Калининграда на разработку градостроительной документации от 23.07.07г.;
- Задания Заказчика на проектирование от 21.09.07г.;
- Тома I «Архитектурно-планировочный раздел»;
- Технических условий (ТУ) на подключение к инженерным сетям соответствующих служб города.

2. Инженерная инфраструктура (Лист ПП-8,9)

2.1. Схема газоснабжения

Источником газоснабжения района является газопровод высокого давления диаметром 530мм, проложенный от АГРС №2 г.Калининграда по Большой Окружной дороге к пос.А.Космодемьянского. Подключение предусматривается газопроводу высокого давления Ду123мм, ранее запроектированному по ул.Согласия (разработчик – ЗАО «Агропромпроект»).

Схемой предусматриваются закольцовки с проектируемыми газопроводами низкого давления Ду80мм и Ду150мм по ул.Согласия, предусмотренные схемой № 01/041/04-Рассв, разработчик – ЗАО «Агропромпроект».

Разрешенное давление газа в газопроводах низкого давления – 3,0кПа. Рабочее давление газа в газопроводах высокого давления – 0,55МПа, разрешенное – 0,6МПа.

Теплота сгорания газа 8000ккал/м³, плотность в нормальных условиях – 0,7м³/час.

2.2. Схема теплоснабжения

Предполагаемый источник теплоснабжения района – вновь построенная котельная в районе ул.Б.Окружная.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение жилых зданий этажностью более 10 , школы, детских садов и общественно-деловой застройки предполагается от выше указанной котельной. Теплоснабжение и горячее водоснабжение жилых зданий меньшей этажности предусматривается от индивидуальных двухконтурных котелков (приквартирное отопление и горячее водоснабжение).

2.3. Схема водоснабжения, хозяйственная и дождевая канализация

Водоснабжение проектируемого района предусматривается от городского водопровода с точками подключения к существующему водоводу диаметром 400 мм по ул. Согласия и водопроводной линии диаметром 150 мм по ул. И. Сусанина в соответствии с техническими условиями .

В жилых и общественных зданиях предусматривается полное санитарно-техническое благоустройство. Здания оборудуются водопроводом, канализацией.

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями приняты в соответствии со СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», СНиП 2.04.02-85* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

На площадке строительства запроектирована система водоснабжения однозонная, низкого давления, единая для хозяйственно-питьевых и противопожарных нужд.

Система водоснабжения проектируемого района решается прокладкой уличных кольцевых водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям с одной стороны по ул. Согласия в районе стадиона, с другой стороны, по ул. И. Сусанина.

Наружное пожаротушение проектируется из пожарных гидрантов, устанавливаемых на разводящих водопроводных сетях.

Полив зелёных насаждений предусматривается из сети хозяйственно-питьевого водопровода

Первоначальное заполнение проектируемых закрытых бассейнов предусматривается из сети хозяйственно-питьевого водопровода. Работа систем водоснабжения бассейнов проектируется по замкнутому циклу, с прохождением воды из чаши через фильтр и возвратом её на повторное использование.

Технические решения по водоотведению жилого района решаются в соответствии со СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», СНиП 2.04.03-85* Канализация. Наружные сети и сооружения»

Нормы водоотведения проектируемого жилого района приняты равными нормам водопотребления.

Проектируемая сеть хозяйственно-бытовой канализации запроектирована для отвода хозяйственно-бытовых сточных вод жилого района в существующий разгрузочный коллектор №2 диаметром 500мм, проходящий вдоль железной дороги, в соответствии с ТУ № Т-1971 от 29.11.2007 г., выданными МУП «Водоканал».

Для подачи сточных вод в городской коллектор хозяйственно-бытовой канализации предусматривается устройство канализационной насосной станции производительностью 300-350 м³/ч.

Напорные сети хозяйственно-бытовой канализации прокладываются в две нитки. В месте врезки в городскую сеть предусматривается устройство колодца -гасителя.

Проектируемые самотечные сети проектируются из канализационных труб ПВХ класса S Ø 160 ÷ 315 мм фирмы «Wavin».

Дождевая канализация проектируется для отвода дождевых и талых сточных вод от проектируемого жилого района.

На очистку с территории проездов направляется наиболее загрязненная часть стоков, поэтому на коллекторе перед очистными сооружениями предусматривается устройство колодца с ливнеспуском.

Отвод дождевых стоков от жилого района стоков производится в соответствии с техническими условиями № 1024 от 20.11.2007 г., выданными МУП «Эдис» в перепускной коллектор под железной дорогой с заменой диаметра перепуска и дальше в ручей Воздушный.

Сети дождевой канализации приняты диаметром 200-1000 мм из пластмассовых и железобетонных труб.

2.4. Схема электроснабжения. Сети связи.

