

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства



**Геоцентр**

**Муниципальное предприятие  
«Городской центр геодезии»**  
городского округа «Город Калининград»

пл. Победы, 1, каб. 303,  
г. Калининград, 236040  
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390501001

тел./факс (4012) 92-31-56  
e-mail: info@gcg39.ru  
www.gcg39.ru

**Заказчик:**

Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа "Город  
Калининград"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ  
территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко –  
ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская –  
Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. А.Космодемьянского)  
г. Калининграда**

Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград  
2012 г.

### СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Директор МП «Геоцентр»                                | Л.И.Глеза         |
| Начальник отдела межевания МП «Геоцентр»              | Л.П.Полякова      |
| Инженер МП «Геоцентр»                                 | Л.Е.Маликова      |
| Руководитель проекта ООО «Никор Проект»               | Н.И.Чепинога      |
| Главный инженер проекта ООО «Никор Проект»            | Б.Д.Новожилов     |
| Технический директор ООО «Нимб-Проект» (сети НВК, ЭС) | М.Б.Митина        |
| Инженер ООО «Нимб-Проект» (сети НВК)                  | В.С. Гладкова     |
| Инженер ООО «Нимб-Проект» (сети ЭС)                   | А.В. Вершинин     |
| Главный инженер проекта ООО «ЦКП» (сети ГС)           | Д.С.Кабаев        |
| Инженер ООО «ЦКП» (сети ГС)                           | Л.В.Марченко      |
| Инженер-экономист ООО «Никор Проект»                  | С.Н.Русанова      |
| Техник-архитектор ООО «Никор Проект»                  | Н.А.Шаймухаметова |

## СОСТАВ ПРОЕКТА:

### Материалы проекта планировки территории с проектом межевания в его составе

#### 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории (утверждаемая часть)

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

| №№<br>п/п | Наименование                                    | Лист    | Масштаб  |
|-----------|---|---------|----------|
| 1         | 2   | 3       | 4        |
| 1.        | Чертеж планировки территории (основной чертеж)  | ПП – 1  | 1: 2 000 |
| 2.        | Разбивочный чертеж красных линий                | ПП – 1А | 1: 2 000 |
| 3.        | Объекты инженерной инфраструктуры. Сводный план | ПП - 2  | 1:2 000  |

#### 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

| №№<br>п/п | Наименование  | Лист             | Масштаб   |
|-----------|---|------------------|-----------|
| 1         | 2   | 3                | 4         |
| 1.        | Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города  | ПП – 3           | б/м       |
| 2.        | Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой границ зон с особыми условиями использования | ПП – 4           | 1: 2 000  |
| 3.        | Сети НВ1. Схема водоснабжения проектов планировки.  | ПП – 5<br>лист 1 | 1: 2 000  |
| 4.        | Сети НВ1. Схема водоснабжения проектов планировки.  | ПП – 5<br>лист 2 | 1: 2 000  |
| 5.        | Сети НВ1. Площадка водопроводных сооружений.  | ПП – 5<br>лист 3 | 1 : 1 000 |
| 6.        | Сети НК1. Схема канализования проектов планировки   | ПП – 6<br>лист 1 | 1: 2 000  |
| 7.        | Сети НК1. Схема канализования проектов планировки   | ПП – 6<br>лист 2 | 1: 2 000  |
| 8.        | Сети НК2. Схема дождевой канализации проектов планировки  | ПП – 7<br>лист 1 | 1: 2 000  |

|     |   |                  |           |
|-----|---|------------------|-----------|
| 9.  | Сети НК2. Схема дождевой канализации проектов планировки                                      | ПП – 7<br>лист 2 | 1: 2 000  |
| 10. | Схема газоснабжения (высокого давления)   | ПП – 8<br>лист 1 | 1: 50 000 |
| 11. | Схема газоснабжения (высокого и низкого давления)   | ПП – 8<br>лист 2 | 1: 2 000  |
| 12. | Схема электроснабжения  | ПП – 9           | 1: 2 000  |
| 13. | Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, схема размещения парковок | ПП – 10          | 1: 5 000  |
| 14. | Вертикальная планировка   | ПП – 11          | 1: 2 000  |
| 15. | Схема очередности строительства   | ПП – 12          | 1: 5 000  |
| 16. | Эскизные предложения по объемно- планировочному решению (в составе пояснительной записки)     |                  |           |

### 3. Проект межевания территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

| <b>№№<br/>п/п</b> | <b>Наименование</b>   | <b>Лист</b> | <b>Масштаб</b> |
|-------------------|---|-------------|----------------|
| <b>1</b>          | <b>2</b>  | <b>3</b>    | <b>4</b>       |
| 1.                | Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории) | ПМ – 1      | 1: 2 000       |
| 2.                | Проект межевания территории (основной чертеж)   | ПМ – 2      | 1: 2 000       |

## СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

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

|  |    |
|--|----|
| <b>Введение</b> .....  | 9  |
| 1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории.....   | 10 |
| 1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....  | 12 |
| 1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов..... | 12 |
| 1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....  | 15 |
| 1.3.2. Характеристики развития жилой застройки.....  | 16 |
| 1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения.....   | 16 |
| 1.4. Плотность, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели).....  | 17 |
| 1.5. Развитие инженерной инфраструктуры  |    |
| 1.5.1. Водоснабжение.....  | 19 |
| 1.5.2. Хозяйственно-бытовая канализация.....   | 21 |
| 1.5.3. Дождевая канализация .....  | 23 |
| 1.5.4. Газоснабжение.....  | 24 |
| 1.5.5. Электроснабжение.....   | 25 |
| 1.6. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....                                  | 26 |

### **Копии графических материалов**

### **2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

|   |    |
|---|----|
| 2.1. Общая характеристика территории (существующее положение) ..... | 32 |
| 2.1.1. Решения генерального плана.....                              | 33 |

|   |    |
|---|----|
| 2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....  | 35 |
| 2.1.3. Жилищный фонд, система культурно – бытового обслуживания населения.....  | 35 |
| 2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....   | 37 |
| 2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....  | 38 |
| 2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....  | 38 |
| 2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение).....                         | 39 |
| 2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории..... | 39 |
| 2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства.....  | 41 |
| 2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....  | 48 |
| 2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....   | 52 |
| 2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения  |    |
| 2.2.5.1. Водоснабжение.....   | 54 |
| 2.2.5.2. Хозяйственно-бытовая канализация .....   | 59 |
| 2.2.5.3. Дождевая канализация.....  | 66 |
| 2.2.5.4. Газоснабжение .....  | 71 |
| 2.2.5.5. Электроснабжение .....   | 72 |
| 2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....  | 74 |
| 2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО .....        | 75 |
| 2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....  | 83 |
| 2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....   | 84 |
| 2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....                                    | 86 |
| 2.7. Территориальный баланс .....   | 87 |

2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....88

**Копии графических материалов**

**3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....92**

**Копии графических материалов**

**Исходная документация к проекту планировки территории с проектом межевания**

- Задание на разработку документации по планировке территории;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 2092 от 30.11.2011 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Управление Роспотребнадзора по Калининградской области № 10/152-04-2 от 04.06.2012 г. – информация о нормативных санитарно-защитных зонах;
- Служба государственной охраны объектов культурного наследия № 88 от 04.06.2012 г. – информация по объектам культурного наследия;
- ОАО «Янтарьэнерго» № Я-42/12 от 28.06.2012 г. - технические условия;
- ОАО «Калининградгазификация» № 77 от 04.07.2012 г. – техническое задание;
- МП по эксплуатации сетей и сооружений отвода поверхностного стока «Гидротехник» № 437 от 08.06.2012 г. - технические условия;
- МУП «Водоканал» № ТУ-1761 от 29.11.2012 г. – технические условия;
- МКУ «Калининградская служба заказчика» № 98 от 28.06.2012 г. – предварительные технические условия на наружное освещение;
- ГКУ «Управление дорожного хозяйства Калининградской области» № 4872 от 08.10.2012 г. – информация по автодороге Калининград – Балтийск;
- ГУ МЧС России по Калининградской области № 3934 от 11.07.2012 г. – исходные данные и требования;
- Комитет архитектуры и строительства городского округа «Город Калининград» № и-КАиС-4858 от 05.06.2013 г. – информация по СЗЗ полигона твердых бытовых отходов, промышленного узла предприятий;
- Выписки с ГКН и сведения БТИ о жилом фонде (в электронном виде на CD диске с проектом планировки).

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Российская Федерация Калининградская область



236006 г. Калининград, Московский пр., 40, (Балтийский бизнес центр) 7этаж, офис 706  
тел./факс (4012) 30-65-93, (4012) 30-65-94

---

236006 г. Калининград, Московский пр., 40, офис 706, тел. 34-22-93  
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ  
от 25 ноября 2011 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

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



## **Введение**

Документация по планировке территории, «Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда» разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- действующего Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

Исходные данные для проектирования представлены Заказчиком на период до 01.06.2012 года.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 2092 от 31.11.2011 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;
- Задание на разработку документации по планировке территории.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Проект планировки и межевания территории выполнен с учетом генерального плана муниципального образования городского округа «Город Калининград», утвержденного городским Советом народных депутатов Калининграда № 69 от 22.02.2006 г., ТУ инженерных служб на топографической основе в масштабе 1:2000, выполненной ООО «Арканойд» в 2012 году.

Разрешительным документом для ООО «Никор Проект» на разработку проектной документации является Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ от 25.11.2011 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110.

### **1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории**

Территория в границах проекта планировки расположена в юго-западной части города. С северо-восточной стороны проектируемый участок ограничен железной дорогой, с западной – граница проходит по улице Магнитогорской, вдоль которой расположена территория ООО «Балтийские автомобильные заводы», далее, от пересечения улиц Магнитогорская и Лужская граница идет в южном направлении вдоль существующей жилой застройки, далее, по улице Алданской вниз, затем вдоль русла ручья Лесной по зоне жилой застройки, по западной и южной границах – по зоне городских лесов. В южном направлении граница проходит по Балтийскому шоссе, затем по улице Макаренко, вдоль ручья Лесной, по улице Аральская, далее, по улице Ижорская до питьевых озер, пересекая железную дорогу, вдоль железной дороги до пересечения с улицей Магнитогорская.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", заданием на разработку документации, итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки используется на свободных от застройки территориях под жилую застройку с объектами делового, общественного и коммерческого назначения и объекты обслуживания населения, в санитарно – защитной зоне от железной дороги – под размещение производственно – деловых объектов.

В границах проекта имеет место существующая индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками, застройка жилыми домами средней этажности.

В юго-западной части участка расположена территория ОАО «Балтмазсервис».

При комплексной оценке территории выявлены зоны ограничения градостроительного планирования и развития территории:

- охранная зона ВЛ – 15 кВ установлена проектом и составляет 14 м в обе стороны от оси (12 м от крайнего провода + 2 м вылет траверсы от оси по улице Тихоокенская; в районе улицы Карташева – 11 м в обе стороны от оси);
- водоохранная зона/прибрежная защитная полоса от ручья Лесной – 100/50 м;
- водоохранная зона от питьевых озер – 100 м;
- береговая полоса ручья – 20 м;
- санитарно-защитная зона от склада твердого топлива Балтийского флота – 300 м;
- санитарно-защитная зона от склада горюче-смазочных материалов – 500 м;
- санитарно-защитная зона от железной дороги «Калининград-Балтийск» – 100 м;
- санитарно-защитная зона от птицефабрики – 1000 м;
- санитарно-защитная зона от полигона бытовых отходов – 1000 м;
- санитарно-защитная зона от коммунально-складских предприятий и предприятий обслуживания автотранспорта – 50 м;
- санитарно – защитная зона от АЗС – 50 м;
- санитарно-защитная зона от гаражей – 50 м.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно в границах проектируемой территории, а также расположенных смежно.

## **1.2. Красные линии и линии регулирования застройки**

Красные линии улиц и проездов определены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размер (расстояние между красными линиями) определен категорией каждой из существующих и планируемых улиц – по ул. Карташёва от 15 до 40 м, по ул. Ижорская 19 м и от 12,5 до 25 м по улицам и проездам в существующей жилой застройке.

## **1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов**

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием проектируемой территории, Правилами землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград».

Основная цель проекта – разработка рационального планировочного решения, определение территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения.

Площадь формируемых земельных участков под новое строительство устанавливается с учетом градостроительных норм и правил.

Основные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, объектов обслуживания населения и общественного и коммерческого назначения, инженерных объектов, иных объектов капитального строительства, линейных объектов, приведенные на чертеже ПП - 1, следующие:

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов:

*- жилого назначения, общественно-делового назначения, размещения линейных объектов, производственных объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур.*

### Зоны размещения объектов капитального строительства

**Жилого назначения**, в том числе: зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-4, зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами Ж-3, зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-2.

**Общественно-делового назначения**, в том числе: зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

**Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности**, в том числе зона ОП.

**Производственные зоны**, в том числе: зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий (П-4).

**Рекреационные зоны**, в том числе: зона городских парков (Р-1), зона лесопарков, городских лесов и отдыха (Р-2).

**Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур**, в том числе: зона железнодорожного транспорта (Т-2).

**Прочие зоны**, в том числе: зона озеленения специального назначения (Пр-1).

Зона прочих городских территорий (Пр-2).

**Зона водных объектов**, в том числе: зона водных объектов (V-1).

**Проектом планировки предлагается изменение назначения следующих территориальных зон:**

По улице Тихоокеанская, по границе проектируемой территории, имеется участок в квартале жилой застройки, обозначенный зона О-1. Настоящим проектом данная зона переводится в зону Ж-3. Южнее зона О-1, где ранее сформирован земельный отвод под строительство объекта торговли, общественного питания и бытового обслуживания – проектным решением данный земельный отвод переводится в зону Ж-3 с последующим строительством общеобразовательной школы, необходимой для школьников планировочного района (пос. А. Космодемьянского).

Территория в границах проектирования неоднородна по своему составу – в юго-восточной части значительная часть территории относится к зоне Ж-2 (застройка жилыми домами средней этажности), западнее по улицам Славянская, Алтайская, Благодатная, Тихоокеанская, Челюскинская расположены кварталы жилых домов, относящиеся к зоне Ж-3 (застройка малоэтажными, многоквартирными жилыми домами). В границах сложившегося жилого образования присутствуют

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

участки, занятые под объекты складского и производственного назначения - производственная база по улицам Механическая, Долгорукова, база технического обслуживания по улицам Сестрорецкая, Алтайская 1-я (зона П-4). В северо-западной части территории, по улице Магнитогорская, находится объект культурного наследия (зона ПР-2), южнее – территория фабрики по изготовлению мягкой мебели, овощехранилище (зона ОП). В западной части территории находится зона Р-2 (зона лесопарков, городских лесов и отдыха).

В границах территории имеет место ручей Лесной – поверхностный водный объект общего пользования (зона V-1), с северо-восточной стороны – питьевое водохранилище с водоохраной зоной 100 м (зона V-1). По северной границе проектирования проходит железная дорога с кадастровым земельным участком (зона Т-2).

Зона сложившейся жилой застройки средней этажности (Ж-2) расположена восточнее улицы Карташева, по улицам Алданская, Аральская.

К зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности (зона ОП) относится территория вдоль железной дороги, вдоль существующей школы и Балтийским шоссе, где сформированы земельные отводы под административное здание, автомагазин, автозаправку, автомойку.

К зоне объектов делового, общественного и коммерческого назначения (зона О-1) относится территория по улице Сестрорецкая с клубом и общежитием, территория, примыкающая к участку начальной школы по улице Лужская с центром обслуживания, территория Дома культуры по улице Карташёва. Участок по улице Тихоокеанская под строительство торгового комплекса, предприятий общественного питания и бытового обслуживания переводится в зону Ж-3, где намечается строительство школы.

Проектом предусмотрено использование свободных территорий под строительство индивидуальных жилых домов, предприятий обслуживания в сложившихся кварталах, а также организация озеленения и благоустройства, местных проездов. Свободные территории, попадающие в санитарно-защитную зону от питьевого канала, подлежат озеленению.

Проектным предложением рекомендован перенос площадки пожарного депо (сформированной ранее), так как санитарно-защитная зона вышеуказанного объекта не позволяет развитию свободной от застройки территории под жилой комплекс, как единому образованию.

По сокращению СЗЗ производственно-коммунальных объектов в границах территории проекта планировки, ранее разрешенное использование отдельных кадастровых земельных участков рекомендуется изменить –

- по ул. Магнитогорская, Лужская – вместо физкультурно-оздоровительного комплекса предполагается размещение начальной школы с детским дошкольным учреждением;
- по ул. Тихоокеанская – вместо средней общеобразовательной школы предполагается размещение физкультурно-оздоровительного комплекса.

### **1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории**

Транспортная схема проектируемой территории выполнена согласно решениям генерального плана муниципального образования «Город Калининград» и ранее разработанной проектной документации.

Генеральным планом города Калининграда (НПИ ПП «ЭНКО») предусмотрены внешние транспортные связи:

- улица Карташева – магистральная улица районного значения, обеспечивающая выход на Балтийское шоссе с устройством перспективной транспортной развязки; магистральная улица проходит по центральной части проектируемой территории до улицы Магнитогорская, а в районе улицы Лужская переходит на одностороннее движение от улицы Аральская до улицы Челюскинской; далее магистральная улица от улицы Челюскинской имеет продолжение по улице Ижорская до пересечения с улицей Новгородской;
- в связи со сложившейся градостроительной ситуацией, улица Карташева не имеет своего продолжения к поселку Люблино как было намечено генеральным планом города; проектом предлагается устройство одного регулируемого переезда через железнодорожные пути на продолжении улицы Урицкого и двухуровневого переезда на продолжении улицы Новгородская; на продолжении улицы Магнитогорская через железнодорожные пути предлагается устройство надземного пешеходного перехода к существующему садоводческому обществу;
- проектом предлагается устройство перспективной жилой улицы Тихоокеанская по южной границе жилого образования, предусмотрена реконструкция существующих жилых улиц с устройством пешеходной связи в районе существующего ручья.

### **1.3.2. Характеристики развития жилой застройки**

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 118,3 тыс. кв. м общей площади. Численность населения – 6,2 тыс. чел. В юго-восточной части проектируемой территории в границах улиц Старшего сержанта Карташева, переулок Бодайбинский находится территория пятиэтажной жилой застройки. По улицам Макаренко, Механическая, Селенгинская, Алданская, Ижорская – кварталы сложившейся индивидуальной жилой застройки. По улицам Алтайская-2, Славянская сосредоточена застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами. Сложившаяся структура жилого образования поселка А.Космодемьянский – основа проектного решения.

