

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко 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 ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко
в Центральном районе г. Калининграда**

Директор МП Геоцентр

Л.И. Глеза

г. Калининград
2012

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
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:

№№ 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.	Сводный план инженерных сетей	ПП - 2	1 : 2 000

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ 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.	Схема границ территорий объектов культурного наследия	ПП – 4/1	1: 2 000
4.	Схема вертикальной планировки, осушения территории, дождевая канализация	ПП – 5/1	1: 2 000
5.	Электроснабжение, линии связи	ПП – 5/2	1: 2 000
6.	Схема газоснабжения	ПП – 5/3	1: 2 000
7.	Водоснабжение, бытовая канализация	ПП – 5/4	1: 2 000

8.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта со схемой размещения парковок (вариант 1)	ПП – 6	1: 2 000
9.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта со схемой размещения парковок (вариант 2)	ПП – 6а	1: 2 000
10.	Схема очередности строительства	ПП – 7	1: 5 000
11.	Эскизные предложения по застройке общественного центра квартала среднеэтажной жилой застройки	-	-

1. Проект межевания территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
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

Введение	10
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории.....	11
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.....	19
1.3.2. Характеристики развития жилой застройки.....	19
1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения.....	20
1.4. Плотность, параметры застройки территории (основные техничко-экономические показатели).....	20
1.5. Инженерная подготовка территории	
1.5.1. Вертикальная планировка	22
1.5.2. Осушение территории	23
1.5.3. Дождевая канализация	23
1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.....	24
1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....	28

Копии графических материалов

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)	34
2.1.1. Решения генерального плана.....	34

2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....	36
2.1.3. Жилищный фонд, система культурно – бытового обслуживания населения.....	37
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....	37
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....	37
2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....	38
2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное решение).....	39
2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.....	39
2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства.....	40
2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....	42
2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....	46
2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения.....	46
2.2.5.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация.....	46
2.2.5.2. Электроснабжение	48
2.2.5.3. Газоснабжение	50
2.2.5.4. Теплоснабжение	52
2.2.5.5. Водоснабжение	52
2.2.5.6. Бытовая канализация	55
2.2.5.7. Наружное освещение	56
2.2.5.8. Линии связи	57
2.2.6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	57
2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО	58
2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	66

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	67
2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....	69
2.7. Территориальный баланс	70
2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	71

Копии графических материалов

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	74
--	-----------

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;
- Управление Роспотребнадзора по Калининградской области № 10/172-04-2 от 13.06.2012 г. – информация по СЗЗ лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля;
- Информация по зоне охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Лесопарк им. Теодора Кроне» (г. Калининград, ул. Тенистая аллея – ул. Химическая);
- Служба государственной охраны объектов культурного наследия № 91 от 04.06.2012 г. – информация по объектам культурного наследия;
- МУП коммунального хозяйства городского округа «Город Калининград» «Водоканал» № ТУ-948 от 26.06.2012 г. – технические условия;
- ОАО «Янтарьэнерго» № Я-39/12 от 26.06.2012 г. - технические условия;
- ОАО «Калининградгазификация» № 73 от 04.07.2012 г. – техническое задание;
- МП по эксплуатации сетей и сооружений отвода поверхностного стока «Гидротехник» № 439 от 08.06.2012 г. - технические условия;
- МКУ «Калининградская служба заказчика» № 101 от 28.06.2012 г. – предварительные технические условия на наружное освещение;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах
ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда

- Комитет по образованию администрации городского округа «Город Калининград» № 61-1-5020/4 от 29.12.2012 г. – информация по емкости детского дошкольного учреждения;
- ГУ МЧС России по Калининградской области № 4857-3-1-5 от 30.08.2012 г. – исходные данные и требования;
- 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
ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко 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 ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко - в Центральном районе г. Калининграда, разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».
- Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на период до 01.06.2012 года.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 163 от 09.02.2012 г. «О внесении изменений в постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 30.11.2011 г.;
- 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»;
- Техническое задание;

- Договор с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»

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

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

Территория в границах проекта планировки расположена в западной части города Калининграда и с северной стороны ограничена улицей Таймырской, за которой расположен ГСК «Заря», с западной - улицей Б. Окружная 1-я, с южной – территорией перспективного освоения под жилую застройку многоэтажными жилыми домами. Далее граница проходит по зоне городских парков и индивидуальной жилой застройки, с восточной стороны – по границе городских лесов, и далее – по улице Штурвальная. Часть территории в границах улиц Б. Окружная 1-я, пр. Мира, ул. Трудовая застроена, в основном, домами коттеджного типа с приусадебными земельными участками, часть – двухэтажными многоквартирными домами довоенной постройки. В центре проектируемой территории находится зона городских лесов, являющаяся памятником местного (муниципального) значения, в южной части по улице Дубовая аллея территория лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля. По улице Б.Окружная 1-я расположен автопарк, севернее - территория спецназначения, южнее – ООО «Медисанавест».