Проект электроснабжения микрорайона, расположенного в границах красных линий Согласия 2-я Б. Окружная Панина, железная дорога в Ленинградском районе в г. Калининграда. разработан в соответствии с генпланом застройки и ТУ №В120/08 от 06.10.2008 г. От ООО «Макро Макс»

Источник электроснабжения существующая трансформаторная подстанция ПС «Васильковская» 110/15 кВ. Точка присоединения две секции РУ 15 кВ установленного на территории объекта.

Потребителями электроэнергии в квартале являются: жилые дома с газовыми плитами, общественные здания (школы, детские сады, учреждения культуры и искусства), предприятия торговли и общественного питания, административные здания, предприятия бытового обслуживания и наружное освещение внутриквартальных проездов.

Количество трансформаторных подстанций и мощность принятых в них трансформаторов определена исходя из величин территориального размещения электрических нагрузок.

Силовые трансформаторы выбраны с учетом допустимой перегрузки в аварийном режиме.

Трансформаторные подстанции приняты комплектные отдельно стоящие напряжением 15/0,4 кВ в бетонном корпусе.

Для учета электроэнергии предусмотрена автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии (АСКУЭ) на базе оборудования «ЕвроАльфа».

Магистральные сети от РУ 15 кВ ПС «Васильковская» до РУ 15 кВ выполняются ООО «Макро-Макс»

Для питания транспортных подстанций применяется двухлучевая схема питания.

Для сети 0,4 кВ предлагаются двухлучевые резервируемые схемы.

Для электроснабжения электроприемников по I-й категории рекомендуется установить третий независимый источник питания. Источники должны быть укомплектованы защитой и автоматикой, исключающей выдачу напряжения в сеть энергосистемы.

Электроснабжение зданий по II-й категории выполнить от разных секций РУ-0,4 кВ ТП двумя кабельными вводами.

Электроснабжение электроприемников по III -й категории осуществляется одной кабельной линией от РУ-0,4 ТП.

На вводах в здания должны быть установлены отключающие аппараты с установкой расцепителей в соответствии с ПУЭ, раздел 3, пункт 3.1.4 и 1.7.79.

Расчетный учет электроэнергии следует установить в точках балансового разграничения:

- на РУ 15 кВ устанавливаются счетчики электрической энергии «Евро-Альфа» с классом точности 0,5;
- на вводах РУ-0,4 кВ каждой ТП устанавливаются счетчики электрической энергии «Альфа 1700» с классом точности 1,0;
- в ГРЩ общественных зданий и жилых домов устанавливаются приборы учета с классом точности 2,0.

Для наружного освещения улиц микрорайона и внутриквартальных проездов предусматривается установка четырех питательных пунктов наружного освещения расположенных у трансформаторных подстанций. ТП-1, ТП-4, ТП-16, ТП-11. Все питательные пункты включить в каскадную схему управления наружным освещением города.

Наружное освещение выполнить светильниками с натриевыми лампами на металлических опорах. Линию выполнить кабелем из сшитого полиэтилена.

Проектом решается строительство многоканальной слаботочной канализации предусматривающей прохождение различных операторов.

2.4. Инженерная подготовка территории

Принципиальные решения по инженерной подготовке и осушению территории сводятся к следующему:

- осушение территории осуществляется за счет организованного отвода поверхностных вод;
- отвод поверхностных вод организуется путем устройства ливневой канализации;
- ливневые стоки сбрасываются в очистные сооружения и далее в естественный водоприемник – ручей Воздушный;

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

3. Охрана окружающей среды

Проектируемая территория располагается вне санитарно-защитных зон промышленных предприятий.

Проект планировки территории разработан в увязке с решениями схемы функционального, градостроительного зонирования и транспортной схемы генерального плана г. Калининграда.

При проектировании определены следующие задачи:

- применение в покрытиях проездов и пешеходных путей только экологически чистых материалов;
- проведение специальных мероприятий по осушению заболочиваемых территорий;
- минимальный снос зелёных насаждений при новом строительстве;
- обеспечение специальных мероприятий по охране окружающей среды при производстве строительных работ и прокладке инженерных коммуникаций;
- сохранение и укрепление существующего микрорельефа;
- благоустройство и вертикальная планировка проектируемого квартала с отведением поверхностных и атмосферных вод в сети дождевой канализации;
- оборудование застройки системой хоз.- бытовой канализации с последующими отводом стоков в квартальные сети, а затем в городской канализационный коллектор;
- обеспечение всех зданий системами водоснабжения и газоснабжения от городских сетей района;
- индивидуальное теплоснабжение и ГВС жилых зданий до 10 эт. от котелков на газовом топливе;
- строительство секционных жилых домов с необходимой сетью учреждений культурно-бытового обслуживания, спортивно-оздоровительных сооружений.

Мероприятия по охране природы и оценка воздействия на окружающую среду отражены в ТОМ III «Охрана природы и оценка воздействия на окружающую среду».

Исходная документация

Приложение