### **1.3.3. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения**

Из учреждений обслуживания в зоне существующей жилой застройки по улице Лужская находится начальная школа на 450 мест, южнее детский сад на 280 мест (за границами проектных работ). Восточнее улицы Карташева – школа на 1100 мест. По улице Дальневосточная предполагается строительство детского сада на 240 мест с бассейном. Проектом предлагается строительство детского сада, школы, торгового центра с предприятиями общественного питания и бытового обслуживания по улице Тихоокеанской. По улице Алданская имеет место Дом культуры, существующие предприятия обслуживания расположены в первых этажах жилых домов (поликлиника, сберкасса, магазины). Восточнее улицы Магнитогорская, в квартале существующей пятиэтажной жилой застройки отвод под строительство физкультурно–оздоровительного комплекса. По улице Сестрорецкой находится клуб, общежитие.

Вдоль ручья Лесной предполагается устройство пешеходных бульваров с озелененными пространствами, предназначенными для отдыха населения.

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на расчетное население выполнены согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, прилож. Ж.

Расчёт необходимого количества мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах приведен согласно рекомендациям генерального плана города Калининграда, выполненного научно – производственной фирмой «ЭНКО», Санкт – Петербург.



#### 1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории

В границах проектируемой территории жилой фонд представлен индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, среднеэтажной жилой застройкой.

На свободных от застройки территориях предлагается строительство индивидуальных жилых домов, жилых секций блокированного типа, многоквартирных жилых домов. Генеральным планом города предлагается уплотнение существующей сохраняемой среднеэтажной жилой застройки. Плотность и параметры застройки в проектном решении соответствуют типу застройки.

Основные технико-экономические показатели по жилому фонду сохраняемому, проектируемому, зонирование в пределах проекта планировки, плотность, информация по сети обслуживания, приводятся в нижеследующей таблице.

#### Основные технико-экономические показатели

| № п/п | Наименование показателей   | Единица измерения  | Существующее положение на 2012 г.  | Проектное решение  |
|-------|--|--|--|--|
| 1     | 2  | 3  | 4  | 5  |
| 1     | <b>Территория</b>  |  |  |  |
|       | <b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>   | га/%   | <b>230,0/100,0</b>   | <b>230,0/100,0</b>   |
|       | в том числе территории:  |  |  |  |
| 1.1.  | Жилых зон  | "-"  | 63,5/28,0  | 78,8/34,0  |
|       | из них:  |  |  |  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками;</li> <li>• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);</li> <li>• зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардные)</li> </ul> | <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> <p style="text-align: center;">"-"</p> | <p style="text-align: center;">4,6/2,0</p> <p style="text-align: center;">32,6/14,0</p> <p style="text-align: center;">26,3/12,0</p> | <p style="text-align: center;">9,2/4,0</p> <p style="text-align: center;">38,7/17,0</p> <p style="text-align: center;">30,9/13,0</p> |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

|           |   |   |             |             |
|-----------|---|---|-------------|-------------|
| 1.2.      | Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения | -"-   | 5,7/2,0     | 18,1/8,0    |
| 1.3.      | Зон инженерной и транспортной инфраструктур   | -"-   | 27,6/12,0   | 50,0/22,0   |
| 1.4.      | Зон объектов производственно-коммунального назначения   | -"-   | 32,4/14,0   | 32,4/14,0   |
| 1.5.      | Зон зеленых насаждений общего пользования   | -"-   | -           | 15,3/7,0    |
| 1.6.      | Зон озеленения специального назначения  | -"-   | -           | 3,7/2,0     |
| 1.7.      | Лесопарки   | -"-   | 36,0/16,0   | 31,0/13,0   |
| 1.8.      | Водные объекты  | -"-   | 0,7/0,3     | 0,7/0,3     |
| 1.9.      | Прочие территории   | -"-   | 64,1/28,0   | -           |
| <b>2.</b> | <b>Население</b>  |   |             |             |
| 2.1       | Численность населения,  | тыс. чел.                                   | 6,2         | 13,6        |
|           | всего, в том числе  |   |             |             |
| 2.1.1     | В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками                   | -"-   | 0,5         | 0,6         |
| 2.1.2     | В зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | -"-   | 1,0         | 2,8         |
| 2.1.3     | В зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | -"-   | 4,7         | 10,2        |
| 2.2.      | Плотность населения (средняя)   | чел./га                                     | 39          | 84          |
| <b>3.</b> | <b>Жилищный фонд</b>  |   |             |             |
| 3.1.      | Общая площадь жилых домов, всего:   | тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/% | 118,3/100,0 | 320,1/100,0 |
|           | в том числе:  |   |             |             |
| 3.1.1     | Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками                          | -"-   | 16,3/14,0   | 22,6/7,0    |
| 3.1.2     | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)             | -"-   | 17,8/15,0   | 62,9/20,0   |
| 3.1.3     | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                          | -"-   | 84,2/71,0   | 234,6/73,0  |
| 3.2.      | Средняя этажность жилой застройки   | этаж.                                       | 3,8         | 4,0         |

|           |   |                              |          |          |
|-----------|---|------------------------------|----------|----------|
| 3.3.      | Средняя жилищная обеспеченность   | м <sup>2</sup> /чел.         | 19,0     | 23       |
| <b>4.</b> | <b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>                  |                              |          |          |
| 4.1.      | Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.                                       | мест                         | 280/45   | 760/56   |
| 4.2.      | Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.   | -"-                          | 1500/242 | 2390/176 |
| 4.3.      | Аптеки  | объект                       | 2        | 2        |
| 4.4.      | Раздаточные пункты молочных кухонь  | м <sup>2</sup> общей площади | 60       | 60       |
| 4.5.      | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.                  | м <sup>2</sup> общей площади | -        | 1090/80  |
| 4.6.      | Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.          | м <sup>2</sup> площади пола  | 820/132  | 820/60   |
| 4.7.      | Предприятия -   |                              |          |          |
|           | Торговли, всего/на 1000 чел.  | м <sup>2</sup> торг. площади | 400/65   | 1360/100 |
|           | Питания, всего/на 1000 чел.   | посад. мест                  | 20/3     | 110/8    |
|           | Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.                                     | рабочих мест                 | 10/2     | 30/2     |
| 4.8.      | Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:   |                              |          |          |
|           | Прачечные самообслуживания, всего/на 1000 чел.  | кг белья в смену             | -        | 140/10   |
|           | Химчистки самообслуживания, всего/на 1000 чел.  | кг вещей в смену             | -        | 55/4     |
| 4.9       | Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи |                              |          |          |
|           | Отделения связи   | объект                       | 1        | 2        |
|           | Филиалы сбербанка   | операционное место           | -        | 7        |

## 1.5. Развитие инженерной инфраструктуры

### 1.5.1. Водоснабжение

Данный раздел проекта разработан на основании задания на проектирование и ТУ МУП «Водоканал». В соответствии с техническими условиями МУП «Водоканал» от 29.11.2012 г. Т-1761 водоснабжение объектов проектируемой территории в границах пер. Алданский 2-й - ул. Аральская - ул. Макаренко - ул. Карташева - ул. Алтайская 2-я - ул. Славянская - ул. Тихоокеанская - Балтийское шоссе (пос. А. Космодемьянского в г. Калининграде) будет осуществляться от Центральной

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда водопроводной станции (ЦВС) и от водовода диаметром 500 - 600 мм по ул. Велосипедной. В связи с увеличением количества жителей и изменением источника водоснабжения поселка необходимо выполнить корректировку ранее разработанного проекта, где будут пересчитаны диаметры подающих трубопроводов и будет выполнена увязка всех ранее разработанных проектов по поселку А.Космодемьянского: «Квартал жилых домов с объектами социального, культурно-бытового и спортивно-оздоровительного назначения в границах улиц Карташева — Каблукова - Ижорская - Новгородская, проекта планировки в границах улиц Сызранская - Арзамасская - Хабаровская — Урицкого - железнодорожная ветка - ул. Магнитогорская.

В ранее разработанном проекте общее водопотребление по поселку с учетом перспективного развития на момент выполнения проекта 1041-10 составляло - 8948,37 м<sup>3</sup>/сут. Водопотребление по ранее разработанному проекту и существующей застройке представлены в табл. 1. Данные с учетом перспективного развития территории в границах пер. Алданский 2-й - ул. Аральская - ул. Макаренко — ул. Карташева - ул. Алтайская 2-я - ул. Славянская - ул. Тихоокеанская - Балтийское шоссе представлены в таблицы 2 и 3.

**Общее расчетное водопотребление по поселку с учетом проекта планировки составляет – 11457,79 м<sup>3</sup>/сут.**

Подача воды в поселок будет осуществляться от водопроводной насосной станции с резервуарами чистой воды. Водопроводные сооружения располагаются за железной дорогой вдоль ул. Новгородской. Проект водопроводных сооружений будет разработан отдельно. Под водопроводные сооружения зарезервирован земельный участок ~1,5 га. От насосной станции вода будет подаваться в поселок по двум водоводам диаметром 400 мм (см. ПП - 5 лист 3).

Местоположение внутриквартальных сетей жилой застройки участков 1 - 4 принято по ранее разработанной схеме водоснабжения пос. А.Космодемьянского (см. проект 1041-10, выполненный ООО «Нимб Проект», 2010 год).

Согласно ТУ МУП «Водоканал» в проекте выполнен пересчет диаметров трубопроводов внутриплощадочных сетей проекта 1041-10 «Корректировка схемы водоснабжения и водоотведения поселка им. А.Космодемьянского» с учетом проекта планировки.

Внутриквартальные сети рекомендуется монтировать из труб ПЭ напорных водопроводных PE 100 PN 10 диаметрами 110 - 315 мм с закольцовкой с

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда магистральными сетями, которые будут разработаны при корректировке проекта 1041-10.

Проектирование и строительство внутриквартальных сетей на участках № 1-4 выполнить в соответствии со схемой развития, указанной на листах ПП - 5 листы 1, 2, 3. При выполнении рабочих проектов участков застройки на сети будут установлены пожарные гидранты и отключающая арматура в соответствии с требованиями СП 31.13330.2012.

Стоимость строительства внутриквартальных сетей водоснабжения в границах проектирования составляет 10 016 тыс. руб. Стоимость проектно-изыскательских работ принята в размере 12 % от стоимости строительства и составляет ~ 1 200 тыс. руб. Непредвиденные затраты в размере 5 % составляют ~ 500 тыс. руб.

**Ориентировочные капитальные затраты составляют ~ 11 700 тыс. руб.**

Дополнительно для реализации проектных решений настоящего проекта необходимо выполнить проектирование и строительство:

- водовода диаметром 500 - 600 по ул. Велосипедной до водопроводных сооружений;
- водопроводных сооружений;
- водовода от водопроводных сооружений до поселка в районе ул. Новгородской;
- рабочий проект водоснабжение пос. А.Космодемьянского согласно новому проекту «Корректировка схемы водоснабжения и водоотведения поселка им. А.Космодемьянского».

#### **1.5.2. Хозяйственно-бытовая канализация**

Все стоки поселка объединяются в единую систему и через ранее запроектированную канализационную насосную станцию, согласно ТУ 1761 от 29.11.2012 г. МУП «Водоканал», перекачиваются в построенный промколлектор диаметром 2000 мм.

**Общее расчетное водоотведение по поселку с учетом проекта планировки составляет – 11457,79 м<sup>3</sup>/сут. (см. табл. 1, 2, 3).**

Насосная станция располагается за Балтийским шоссе на противоположной стороне от существующей насосной по ул. Карташева. Глубина подводящего коллектора к КНС будет определена после разработки проекта водоотведение пос. А. Космодемьянского. Учитывая глубину построенного промколлектора ~ 5,0 м от поверхности земли, возможно подключение в промколлектор без устройства КНС.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

При разработке проекта в границах пер. Алданский 2-й - ул. Аральская - ул. Макаренко - ул. Карташева - ул. Алтайская 2-я - ул. Славянская - ул. Тихоокеанская - Балтийское шоссе (пос. А.Космодемьянского в г. Калининграде) учтена ранее разработанная «Схема водоснабжения и водоотведения пос. А.Космодемьянского», выполненная ООО «Нимб Проект», 2010 г.

Схема канализования проектов планировок выполнена с учетом сложившейся схемы водоотведения, с учетом работы существующих канализационных насосных станций № 4 и № 4а. Для принятия дополнительного количества стоков от участков 1-3 необходимо выполнить реконструкцию существующих насосных № 4, № 4а. В данном проекте выполнена проверка диаметров трубопроводов, проложенных в границах проектов планировок. Учитывая плоский рельеф поселка и протяженность сетей, территория поселка была разделена на пять районов канализования (см. ранее выполненный проект «1041-10 Корректировка схемы водоснабжения и водоотведения поселка им. А.Космодемьянского»). От станций подкачки стоки по напорным трубопроводам подаются в самотечные сети проектируемых кварталов или в проектируемые станции подкачки. Проектируемые станции подкачки приняты моноблочные с погружными насосами, с автоматикой. Станции размещаются в пластиковых колодцах без надземной части. Производительность и место расположения этих насосных при выполнении проектных работ могут измениться. На схеме (см. ПП - 6 листы 1, 2) нумерация станций подкачки принята по ранее разработанному проекту 1041-10. Канализационные сети монтировать из пластмассовых труб ПВХ кл. S диаметром 160 - 500 мм и напорных труб ПЭ диаметром 315, 400 мм.

Стоимость внутриквартальных сетей и сооружений хозяйственно-бытовой канализации в границах проектирования составляет 42 296 тыс. руб. Стоимость проектно-изыскательских работ принята в размере 12 % от стоимости строительства и составляет ~ 5 100 тыс. руб. Непредвиденные затраты в размере 5 % составляют ~ 2 100 тыс. руб.

**Ориентировочные капитальные затраты составляют ~ 49 500 тыс. руб.**

Дополнительно для реализации проектных решений настоящего проекта необходимо выполнить проектные работы:

- рабочий проект реконструкции существующих насосных станций № 4, 4а с заменой устаревшего оборудования;
- рабочий проект перекладки существующих напорных трубопроводов с учетом пропуска расчетных расходов;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

– рабочий проект перекладки самотечных трубопроводов с учетом пропуска расчетных расходов при подключении в них стоков от станций подкачки.

### **1.5.3. Дождевая канализация**

В районе проектирования на участках № 1, № 2 имеются существующие сети дождевая канализация. На участках № 3, № 4 сети дождевой канализации отсутствуют. В соответствии с техническими условиями МУП «ГИДРОТЕХНИК» № 437 от 08.06.2012 г. на территории, отведенной под застройку, сохраняются существующие сети и дополнительно проектируются новые. В пределах участков застройки дождевые стоки собираются уличными коллекторами и отводятся на очистные сооружения или подключаются к существующим коллекторам. При разработке проекта учтены ранее разработанные проекты планировок (ООО Нимб Проект) и «СХЕМА ДОЖДЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ», выполненная институтом «ЗАПВОДПРОЕКТ». Предполагаемые места установки очистных сооружений нанесены на плане. Расчетное количество сточных вод с каждого участка канализования, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО» и СП 32.13330.2012

На участке № 1 часть дождевого стока сбрасывается в существующий коллектор, проложенный по ул. Карташева, часть стоков направляется на проектируемые очистные сооружения.

#### **Очистные сооружения для участка № 1**

Расчетный расход стоков направляемый на ОС – 6 л/с

Состав очистных сооружений:

пескоотделитель Euro Nek Omega 2 000 л;

бензомаслоуловитель Euro Pek Omega 6 л/с;

блок доочистки Euro Pek 6 л/с GRP.

Ориентировочная площадь для размещения очистных сооружений ~ 0,3 га.

На участке № 2 дождевые стоки отводятся в ранее запроектированные коллектора дождевой канализации согласно ТУ МУП «ГИДРОТЕХНИК» (см. проект выполненный институтом «ЗАПВОДПРОЕКТ»).

На участке № 3 проектируемые дождевые стоки сбрасываются в существующие коллектора дождевой канализации, проложенные по ул. Карташева, Механической.

#### **Очистные сооружения для участка № 4**

Расчетный расход стоков направляемый на ОС – 3 л/с

Состав очистных сооружений:

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

пескоотделитель EuroNek 600 л;

бензомаслоуловитель Euro Pek 3 л/с

блок доочистки Euro Pek 3 л/с GRP

Ориентировочная площадь для размещения очистных сооружений ~ 0,3 га.

На очистные сооружения отводится наиболее загрязненная часть поверхностного стока в количестве 70 % годового объема. Очистные сооружения для участков № 1 и № 4 запроектированы с блоком доочистки, что позволяет снизить концентрацию нефтепродуктов до 0,05 мг/л. Водоприемником очищенных дождевых вод является ручей Лесной. Ручей Лесной необходимо очистить от бытового мусора, сорной растительности и провести берегоукрепительные работы. Сети дождевой канализации монтировать из пластмассовых труб ПВХ кл. S диаметром 200 - 400 мм.

Тип и габариты очистных сооружений, а также детальная планировка всех инженерных сетей будут решаться при выполнении проектных работ.

Перспектива развития сетей дождевой канализации представлена в графическом разделе проекта на чертежах ПП - 7, листы 1, 2.

Ориентировочная стоимость внутриквартальных сетей и сооружений дождевой канализации в границах проектирования составляет 14 036 тыс. руб. Стоимость проектно-изыскательских работ принята в размере 12 % от стоимости строительства и составляет ~ 1 700 тыс. руб. Непредвиденные затраты в размере 5 % составляют ~ 700 тыс. руб.

**Ориентировочные капитальные затраты составляют ~ 16 400 тыс. руб.**

#### **1.5.4. Газоснабжение**

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и перспективной (проектируемой) жилых застроек, а также учреждений обслуживания по СП 42.13330.2011. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 77

Источником питания является газопровод высокого давления 530 мм, проложенный к пос. Космодемьянского. Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ( $P < 0,6$  МПа), низкое давление ( $P < 0,003$  МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторного пункта шкафного типа (ШРП). Проектом предусмотрена замена существующего ШРП № 4 по ул. Карташева. Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено дополнительное подключение к газопроводу высокого давления 219 мм, 225 мм, а



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

также закольцовка проектируемых сетей низкого давления с действующими и проектируемыми распределительными газопроводами. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Для развития системы газоснабжения необходимо выполнить:

- проектирование и строительство газопроводов высокого давления – 3,9 км.
- проектирование и строительство газопроводов низкого давления – 13,6 км.
- проектирование и строительство ШРП – 1 шт.
- проектирование и строительство отключающих устройств 225 шт.