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием, а также итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки должен быть использован на свободных от застройки территориях под размещение индивидуальной жилой застройки, объектов делового, общественного и коммерческого назначения, объектов обслуживания населения.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда

- 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.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояния между красными линиями определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях – 34 м по улице Б.Окружная 1-я, по пр. Мира 20 м, улица Трудовая перспективного развития с шириной в красных линиях 13 м, улицы и проезды в существующей жилой застройке от 9 до 14 м.

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 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.

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство установлены с учетом градостроительных норм и правил.

Основные зоны планируемого размещения (на проектируемой и прилегающей анализируемой территории) объектов капитального строительства жилого назначения, объектов обслуживания населения, объектов общественного и коммерческого назначения, инженерных объектов, иных объектов капитального строительства, линейных объектов приведены на чертеже ПП-1 следующие:

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов:

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда - *жилого назначения, общественно-жилого назначения, общественно-делового назначения, производственно-коммунального назначения, зона размещения линейных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур*

Зоны размещения объектов капитального строительства

Ж-4 ЗОНА ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ, в том числе:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

В соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, в зоне Ж-4 предусмотрены следующие зоны размещения объектов капитального строительства - зона застройки индивидуальными жилыми домами в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками, являющаяся для зоны Ж-4 основным видом разрешенного использования.

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

Основные виды разрешенного использования:

- Блокированные жилые дома 2-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками (городские виллы)
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

В границах проекта планировки имеет место существующая индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками.

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.

В соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, в зоне Ж-4 в границах проектирования предусмотрены следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

Зона застройки объектами общественно – делового назначения

в том числе:

зоны объектов торговли товарами повседневного спроса: -магазины, торговой площадью не более 350 кв. м;

зона объектов здравоохранения – аптека;

зона объектов общественного питания;

объектов обслуживания;

объектов дошкольного образования.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур:

Виды разрешенного использования земельных участков

Основные виды разрешённого использования

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электро-, тепло-, газообеспечения;
- инженерно – технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения;
- линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Действие градостроительных регламентов на территории улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры не распространяется, так

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда как земельные участки с линейными объектами находятся в границах территорий общего пользования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются Законодательством РФ об автодорогах (в части, допустимой к применению в границах населённых пунктов), соответствующими СНиП, СанПиН и специальными нормативами.

Застройка в границах проекта планировки в настоящее время сложилась по существующим жилым улицам. В границах существующих кварталов имеются отводы с оформленными и неоформленными (в случае наличия существующей жилой застройки на участках) земельными отношениями.

Территория в границах проекта планировки находится в зонах:

Ж-4 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»;

О-2 «Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты»;

Р-1 «Зона городских парков»

В «Зона военных объектов и иных режимных территорий»

В 2010 году в границах проектируемой территории выполнен проект зоны охраны объекта культурного наследия местного значения «Лесопарк им. Теодора Кроне», (ФГУП «РосНИПИ Урбанистики», г. Санкт-Петербург), где определены границы территории и зоны охраны объекта культурного наследия. Зона 1 и Зона 3, согласно прилагаемой схеме, находится в зоне Р1.

Проектом предусмотрено данную территорию трактовать как городской парк, имеющий статус объекта культурного наследия местного значения.

Согласно закону Калининградской области «Об объектах культурного наследия в Калининградской области» проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории и в зонах охраны объекта культурного наследия регионального и местного значения, выявленного объекта культурного наследия, подлежат согласованию с областным органом охраны объектов культурного наследия.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

Проектом предусмотрено использование свободных территорий под строительство индивидуальных жилых домов и предприятий обслуживания, а также организацию озеленения и благоустройства, местных проездов. Свободные территории, попадающие в санитарно-защитную зону от предприятий, на перспективу рассматриваются под размещение объектов капитального строительства – предприятия обслуживания, объекты инженерной инфраструктуры, предприятия коммунального обслуживания.

О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Стационары
- Стационары специального назначения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Учреждения социальной защиты
- Конфессиональные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - открытые
 - подземные и полуподземные
 - многоэтажные

Условно разрешенные виды использования

- Специальные учреждения социальной защиты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах – до 5 эт.; вне исторических районов – до 9 эт.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков - в соответствии СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7; СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

Р-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ

Зона предназначена для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

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

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

Основные виды разрешенного использования

- Парки
- Тематические парки
 - Исторические и археологические парки
 - Спортивные парки
 - Познавательные парки
 - Парки аттракционов
 - Детские парки
 - Прочие тематические парки
- Физкультурно-оздоровительные сооружения (общей площадью не более 1000 кв. м)
- Музеи (общей площадью не более 1000 кв. м)
- Выставочные залы, галереи (общей площадью не более 1000 кв. м)
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда

- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

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

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий – не менее 70 % - СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Предельная высота основных зданий – 12 м.

Северо-западная часть проектируемой территории находится в зоне В, в отношении территории которой устанавливается особый режим, порядок использования.