Расчетный расход газа по жилой застройке и общественным зданиям составляет 3 478 м<sup>3</sup>/ч, 12 740 тыс. м<sup>3</sup>/год.

**Ориентировочные капитальные затраты составляют ~ 75 560 тыс. руб.**

#### **1.5.5. Электроснабжение**

Согласно техническим условиям ОАО «Янтарьэнерго» от 28.06.2012 г. № Я-42/12, проектом разработана схема внутривидовых и внеплощадочных электрических сетей 15 кВ. Центром питания (ЦП) потребителей является ПС 0-35 «Космодемьянская».

Для развития системы электроснабжения проектируемой территории необходимо выполнить проектно-изыскательские и строительные работы по следующим объектам.

Внутривидовые сети:

- трансформаторные подстанции 15/0,4 кВ – 7 шт.;
- распределительные кабельные линии – 22,8 км (по кабелю).

Внеплощадочные сети:

- трансформатор 110/15/10, 25 МВА (замена на ПС 0-35) - 1 шт.;
- распределительные пункты 15 кВ – 2 шт. (в том числе РП-1 по настоящему проекту);
- питающие кабельные линии – 11,7 км (по кабелю).

Наружное освещение:

- опоры металлические – 120 шт.;
- кабель с алюминиевой жилой – 10 км.

**Ориентировочные капитальные затраты составляют ~70 610 тыс. руб.**

## **1.6. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности**

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на проектной территории выполнен на основании исходных данных и требований Главного управления МЧС по Калининградской области от 17.07.2012 г. № 4017 – 3 – 1 – 5 и касается мероприятий ЧС мирного времени.

По многолетним наблюдениям, на территории города (в том числе и в границах проекта планировки) могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

1. Сильный ветер, в том числе шквал, смерч.
2. Очень сильный дождь, сильный ливень, продолжительные сильные дожди.
3. Сильный туман.
4. Сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30° С и выше в течение более 5 суток).
5. Снежные заносы и гололед.
6. Сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее - 25° С и ниже в течение не менее 5 суток).

Штормовые ветры иногда достигают ураганной силы (скорость ветра, включая порывы) - до 15 – 25 м/сек. и более, нанося большой ущерб природе и народному хозяйству. Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

- проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС. Информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.
- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

На территории проекта планировки возможно возникновение следующих *техногенных ЧС*:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда  
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряженность.

Наибольшее количество природно - техногенных ЧС на коммунальных системах теплового и энергетического жизнеобеспечения происходит в зимние месяцы.

Мероприятия по защите систем жизнеобеспечения: осуществление планово – предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения.

*Для обеспечения пожарной безопасности населения в Центральном районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. Бассейная) Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённой точке района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.*

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

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

### **Мероприятия по гражданской обороне**

Согласно СНиП 2.01.51-90, территория проекта планировки и межевания расположена на территории категорированного по ГО города (зона опасного радиоактивного заражения с зоной возможных сильных разрушений).

На территории проекта планировки отсутствуют защитные сооружения для укрытия населения.

Организаций, отнесенных к категориям по ГО, медицинских учреждений с коечным фондом вблизи и в границах проекта планировки нет.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

В районе территории проекта планировки и межевания существуют сети кабельного телевидения и проводной радиотрансляционной сети, позволяющие осуществить подключение проектируемых объектов к системе оповещения населения.

Согласно данным ГУ МЧС России по Калининградской области, вблизи и непосредственно на проектируемой территории радиационно-опасные, химически-опасные объекты отсутствуют.

Имеет место взрывопожароопасный объект – склад ГСМ ООО «ХЭЛП-Кириши» (нефтепродукты), место расположения г. Калининград, пос. А.Космодемьянского, ул. Урицкого, 2.

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, на рассматриваемой территории отсутствуют, также.

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

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

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

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

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

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной сети. На производственных площадях, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители. Для оповещения работающих смен и населения, кроме телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

Следует установить точки проводного радиовещания или кабельного телевидения в диспетчерских пунктах или помещениях дежурных всех учреждений и организаций с численностью работающих более 50 человек.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

**Копии графического материала  
к Положению о размещении объектов капитального строительства и  
характеристиках планируемого развития территории**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

## **2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

## **2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)**

Территория в границах проекта планировки расположена в юго–западной части города. С северо–восточной стороны она ограничена железной дорогой, западная граница проходит по улице Магнитогорской, вдоль которой - территория ООО «Балтийские автомобильные заводы».

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", участок в границах проекта планировки в перспективе определен под жилую застройку с объектами делового, общественного и коммерческого назначения, а также под объекты обслуживания населения, в санитарно–защитной зоне от железной дороги - под размещение производственно – деловых объектов.

В границах проекта планировки имеет место существующая индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками, застройка жилыми домами средней этажности.

В юго – западной части участка находится территория ОАО «Балтмазсервис».

При комплексной оценке территории выявлены зоны ограничения градостроительного планирования и развития проектируемой территории – охранный зона ВЛ-15 кВ; водоохранная зона, прибрежная защитная полоса, береговая полоса ручья Лесной, водоохранная зона от питьевых озер; санитарно-защитные зоны от склада твердого топлива Балтийского флота, склада горюче-смазочных материалов, железной дороги «Калининград-Балтийск», птицефабрики, полигона бытовых отходов, коммунально-складских предприятий и предприятий обслуживания транспорта, АЗС, гаражей.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно.



### **2.1.1. Решения генерального плана**

Проектное решение территории выполнено с учетом генерального плана муниципального образования «Город Калининград», правилами землепользования и застройки.

Транспортная схема, предлагаемая в генеральном плане города Калининграда, трассировка уличной сети – основа проектного решения. Однако не все решения генерального плана могут быть реализованы проектом планировки. В настоящее время магистральная улица районного значения Карташева не имеет своего продолжения к поселку Люблино из-за отсутствия устройства двухуровневого переезда через железнодорожные пути. Проектом планировки предложено на данном участке устройство пешеходного наземного перехода. Не предоставляется возможным устройство автостоянки у железнодорожных путей, в связи с имеющимися земельными отводами под размещение складских баз и производственных помещений. На пересечении улиц Магнитогорская и Тихоокеанская в генеральном плане обозначена зона общественно-деловой застройки, что не соответствует сложившейся ситуации - на данной территории существующее гаражное общество. В основу проектного решения вошли решения, заложенные в Правилах землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (карта градостроительного зонирования), изменения в которой касаются только зоны О-1 по улице Тихоокеанская.

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда, настоящим проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся уличной сети с разработкой новых профилей улиц, совершенствованием покрытий проезжей части. Предусмотрена реконструкция улицы Лейтенанта Катина.

Генеральным планом сохраняется сложившаяся структура жилых улиц, этажность и тип проектируемого жилищного строительства в существующих кварталах индивидуальной жилой застройки. Учитываются все ранее сформированные отводы под объекты капитального строительства. На свободной от застройки территории, в северо-западной части проектируемой территории, предполагается строительство многофункционального спортивно-оздоровительного центра.

Согласно Правилам землепользования и застройки, в западной части территории по улице Магнитогорская находится зона ОП, за которой расположена зона Ж-2 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», которая также

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

сформирована по улице Лужской и восточнее улицы Карташёва. В настоящее время на проектируемой территории сложились существующие кварталы малоэтажной многоквартирной жилой застройки (зона Ж-3) по улицам Карташёва, Лужская, пер. Карташёва, улицам Тихоокеанская, Лазурная, Славянская, Макаренко, Алтайская 2-я. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4) сосредоточена по улицам Карташёва, Славянской.

В границах сложившегося жилого образования имеют место участки, занятые под объекты складского и производственного назначения - производственная база по улицам Механическая, Долгорукова, база технического обслуживания по улицам Сестрорецкая, Алтайская 1-я (зона П-4). В северо-западной части территории по улице Магнитогорская находится объект культурного наследия (зона ПР-2), южнее – территория фабрики по изготовлению мягкой мебели, столовая и овощехранилище (зона ОП). В западной части проектируемого участка находится зона Р-2 (зона лесопарков, городских лесов и отдыха). По улице Тихоокеанская, согласно решениям Правил землепользования и застройки, зона О-1 под строительство объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Настоящим проектом данная территория меняет свое назначение на зону Ж-3 с последующим использованием под строительство средней общеобразовательной школы.

В границах проектируемой территории находится ручей Лесной – поверхностный водный объект общего пользования (зона V-1). В северо-восточной стороне, в районе улицы Новгородская – питьевое водохранилище с водоохраной зоной 100 м (зона V-1). По северной границе проходит железная дорога, имеющая кадастровый земельный участок (зона Т-2).

К зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности (зона ОП) относится территория вдоль железной дороги, существующей школы и Балтийского шоссе, где сформированы отводы под административное здание и автомагазин, автозаправку и автомойку.

К зоне объектов делового, общественного и коммерческого назначения (зона О-1) относится территория по улице Сестрорецкая, где размещаются клуб и общежитие, а также территория, примыкающая к участку начальной школы по улице Лужская, где проектом предлагается создание центра обслуживания, территория Дома культуры по улице Карташёва.

### **2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки**

В настоящее время проектируемая территория в границах проектных работ, в основном, застроена, проведен комплексный анализ территории с определением участков, свободных от застройки. В квартале сложившейся многоквартирной жилой застройки средней этажности по улицам Карташёва определена территория, свободная от застройки. В южной части квартала располагается здание общеобразовательной школы на 1147 посадочных мест. Западнее улицы Старшего сержанта Карташева в границах улиц Славянская, Алтайская 2-я сложилась структура жилых кварталов малоэтажной многоквартирной жилой застройки частично с территориями, занятыми производственно-коммунальными объектами. Западнее располагаются кварталы в границах улиц Славянская, Тихоокеанская, Челюскинская и Изумрудная, идентичные по своей структуре.

По улицам Тихоокеанская, Челюскинская, Алданская имеются участки, свободные от застройки. В настоящее время ведутся проектные работы по освоению данной территории.

В границах улиц Аральская, Лужская, Карташёва сложилась застройка пятиэтажными жилыми домами со встроенными объектами обслуживания в первых этажах. Там же расположена начальная школа на 450 мест.

Сформирован участок под строительство детского дошкольного учреждения.

Южнее улицы Тихоокеанская имеет место территория, представляющая собой комплекс производственных и административных зданий, объектов инженерной инфраструктуры. Вдоль железной дороги, с западной стороны, участок индивидуальной жилой застройки, находящийся в санитарно-защитной зоне. По улице Магнитогорская имеет место фабрика по изготовлению мягкой мебели, столовая, овощехранилище, восточнее – отвод под строительство многофункционального спортивно-оздоровительного центра.

### **2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно - бытового обслуживания населения**

Существующий жилищный фонд представлен:

- жилыми домами средней этажности в границах улиц Карташёва, Лужской, Алданской, Аральской;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

- многоквартирными, малоэтажными жилыми домами, расположенными в границах улиц Тихоокеанская, Славянская, Алтайская 1-я, Механическая, Карташева, пер. Карташова, пер. Алданский, ул. Алданская;
- индивидуальными жилыми домами по улицам Карташова, Славянская.

**Основные технико-экономические показатели существующей жилой застройки в границах проекта планировки по данным Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ»**

| № п/п | Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах   | Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м | Сред. расчетная жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел. | Расчетное население тыс. чел. |
|-------|--|--|---|-------------------------------|
| 1     | 2  | 3                                      | 4   | 5                             |
| 1.    | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 16,3<br>(174 кв. в 1-2 кв. инд. ж.д.)  |   |                               |
| 2.    | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | 17,8<br>(369 кв.)                      |   |                               |
| 3.    | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | 84,2<br>(1756 кв.)                     |   |                               |
|       | <b>Итого:</b>  | <b>118,3<br/>(2299 кв.)</b>            | <b>18,0</b>   | <b>6,5</b>                    |

Примечание: расчет количества проживающих в существующей жилой застройке принимается на основе информации «Калининградстат» (письмо № 1061/12-09 от 29.05.2007 г.) по коэффициенту семейности – 2,7 чел. с увеличением при расчете на 0,1 ед., т.е. 2,8 чел.

Количество проживающих – 2299 кв. х 2,8 чел. = 6450 чел.

Из учреждений обслуживания населения в границах проекта планировки имеют место детское дошкольное учреждение на 280 мест (примыкает к границе проектирования), средние общеобразовательные школы на 1500 мест, клуб с

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда помещениями для досуга и любительской деятельности населения, предприятия торговли общей торговой площадью 400 кв. м, питания на 20 мест, бытового обслуживания на 10 рабочих мест, поликлиника.

#### **2.1.4. Улично – дорожная сеть, транспорт**

Транспортная схема, заложенная в Генеральном плане города Калининграда, - основа проектного решения.

Автомобильная дорога Калининград - Балтийск – общего пользования регионального значения. Техническая категория – II. Средняя нормативная ширина полосы отвода составляет от 22 м до 28 м. Придорожная полоса – по 75 м в каждую сторону от границы полосы отвода.

Улица Карташёва в проектном решении генерального плана - магистральная улица районного значения, проходящая по центральной части проектируемой территории и обеспечивающая выход на Балтийское шоссе с устройством перспективной транспортной развязки. В районе улицы Лужской магистральная улица переходит на одностороннее движение от улицы Аральская до улицы Челюскинской. Далее, магистральная улица от улицы Челюскинской имеет продолжение по улице Ижорская до пересечения с улицей Новгородской. В связи со сложившейся градостроительной ситуацией, улица Карташёва не имеет своего продолжения к поселку Люблино, как было намечено генеральным планом города.

Проектом предлагается устройство одного регулируемого переезда через железнодорожные пути на продолжении улицы Урицкого и двухуровневого переезда на продолжении улицы Новгородская.

На продолжении улицы Магнитогорская через железнодорожные пути предлагается устройство надземного пешеходного перехода к существующему садоводческому обществу.

Проектом предлагается устройство перспективной жилой улицы Тихоокеанской по южной границе жилого образования. Настоящим проектом предусмотрена реконструкция сложившихся жилых улиц с устройством пешеходной связи в районе существующего ручья. Для формирования полноценного жилого образования, в границах проектирования необходима реконструкция существующей улично– дорожной сети с доведением до нормативных показателей по категориям.

### **2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения**

В проектных границах, в западной части, в зоне городских лесов имеется зона залегания полезных ископаемых – пески строительные, а также объект культурного наследия местного (муниципального) значения № 55 «Бюст Героя Советского Союза гвардии старшего лейтенанта А.А. Космодемьянского». Разработана документация зоны охраны объекта культурного наследия с определением границы территории памятника.

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- охранный зона ВЛ-15кВ – 14 м в обе стороны от оси по улице Тихоокеанская, в районе улицы Карташёва – 11 м в обе стороны от оси;
- водоохранная зона от ручья Лесной – 100 м;
- прибрежная защитная полоса от ручья Лесной – 50 м;
- береговая полоса ручья Лесной – 20 м;
- граница пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения – 100 м;
- санитарно-защитная зона от склада твердого топлива Балтийского флота – 300 м;
- санитарно-защитная зона от склада горюче-смазочных материалов – 500 м;
- санитарно-защитная зона от железной дороги «Калининград-Балтийск» – 100 м;
- санитарно-защитная зона от птицефабрики – 1000 м;
- санитарно-защитная зона от полигона бытовых отходов – 1000 м;
- санитарно-защитная зона от коммунально-складских предприятий и предприятий обслуживания транспортом – 50 м;
- санитарно-защитная зона от АЗС – 50 м;
- санитарно-защитная зона от гаражей – 50 м.

### **2.1.6. Выводы общей характеристики территории**

Проектируемая территория имеет все предпосылки для использования в соответствии с разработанным Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки - жилая застройка с объектами социально – бытового обслуживания.

При проектировании учтено наличие зон с особыми условиями использования: границы пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения - питьевых озер, расположенных в восточной части проектируемой территории; СЗЗ от железной

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда  
дороги, производственных территорий, линейных объектов инженерной инфраструктуры. Выявлены основные проблемы при решении транспортной схемы – в сложившейся градостроительной ситуации не представляется возможным продолжение улицы Карташёва через железную дорогу с устройством двухуровневого переезда, а также устройство крупных автостоянок перед железной дорогой в связи с отсутствием территориальных резервов.

Отрицательный фактор сложившейся планировочной структуры:

- наличие объектов производственного назначения с санитарно-защитными зонами в жилой застройке, сдерживающих ее развитие;
- наличие ВЛ-15 кВ в границах жилых улиц, не позволяющих развитие улично-дорожной сети до нормативных показателей, соответствующих категории улиц;
- наличие на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения с ограничением хозяйственной деятельности.

Положительный фактор:

- наличие объектов инженерной инфраструктуры;
- развитая сеть обслуживания населения;
- наличие территорий общего пользования для отдыха населения.

Кварталы жилой застройки формируются в границах красных линий жилых улиц и проездов.

## **2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки**

На проектируемой территории выделены зоны жилой и общественно-деловой застройки. С целью формирования комфортной среды проживания, определены территории, предназначенные для отдыха населения (озеленение общего пользования).

### **2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории**

Планировочная структура проектируемой территории развивается в соответствии с Генеральным планом города, Правилами землепользования и застройки, градостроительными нормами и правилами с соблюдением санитарных

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

норм. Озелененные территории сохраняются и подлежат благоустройству. Вдоль ручья в районе улицы Алданской предполагается устройство сквера с бульваром, многофункциональной спортивной площадки и площадки для выгула собак с размещением объектов обслуживания. Бульвар проходит по жилому образованию, сформированному многоквартирной жилой застройкой средней этажности вдоль ручья. Жилые группы формируются вдоль существующих улиц, параметры которых доводятся до нормативных показателей, соответствующих категории улиц.

Вдоль пятидесятиметровой зоны питьевого канала высаживается защитное озеленение. На свободных от застройки территориях предусмотрено развитие жилого образования с объектами обслуживания населения. Проектируемая транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам. Территории общего пользования дополнены системой пешеходных (велосипедных) сообщений с площадками отдыха.

Проектным предложением рекомендован перенос площадки пожарного депо (сформированной ранее), так как санитарно-защитная зона вышеуказанного объекта не позволяет развитию свободной от застройки территории под жилой комплекс, как единому образованию.

По сокращению СЗЗ производственно-коммунальных объектов в границах территории проекта планировки, ранее разрешенное использование отдельных кадастровых земельных участков рекомендуется изменить –

- по ул. Магнитогорская, Лужская – вместо физкультурно-оздоровительного комплекса предполагается размещение начальной школы с детским дошкольным учреждением;
- по ул. Тихоокеанская – вместо средней общеобразовательной школы предполагается размещение физкультурно-оздоровительного комплекса.



## 2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

| № п/п  | Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах   | Расчет общей площади жилого фонда                              | Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м     | Сред. расч-я жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел. | Расчетное население, тыс. чел. | Примеч.  |
|--|--|--|--|--|--------------------------------|--|
| 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6                              | 7  |
| <b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b> |  |  |  |  |                                |  |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | –  | 16,3<br>(174 кв. в 1-2 кв. инд. жил.домах) | 33,0   | 0,5<br>(174 кв. х 2,8)         | Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»                                     |
| 2.   | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | –  | 17,8<br>(369 квар.)                        | 23,0   | 0,8                            | – “ –  |
| 3.   | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | –  | 84,2<br>(1756 квар.)                       | 23,0   | 3,7                            | – “ –  |
|  | <b>Итого:</b>  |  | <b>118,3<br/>(2299 квар.)</b>              |  | <b>5,0</b>                     |  |
| <b>II. Проектируемая жилая застройка</b>           |  |  |  |  |                                |  |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 19000 м <sup>2</sup> : 600 м <sup>2</sup> x 200 м <sup>2</sup> | 6,3<br>(31 ж.д.)                           | 63,0   | 0,1<br>(31 ж.д. х 3,5)         | 1 ж.д. – 3 -4 чел.;<br>200 м <sup>2</sup> общей площ.;<br>земельный участок – 600 м <sup>2</sup> . Расчетная территория 1,9 га |

| 1  | 2   | 3   | 4                         | 5           | 6           | 7  |
|----|---|---|---------------------------|-------------|-------------|--|
| 2. | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) | 60000 м <sup>2</sup> : 1,33 (1,33 – уд. показатель земельн. доли СП 30-101-98)  | 45,1 (820 квар.)          | 23          | 2,0         |  |
| 3. | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)              | 197000 м <sup>2</sup> : 1,31 (1,31 – уд. показатель земельн. доли СП 30-101-98) | 150,4 (2735 квар.)        | 23          | 6,5         | Строительство на свободных от застройки территориях, уплотнение жилой застройки.<br>Расчетная территория 19,7 га |
|    | <b>Итого:</b>   |   | <b>201,8 (3586 квар.)</b> |             | <b>8,6</b>  |  |
|    | <b>ВСЕГО в границах проекта планировки:</b>   |   | <b>320,1 (5885 квар.)</b> | <b>23,5</b> | <b>13,6</b> |  |

Примечание к таблице:

1. Общая площадь жилого фонда на 2012 г. (существующее положение) – 118,3 тыс. кв. м, количество проживающих – 6,5 тыс. чел.
2. Общее количество проживающих в существующей сохраняемой жилой застройке на расчетный срок уменьшается за счет увеличения средней жилищной обеспеченности в многоквартирной жилой застройке до 23 м<sup>2</sup>/чел. согласно рекомендациям материалов генерального плана г. Калининграда на 2015 г.

## Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Общая площадь жилого фонда, всего:</b>   | - 320,1 тыс. м <sup>2</sup><br>(100 %) |
| в том числе:   |  |
| 1.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками     | - 22,6 тыс. м <sup>2</sup><br>(7 %)    |
| 1.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)           | - 62,9 тыс. м <sup>2</sup><br>(20 %)   |
| 1.3. Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                        | - 234,6 тыс. м <sup>2</sup><br>(73 %)  |
| из общей площади жилого фонда  |  |
| • существующий сохраняемый   | - 118,3 тыс. м <sup>2</sup>            |
| • проектируемый  | - 201,8 тыс. м <sup>2</sup>            |
| <b>2. Средняя этажность жилой застройки</b>  | - 2,0 эт.                              |
| <b>3. Население, всего:</b>  | - 13,6 тыс. чел.                       |
| в том числе:   |  |
| 3.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | - 0,6 тыс. чел.                        |
| 3.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | - 2,8 тыс. чел.                        |
| 3.3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | - 10,2 тыс. чел.                       |
| <b>4. Средняя жилищная обеспеченность</b>  | - 23,5 м <sup>2</sup> /чел.            |
| <b>5. Количество квартир, всего:</b>   | - 5885 кв.                             |
| в том числе:   |  |
| 5.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками     | - 205 ж/д                              |
| 5.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)           | - 1189 кв.                             |
| 5.3. Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                        | - 4491 кв.                             |

## 6. Плотность населения (средняя):

- существующее положение - 39 чел./га  
 $230,0 \text{ га} - 36,0 \text{ га} - 0,7 \text{ га} - 32,4 \text{ га} = 160,9$   
 $6200 \text{ чел.} : 160,9 \text{ га} = 39 \text{ чел./га}$
- проектное решение - 84 чел./га  
 $230,0 \text{ га} - 3,7 \text{ га} - 31,0 \text{ га} - 0,7 \text{ га} - 32,4 \text{ га} = 162,2 \text{ га}$   
 $13600 \text{ чел.} : 162,2 \text{ га} = 84 \text{ чел./га}$

В нижеследующих таблицах приводятся основные технико-экономические показатели жилой застройки по участкам в границах проекта планировки – I, II, III, IV. Границы участков приведены в схеме, прилагаемой к разделу. Разбивка по участкам обусловлена неравномерностью нагрузок на инженерную инфраструктуру в границах проектируемой территории.

### Основные технико-экономические показатели жилой застройки участка I в границах проекта планировки

| № п/п  | Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах   | Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м (кол-во квартир) | Расчетное население тыс. чел. |
|--|--|---|-------------------------------|
| 1  | 2  | 3   | 4                             |
| <b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b> |  |   |                               |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 4,0<br>(43 кв. в 1-2-х кв. застройке индив. ж./д.)      | 0,12<br>(43 кв. x 2,8)        |
| 2.   | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | 4,8<br>(100 кв.)  | 0,21                          |
| 3.   | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | 35,0<br>(730 кв.)                                       | 1,52                          |
|  | <b>Итого:</b>  | <b>43,8<br/>(873 кв.)</b>                               | <b>1,9</b>                    |
| <b>II. Проектируемая жилая застройка</b>           |  |   |                               |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | -   | -                             |
| 2.   | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | 4,0<br>(72 квар.)                                       | 0,17                          |
| 3.   | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | 40,0<br>(727 кв.)                                       | 1,74                          |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

|                                    |                                  |             |
|------------------------------------|----------------------------------|-------------|
| <b>Итого:</b>                      | <b>44,0</b><br><b>(799 кв.)</b>  | <b>1,91</b> |
| <b>ВСЕГО в границах участка I:</b> | <b>87,8</b><br><b>(1672 кв.)</b> | <b>3,81</b> |

**Основные технико-экономические показатели жилой застройки участка II  
в границах проекта планировки**

| <b>№ п/п</b>                                       | <b>Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах</b>                                  | <b>Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м (кол-во квартир)</b> | <b>Расчетное население тыс. чел.</b> |
|--|--|--|--------------------------------------|
| <b>1</b>   | <b>2</b>   | <b>3</b>   | <b>4</b>                             |
| <b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b> |  |  |                                      |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 5,9<br>(63 кв. в 1-2-х кв. застройке индив. ж./д.)             | 0,17<br>(63 кв. x 2,8)               |
| 2.   | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | 2,6<br>(54 кв.)  | 0,11                                 |
| 3.   | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | 16,6<br>(346 кв.)  | 0,72                                 |
|  | <b>Итого:</b>  | <b>25,1</b><br><b>(463 кв.)</b>                                | <b>1,0</b>                           |
| <b>II. Проектируемая жилая застройка</b>           |  |  |                                      |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 6,3<br>(31 ж.д./кв.)   | 0,10<br>(31 ж.д. x 3,5)              |
| 2.   | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | 9,8<br>(178 кв.)   | 0,43                                 |
| 3.   | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | 35,0<br>(636 кв.)  | 1,52                                 |
|  | <b>Итого:</b>  | <b>51,1</b><br><b>(845 кв.)</b>                                | <b>2,05</b>                          |
|  | <b>ВСЕГО в границах участка II:</b>  | <b>76,2</b><br><b>(1308 кв.)</b>                               | <b>3,05</b>                          |

**Основные технико-экономические показатели жилой застройки участка III  
в границах проекта планировки**

| <b>№ п/п</b>                                       | <b>Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах</b>                                  | <b>Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м (кол-во квартир)</b> | <b>Расчетное население тыс. чел.</b> |
|--|--|--|--------------------------------------|
| <b>1</b>   | <b>2</b>   | <b>3</b>   | <b>4</b>                             |
| <b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b> |  |  |                                      |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 5,7<br>(61 кв. в 1-2-х кв.<br>застройке индив. ж./д.)          | 0,17<br>(61 кв. x 2,8)               |
| 2.   | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | 9,2<br>(191 кв.)   | 0,40                                 |
| 3.   | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | 32,6<br>(680 кв.)  | 1,42                                 |
|  | <b>Итого:</b>  | <b>47,5<br/>(932 кв.)</b>                                      | <b>2,0</b>                           |
| <b>II. Проектируемая жилая застройка</b>           |  |  |                                      |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | -  | -                                    |
| 2.   | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | 28,3<br>(515 кв.)  | 1,23                                 |
| 3.   | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | 75,4<br>(1372 кв.)   | 3,28                                 |
|  | <b>Итого:</b>  | <b>103,7<br/>(1887 кв.)</b>                                    | <b>4,51</b>                          |
|  | <b>ВСЕГО в границах участка III:</b>   | <b>151,2<br/>(2819 кв.)</b>                                    | <b>6,51</b>                          |

**Основные технико-экономические показатели жилой застройки участка IV  
в границах проекта планировки**

| <b>№ п/п</b>                                       | <b>Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах</b>                                  | <b>Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м (кол-во квартир)</b> | <b>Расчетное население тыс. чел.</b> |
|--|--|--|--------------------------------------|
| <b>1</b>   | <b>2</b>   | <b>3</b>   | <b>4</b>                             |
| <b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b> |  |  |                                      |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,7<br>(7 кв. в 1-2-х кв. застройке индив. ж./д.)              | 0,02<br>(7 кв. х 2,8)                |
| 2.   | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | 1,2<br>(24 кв.)  | 0,05                                 |
| 3.   | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | -  | -                                    |
|  | <b>Итого:</b>  | <b>1,9<br/>(31 кв.)</b>  | <b>0,1</b>                           |
| <b>II. Проектируемая жилая застройка</b>           |  |  |                                      |
| 1.   | Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | -  | -                                    |
| 2.   | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)      | 3,0<br>(55 кв.)  | 0,13                                 |
| 3.   | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                   | -  | -                                    |
|  | <b>Итого:</b>  | <b>3,0<br/>(55 кв.)</b>  | <b>0,13</b>                          |
|  | <b>ВСЕГО в границах участка IV:</b>  | <b>4,9<br/>(86 кв.)</b>  | <b>0,23</b>                          |

### **2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения**

Система обслуживания определена по действующим нормативам. Размещение объектов общественно – делового назначения предполагается на особо значимых в градостроительном отношении местах. Проектным решением предусмотрено строительство детского дошкольного учреждения в жилом квартале в границах улиц Челюскинская, Алданская, по улице Тихоокеанская, общеобразовательной школы – на пересечении улиц Лужская и Магнитогорская, севернее Балтийского шоссе - строительство многофункциональных центров.

Восточнее улицы Магнитогорская имеется отвод под строительство спортивно-оздоровительного центра. На пересечении улиц Лужской и Аральской предусмотрено строительство стоматологической клиники. Объекты обслуживания сосредоточены в перспективном жилом комплексе по улице Тихоокеанская.

Проектом предусмотрено развитие сквера по улице Алданской со спортивными площадками, детским центром.



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### Расчет потребности населения в учреждениях обслуживания (СП 42.13330.2011, прил. Ж)

Расчетное количество проживающих в границах проекта планировки – 13,6 тыс. чел.

| № п/п  | Предприятия и учреждения обслуживания | Единицы измерения | Нормативный показатель на 1000 чел. | Рекомендуются по нормам расчета | Предусмотрено проектом                       |  |           | Примечание                                  |
|--|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--|--|-----------|---|
|  |                                       |                   |                                     |                                 | Сущест. сохран.                              | Новое стр-во                               | Всего     |   |
| 1  | 2                                     | 3                 | 4                                   | 5                               | 6  | 7  | 8         | 9   |
| <b>Учреждения народного образования</b>  |                                       |                   |                                     |                                 |  |  |           |   |
| 1  | Детские дошкольные учреждения         | Место             | 45                                  | 610                             | 280/2,8<br>(0,9 га)                          | 240/3,6<br>(1,4 га)<br>240/3,6<br>(1,4 га) | 760/10,0  | Сущ. сохр. по ул. Алданской                 |
| 2  | Средние образовательные школы         | Место             | 140                                 | 1900                            | 290/4,3<br>(1,17 га)<br>1000/8,0<br>(2,7 га) | 1100/8,0<br>(3,4 га)                       | 2390/20,3 | Сущ. сохр. по ул. Лужская, Балтийское шоссе |
| <b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения</b> |                                       |                   |                                     |                                 |  |  |           |   |
| 3  | Аптеки                                | объект            | по заданию на проектирование        | -                               | 2/0,2  | -  | 2/0,2     |   |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

| 1  | 2  | 3   | 4                                    | 5      | 6       | 7        | 8        | 9  |
|--|--|---|--------------------------------------|--------|---------|----------|----------|--|
| 4  | Раздаточные пункты молочных кухонь   | м <sup>2</sup> общей площади на 1 ребенка (до 1 года) | 0,3                                  | 61/0,1 | 61/0,1  | -        | 61/0,1   | Дети до 1 года – 1,5 % от населения; раздат. пункт при поликлинике |
| 5  | Поликлиника  | м <sup>2</sup> общей площади                          | -                                    | -      | -       | -/3,0    | -/3,0    | Земельный отвод под стоматолог. клинику                            |
| 6  | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне                         | м <sup>2</sup> общей площади                          | 70 - 80                              | 1090   | -       | 1090/5,0 | 1090/5,0 | Земельный отвод под оздоровительный комплекс                       |
| <b>Учреждения культуры и искусства</b>                                     |  |   |                                      |        |         |          |          |  |
| 6  | Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности | м <sup>2</sup> площади пола                           | по заданию на проектирование (50-60) | 820    | 820/1,4 | -        | 820/1,4  | При сущ. сохр. клубе   |
| <b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b> |  |   |                                      |        |         |          |          |  |
| 7  | Магазины продовольственных и непродовольственных товаров                                 | м <sup>2</sup> торговой площади                       | 100                                  | 1360   | 400/1,2 | 960/2,9  | 1360/4,1 |  |
| 8  | Предприятия общественного питания  | место   | 8                                    | 110    | 20/0,2  | 90/0,9   | 110/1,1  |  |
| 9  | Предприятия бытового обслуживания  | раб. место  | 2                                    | 30     | 10/0,2  | 20/0,4   | 30/0,6   |  |
| 10   | Прачечные самообслуживания   | кг белья в смену                                      | 10,0                                 | 140    | -       | 140/0,2  | 140/0,2  |  |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

| 1  | 2   | 3                         | 4                    | 5  | 6           | 7           | 8           | 9 |
|--|---|---------------------------|----------------------|----|-------------|-------------|-------------|---|
| 11   | Химчистки самообслуживания                          | кг вещей в смену          | 4,0                  | 55 | -           | 55/0,1      | 55/0,1      |   |
| <b>Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</b> |   |                           |                      |    |             |             |             |   |
| 12   | Отделения связи IV – V категории                    | объект                    | на микрорайон        | 2  | 1/0,2       | 1/0,3       | 2/0,5       |   |
| 13   | Филиалы банков                                      | операционное место (окно) | 1 на 2 – 3 тыс. чел. | 7  | -           | 7/0,2       | 7/0,2       |   |
|  | <b>Всего общей площади учреждений обслуживания:</b> |                           |                      |    | <b>18,6</b> | <b>28,2</b> | <b>46,8</b> |   |

#### **2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть**

Согласно действующему Генеральному плану города, по проектируемой территории проходит магистральная улица районного значения - Старшего сержанта Карташева. Сеть существующих жилых улиц связана в единую планировочную структуру.

Проектное решение предполагает надземный пешеходный переход через железную дорогу, регулируемый переезд на продолжении улицы Урицкого, двухуровневый переезд через железную дорогу по улице Новгородской.

Проектным решением предусмотрен удобный подъезд ко всем группам жилых домов. Озелененный бульвар с объектами обслуживания проходит через всю планировочную структуру жилого образования.

Кроме транспортного обслуживания, на данной территории предусмотрено пешеходное и велосипедное сообщение.

Проектом предполагается развитие сети автобусного сообщения.

#### **Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в застройке малоэтажными многоквартирными, среднеэтажными жилыми домами**

Расчетное количество проживающих в многоквартирной жилой застройке – 13,0 тыс. чел.

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной жилой застройке:

13,0 тыс. чел. x 400 автомоб. на 1000 чел. = 5200 автомобилей,

где: 400 автомобилей – уровень автомобилизации на расчетный срок на 1000 человек согласно СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.3. (в расчете повышенный в связи с высоким уровнем автомобилизации в Калининградской области)

в том числе:

- 70 % открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 3640 машино-мест

из них

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19)  
– 910 машино-мест.

Для проживающих в многоквартирной жилой застройке, в границах проекта планировки необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 910 машино-мест.

Хранение транспортных средств, индивидуальных легковых автомобилей населения, проживающего в застройке индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами, предполагается на приусадебных участках.

Гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей необходимы не менее 90 % расчетного числа индивидуальных автомобилей на население в количестве 13,6 тыс. чел. и составят 4900 машино-мест (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19).

#### Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание

| № п/п | Наименование показателей   | Единица измерен. | Объем по проекту планировки | Стоимость единицы измерения, тыс. руб. | Стоимость всего, тыс. руб. | Примеч.  |
|-------|--|------------------|-----------------------------|--|----------------------------|--|
| 1     | 2  | 3                | 4                           | 5                                      | 6                          | 7  |
| 1.    | Реконструкция существующей улично -дорожной сети (протяженность – 16,0 км, средняя ширина в красных линиях – 17 м) | кв. м            | 272 000<br>(16000 м x 17 м) | 2,5                                    | 680 000,0                  | Стоимость 1 кв. м принята по аналогам проектов |
| 2.    | Проектируемая улично- дорожная сеть (протяженность – 1,2 км, средняя ширина в красных линиях – 30 м)               | кв. м            | 36 000<br>(1200 м x 30 м)   | 5,0                                    | 180 000,0                  | -//-   |
|       | <b>Объем капиталовложений, всего:</b>  |                  |                             |  | <b>860 000,0</b>           |  |

## **2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения**

### **2.2.5.1. Водоснабжение**

Данный раздел проекта разработан на основании задания на проектирование и ТУ МУП «Водоканал». В соответствии с техническими условиями МУП «Водоканал» от 29.11.2012 г. Т-1761 водоснабжение объектов проектируемой территории в границах пер. Алданский 2-й - ул. Аральская - ул. Макаренко - ул. Карташëва - ул. Алтайская 2-я - ул. Славянская - ул. Тихоокеанская - Балтийское шоссе (пос. А.Космодемьянского в г. Калининграде) будет осуществляться от Центральной водопроводной станции (ЦВС) и от водовода диаметром 500 - 600 мм по ул. Велосипедной. В связи с увеличением количества жителей и изменением источника водоснабжения поселка необходимо выполнить корректировку ранее разработанного проекта, где будут пересчитаны диаметры подающих трубопроводов и будет выполнена увязка всех ранее разработанных проектов по поселку А.Космодемьянского: «Квартал жилых домов с объектами социального, культурно-бытового и спортивно-оздоровительного назначения в границах улиц Карташëва — Каблукова - Ижорская - Новгородская, проекта планировки в границах ул. Сызранская - ул. Арзамасская - ул. Хабаровская — ул. Урицкого - железнодорожная ветка - ул. Магнитогорская.

В ранее разработанном проекте общее водопотребление по поселку с учетом перспективного развития на момент выполнения проекта 1041-10 составляло - 8948,37 м<sup>3</sup>/сут. Водопотребление по ранее разработанному проекту и существующей застройке представлены в табл. 1. Данные с учетом перспективного развития территории в границах пер. Алданский 2-й - ул. Аральская - ул. Макаренко — ул. Карташëва - ул. Алтайская 2-я - ул. Славянская - ул. Тихоокеанская - Балтийское шоссе представлены в таблицы 2 и 3.

**Общее расчетное водопотребление по поселку с учетом проекта планировки составляет – 11457,79 м<sup>3</sup>/сут.**

Подача воды в поселок будет осуществляться от водопроводной насосной станции с резервуарами чистой воды. Водопроводные сооружения располагаются за железной дорогой вдоль ул. Новгородской. Проект водопроводных сооружений будет разработан отдельно. Под водопроводные сооружения зарезервирован

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда  
земельный участок ~ 1,5 га. От насосной станции вода будет подаваться в поселок по двум водоводам диаметром 400 мм (см. ПП - 5 лист 3).

Местоположение внутриквартальных сетей жилой застройки участков 1 - 4 принято по ранее разработанной схеме водоснабжения пос. А.Космодемьянского (см. проект 1041-10, выполненный ООО «Нимб Проект», 2010 год).

Согласно ТУ МУП «Водоканал» в проекте выполнен пересчет диаметров трубопроводов внутриплощадочных сетей проекта 1041-10 «Корректировка схемы водоснабжения и водоотведения поселка им. А.Космодемьянского» с учетом проекта планировки.

Внутриквартальные сети рекомендуется монтировать из труб ПЭ напорных водопроводных РЕ 100 PN 10 диаметрами 110 - 315 мм с закольцовкой с магистральными сетями, которые будут разработаны при корректировке проекта 1041-10.

Проектирование и строительство внутриквартальных сетей на участках № 1-4 выполнить в соответствии со схемой развития, указанной на листах ПП - 5 листы 1, 2, 3. При выполнении рабочих проектов участков застройки на сети будут установлены пожарные гидранты и отключающая арматура в соответствии с требованиями СП 31.13330.2012.

Стоимость строительства внутриквартальных сетей водоснабжения в границах проектирования составляет 10 016 тыс. руб. Стоимость проектно-изыскательских работ принята в размере 12 % от стоимости строительства и составляет ~ 1 200 тыс. руб. Непредвиденные затраты в размере 5 % составляют ~ 500 тыс. руб.

**Ориентировочные капитальные затраты составляют ~ 11 700 тыс. руб.**

Дополнительно для реализации проектных решений настоящего проекта необходимо выполнить проектирование и строительство:

1. водовода диаметром 500 - 600 по ул. Велосипедной до водопроводных сооружений;
2. водопроводных сооружений;
3. водовода от водопроводных сооружений до поселка в районе ул. Новгородской;
4. рабочий проект водоснабжение поселка А.Космодемьянского согласно новому проекту «Корректировка схемы водоснабжения и водоотведения поселка А.Космодемьянского».

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ В1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|---|---------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 1</b> |   |         |        |            |
| Внутриквартальные сети:             |   |         |        |            |
| 1                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 200 мм | м       | 700    |            |
| 2                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 160 мм | м       | 860    |            |
| 3                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 110 мм | м       | 150    |            |

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ В1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |   |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 1</b> |   |         |        |                             |                 |
| Внутриквартальные сети:             |   |         |        |                             |                 |
| 1                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 200 мм | м       | 700    | 1165,00                     | Материалы и СМР |
| 2                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 160 мм | м       | 860    | 939,12                      | Материалы и СМР |
| 3                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 110 мм | м       | 150    | 78,00                       | Материалы и СМР |
| <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>              |   |         |        | <b>2182,12</b>              |                 |



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ В1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|---|---------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 2</b> |   |         |        |            |
|                                     | Внутриквартальные сети:                                 |         |        |            |
| 1                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 200 мм | м       | 520    |            |
| 2                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 160 мм | м       | 700    |            |
| 3                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 110 мм | м       | 500    |            |

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ В1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |   |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 2</b> |   |         |        |                             |                 |
|                                     | Внутриквартальные сети:                                 |         |        |                             |                 |
| 1                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 200 мм | м       | 520    | 865,28                      | Материалы и СМР |
| 2                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 160 мм | м       | 700    | 764,40                      | Материалы и СМР |
| 3                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 110 мм | м       | 500    | 260,00                      | Материалы и СМР |
|                                     | <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>                                  |         |        | <b>1889,68</b>              |                 |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ В1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|---|---------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 3</b> |   |         |        |            |
|                                     | Внутриквартальные сети:                                 |         |        |            |
| 1                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 200 мм | м       | 600    |            |
| 2                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 160 мм | м       | 1078   |            |
| 3                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 110 мм | м       | 476    |            |

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ В1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |   |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 3</b> |   |         |        |                             |                 |
|                                     | Внутриквартальные сети:                                 |         |        |                             |                 |
| 1                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 200 мм | м       | 600    | 998,40                      | Материалы и СМР |
| 2                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 160 мм | м       | 1078   | 1177,18                     | Материалы и СМР |
| 3                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 160 мм | м       | 476    | 247,52                      | Материалы и СМР |
|                                     | <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>                                  |         |        | <b>2423,10</b>              |                 |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ В1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|---|---------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 4</b> |   |         |        |            |
|                                     | Внутриквартальные сети:                                 |         |        |            |
| 1                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 400 мм | м       | 375    |            |
| 2                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 315 мм | м       | 240    |            |

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ВОДОСНАБЖЕНИЮ В1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |   |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 4</b> |   |         |        |                             |                 |
|                                     | Внутриквартальные сети:                                 |         |        |                             |                 |
| 1                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 400 мм | м       | 375    | 2523,00                     | Материалы и СМР |
| 2                                   | Водопровод из напорных труб ПЭ «Вавин» диаметром 315 мм | м       | 240    | 998,40                      | Материалы и СМР |
|                                     | <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>                                  |         |        | <b>3521,40</b>              |                 |

#### 2.2.5.2. Хозяйственно-бытовая канализация

Все стоки поселка объединяются в единую систему и через ранее запроектированную канализационную насосную станцию, согласно ТУ 1761 от 29.11.2012 г. МУП «Водоканал», перекачиваются в построенный промколлектор диаметром 2000 мм.

**Общее расчетное водоотведение по поселку с учетом проекта планировки составляет – 11 457,79 м<sup>3</sup>/сут. (см. табл. 1, 2, 3).**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Насосная станция располагается за Балтийским шоссе на противоположной стороне от существующей насосной по ул. Карташёва. Глубина подводящего коллектора к КНС будет определена после разработки проекта водоотведения пос. А. Космодемьянского. Учитывая глубину построенного промколлектора ~ 5,0 м от поверхности земли, возможно подключение в промколлектор без устройства КНС.

При разработке проекта в границах пер. Алданский 2-й - ул. Аральская - ул. Макаренко - ул. Карташёва - ул. Алтайская 2-я - ул. Славянская - ул. Тихоокеанская - Балтийское шоссе (пос. А.Космодемьянского в г. Калининграде) учтена ранее разработанная «Схема водоснабжения и водоотведения пос. А.Космодемьянского», выполненная ООО «Нимб Проект», 2010 г.

Схема канализования проектов планировок выполнена с учетом сложившейся схемы водоотведения, с учетом работы существующих канализационных насосных станций № 4 и № 4а. Для принятия дополнительного количества стоков от участков 1-3 необходимо выполнить реконструкцию существующих насосных № 4, № 4а. В данном проекте выполнена проверка диаметров трубопроводов, проложенных в границах проектов планировок. Учитывая плоский рельеф поселка и протяженность сетей, территория поселка была разделена на пять районов канализования (см. ранее выполненный проект «1041-10 Корректировка схемы водоснабжения и водоотведения поселка им. А.Космодемьянского»). От станций подкачки стоки по напорным трубопроводам подаются в самотечные сети проектируемых кварталов или в проектируемые станции подкачки. Проектируемые станции подкачки приняты моноблочные с погружными насосами, с автоматикой. Станции размещаются в пластиковых колодцах без надземной части. Производительность и место расположения этих насосных при выполнении проектных работ могут измениться. На схеме (см. ПП - 6 листы 1, 2) нумерация станций подкачки принята по ранее разработанному проекту 1041-10. Канализационные сети монтировать из пластмассовых труб ПВХ кл. S диаметром 160 - 500 мм и напорных труб ПЭ диаметром 315, 400 мм.

Стоимость внутриквартальных сетей и сооружений хозяйственно-бытовой канализации в границах проектирования составляет 42 296 тыс. руб. Стоимость проектно-изыскательских работ принята в размере 12 % от стоимости строительства

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда и составляет ~ 5 100 тыс. руб. Непредвиденные затраты в размере 5 % составляют ~ 2 100 тыс. руб.

**Ориентировочные капитальные затраты составляют ~ 49 500 тыс. руб.**

Дополнительно для реализации проектных решений настоящего проекта необходимо выполнить проектные работы:

1. рабочий проект реконструкции существующих насосных станций № 4, 4а с заменой устаревшего оборудования;
2. рабочий проект перекладки существующих напорных трубопроводов с учетом пропуска расчетных расходов;
3. рабочий проект перекладки самотечных трубопроводов с учетом пропуска расчетных расходов при подключении в них стоков от станций подкачки.

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Примечание     |
|-------------------------------------|---|---------|--------|----------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 1</b> |   |         |        |                |
| 1                                   | Внутриквартальные самотечные сети:  |         |        |                |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 200 мм   | м       | 350    |                |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм   | м       | 700    |                |
| 2                                   | Внутриквартальные напорные сети:  |         |        |                |
|                                     | - коллектор из труб ПЭ 100 PN 10 диаметром 160 мм   | м       | 50     |                |
|                                     | - коллектор из труб ПЭ 100 PN 10 диаметром 315 мм   | м       | 250    |                |
| 3                                   | Реконструкция существующей канализационной насосной станции №4а с заменой оборудования на производительностью ~1800 м <sup>3</sup> /сут; Н=20 м | к-т     | 1      | по ул. Лужской |
| 4                                   | Проектируемая станция подкачки в ж/б колодце диаметром 1500 мм производительностью ~ 100 м <sup>3</sup> /час; Н=20 м                            | к-т     | 1      |                |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |   |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 1</b> |   |         |        |                             |                 |
| 1                                   | Внутриквартальные самотечные сети:  |         |        |                             |                 |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 200 мм   | м       | 350    | 364,00                      | Материалы и СМР |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм   | м       | 700    | 1092,00                     | Материалы и СМР |
| 2                                   | Внутриквартальные напорные сети:  |         |        |                             |                 |
|                                     | - коллектор из труб ПЭ 100 PN 10 диаметром 160 мм   | м       | 50     | 54,60                       | Материалы и СМР |
|                                     | - коллектор из труб ПЭ 100 PN 10 диаметром 315 мм   | м       | 250    | 1040,00                     | Материалы и СМР |
| 3                                   | Реконструкция существующей канализационной насосной станции № 4а с заменой оборудования на производительностью 1800 м <sup>3</sup> /сут; Н=20 м | к-т     | 1      | 700,00                      | Материалы и СМР |
| 4                                   | Проектируемая станция подкачки в ж/б колодце диаметром 1500 мм производительностью 100 м <sup>3</sup> /час Н=20 м                               | к-т     | 1      | 1200,00                     |                 |
| <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>              |   |         |        | <b>4450,60</b>              |                 |

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|---|---------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 2</b> |   |         |        |            |
| 1                                   | Внутриквартальные самотечные сети:                  |         |        |            |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 200 мм | м       | 880    |            |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм | м       | 1820   |            |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

|   |  |     |      |                  |
|---|--|-----|------|------------------|
|   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм  | м   | 110  |                  |
| 2 | Внутриквартальные напорные сети:   |     |      |                  |
|   | - коллектор из труб ПЭ 100 PN 10 диаметром 400 мм  | м   | 1950 |                  |
| 3 | Реконструкция существующей канализационной насосной станции №4 с заменой оборудования на производительностью ~2700 м <sup>3</sup> /сут; H=30 м | к-т | 1    | по ул. Алданской |

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К1

| №                                   | Наименование   | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|--|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |  |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 2</b> |  |         |        |                             |                 |
| 1                                   | Внутриквартальные самотечные сети:   |         |        |                             |                 |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 200 мм  | м       | 880    | 823,70                      | Материалы и СМР |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм  | м       | 1820   | 2839,20                     | Материалы и СМР |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм  | м       | 110    | 266,93                      | Материалы и СМР |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 500 мм  | м       | 880    | 6940,27                     | Материалы и СМР |
| 2                                   | Внутриквартальные напорные сети:   |         |        |                             |                 |
|                                     | - коллектор из труб ПЭ 100 PN 10 диаметром 400 мм  | м       | 1950   | 13182,00                    | Материалы и СМР |
| 3                                   | Реконструкция существующей канализационной насосной станции № 4 с заменой оборудования на произв. 2700 м <sup>3</sup> /сут; H=30 м | к-т     | 1      | 825,00                      | Материалы и СМР |
|                                     | <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>   |         |        | <b>24877,1</b>              |                 |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|---|---------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 3</b> |   |         |        |            |
| 1                                   | Внутриквартальные самотечные сети:                  |         |        |            |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 200 мм | м       | 870    |            |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм | м       | 950    |            |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм | м       | 600    |            |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 500 мм | м       | 1040   |            |

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К1

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |   |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 3</b> |   |         |        |                             |                 |
| 1                                   | Внутриквартальные самотечные сети:                  |         |        |                             |                 |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 200 мм | м       | 870    | 829,40                      | Материалы и СМР |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм | м       | 950    | 1482,00                     | Материалы и СМР |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм | м       | 600    | 291,20                      | Материалы и СМР |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 500 мм | м       | 1040   | 8202,00                     | Материалы и СМР |
|                                     | <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>                              |         |        | <b>10804,6</b>              |                 |



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К1

| №                                   | Наименование   | Ед. изм. | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|--|----------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 4</b> |  |          |        |            |
| 1                                   | Внутриквартальные самотечные сети:   |          |        |            |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 200 мм  | м        | 350    |            |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм  | м        | 235    |            |
| 2                                   | Внутриквартальные напорные сети:   |          |        |            |
|                                     | - коллектор из труб ПЭ 100 PN 10 диаметром 160 мм  | м        | 60     |            |
| 3                                   | Проектируемая станция подкачки в ж/б колодце диаметром 1500 мм производит. ~90 м <sup>3</sup> /час; H=20 м | к-т      | 1      |            |

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К1

| №                                   | Наименование   | Ед. изм. | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|--|----------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |  |          |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 4</b> |  |          |        |                             |                 |
| 1                                   | Внутриквартальные самотечные сети:   |          |        |                             |                 |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 200 мм  | м        | 350    | 327,60                      | Материалы и СМР |
|                                     | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм  | м        | 235    | 570,27                      | Материалы и СМР |
| 2                                   | Внутриквартальные напорные сети:   |          |        |                             |                 |
|                                     | - коллектор из труб ПЭ 100 PN 10 диаметром 160 мм  | м        | 60     | 65,50                       | Материалы и СМР |
| 3                                   | Проектируемая станция подкачки в ж/б колодце диаметром 1500 мм, 90 м <sup>3</sup> /час; H=20 | к-т      | 1      | 1200,00                     | Материалы и СМР |
| <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>              |  |          |        | <b>2163,37</b>              |                 |

### **2.2.5.3. Дождевая канализация**

В районе проектирования на участках № 1, № 2 имеются существующие сети дождевая канализация. На участках № 3, № 4 сети дождевой канализации отсутствуют. В соответствии с техническими условиями МУП «ГИДРОТЕХНИК» № 437 от 08.06.2012 г. на территории, отведенной под застройку, сохраняются существующие сети и дополнительно проектируются новые. В пределах участков застройки дождевые стоки собираются уличными коллекторами и отводятся на очистные сооружения или подключаются к существующим коллекторам. При разработке проекта учтены ранее разработанные проекты планировок (ООО «Нимб Проект») и «СХЕМА ДОЖДЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ», выполненная институтом «ЗАПВОДПРОЕКТ». Предполагаемые места установки очистных сооружений нанесены на плане. Расчетное количество сточных вод с каждого участка канализования, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО» и СП 32.13330.2012.

На участке № 1 часть дождевого стока сбрасывается в существующий коллектор, проложенный по ул. Карташёва, часть стоков направляется на проектируемые очистные сооружения.

#### **Очистные сооружения для участка № 1**

Расчетный расход стоков направляемый на ОС – 6 л/с.

Состав очистных сооружений:

пескоотделитель Euro Нек Omega 2 000 л;

бензомаслоуловитель Euro Рек Omega 6 л/с;

блок доочистки Euro Рек 6 л/с GRP.

Ориентировочная площадь для размещения очистных сооружений ~ 0,3 га.

На участке № 2 дождевые стоки отводятся в ранее запроектированные коллектора дождевой канализации согласно ТУ МУП «ГИДРОТЕХНИК» (см. проект выполненный институтом «ЗАПВОДПРОЕКТ»).