Центральная часть проектируемой территории находится в зоне Ж-4. На проектируемой территории, в границах улиц Трудовая, Химическая, Тенистая аллея, Проточная выявлены участки, предназначенные под строительство усадебных жилых домов и объектов общественно-делового назначения.

Южная часть проектируемой территории находится в зоне О-2, где расположена территория лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля с санитарно-защитной зоной, ограничивающей градостроительную деятельность; по улице Тенистая аллея - зона Р-1, с территорией городского парка, являющегося объектом культурного наследия местного значения, «Лесопарк им. Теодора Кроне».

Северо-восточная часть проектируемой территории находится в зоне Ж-4.

В ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

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

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

- улица Б.Окружная 1-я, в проектом решении генерального плана - улица районного значения, обеспечивающая выход на Советский проспект; магистральная улица проходит транзитом по западной части проектируемой территории к поселку Лермонтовский и, далее, выходит на улицы Б.Окружная 2-я, Б.Окружная 3-я;
- улица районного значения проспект Мира проходит по северной границе проектируемой территории и, по решению генерального плана, имеет свое продолжение до пересечения с улицей Б.Окружная 1-я;
- жилые улицы Тенистая аллея и Химическая проходят по структуре жилого образования; вдоль улиц сформирована существующая усадебная жилая застройка; настоящим проектом предусмотрена реконструкция улиц Трудовая, Химическая, Тенистая аллея, пр. Мира с устройством транспортного узла на пересечении улиц Трудовая, пр. Мира, Химическая. Проектом предлагается прокладка пешеходно – транспортной и велосипедной связей вдоль городского парка.

1.3.2. Характеристики развития жилой застройки

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 22,7 тыс. кв. м общей площади, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками 15,4 тыс. кв. м, малоэтажными многоквартирными – 7,3 тыс. кв. м. Численность населения

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда около 0,8 тыс. чел. В западной и центральных частях территории, вдоль улиц Б.Окружная 1-я, Тенистая аллея, Химическая, Тимирязева, Штурвальная расположена индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками.

1.3.3. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения

Из учреждений обслуживания в границах проектируемой территории, в восточной ее части, предполагается строительство детского дошкольного учреждения. Вдоль улицы Тенистая аллея прокладывается пешеходный бульвар, по границам зон 2 и 3 объекта культурного наследия «Лесопарк им. Теодора Кроне» предполагается устройство велосипедной дорожки. В санитарно-защитной зоне от лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля имеются участки свободные от застройки, предназначенные для объектов обслуживания эпизодического использования. Территория детского дошкольного учреждения размещается по улице Трудовая. В кварталах сложившейся жилой застройки на свободных участках формируются земельные участки под объекты обслуживания. Стоянки для хранения легковых автомобилей размещаются в санитарно-защитной зоне от лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля и с южной стороны зоны режимного объекта. Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на расчетное население выполнен 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» (г. Санкт – Петербург).

1.4. Плотность, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели)

В границах проектируемой территории жилой фонд, представленный индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, сохраняется.

На свободных от застройки территориях предлагается строительство индивидуальных жилых домов. При этом плотность и параметры застройки 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.	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	65,0/100,0	65,0/100,0
	в том числе территории:			
1.1.	Жилых зон	- “ -	13,1/20,0	18,6/29,0
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	”-	9,4/14,0	14,9/23,0
	• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	”-	3,7/6,0	3,7/6,0
1.2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	”-	7,7/12,0	8,0/12,0
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	”-	12,0/18,0	12,7/20,0
1.4.	Зон зеленых насаждений общего пользования	”-	2,2/3,0	3,4/5,0
1.5.	Зон объектов культурного наследия местного значения («лесопарк» им. Теодора Кроне)	”-	13,5/21,0	13,5/21,0
1.6.	Зон режимных территорий	”-	8,8/14,0	8,8/13,0
1.7.	Прочие территории	”-	7,7/12,0	-
2.	Население			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	0,8	1,0
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	”-	0,4	0,7
2.1.2.	В зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	”-	0,4	0,3

2.2.	Плотность населения территории жилого района	чел./га	-	
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м ² общей площади квартир/%	22,7	41,0
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	15,4/68,0	33,7/82,0
3.1.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	7,3/32,0	7,3/18,0
3.2.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	1,5	2,2
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	28,0	41,0
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	100/100
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	140/140
4.3.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	-	100/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	8/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	2/2

1.5. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 08.06.2012 г. № 439.

1.5.1. Вертикальная планировка

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда
Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

Вертикальная планировка территории обеспечивает строительство самотечных систем дождевой канализации и самотечных пристенных дренажей проектируемых зданий, необходимых для осушения заглубленных помещений.

1.5.2. Осушение территории

Проектируемая территория является частью водосборной площади мелиоративного канала МПР-3-2-1. На территории имеются участки сети открытых осушительных каналов, впадающих в ИПР-3-2-1. Русла каналов и придорожных кюветов заилены, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются не санкционированные свалки мусора. Заиление и зарастание каналов приводит к подъему грунтовых вод и заболачиванию их поймы. Изменяется видовой состав дровостоя и растительности, на пониженных участках появляется болотистая растительность. Вдоль ул. Трудовой проходит дренажный коллектор диаметром 200 – 300 мм. Централизованная система дождевой канализации отсутствует.