На участке № 3 проектируемые дождевые стоки сбрасываются в существующие коллектора дождевой канализации, проложенные по ул. Карташёва, Механической.

#### **Очистные сооружения для участка № 4**

Расчетный расход стоков направляемый на ОС – 3 л/с.

Состав очистных сооружений:

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

пескоотделитель EuroNek 600 л;

бензомаслоуловитель Euro Pek 3 л/с;

блок доочистки Euro Pek 3 л/с GRP.

Ориентировочная площадь для размещения очистных сооружений ~ 0,3 га.

На очистные сооружения отводится наиболее загрязненная часть поверхностного стока в количестве 70 % годового объема. Очистные сооружения для участков № 1 и № 4 запроектированы с блоком доочистки, что позволяет снизить концентрацию нефтепродуктов до 0,05 мг/л. Водоприемником очищенных дождевых вод является ручей Лесной. Ручей Лесной необходимо очистить от бытового мусора, сорной растительности и провести берегоукрепительные работы. Сети дождевой канализации монтировать из пластмассовых труб ПВХ кл. S диаметром 200 - 400 мм.

Тип и габариты очистных сооружений, а также детальная планировка всех инженерных сетей будут решаться при выполнении проектных работ.

Перспектива развития сетей дождевой канализации представлена в графическом разделе проекта на чертежах ПП - 7, листы 1, 2.

Ориентировочная стоимость внутриквартальных сетей и сооружений дождевой канализации в границах проектирования составляет 14 036 тыс. руб. Стоимость проектно-изыскательских работ принята в размере 12 % от стоимости строительства и составляет ~ 1 700 тыс. руб. Непредвиденные затраты в размере 5 % составляют ~ 700 тыс. руб.

**Ориентировочные капитальные затраты составляют ~ 16 400 тыс. руб.**

## ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К2

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Примечание  |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 1</b> |   |         |        |             |
| Внутриквартальные самотечные сети:  |   |         |        |             |
| 1                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм         | м       | 40     |             |
| 2                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм         | м       | 780    |             |
| 3                                   | Очистные сооружения дождевых вод производительностью ~6 л/с | к-т     | 1      | WAVIN Labko |
| 4                                   | Проектируемая КНС в ж/б колодце диаметром 1500              | к-т     | 1      |             |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  | мм производительностью ~30 м <sup>3</sup> /час; Н=20 м |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К2

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |   |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 1</b> |   |         |        |                             |                 |
|                                     | Внутриквартальные самотечные сети:  |         |        |                             |                 |
| 1                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм   | м       | 40     | 37,50                       | Материалы и СМР |
| 2                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм   | м       | 780    | 1893,00                     | Материалы и СМР |
| 3                                   | Установка очистных сооружений дождевых вод производительностью ~6 л/с                                 | к-т     | 1      | 696,90                      | Материалы и СМР |
| 4                                   | Проектируемая КНС в ж/б колодце диаметром 1500 мм производительностью ~30 м <sup>3</sup> /час; Н=20 м | к-т     | 1      | 1200,00                     | Материалы и СМР |
|                                     | <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>  |         |        | <b>3827,40</b>              |                 |

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К2

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|---|---------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 2</b> |   |         |        |            |
|                                     | Внутриквартальные самотечные сети:                  |         |        |            |
| 1                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм | м       | 880    |            |
| 2                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм | м       | 760    |            |
| 3                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 400 мм | м       | 300    |            |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К2

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |   |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 2</b> |   |         |        |                             |                 |
| Внутриквартальные самотечные сети:  |   |         |        |                             |                 |
| 1                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм | м       | 880    | 1372,80                     | Материалы и СМР |
| 2                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм | м       | 760    | 1844,27                     | Материалы и СМР |
| 3                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 400 мм | м       | 300    | 2366,00                     | Материалы и СМР |
| <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>              |   |         |        | <b>5583,07</b>              |                 |

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К2

| №                                   | Наименование   | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|--|---------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 3</b> |  |         |        |            |
| Внутриквартальные самотечные сети:  |  |         |        |            |
| 1                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм          | м       | 60     |            |
| 2                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм          | м       | 1120   |            |
| 3                                   | Очистные сооружения дождевых вод производительностью ~10 л/с | к-т     | 1      |            |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К2

| №                                   | Наименование  | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |                 |
|-------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------------|-----------------|
|                                     |   |         |        | общая                       | оборуд.         |
| <b>Жилая застройка. Участок № 3</b> |   |         |        |                             |                 |
|                                     | Внутриквартальные самотечные сети:                                    |         |        |                             |                 |
| 1                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 250 мм                   | м       | 60     | 93,60                       | Материалы и СМР |
| 2                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм                   | м       | 1120   | 2717,87                     | Материалы и СМР |
| 3                                   | Установка очистных сооружений дождевых вод производительностью~10 л/с | к-т     | 1      | 887,33                      | Материалы и СМР |
|                                     | <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b>  |         |        | <b>3698,80</b>              |                 |

### ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К2

| №                                   | Наименование   | Ед. изм | Кол-во | Примечание |
|-------------------------------------|--|---------|--------|------------|
| <b>Жилая застройка. Участок № 4</b> |  |         |        |            |
|                                     | Внутриквартальные самотечные сети:                                   |         |        |            |
| 1                                   | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 200 мм                  | м       | 200    |            |
| 2                                   | Установка очистных сооружений дождевых вод производительностью~3 л/с | к-т     | 1      |            |

### СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО КАНАЛИЗАЦИИ К2

| №                                   | Наименование                       | Ед. изм | Кол-во | Сметная стоимость тыс. руб. |         |
|-------------------------------------|------------------------------------|---------|--------|-----------------------------|---------|
|                                     |                                    |         |        | общая                       | оборуд. |
| <b>Жилая застройка. Участок № 4</b> |                                    |         |        |                             |         |
|                                     | Внутриквартальные самотечные сети: |         |        |                             |         |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

|                        |   |     |     |               |                 |
|------------------------|---|-----|-----|---------------|-----------------|
| 1                      | - коллектор из труб ПВХ класса «S» диаметром 315 мм                   | м   | 200 | 485,96        | Материалы и СМР |
| 2                      | Установка очистных сооружений дождевых вод производительностью ~3 л/с | к-т | 1   | 440,44        | Материалы и СМР |
| <b>ИТОГО СТОИМОСТЬ</b> |   |     |     | <b>926,40</b> |                 |

#### 2.2.5.4. Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и перспективной (проектируемой) жилых застроек, а также учреждений обслуживания по СП 42.13330.2011. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 77

Источником питания является газопровод высокого давления 530 мм, проложенный по ул. Б.Окружная дорога к пос. Космодемьянского. Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ( $P < 0,6$  МПа), низкое давление ( $P < 0,003$  МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторного пункта шкафного типа (ШРП). Проектом предусмотрена замена существующего ШРП № 4 по ул. Карташёва. Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено дополнительное подключение к газопроводу высокого давления 219 мм, 225 мм, а также закольцовка проектируемых сетей низкого давления с действующими и проектируемыми распределительными газопроводами. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог). Расчетные расходы газа приведены в табл. 1.

Таблица 1

#### РАСЧЕТНЫЕ РАСХОДЫ ГАЗА

| Наименование показателя  | Показатель        |                          |
|--|-------------------|--------------------------|
|  | м <sup>3</sup> /ч | тыс. м <sup>3</sup> /год |
| Расход газа по существующей и перспективной жилой застройке        | 2 958             | 11 535                   |
| Расход газа по общественным зданиям (сосредоточенным потребителям) | 520               | 1 205                    |
| <b>Итого:</b>  | <b>3 478</b>      | <b>12 740</b>            |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в табл. 2.

В стоимость по объектам включены:

- материалы и оборудование (без транспортных расходов);
- строительно-монтажные работы.

Таблица 2

## ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

| № п/п | Наименование объекта                                   | Показатель | Количество | Стоимость, тыс. руб | Обоснование   |
|-------|--|------------|------------|---------------------|---------------|
| 1.    | Газопровод высокого давления (с проходкой под дорогой) | км         | 3,9        | 13 192              | Объект-аналог |
| 2.    | Газопровод низкого давления                            | км         | 13,6       | 49 068              | Объект-аналог |
| 3.    | Установка ШРП  | шт.        | 1          | 800                 | Объект-аналог |
| 4.    | Отключающие устройства                                 | шт.        | 22         | 1 100               | Объект-аналог |
| 5.    | Проектно-изыскательские работы                         | компл.     |            | 7 700               | СЦПР          |
| 6.    | Непредвиденные затраты                                 | %          | 5          | 3 700               | СЦПР          |
|       | <b>Итого:</b>  |            |            | <b>75 560</b>       |               |

### 2.2.5.5. Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: индивидуальные и многоквартирные жилые дома с газовыми плитами, общественные здания, предприятия обслуживания, а также освещение внутриквартальных проездов.

Согласно техническим условиям ОАО «Янтарьэнерго» от 28.06.2012 г. № Я-42/12, проектом разработана схема электрических сетей 15 кВ от двух РП: РП-1 новый (по настоящему проекту) и РП-2 новый (ранее запроектирован). Центром питания (ЦП) потребителей является ПС 0-35 «Космодемьянская».

Основным принципом построения распределительной сети 15 кВ является двухлучевая схема, от разных секций проектируемых РП 15кВ,

Распределительная сеть 15 кВ выполнена кабелями из сшитого полиэтилена сечением 120 мм<sup>2</sup>. Для сети 0,4 кВ предлагаются 2-х лучевые резервируемые схемы.

Электроснабжение объектов II категории надежности предполагается от разных взаиморезервируемых трансформаторов двухтрансформаторной подстанции.



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Для электроснабжения приемников выше II категории необходимо предусмотреть третий независимый источник питания (ДЭС, ИБП с блоком автоматики, исключающей выдачу напряжения от источников в сеть).

Электроснабжение III категории – отдельно стоящие здания, от одной секции щита 0,4 кВ трансформаторной подстанции одной кабельной линией. Встроенные помещения – от вводных устройств жилых зданий одной кабельной линией.

Расчетные нагрузки жилых и общественных зданий приняты по удельным расчётным нагрузкам в соответствии с табл. 2.1.1” и 2.1.1<sup>1</sup> (дополнительная) РД 34.20.185-94, СП 31-110-2003 и аналогам.

Расчетные нагрузки приведены в табл. 1.

Таблица 1

### СВОДНАЯ ТАБЛИЦА НАГРУЗОК

| Номер участка | Нагрузка существующей сохраняемой застройки |               | Нагрузка проектируемой застройки |               |
|---------------|---|---------------|----------------------------------|---------------|
|               | кВт   | кВА           | кВт                              | кВА           |
| Участок №1    | 1171,5                                      | 1225,0        | 1104,2                           | 1161,9        |
| Участок №2    | 420,9                                       | 438,0         | 1482,9                           | 1550,0        |
| Участок №3    | 1052,3                                      | 1104,2        | 1775,1                           | 1857,8        |
| Участок №4    | 29,5  | 30,6          | 47,4                             | 49,4          |
| <b>Итого:</b> | <b>2674,2</b>                               | <b>2797,8</b> | <b>4409,6</b>                    | <b>4619,1</b> |
|               |   | <b>Всего:</b> | <b>7083,8</b>                    | <b>7416,9</b> |

При проектировании наружного освещения территории учтены мощности освещения магистральных улиц и улиц районного значения, протяжённость которых примерно составляет 10 км.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы. Количество и размещение ПП решается на стадии разработки проектной документации для строительства.

Ориентировочные объемы работ и стоимость сетей и сооружений электроснабжения и внешнего освещения приведены в таб. 2.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Таблица 2

## ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

| Наименование  | Показатель | Колич. | Ориентир. стоимость, тыс. руб. | Примечание |
|---|------------|--------|--------------------------------|------------|
| <b>Электроснабжение. Внутриплощадочные сети</b>   |            |        |                                |            |
| Трансформаторная подстанция 15/0,4 кВ с трансформаторами 2*630 кВА  | объект     | 7      | 21 000                         | ZPUE       |
| Кабель XRUHNAKXS с алюминиевой жилой из сшитого полиэтилена сечением 120 мм <sup>2</sup> , сечением экрана 50 мм <sup>2</sup> | пм         | 22800  | 11 400                         |            |
| <b>Итого:</b>   |            |        | <b>32 400</b>                  |            |
| <b>Электроснабжение. Внеплощадочные сети</b>  |            |        |                                |            |
| Распределительный пункт 15 кВ   | объект     | 1      | 6 000                          |            |
| Трансформатор 110/15/10 25 МВА  |            | 1      | 12 500                         |            |
| Кабель XRUHNAKXS с алюминиевой жилой из сшитого полиэтилена сечением 240 мм <sup>2</sup> , сечением экрана 50 мм <sup>2</sup> | пм         | 11700  | 5 850                          |            |
| <b>Итого:</b>   |            |        | <b>24 350</b>                  |            |
| <b>Наружное освещение</b>   |            |        |                                |            |
| Опора металлическая оцинкованная, 8 м   | шт.        | 120    | 3 600                          |            |
| Кабель с алюминиевой жилой из сшитого полиэтилена сечением 25 мм <sup>2</sup>   | пм         | 10000  | 1 050                          |            |
| <b>Итого:</b>   |            |        | <b>4 650</b>                   |            |
| <b>Всего оборудование и СМР:</b>  |            |        | <b>61 400</b>                  |            |
| Проектно-изыскательские работы (10 %)   |            |        | 6 140                          |            |
| Непредвиденные затраты (5 %)  |            |        | 3 070                          |            |
| <b>Всего капвложения:</b>   |            |        | <b>70 610</b>                  |            |

### 2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», учетом проведенного анализа территории в границах проектирования.

Настоящим проектом предлагается использование выявленных территориальных резервов для индивидуального жилищного строительства и многоквартирных жилых домов средней этажности.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

Северо-западный участок (по улицам Магнитогорская, Карташева, Ижорская) - вдоль железной дороги зона Ж-4, Т-2, ОП, Ж-3; вдоль улицы Магнитогорской - зона ОП; по ул. Карташёва, пер. Карташёва, улицам Лужская, Алданская - Ж-3; основная часть территории находится в зоне Ж-2.

Западный участок - (от улицы Тихоокеанской до границы проектируемой территории)- зона Р-2;

**Центральный участок** - (от улицы Тихоокеанской до Славянской, Макаренко, Балтийского шоссе, Карташёва) - зоны Ж-4, Ж-3, Ж-2, П-4, ПР-1, Р-2, 0-1;

**Восточный участок - Ж-4** - (от улицы Карташёва до Балтийского шоссе) - зоны Ж-2, ОП.

Изменения в правилах землепользования и застройки касаются западного участка, где настоящим проектом предложено зону 0-1, расположенную по улице Тихоокеанской, перевести в зону Ж-3 с размещением общеобразовательной школы, объектов обслуживания.

### **2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО**

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

#### Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;
- геологические опасные явления.

#### Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте;
- аварии на взрывопожароопасных объектах.

#### Биолого-социальные опасности:

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Наличие данных опасностей возникновения ЧС в зонах проживания человека при высоком уровне негативного воздействия на социальные и материальные ресурсы могут привести к возникновению чрезвычайных ситуаций.

### **Возможные чрезвычайные ситуации природного характера**

Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);
- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

### **Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы**

Климатические экстремумы - экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные осадки и высокие снеготзапасы - это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

Для Калининградской области в целом, характерны следующие виды климатических экстремумов:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь;
- сильный ливень;
- продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 С<sup>0</sup> и выше в течение более 5 суток);

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С<sup>0</sup> и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают:

- нарушением коммуникаций (линий электропередачи и других);
- срывом крыш зданий и выкорчёвыванием деревьев.

С целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев, содержание рекламных щитов в надлежащем состоянии вдоль автодорог и в местах сосредоточения населения.

#### Интенсивные осадки и снегопады

*Интенсивные осадки* – сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня; характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, размыв дорог.

*Интенсивные снегопады* – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и связи при налипании снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

#### Сильные туманы

Обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

#### Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры

Приводят к появлению наледи и налипаний мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно-сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

В зимний период сильный мороз с минимальной температурой воздуха не менее минус 25 С<sup>0</sup> и ниже в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях тепло - и энергоснабжения. Кроме того, в условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

#### **Гидрологические явления (затопления и подтопления)**

Основной причиной подтоплений являются большое содержание влаги в грунте

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

в осенне-зимний период и большая высота снежного покрова. Последующее быстрое таяние снега в годы с ранней весной или обильные дожди в летне-осенний период влекут за собой резкий подъём уровня грунтовых вод, что и приводит к развитию процессов подтопления.

### **Геологические опасные явления**

#### Землетрясения

Землетрясения по своим разрушительным последствиям, количеству человеческих жертв, материальному ущербу и деструктивному воздействию на окружающую среду занимают одно из первых мест среди других природных катастроф. Внезапность в сочетании с огромной разрушительной силой колебаний земной поверхности часто приводят к большому числу человеческих жертв.

Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более предотвратить их, пока невозможно. Однако разрушения и число человеческих жертв могут быть уменьшены путём проведения политики повышения уровня осведомлённости населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

### **Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера**

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях;

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряжённость.

Наибольшую опасность представляют следующие объекты:

- трансформаторные электрические подстанции;
- сети (тепловые, канализационные, водопроводные и электрические).

Риски возникновения чрезвычайных ситуаций на *сетях водопровода* в мирное время незначительные. Чрезвычайные ситуации возможны в случаях разрыва

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда магистральных сетей, но из-за небольшого максимального диаметра и расхода воды, значительной угрозы такая ситуация не несет ни зданиям и сооружениям, ни населению. Возможно на некоторое время прекращение подачи воды (до ликвидации аварии).

На электроподстанциях может возникнуть короткое замыкание и, как следствие, пожар. Для предотвращения такой ситуации, оборудование снабжено пожарной сигнализацией.

На линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии в жилой и производственной зонах (до ликвидации аварии).

Согласно данным ГУ МЧС России по Калининградской области, вблизи и непосредственно на проектируемой территории радиационно-опасные, химически-опасные объекты отсутствуют.

Имеет место взрывопожароопасный объект – склад ГСМ ООО «ХЭЛП-Кириши» (нефтепродукты), место расположения г. Калининград, пос. А.Космодемьянского, ул. Урицкого, 2.

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, на рассматриваемой территории отсутствуют.

### **Пожары**

Пожары на объектах экономики и в жилом секторе приводят к гибели, травматизму людей и уничтожению имущества. С ними связано наибольшее число техногенных чрезвычайных ситуаций.

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

- не осторожное обращение с огнём;
- нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования теплогенерирующих установок;
- неисправность оборудования;
- поджоги.

В зданиях массового скопления людей (объекты обслуживания) необходима установка автоматической пожарной сигнализации, разработка системы пожаротушения с использованием пожарного водоснабжения.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

### **Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях**

На территории могут произойти транспортные чрезвычайные ситуации, связанные с авариями на автодорогах.

Аварии на автомобильном транспорте в большинстве случаев обусловлены человеческим фактором или природно-техногенными причинами.

Наибольшее количество чрезвычайных ситуаций на транспорте происходит летом. Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий являются:

- нарушение правил дорожного движения;
- техническая неисправность транспортных средств;
- качество дорожного покрытия;
- недостаточное освещение дорог.

Согласно паспорту безопасности, автодороги пос. А.Космодемьянского не входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП.

### **Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера**

- *защита систем жизнеобеспечения населения* - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;

- *меры по снижению аварийности на транспорте* - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;

- *снижение возможных последствий ЧС природного характера* - осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

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

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



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда  
населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

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

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

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

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной сети. На производственных площадях, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители. Для оповещения работающих смен и населения, кроме телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

Следует установить точки проводного радиовещания или кабельного телевидения в диспетчерских пунктах или помещениях дежурных всех учреждений и организаций с численностью работающих более 50 человек.

#### **Мероприятия по гражданской обороне**

Согласно СНиП 2.01.51-90, участок планировки и межевания расположен на территории категорированного по ГО города в зоне опасного радиоактивного заражения (зона возможных сильных разрушений).

Согласно учету, на проектируемой территории защитные сооружения для укрытия населения отсутствуют.

Организации, отнесенные к категориям по гражданской обороне, вблизи и на участке проекта планировки отсутствуют.

Медицинских учреждений с коечным фондом вблизи и на участке планировки нет.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, отсутствуют.

Перспективная застройка предусматривает строительство противорадиационных на всю проектную численность населения с  $K_3 = 200$ ,  $\Delta P_{\phi} = 0,2$  кгс/см<sup>2</sup> ограждающих конструкций зданий.

Проектирование защитных сооружений осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами проектирования защитных сооружений гражданской обороны и другими нормативными документами.

Необходимо создание ПРУ в зданиях общественного назначения и в капитальной жилой застройке.

Защитные сооружения (ЗС) – специально созданные для защиты населения от поражающих факторов чрезвычайных ситуаций мирного и военного времени инженерные сооружения.

Использование убежищ в мирное время в народно-хозяйственных целях не должно нарушать их защитных свойств.

Система жизнеобеспечения убежищ должны обеспечивать непрерывное пребывание в них расчетного количества укрываемых в течение двух суток.

Воздухоснабжение убежищ должно осуществляться по двум режимам – чистой вентиляции (1 режим) и фильтровентиляции (2 режим).

Степень огнестойкости проектируемых зданий, в которых предусмотрены ПРУ, должна быть не менее II-й.

Расположение защитных сооружений на проектируемой территории должно соответствовать радиусу сбора согласно рекомендациям приложения № 1\* СНиП II-11-77\*.

При планировке участка обеспечивается расположение проектируемых зданий вне зон возможных завалов с учетом рекомендаций СНиП 2.01.51-90, приложение № 3 «Зоны возможного распространения завалов от зданий различной этажности».

Площадь противорадиационных укрытий населения, при норме на 1 укрываемого 0,7 – 1,0 м<sup>2</sup>, в целом в границах проекта планировки составит 12000 кв. м (население – 13,6 тыс. чел.).

Объекты гражданской обороны рекомендуется разместить в цокольных и подвальных помещениях проектируемых зданий с учетом требований п. 1.20\* СНиП 11-11-77: пункт санитарной обработки - в учреждении обслуживания в центральной части проектируемой территории. Пункт управления освещением – в ТП закрытого

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

типа, медицинская помощь – в учреждении обслуживания в центральной части проектируемой территории.

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

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);

- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС.;

- установку оконечных устройств ОКСИОН (ПУОН, ПИОН, УБС) и обеспечение их подключения в систему ОКСИОН области на площадях и других местах массового скопления населения.

В районе территории планировки и межевания существуют сети проводной радиотрансляционной сети и сети кабельного телевидения, позволяющие осуществить подключение строящихся объектов к системе оповещения населения, имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиренные установки ТАС ЦО.

#### **2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

В соответствии с Федеральным законом от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов является вопросом местного значения поселения.

Для реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области обеспечения пожарной безопасности, органы местного самоуправления городских поселений, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

В соответствии с требованиями ст. ст. 65-77 Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда  
пожарной безопасности", при градостроительной деятельности на последующих стадиях проектирования, при разработке документации по планировке территории:

- проектировщик должен учитывать требования указанного закона к размещению пожаро- взрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов; обеспечения проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; обеспечения противопожарного водоснабжения городских поселений; соблюдения противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; соблюдения противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

## **2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды**

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 06.10.2003 г. № 131 – ФЗ.
- «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 г. № 52 – ФЗ.
- «Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993 г. № 5487 – 1.
- «Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. № 7 – ФЗ.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение жилой территории, строительство площадок отдыха для взрослых и детей.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются: автотранспорт, котельные, котелки, работающие на твердом и жидком топливе.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

С целью улучшения качества атмосферного воздуха, проектом намечаются следующие мероприятия:

- установление для всех источников загрязнения воздушного бассейна уровня предельно допустимых выбросов, обеспечивающих нормативные предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосфере;
- реализация инженерно-технических мероприятий, обеспечивающих снижение уровня загрязнения воздушного бассейна (отопление газовое или электрическое);
- техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода выхлопных газов до европейских стандартов;
- введение системы мониторинга воздушного бассейна.
- рациональное потребление водных ресурсов.

Одной из самых острых экологических проблем проектируемой территории является проблема сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

Твердые бытовые отходы собираются в специальные металлические контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, имеющей бортики, и обеспеченной удобными подъездными путями, и вывозятся специализированными организациями на полигон ТБО. Площадка должна располагаться не ближе 25 метров от жилья. Допускается также ежедневный сбор отходов непосредственно в мусоровоз, приезжающий в определенное время.

Первым этапом в системе сбора ТБО является селективный (раздельный) сбор отслуживших бытовых предметов и элементов, являющихся носителями токсичности: батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов, остатков краски и др. Количество таких отходов будет невелико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или на захоронение.

Необходимо наладить раздельный сбор остальных (нетоксичных) видов ТБО: упаковочной пластиковой и металлической тары, стекла, бумаги и картона в отдельные контейнеры, установленные на специальных площадках.

Контейнерные площадки обустраиваются в соответствии с санитарными нормами, огораживаются с трех сторон сплошным ограждением и оформляются зелеными насаждениями специально подобранного породного состава.

Параллельно с техническими мерами необходимо проводить широкое экологическое воспитание и образование населения в сфере обращения с ТБО на самых различных уровнях.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку.

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автомобильный транспорт, трансформаторные подстанции.

При сохранении существующей застройки предлагаются следующие мероприятия:

1. Упорядочение организации движения транспорта на улицах с созданием саморегулируемых перекрестков.
2. Систематическая проверка технического состояния транспорта.
3. Применение усовершенствованного покрытия на проезжих частях, содержание его в надлежащем состоянии, своевременный ремонт.

При организации охраны окружающей среды особую роль играют зеленые насаждения, защищающие население от шумовых факторов.

Сохранение и посадка зеленых насаждений обеспечит высокий уровень благоустройства, озеленение территории.

## **2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории**

В западной части проектируемой территории, по улице Тихоокеанской, имеется свободный от застройки земельный участок - в настоящее время ведутся проектные работы по его освоению жилой застройкой средней этажности. В районе ул. Алданской предусматривается размещение сквера с объектами обслуживания. Южнее осваивается территория под строительство детского дошкольного учреждения. По улице Лужской намечено строительство стоматологической поликлиники, восточнее улицы Магнитогорской – спортивно-оздоровительного центра. В районе ул. Карташёва предполагается освоение свободной от застройки территории под строительство жилой застройки средней этажности.

Сложившаяся сеть жилых улиц сохраняется, в границах существующих кварталов предлагается строительство жилых домов, этажность которых соответствует градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

По утверждению проекта планировки с проектом межевания в его составе, необходимо освоение участков, сформированных для целей общего пользования – под улицы, проезды, зеленые насаждения. Участки под строительство объектов общественно - делового назначения осваиваются в любой последовательности.

## 2.7. Территориальный баланс

| № п/п | Наименование показателей   | Единица измерения | Существующее положение на 2012 г. | Проектное решение  |
|-------|--|-------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 1     | 2  | 3                 | 4                                 | 5                  |
|       | <b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>   | га/%              | <b>230,0/100,0</b>                | <b>230,0/100,0</b> |
|       | в том числе территории:  |                   |                                   |                    |
| 1.    | Жилых зон  | -"-               | 63,5/28,0                         | 78,8/34,0          |
|       | из них:  |                   |                                   |                    |
|       | • зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками; | -"-               | 4,6/2,0                           | 9,2/4,0            |
|       | • зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);      | -"-               | 32,6/14,0                         | 38,7/17,0          |
|       | • зона застройки средне этажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардные)                   | -"-               | 26,3/12,0                         | 30,9/13,0          |
| 2.    | Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения  | -"-               | 5,7/2,0                           | 18,1/8,0           |
| 3.    | Зон инженерной и транспортной инфраструктур  | -"-               | 27,6/12,0                         | 50,0/22,0          |
| 4.    | Зон объектов производственно-коммунального назначения  | -"-               | 32,4/14,0                         | 32,4/14,0          |
| 5.    | Зон зеленых насаждений общего пользования  | -"-               | -                                 | 15,3/7,0           |
| 6.    | Зон озеленения специального назначения   | -"-               | -                                 | 3,7/2,0            |
| 7.    | Лесопарки  | -"-               | 36,0/16,0                         | 31,0/13,0          |
| 8.    | Водные объекты   | -"-               | 0,7/0,3                           | 0,7/0,3            |
| 9.    | Прочие территории  | -"-               | 64,1/28,0                         | -                  |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

## 2.8. Основные технико – экономические показатели проекта планировки

| № п/п | Наименование показателей   | Единица измерения | Существующее положение на 2012 г. | Проектное решение  |
|-------|--|-------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 1     | 2  | 3                 | 4                                 | 5                  |
| 1     | <b>Территория</b>  |                   |                                   |                    |
|       | <b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>   | га/%              | <b>230,0/100,0</b>                | <b>230,0/100,0</b> |
|       | в том числе территории:  |                   |                                   |                    |
| 1.1.  | Жилых зон  | -"-               | 63,5/28,0                         | 78,8/34,0          |
|       | из них:  |                   |                                   |                    |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками;</li> <li>• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный);</li> <li>• зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардные)</li> </ul> | -"-               | 4,6/2,0                           | 9,2/4,0            |
|       |  | -"-               | 32,6/14,0                         | 38,7/17,0          |
|       |  | -"-               | 26,3/12,0                         | 30,9/13,0          |
| 1.2.  | Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения  | -"-               | 5,7/2,0                           | 18,1/8,0           |
| 1.3.  | Зон инженерной и транспортной инфраструктур  | -"-               | 27,6/12,0                         | 50,0/22,0          |
| 1.4.  | Зон объектов производственно-коммунального назначения  | -"-               | 32,4/14,0                         | 32,4/14,0          |
| 1.5.  | Зон зеленых насаждений общего пользования  | -"-               | -                                 | 15,3/7,0           |
| 1.6.  | Зон озеленения специального назначения   | -"-               | -                                 | 3,7/2,0            |
| 1.7.  | Лесопарки  | -"-               | 36,0/16,0                         | 31,0/13,0          |
| 1.8.  | Водные объекты   | -"-               | 0,7/0,3                           | 0,7/0,3            |



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

|           |  |   |             |             |
|-----------|--|---|-------------|-------------|
| 1.9.      | Прочие территории  | -"  | 64,1/28,0   | -           |
| <b>2.</b> | <b>Население</b>   |   |             |             |
| 2.1       | Численность населения,   | тыс. чел.                                   | 6,2         | 13,6        |
|           | всего, в том числе   |   |             |             |
| 2.1.1.    | В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками              | -"  | 0,5         | 0,6         |
| 2.1.2.    | В зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) | -"  | 1,0         | 2,8         |
| 2.1.3.    | В зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)              | -"  | 4,7         | 10,2        |
| 2.2.      | Плотность населения (средняя)  | чел./га                                     | 39          | 84          |
| <b>3.</b> | <b>Жилищный фонд</b>   |   |             |             |
| 3.1.      | Общая площадь жилых домов, всего:  | тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/% | 118,3/100,0 | 320,1/100,0 |
|           | в том числе:   |   |             |             |
| 3.1.1.    | Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками                     | -"  | 16,3/14,0   | 22,6/7,0    |
| 3.1.2.    | Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)        | -"  | 17,8/15,0   | 62,9/20,0   |
| 3.1.3.    | Застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)                     | -"  | 84,2/71,0   | 234,6/73,0  |
| 3.2.      | Средняя этажность жилой застройки  | этаж.                                       | 3,8         | 4,0         |
| 3.3.      | Средняя жилищная обеспеченность  | м <sup>2</sup> /чел.                        | 19,0        | 23          |
| <b>4.</b> | <b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>                           |   |             |             |
| 4.1.      | Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.  | мест  | 280/45      | 760/56      |
| 4.2.      | Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.  | -"  | 1500/242    | 2390/176    |
| 4.3.      | Аптеки   | объект                                      | 2           | 2           |
| 4.4.      | Раздаточные пункты молочных кухонь   | м <sup>2</sup> общей площади                | 60          | 60          |
| 4.5.      | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.                           | м <sup>2</sup> общей площади                | -           | 1090/80     |
| 4.6.      | Помещения для досуга и   | м <sup>2</sup> площади                      | 820/132     | 820/60      |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

|           |  |                              |        |            |
|-----------|--|------------------------------|--------|------------|
|           | любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел.  | пола                         |        |            |
| 4.7.      | Предприятия -  |                              |        |            |
|           | Торговли, всего/на 1000 чел.   | м <sup>2</sup> торг. площади | 400/65 | 1360/100   |
|           | Питания, всего/на 1000 чел.  | посад. мест                  | 20/3   | 110/8      |
|           | Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.  | рабочих мест                 | 10/2   | 30/2       |
| 4.8.      | Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:  |                              |        |            |
|           | Прачечные самообслуживания, всего/на 1000 чел.   | кг белья в смену             | -      | 140/10     |
|           | Химчистки самообслуживания, всего/на 1000 чел.   | кг вещей в смену             | -      | 55/4       |
| 4.9       | Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи                      |                              |        |            |
|           | Отделения связи  | объект                       | 1      | 2          |
|           | Филиалы сбербанка  | операционное место           | -      | 7          |
| <b>5.</b> | <b>Транспортная инфраструктура</b>   |                              |        |            |
| 5.1.      | Протяженность улично-дорожной сети - всего   | км                           | 25     | 28         |
| 5.2.      | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей) | маш./мест                    | -      | 4900       |
| <b>6.</b> | <b>Инженерное обеспечение</b>  |                              |        |            |
| 6.1.      | Водоснабжение  | куб. м/сут.                  |        | 11 457,79  |
| 6.2.      | Канализация  | -"-                          |        | 11 457,79  |
| 6.3.      | Газоснабжение  | тыс. м <sup>3</sup> /год     |        | 12 740,00  |
| 6.4.      | Электроснабжение   | кВт                          |        | 7 083,80   |
| <b>7.</b> | <b>Инвестиции</b>  |                              |        |            |
| 7.1.      | Транспортное обслуживание  | тыс. руб.                    |        | 860 000,00 |
| 7.2.      | Инженерное обеспечение, всего  | -"-                          |        | 228 420,00 |
|           | в том числе:   |                              |        |            |
| 7.2.1.    | Водоснабжение  | -"-                          |        | 11 700,00  |
| 7.2.2.    | Канализация  | -"-                          |        | 49 500,00  |
| 7.2.3.    | Мелиорация и дождевая канализация  | -"-                          |        | 16 400,00  |
| 7.2.4.    | Газоснабжение  | -"-                          |        | 75 560,00  |
| 7.2.5.    | Электроснабжение   | -"-                          |        | 70 610,00  |
| 7.2.6.    | Наружное освещение   | -"-                          |        | 4 650,00   |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

**Копии графического материала  
к Обоснованию проекта планировки территории**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

Администрация городского округа «Город Калининград»  
Комитет архитектуры и строительства



**Муниципальное предприятие**  
**«Городской центр геодезии»**  
городского округа «Город Калининград»

пл. Победы, 1, каб. 303,  
г. Калининград, 236040  
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390501001

тел./факс (4012) 92-31-56  
e-mail: info@gcg39.ru  
www.gcg39.ru

### 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города. Основная часть территории межевание находится в зоне застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, южная часть – в зоне производственно-коммунальных объектов, в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности и в зоне озеленения специального назначения, юго-западная часть – в зоне лесопарков, городских лесов, отдыха, северная часть – в зоне железнодорожного транспорта.

Территория межевания ограничена с запада красными линиями ул. Магнитогорской, с севера - отводом железной дороги, ул. Ижорской, с востока – красными линиями ул. Аральской, ул. Славянской, ул. Макаренко, с юга – красными линиями шоссе Балтийского.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110308, 39:15:110318, 39:15:110321, 39:15:110410, 39:15:110601, 39:15:110602, 39:15:110604, 39:15:110605, 39:15:110607, 39:15:110608, 39:15:110609, 39:15:110610, 39:15:110611, 39:15:110613, 39:15:110615, 39:15:110616, 39:15:110617, 39:15:110620, 39:15:110623, 39:15:110624, 39:15:110627, 39:15:110628, 39:15:110629, 39:15:110630, 39:15:110631, 39:15:110632, 39:15:110633, 39:15:110634, 39:15:110636, 39:15:110637, 39:15:110638, 39:15:110639, 39:15:110640, 39:15:110641, 39:15:110642, 39:15:110643, 39:15:110644, 39:15:110646, 39:15:110648, 39:15:110649, 39:15:110650, 39:15:110651, 39:15:110652, 39:15:110653, 39:15:111201.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 2227500,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 1834343,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена мало- и среднеэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 504 земельных участка, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 36 земельных участков.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 1478728,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий 1053770,00 м<sup>2</sup>.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории)» и в выписках из ГКН в электронном виде (CD диск).