Исходя из перспективного развития проектируемой территории, состояния существующей осушительной сети проектом предусмотрено:

- ремонтно-восстановительные работы по каналу МПР-3-2-1 и впадающих в него осушительных каналов (восточная часть территории);
- устройство закрытых дренажных коллекторов, прокладываемых в границах красных линий ул. Б.Окружной 1-й и ул. Тенистая аллея.
- создание сети дождевой канализации, в том числе вдоль ул. Б.Окружной 1-й.

Работы по каналу МПР-3-2-1 и впадающих в него осушительных каналов включает в себя расчистку, углубление, восстановление и крепление поперечного профиля русла.

Эти мероприятия, а так же устройство дождевой канализации на всей проектируемой территории в сочетании с пристенным дренажем строящихся зданий обеспечат защиту объекта проектирования от подтопления.

1.5.3. Дождевая канализация

На проектируемой территории предусматривается раздельное канализование дождевого стока.

Дождевые стоки собираются проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Всего выделено четыре бассейна канализования с очистными сооружениями (установками). Проектом предусмотрена очистка дождевого стока каждого бассейна канализования от взвесей и нефтепродуктов на очистных сооружениях (установках) соответственно: ОС-1 - 40 л/с; ОС-2 - 60 л/с; ОС-3 - 120 л/с; ОС-4 – 60 л/с. На очистные сооружения отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70 % годового объема. Расчетное количество сточных вод, направляемых на очистные сооружения, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85 и составляет суммарно 280 л/с.

В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности:

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroNek 6500 л;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS 40 - 120 л/с;
- прочие комплектующие модули.

После очистки дождевые стоки сбрасываются в канал МПР-3-2-1.

На территории туберкулезного диспансера действует локальная сеть дождевой канализации, включающая в себя очистные сооружения в виде двух отстойников. Сброс дождевых стоков после отстойников осуществляется в канал МПР-3.2.1. Локальная сеть спецпредприятия настоящим проектом не рассматривается и действует по существующей схеме.

1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения

Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются существующие и проектируемые жилые дома, общественные здания, учебные заведения, объекты обслуживания населения.

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

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1^н, 2.1.5^н. Расчетная нагрузка на шинах 0,4 кВ составляет 320 кВт. Схема электроснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго» № Я-39/12 от 26.06.2012 г.

Центрами питания (ЦП) проектируемой территории является перспективная ПС 110/10 кВ О-12 Менделеевская.

Согласно вышеуказанным ТУ необходимо:

— строительство ПС 110/10 кВ новая «Менделеевская» с двумя двухобмоточными трансформаторами с обмоткой низшего напряжения, расщепленной на две ветви, мощностью по 25 МВА (*в настоящий проект не входит*);

— строительство двух воздушных ЛЭП 110 кВ от воздушных линий ВЛ 110 кВ № 117/148 до новой ПС 110/10кВ «Менделеевская» (*в настоящий проект не входит*);

— строительство распределительного пункта 10 кВ с двумя секциями шин с АВР на секционном выключателе (*запроектирован ранее для пос. «Зеленое»*);

— строительство одной двухсекционной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ мощностью до 2 x 630 кВА с 4-мя линейными вводами каждая;

— прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от ПС 110/10кВ новая «Менделеевская» до РП (*запроектированы ранее для пос. «Зеленое»*);

--- прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от РП до ТП.

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

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

Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и проектируемой жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов обслуживания районного значения. Расчетный расход газа составляет 415,2 м³/ч; 1 249 тыс. м³/год. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 73

Источником питания является газопровод высокого давления 530 мм проложенный по ул. Дубовая аллея к ул. Б.Окружная. Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ($P < 0,6$ МПа), низкое давление ($P < 0,003$ МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено подключение проектируемых газопроводов низкого давления к существующим газопроводам низкого давления, действующим на проектируемой территории. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Теплоснабжение

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

Расчетный тепловой поток учтен в потреблении газа.

Водоснабжение

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей и проектной жилой застройки, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения.

Потребность в воде составляет 280 м³/сут. для суток максимального водопотребления.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-948

Водопроводная сеть подключается к водоводу Ду= 300 мм, проходящему по ул. Тихоненко.

Водопроводная сеть объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная закольцована с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов.

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

Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 230 м³/сут.

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-948.

Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Водоотведение собранных канализационных стоков предусмотрено, в основном, в шахту № 5 промколлектора (около 160 м³/сут.) и частично в перспективный разгрузочный коллектор по ул. Б.Окружной 1-й (около 70 м³/сут.).

Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения объектов соцкультбыта и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 2 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 «Рабочая документация».

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда каскадную схему управления наружным освещением города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП.

Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм².

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

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

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

Линии связи

В настоящее время проектируемая территория. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 810 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 930 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

1.7. 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 30.08.2012 г. № 4857 – 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;

- 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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда района, при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/час 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 вблизи и в границах проекта планировки нет.

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 потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально-опасным объектам относятся – объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные.

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

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко 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, 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

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.

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

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)

Территория в границах проекта планировки расположена в западной части города Калининграда и с северной стороны ограничена улицей Таймырская, с южной – территорией перспективного освоения под многоэтажную жилую застройку, с восточной - территорией лесопарка им. Теодора Кроне, улицей Штурвальной.

Проектируемая территория является частью водосборной площадки канала МПР -3-2-1, являющегося притоком ручья Менделеевский. На отдельных участках наблюдается переувлажнение земель. В границах проектируемой территории имеет место объект культурного наследия местного (муниципального) значения – «Лесопарк им. Теодора Кроне», окруженный жилыми домами коттеджного типа, южнее, за границами территории – озелененная территория с объектом культурного наследия регионального значения «Кирха Юдиттен».

В южной части по улице Дубовая аллея, лечебно-профилактическое учреждение туберкулезного профиля, северной – спецтерритория. Территория в границах проекта планировки частично застроена жилыми домами с приусадебными земельными участками, малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 эт., включая мансардный). На проектируемой территории находится ряд магазинов павильонного типа.

Площадь участка в границах проектирования – 64,9 га.

Территориальные резервы для развития жилой застройки незначительные. Частично территории свободные от застройки попадают в санитарно-защитные зоны и могут быть использованы согласно действующим санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

В юго-восточной части территории имеют место кадастровые земельные участки под строительство индивидуальных жилых домов.

С учетом градостроительного регламента, в границах проектирования предлагается использовать выявленные территориальные резервы для индивидуального и многоквартирного малоэтажного жилищного строительства с объектами обслуживания, инженерной и транспортной инфраструктурой.

2.1.1. Решения генерального плана

В соответствии с решением генерального плана муниципального образования «Город Калининград», правилами землепользования и застройки, проектируемая

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда территория в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. – Тихоненко находится в зоне индивидуальной жилой застройки. В северной части территории находится участок, относящийся к зоне военных объектов. По ул. Б.Окружная 1-я и Дубовая аллея – территория лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля, правее, по ул. Тенистая аллея, Химическая – территория городского парка, имеющего статус объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Лесопарк им. Теодора Кроне».

Транспортная схема, предлагаемая в генеральном плане города, трассировка уличной сети – основа проектного решения.

В соответствии с решениями генерального плана, настоящим проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся улично-дорожной сети с разработкой новых профилей улиц, совершенствованием покрытий проезжей части. Предусмотрена реконструкция ул. Тенистая аллея, пр. Мира, строительство транспортной развязки на пересечении улиц Химическая, Трудовая, пр. Мира. В связи с информацией по кадастровым земельным участкам, необходима корректировка трассы прохождения магистральной улицы районного значения, проходящей в широтном направлении за пределами проекта планировки. В границах проектируемой территории магистральная улица объединяет существующие улицы – пр. Мира и улицу Трудовую, пересекается с улицей Б.Окружная 1-я, и далее, плавно соединяется с улицей Тенистая аллея.

Данным проектом планировки представлено два варианта схемы организации улично – дорожной сети и движения транспорта. Первый вариант предусматривает прохождение магистральной улицы согласно Генеральному плану города, однако, в настоящее время по улице Б.Окружная 1-я имеют место земельные отводы, препятствующие прохождению магистральной улицы и возможности расширения улицы Трудовая до 40 метров.

Второй вариант предусматривает разделение движения транспорта на одностороннее на отрезке улицы Трудовая – Химическая – перспективная улица вдоль военной части до пересечения с улицей Б.Окружная 1-я. Вторым вариантом представлен как основной вариант.

Генеральным планом сохраняется сложившаяся структура жилых улиц, этажность и тип проектируемого жилищного строительства в существующих кварталах индивидуальной жилой застройки. На свободных от застройки территориях предполагается строительство многоквартирной малоэтажной жилой застройки с необходимыми объектами обслуживания

Границы территории воинской части откорректированы по информации учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области», границы территории зоны О-2 (зона учреждений здравоохранения и социальной защиты) остаются без изменения.

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

В настоящее время проектируемая территория в границах Б.Окружная 1-я, пр. Мира, ул. Тихоненко, в основном, в границах сложившихся кварталов застройки. Определены границы кадастровых земельных участков. Относительно свободная территория, используемая в настоящее время под сады и огороды, находится внутри сложившихся жилых кварталов. На перспективу свободные территории формируются под застройку индивидуальными жилыми домами, малоэтажными многоквартирными, объекты обслуживания и инженерно-транспортную инфраструктуру. Определены границы спецтерритории, территории учреждений здравоохранения и социальной защиты населения, городского парка, застройки объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения. Проанализирована сложившаяся транспортная схема, определены границы перспективных транспортных развязок.