### 3.2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах: пер. Алданского 2-го – ул. Аральской – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайской 2-й – ул. Славянской – ул. Тихоокеанской – Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. Ал. Космодемьянского) г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 534 ранее образованных (зарегистрированных и не зарегистрированных в ГКН) земельных участка;
- уточнить границы и площадь 5 ранее образованных земельных участков;
- разделить 1 ранее образованный земельный участок с кадастровым номером 39:15:110617:1;
- образовать 278 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:
  - 58 земельных участков под существующие жилые дома,
  - 8 земельных участков под нежилые строения и сооружения,
  - 65 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства),
  - 17 земельных участков под строительство среднеэтажных жилых домов,
  - 1 земельный участок под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения,
  - 3 земельных участка под размещение образовательных учреждений,
  - 2 земельных участка под размещение спортивных объектов,
  - 11 земельных участков под размещение объектов обслуживания населения,

3 земельных участка под размещение объектов обслуживания производственной деятельности,

12 земельных участков под озелененные территории общего пользования,

2 земельных участка под лесопарки,

20 земельных участков под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры,

70 земельных участков для перераспределения,

6 земельных участков охранной зоны ВЛЭП.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

Проектом предусмотрено образование земельных участков под индивидуальное жилищное строительство по ул. Дальневосточной после сокращения СЗЗ от зданий и сооружений производственной базы ФГУ «Калининградский лесхоз».

Проектом планировки, для обеспечения нормативной ширины и проложения инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. Магнитогорская, ул. Ижорская, ул. Механическая, ул. Карташева, ул. Славянская, ул. Селенгинская, ул. Алданская, ул. Сестрорецкая, ул. Алтайская 1-я. Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями вышеуказанных улиц и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель - 1487,00 м<sup>2</sup>.

*Сведения о частях земельных участков подлежащих изъятию отражены в таблице 1.*

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданского 2-го – ул. Аральской – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайской 2-й – ул. Славянской – ул. Тихоокеанской – Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. Ал. Космодемьянского) г. Калининграда

Табл. 1

| <b>№ п/п</b> | <b>Кадастровый номер</b> | <b>Площадь</b> | <b>№ п/п</b> | <b>Кадастровый номер</b> | <b>Площадь</b> |
|--------------|--------------------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| <b>1</b>     | <b>2</b>                 | <b>3</b>       | <b>4</b>     | <b>5</b>                 | <b>6</b>       |
| 1            | 39:15:110604:18          | <b>156.00</b>  | 7            | 39:15:110640:2           | <b>178.00</b>  |
| 2            | 39:15:110610:8           | <b>208.00</b>  | 8            | 39:15:110650:2           | <b>52.00</b>   |
| 3            | 39:15:110602:3           | <b>53.00</b>   | 9            | 39:15:110650:5           | <b>54.00</b>   |
| 4            | 39:15:110616:11          | <b>64.00</b>   | 10           | 39:15:110652:6           | <b>60.00</b>   |
| 5            | 39:15:110616:17          | <b>250.00</b>  | 11           | 39:15:110653:3           | <b>124.00</b>  |
| 6            | 39:15:110637:16          | <b>29.00</b>   | 12           | 39:15:110653:4           | <b>259.00</b>  |
|              |                          |                | <b>ИТОГО</b> |                          | <b>1487.00</b> |



### 3.2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{\text{з.д.}}$$

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер участка, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Т.к. жилые дома в данном квартале относятся к малоэтажной жилой застройке усадебного типа, то размер земельного участка должен быть не меньше рекомендуемых СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.7. приложение Д, т.е. размер земельных участков, выделяемых под одно-, двухквартирные одно-, двухэтажные дома в застройке усадебного типа, составляет **400-600** м<sup>2</sup> (включая площадь застройки).

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) составляет 450 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет 1000 м<sup>2</sup>.

*Проектные площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.*

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
пер. Алданского 2-го – ул. Аральской – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайской 2-й – ул. Славянской –  
ул. Тихоокеанской – Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. Ал. Космодемьянского) г. Калининграда

Табл. 2

| <b>№ уч-ка</b> | <b>Разрешенное использование</b>                  | <b>Год стр-ва</b> | <b>Кол. эт.</b> | <b>Общ. площ. жил. пом.</b> | <b>Общ. площ. нежил. пом.</b> | <b>Кол. кв.</b> | <b>Удельн. показатель зем. доли</b> | <b>Норматив. площадь зем. уч., кв.м</b> | <b>Фактич. Коэфф.</b> | <b>Проектная площадь, кв.м</b> |
|----------------|---|-------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------------|---|-----------------------|--------------------------------|
| <b>1</b>       | <b>2</b>  | <b>3</b>          | <b>4</b>        | <b>5</b>                    | <b>6</b>                      | <b>7</b>        | <b>8</b>                            | <b>9</b>                                | <b>10</b>             | <b>11</b>                      |
| 1              | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 106     | до 1945           | 2               | 162.7                       |                               | 4               | 2.84                                | 462.07                                  | <b>5.90</b>           | <b>960.00</b>                  |
| 2              | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 100     | до 1945           | 2               | 167.1                       |                               | 4               | 2.84                                | 474.56                                  | <b>6.49</b>           | <b>1085.00</b>                 |
| 3              | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 107     | до 1945           | 2               | 129.7                       |                               | 4               | 2.84                                | 368.35                                  | <b>7.30</b>           | <b>947.00</b>                  |
| 4              | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 49      | до 1945           | 2               | 175.8                       | 166.6                         | 3               | 2.84                                | 972.42                                  | <b>1.34</b>           | <b>460.00</b>                  |
| 5              | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 43      | до 1945           | 1               | 81.9                        |                               | 3               | 2.84                                | 232.60                                  | <b>13.74</b>          | <b>1125.00</b>                 |
| 6              | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 35-41   | 1947              | 1               | 313.9                       |                               | 8               | 2.84                                | 891.48                                  | <b>3.41</b>           | <b>1070.00</b>                 |
| 7              | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 27-33   | до 1945           | 1               | 327.0                       |                               | 8               | 2.84                                | 928.68                                  | <b>3.26</b>           | <b>1065.00</b>                 |
| 8              | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 9       | до 1945           | 1               | 104.0                       |                               | 2               | 2.84                                | 295.36                                  | <b>6.06</b>           | <b>630.00</b>                  |
| 9              | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 7       | до 1945           | 1               | 79.2                        |                               | 3               | 2.84                                | 224.93                                  | <b>9.39</b>           | <b>744.00</b>                  |
| 10             | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 2       | до 1945           | 1               | 217.8                       |                               | 3               | 2.84                                | 618.55                                  | <b>9.64</b>           | <b>2100.00</b>                 |
| 11             | под многоквартирный дом по ул. Карташева, 28А-28Е | 1982              | 5               | 4186.5                      |                               | 89              | 1.36                                | 5693.64                                 | <b>1.39</b>           | <b>5804.00</b>                 |
| 12             | под многоквартирный дом по пер. Карташева, 2      | до 1945           | 1               | 90.6                        |                               | 2               | 2.84                                | 257.30                                  | <b>8.33</b>           | <b>755.00</b>                  |
| 13             | под многоквартирный дом по пер. Карташева, 9      | 1993              | 4               | 1945.4                      |                               | 32              | 1.59                                | 3093.19                                 | <b>1.32</b>           | <b>2570.00</b>                 |
| 14             | под многоквартирный дом по шос. Балтийскому, 116  | 1978              | 5               | 4552.9                      |                               | 90              | 1.36                                | 6191.94                                 | <b>1.12</b>           | <b>6200.00</b>                 |
| 15             | под многоквартирный дом по шос. Балтийскому, 106  | 1997              | 5               | 2008.8                      | 195.4                         | 54              | 1.36                                | 2997.71                                 | <b>1.52</b>           | <b>3345.00</b>                 |
| 16             | под многоквартирный дом по шос. Балтийскому, 108  | 1996              | 5               | 4697.3                      |                               | 80              | 1.36                                | 6388.33                                 | <b>1.55</b>           | <b>6620.00</b>                 |
| 17             | под многоквартирный дом по шос. Балтийскому, 104  | 2003              | 5               | 7346.9                      |                               | 129             | 1.36                                | 9991.78                                 | <b>1.44</b>           | <b>10460.00</b>                |
| 18             | под многоквартирный дом по ул. Сестрорецкой, 6    | до 1945           | 1               | 104.6                       |                               | 2               | 2.84                                | 297.06                                  | <b>7.31</b>           | <b>765.00</b>                  |
| 19             | под многоквартирный дом по ул. Сестрорецкой, 11   | до 1945           | 2               | 276.3                       |                               | 8               | 2.84                                | 784.69                                  | <b>3.44</b>           | <b>950.00</b>                  |
| 20             | под многоквартирный дом по ул. Ю. Долгорукого, 1  | 1962              | 2               | 278.9                       |                               | 8               | 2.84                                | 792.08                                  | <b>3.41</b>           | <b>950.00</b>                  |
| 21             | под многоквартирный дом по ул. Алтайской 1-й, 8   | 1958              | 2               | 214.4                       |                               | 4               | 2.84                                | 608.90                                  | <b>6.34</b>           | <b>1970.00</b>                 |
| 22             | под многоквартирный дом по ул. Алтайской 1-й, 12  | 1957              | 2               | 230.4                       |                               | 4               | 2.84                                | 654.34                                  | <b>4.12</b>           | <b>950.00</b>                  |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах  
пер. Алданского 2-го – ул. Аральской – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайской 2-й – ул. Славянской –  
ул. Тихоокеанской – Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. Ал. Космодемьянского) г. Калининграда

|    |   |         |   |                 |               |             |      |                 |             |                 |
|----|---|---------|---|-----------------|---------------|-------------|------|-----------------|-------------|-----------------|
| 23 | под многоквартирный дом по ул. Алтайской 1-й, 14  | 1958    | 2 | 224.0           |               | 4           | 2.84 | 636.16          | <b>5.00</b> | <b>1120.00</b>  |
| 24 | под многоквартирный дом по ул. Алтайской 1-й, 7-9 | до 1945 | 1 | 147.8           |               | 4           | 2.84 | 419.75          | <b>7.50</b> | <b>1109.00</b>  |
| 25 | под многоквартирный дом по ул. Алтайской 1-й, 21  | 1957    | 2 | 281.2           |               | 8           | 2.84 | 798.61          | <b>5.57</b> | <b>1565.00</b>  |
| 26 | под многоквартирный дом по ул. Макаренко, 13      | до 1945 | 1 | 241.5           |               | 5           | 2.84 | 685.86          | <b>6.21</b> | <b>1500.00</b>  |
| 27 | под многоквартирный дом по ул. Селенгинской, 12   | до 1945 | 1 | 243.9           |               | 5           | 2.84 | 692.68          | <b>3.69</b> | <b>900.00</b>   |
| 28 | под многоквартирный дом по ул. Славянской, 2      | до 1945 | 2 | 278.5           |               | 4           | 2.84 | 790.94          | <b>5.13</b> | <b>1620.00</b>  |
| 29 | под многоквартирный дом по ул. Механической, 4    | до 1945 | 2 | 180.3           |               | 5           | 2.84 | 512.05          | <b>7.14</b> | <b>1287.00</b>  |
| 30 | под многоквартирный дом по ул. Ижорской, 8        | до 1945 | 3 | 478.9           |               | 12          | 2.00 | 957.80          | <b>3.61</b> | <b>1730.00</b>  |
| 31 | под многоквартирный дом по ул. Ижорской, 27       | до 1945 | 2 | 172.3           |               | 5           | 2.84 | 489.33          | <b>5.80</b> | <b>1000.00</b>  |
| 32 | под многоквартирный дом по ул. Ижорской, 29       | до 1945 | 1 | 103.9           |               | 3           | 2.84 | 295.08          | <b>9.62</b> | <b>1000.00</b>  |
| 33 | под многоквартирный дом по ул. Урицкого, 7-7А     | до 1945 | 2 | 277.0           |               | 6           | 2.84 | 786.68          | <b>5.20</b> | <b>1440.00</b>  |
| 34 | под многоквартирный дом по ул. Алданской, 20      | 1986    | 5 | 3668.5          | 105.9         | 115         | 1.36 | 5133.18         | <b>1.38</b> | <b>5200.00</b>  |
| 35 | под многоквартирный дом по ул. Алданской, 20А     | 1988    | 5 | 4567.7          |               | 90          | 1.36 | 6212.07         | <b>1.40</b> | <b>6395.00</b>  |
| 36 | под многоквартирный дом по ул. Алданской, 22      | 1986    | 5 | 3751.1          | 440.2         | 113         | 1.36 | 5700.17         | <b>1.02</b> | <b>4273.00</b>  |
| 37 | под многоквартирный дом по ул. Алданской, 24      | 1986    | 2 | 370.4           |               | 8           | 2.30 | 851.92          | <b>3.24</b> | <b>1200.00</b>  |
| 38 | под многоквартирный дом по ул. Алданской, 26      | 1988    | 2 | 373.9           |               | 8           | 2.30 | 859.97          | <b>2.87</b> | <b>1073.00</b>  |
| 39 | под многоквартирный дом по ул. Алданской, 15      | 1995    | 5 | 5104.7          | 69.8          | 79          | 1.36 | 7037.32         | <b>1.11</b> | <b>5750.00</b>  |
| 40 | под многоквартирный дом по ул. Алданской, 4       | 1983    | 5 | 4550.3          |               | 90          | 1.36 | 6188.41         | <b>1.46</b> | <b>5958.00</b>  |
| 41 | под многоквартирный дом по пер. Алданскому, 5-7   | до 1945 | 1 | 238.2           |               | 4           | 2.84 | 676.49          | <b>4.11</b> | <b>980.00</b>   |
| 42 | под многоквартирный дом по ул. Лужской, 32        | до 1945 | 1 | 126.4           |               | 3           | 2.84 | 358.98          | <b>5.30</b> | <b>670.00</b>   |
| 43 | под многоквартирный дом по ул. Лужской, 34        | до 1945 | 2 | 142.1           |               | 4           | 2.84 | 403.56          | <b>4.79</b> | <b>680.00</b>   |
|    | <b>Всего:</b>                                     |         |   | <b>53214.70</b> | <b>977.90</b> | <b>1119</b> |      | <b>83706.96</b> |             | <b>96915.00</b> |

### 3.2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах: пер. Алданского 2-го – ул. Аральской – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайской 2-й – ул. Славянской – ул. Тихоокеанской – Балтийское шоссе в Центральном районе (пос. им. Ал. Космодемьянского):

#### **Сохраняется:**

- 498 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 1399265,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 977237,00 м<sup>2</sup>;

- 36 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 43624,00 м<sup>2</sup>, в т.ч. в границах красных линий - 40694,00 м<sup>2</sup>.

#### **Подлежит разделу:**

- 1 земельный участок общей площадью – 24675,00 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 39:15:110617: 1.

#### **Уточняется:**

- 5 земельных участков общей площадью – 11164,00 м<sup>2</sup>.

#### **Образуется:**

- 58 земельных участков под существующие жилые дома, общая площадь – 112817,00 м<sup>2</sup>;

- 8 земельных участков под нежилые строения, сооружения, общая площадь – 7682,00 м<sup>2</sup>;

- 65 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства), общая площадь – 60377,00 м<sup>2</sup>;

- 17 земельных участков под строительство среднеэтажных жилых домов, общая площадь – 96552,00 м<sup>2</sup>;

- 1 земельный участок под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения, общая площадь – 3320,00 м<sup>2</sup>;

- 3 земельных участка под размещение образовательных сооружений, общая площадь – 45288,00 м<sup>2</sup>;

- 2 земельных участка под размещение спортивных объектов, общая площадь – 3309,00 м<sup>2</sup>;

- 11 земельных участков под размещение объектов обслуживания населения, общая площадь – 58134,00 м<sup>2</sup>;
- 3 земельных участка под размещение объектов обслуживания производственной деятельности, общая площадь – 17690,00 м<sup>2</sup>;
- 12 земельных участков под озелененные территории общего пользования, общая площадь – 92690,00 м<sup>2</sup>;
- 2 земельных участка под лесопарки, общая площадь – 275020,00 м<sup>2</sup>;
- 20 земельных участков для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, общая площадь – 14979,00 м<sup>2</sup>;
- 6 земельных участков охранной зоны ВЛЭП, площадь – 4684,00 м<sup>2</sup>;
- 70 земельных участков для перераспределения, общая площадь – 23870,00 м<sup>2</sup>.

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения, инженерных и транспортных коммуникаций, отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)».

### 3.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| № п/п | Наименование показателей   | Единица измерения | Соврем. состояние на 2012 год | Расчетный срок  |
|-------|--|-------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1     | <b>Площадь проектируемой территории – всего</b>  | га                | <b>222,7500</b>               | <b>222,7500</b> |
| 2     | <b>Территория, подлежащая межеванию</b>  | - " -             | <b>81,6412</b>                | <b>81,6412</b>  |
|       | <b>в том числе:</b>  |                   |                               |                 |
|       | <b>территория жилой застройки, из них:</b>   | - " -             | <b>11,2817</b>                | <b>26,9746</b>  |
|       | - территория малоэтажной застройки   | - " -             | <b>5,0242</b>                 | <b>11,0619</b>  |
|       | - территория среднеэтажной застройки   | - " -             | <b>6,2575</b>                 | <b>15,9127</b>  |
|       | - территория многоэтажной застройки  | - " -             | -                             | -               |
|       | <b>территория объектов инженерной инфраструктуры (муниципальные земли)</b>   | - " -             | <b>38,7373</b>                | <b>38,7373</b>  |
|       | <b>территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения</b>  | - " -             | <b>0,7682</b>                 | <b>13,5423</b>  |
|       | <b>сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства</b> | - " -             | <b>30,8540</b>                | <b>2,3870</b>   |
| 3     | <b>Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:</b>   |                   | <b>141,0429</b>               | <b>141,0429</b> |
|       | Ранее образованные сохраняемые земельные участки   | - " -             | 139,9265                      | 139,9265        |
|       | Ранее образованные уточняемые земельные участки  |                   | 1,1164                        | 1,1164          |

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

**Копии графического материала  
к Проекту межевания территории**

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

**Исходная документация**  
**к Проекту планировки территории с проектом межевания в его составе**



Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах пер. Алданский 2-й – ул. Аральская – ул. Макаренко – ул. Карташева – ул. Алтайская 2-я – ул. Славянская – ул. Тихоокеанская – Балтийское шоссе в Центральном районе г. Калининграда

**Выкопировки из генерального плана  
городского округа «Город Калининград»**