В границах проекта планировки имеет место спецтерритория с определенной ранее санитарно-защитной зоной, ограничивающей градостроительную деятельность. Для развития территории жилой застройки, примыкающей к южной границе спецтерритории необходимо сокращение (уменьшение) санитарно-защитной зоны путем проведения необходимых мероприятий.

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- санитарно-защитная зона от лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля – 150 м;
- санитарно – защитная зона от спецтерритории – 50 м;
- санитарно-защитная зона от гаражей – 50 м;
- охранный зона водного объекта руч. Менделеевский – 110 м;
- береговая полоса общего пользования – 5 м;
- водоохранная зона, прибрежная защитная полоса при уклоне прибрежной защитной полосы 3 градуса и более, протяженность водотока в границах города до 10 км – 50 м.

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно - бытового обслуживания

населения

Существующий жилищный фонд представлен индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, сосредоточенными по улицам Б.Окружная 1-я, Трудовая, Химическая, Тимирязева, пр.Мира. Малоэтажная, многоквартирная жилая застройка (до 4-х этажей, включая мансардный) расположена, в основном, по улицам Химическая, Тенистая аллея.

Общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда составляет 22,7 тыс. кв. м, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, включая строящиеся – 15,4 тыс. кв. м, малоэтажная многоквартирная (до 4-х этажей, включая мансардный) – 7,3 тыс. кв. м, общее количество проживающих – 0,7 тыс. чел.

Общее количество квартир – 364, из них в застройке усадебного типа 220 квартир (ж.д.); малоэтажной многоквартирной – 144 квартиры.

Средняя жилищная обеспеченность по району проектирования 26 кв. м/чел.

Учреждения обслуживания населения в капитальных зданиях в границах проектируемой территории отсутствуют.

2.1.4. Улично – дорожная сеть, транспорт

Транспортная схема, заложенная в Генеральном плане города Калининграда, основа проектного решения. Проектируемая территория находится в границах магистральных улиц районного значения Б.Окружная 1-я, пр. Мира. Проектным решением принято изменение трассы перспективного развития улицы Трудовая в связи с имеющимися кадастровыми земельными участками. Определены места перспективных транспортных развязок, парковок. Для формирования полноценного жилого образования, в границах проектирования необходима реконструкция существующей улично – дорожной сети с доведением до нормативных показателей, соответствующих категориям улиц.

2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В проектных границах находится объект культурного наследия местного (муниципального) значения № 126 «Лесопарк им. Теодора Кроне». В 2010 году ФГУП «Рос НИПИУрбанистики» разработан проект зон охраны объектов культурного наследия местного (муниципального) значения «Лесопарк им. Теодора Кроне» с описанием границ и режимом использования территории (кадастровый номер

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда земельного участка № 39:15:110830:149). Проектной документацией зона охраны памятника не установлена, она совпадает с границей территории объекта.

В границах территории памятников, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия, устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию природной среды объекта культурного наследия.

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы необходимо проводить при наличии в проектах положительных заключений государственной экспертизы. Особенности проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ устанавливаются в соответствии с нормами федерального и регионального законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

Зонами с особыми условиями использования территории являются –

- санитарно-защитная зона от лечебно-профилактического учреждения туберкулезного профиля;
- санитарно – защитная зона от спецтерритории;
- санитарно-защитная зона от гаражей;
- - охранная зона от водного объекта.

2.1.6. Выводы общей характеристики территории

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

Особое место в планировочной структуре жилого образования придается наличию объекта культурного наследия – «Лесопарк им. Теодора Кроне». В дальнейшем необходимо проведение комплексного анализа природного комплекса с выполнением специализированных лесоустроительных работ. Наличие санитарно-защитной зоны от лечебно-оздоровительного учреждения туберкулезного профиля накладывает определенный режим использования в границах санитарно-защитной зоны, что необходимо учесть при дальнейшем проектировании.

На территории парковой зоны имеется канал, являющийся притоком ручья Менделеевский. Настоящим проектом даны рекомендации по проведению ряда мероприятий по осушению подтапливаемой территории.

Для формирования проектируемой жилой застройки, попадающей в санитарно-защитную зону от спецтерритории и ограничивающей градостроительную деятельность, необходимо сокращение или ликвидация СЗЗ. Кварталы индивидуальной жилой застройки формируются в границах красных линий жилых улиц и проездов.

2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное решение)

На проектируемой территории выделены зоны городских парков, жилой застройки, учреждений здравоохранения и социальной защиты, зона военных объектов и иных режимных территорий. Определены границы спецтерритории и территории учреждений здравоохранения и социальной защиты. Кроме того, с целью формирования комфортной среды проживания, определены территории, предназначенные для отдыха населения (озеленение общего пользования), территория парковой зоны.

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, соблюдением санитарных норм. Структура зонирования территории предполагает, при условии сохранения существующего жилого фонда, причинение городу минимального вреда в свете ухудшения экологического состояния. Озелененные территории сохраняются и подлежат благоустройству. Вдоль парковой зоны прокладываются пешеходные и велодорожки. Основное пешеходное направление связывает парковую зону с территориями детского дошкольного учреждения и многофункционального центра.

Жилые группы формируются вдоль существующих улиц, параметры которых соответствуют нормативным показателям. На свободных от застройки территориях предусматривается развитие жилого образования с объектами социально-бытового назначения. Проектируемая транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам. Территории общего пользования дополняются системой пешеходных (велосипедных) сообщений с площадками отдыха.

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	Территория жилой застройки, га	Расчет общей площади жилого фонда	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Сред. расч-я жилищная обеспеченность, м ² /чел.	Расчетное население тыс. чел.	Примеч.
1	2	3	4	5	6	7	8
I. Существующая сохраняемая жилая застройка							
1.	Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	9,4	–	15,4 (130 ж.д.)	63,0	0,4 (130 ж.д. x 2,7)	Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»
2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	3,7	–	7,3 (144 квар.)	23,0	0,3	Показатель по общей площади жилого фонда принимается по данным ФГУП «Ростехинвентаризация»
	Итого:	13,1		22,7		0,7	
II. Проектируемая жилая застройка							
3.	Застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	5,5	55000 м ² : 600 м ² x 200 м ²	18,3 (190 ж.д.)	61,0	0,3 (90 ж.д. x 3,5)	1 ж.д. – 3 -4 чел.; 200 м ² общей площади; средний земельный участок – 600 м ²
	Итого:	5,5		18,3		0,3	
	ВСЕГО в границах проекта планировки:	18,6		41,0	41,0	1,0	

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

1. Территория кварталов жилой застройки (жилые зоны всего)	- 19,6 га
в том числе:	
1.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 15,9 га
1.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 3,7 га
2. Общая площадь жилого фонда, всего:	- 41,0 тыс. м ² (100 %)
в том числе:	
2.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 33,7 тыс. м ² (82 %)
2.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 7,3 тыс. м ² (18 %)
из общей площади жилого фонда	
• существующий сохраняемый	- 22,7 тыс. м ²
• проектируемый	- 18,3 тыс. м ²
3. Средняя этажность жилой застройки	- 2,0 эт.
4. Население, всего:	- 1,0 тыс. чел. (100 %)
в том числе:	
4.1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 0,7 тыс. чел. (70 %)
4.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 0,3 тыс. чел. (30 %)
5. Средняя жилищная обеспеченность	- 41 м ² /чел.
6. Количество квартир, всего:	- 364 кв.
в том числе:	
6.1. Застройка индивидуальными, отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	- 220 ж/д
6.2. Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	- 144 кв.
7. Плотность населения	- 29 чел./га

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. Детский сад и многофункциональный центр размещены в едином комплексе на пересечении улиц Трудовая, пр. Мира на свободных от застройки территориях.

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

Количество проживающих в границах проекта планировки – 1,0 тыс. чел.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Нормативный показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом			Общая площадь помещений тыс. кв. м	Примечание
					Сущ. сохр.	Проект.	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Учреждения народного образования									
1.	Детские дошкольные учреждения	место	45	45	-	100	100	1,4	Земельный участок – 0,4 га (100 x 35 м ²)
2.	Средние образовательные школы	место	140	140	-	-	-	-	Размещается за границами территории проекта планировки
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания									
3.	Магазины продовольственных товаров	м ² торговой площади	70	70	-	70	70	0,2	
	Магазины непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30	30	-	30	30	0,1	
4.	Предприятия общественного питания	место	8	8	-	8	8	0,1	
5.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	2	-	2	2	0,05	
	Всего общей площади помещений:							2,1	

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

Согласно действующему Генеральному плану города, по проектируемой территории проходят магистральные улицы районного значения - Б.Окружная 1-я и магистральная улица районного значения, проходящая в широтном направлении и состоящая из существующих улиц - пр. Мира, Трудовая, сливающихся после пересечения с улицей Б.Окружная 1-я, с улицей Тенистая аллея. В границах проекта планировки имеют место находятся существующие жилые улицы – Химическая, Дубовая аллея, Трудовая, Тимирязева.

Проектом планировки предусмотрено два варианта решения транспортной схемы – первый вариант предусматривает решение транспортной схемы, согласно действующему Генеральному плану города; второй вариант предусматривает строительство перспективной улицы вдоль военной части с устройством по ней и улице Трудовой одностороннего движения.

Проектом планировки предусмотрена реконструкция пр. Мира и устройство транспортной развязки на пересечении улиц Трудовая, пр. Мира.

В связи со сложностями устройства улицы Трудовой до параметров категории «магистральная улица районного значения», второй вариант транспортной схемы принят основным.

Проектным решением обеспечен удобный подъезд ко всем группам жилых домов. Озелененные бульвары трассируются через всю планировочную структуру жилого образования.

Кроме транспортного обслуживания, на территории целесообразна трассировка сети пешеходных и велосипедных сообщений. В санитарно–защитных зонах предусмотрено устройство стоянок для легковых автомобилей.

Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в застройке малоэтажными многоквартирными жилими домами

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной малоэтажной жилой застройке:

0,3 тыс. чел. x 400 автом. на 1000 чел. = 120 автомобилей,

где: 400 автомобилей – уровень автомобилизации на расчетный срок на 1000 человек согласно СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.3. (в расчете

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда

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) – 84 машино-мест,

из них

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 21 машино-места.

Для проживающих в многоквартирной жилой застройке в границах проекта планировки необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 21 машино-места.

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 на расчетное население в количестве 1,0 тыс. чел. необходимы не менее 90 % расчетного числа индивидуальных автомобилей и составят 360 машино-мест (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19).

Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	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 – 4,0 км, средняя ширина в красных линиях – 17 м)	кв. м	68 000 (4000 м x 17 м)	2,5	170 000,0	Стоимость 1 кв. м принята по аналогам проектов
2.	Проектируемая улично-дорожная сеть (протяженность – 0,44 км, ширина в красных линиях – 15 м)	кв. м	66 000 (440 м x 15 м)	5,0	33 000,0	-//-
	Объем капиталовложений, всего:				860 000,0	

2.2.5. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения

2.2.5.1. Вертикальная планировка, осушение территории, дождевая канализация

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МП «Гидротехник» от 08.06.2012 г. № 439.

Вертикальная планировка

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

Вертикальная планировка территории обеспечивает строительство самотечных систем дождевой канализации и самотечных пристенных дренажей проектируемых зданий, необходимых для осушения заглубленных помещений.

Осушение территории

Проектируемая территория является частью водосборной площади мелиоративного канала МПР-3-2-1. На территории имеются участки сети открытых осушительных каналов, впадающих в ИПР-3-2-1. Русла каналов и придорожных кюветов заилены, зарастают кустарником и водной растительностью. Пониженные участки территории заболочены и загрязнены мусором. В некоторых местах наблюдаются не санкционированные свалки мусора. Заиление и зарастание каналов приводит к подъему грунтовых вод и заболачиванию их поймы. Изменяется видовой состав древесной и растительности, на пониженных участках появляется болотистая растительность. Вдоль ул. Трудовой проходит дренажный коллектор диаметром 200 – 300 мм. Централизованная система дождевой канализации отсутствует.

Исходя из перспективного развития проектируемой территории, состояния существующей осушительной сети проектом предусмотрено:

- ремонтно-восстановительные работы по каналу МПР-3-2-1 и впадающих в него осушительных каналов (восточная часть территории);
- устройство закрытых дренажных коллекторов, прокладываемых в границах красных линий ул. Б.Окружной 1-й и ул. Тенистая аллея.
- создание сети дождевой канализации, в том числе вдоль ул. Б.Окружной 1-й.

Работы по каналу МПР-3-2-1 и впадающих в него осушительных каналов включает в себя расчистку, углубление, восстановление и крепление поперечного профиля русла.

Эти мероприятия, а так же устройство дождевой канализации на всей проектируемой территории в сочетании с пристенным дренажем строящихся зданий обеспечат защиту объекта проектирования от подтопления.

Дождевая канализация

На проектируемой территории предусматривается раздельное канализование дождевого стока.

Дождевые стоки собираются проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Всего выделено четыре бассейна канализования с очистными сооружениями (установками). Проектом предусмотрена очистка дождевого стока каждого бассейна канализования от взвесей и нефтепродуктов на очистных сооружениях (установках) соответственно: ОС-1 - 40 л/с; ОС-2 - 60 л/с; ОС-3 - 120 л/с; ОС-4 – 60 л/с. На очистные сооружения отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70 % годового объема. Расчетное количество сточных вод, направляемых на очистные сооружения, определено по рекомендациям ФГУП «НИИ ВОДГЕО», СНиП 2.04.03-85 и составляет суммарно 280 л/с.

В качестве очистных сооружений предусмотрены модульные очистные установки заводской готовности:

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroNek 6500 л;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS 40 - 120 л/с;

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда

- прочие комплектующие модули.

После очистки дождевые стоки сбрасываются в канал МПР-3-2-1.

На территории туберкулезного диспансера действует локальная сеть дождевой канализации, включающая в себя очистные сооружения в виде двух отстойников. Сброс дождевых стоков после отстойников осуществляется в канал МПР-3.2.1. Локальная сеть спецпредприятия настоящим проектом не рассматривается и действует по существующей схеме.

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам мелиорации и дождевой канализации**

№ пп.	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Ремонтно-восстановительные работы по осушительной сети	объект	1	1 200	Объект-аналог ОАО Институт Запводпроект
2.	Закрытые дренажные коллекторы Ду 315 Ду 400	км км	0,8 0,6	3 900 3 300	НЦС 14-2012
3.	Дождевая канализация Ду 200 Ду 315 Ду 400	км км км	3,5 1,6 1,0	11 500 4 000 5 100	НЦС 14-2012
4.	Установка по очистке дождевого стока, 40л/с	компл.	1	3 300	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
5.	Установка по очистке дождевого стока, 60л/с	компл.	2	8 000	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
6.	Установка по очистке дождевого стока, 120 л/с	компл.	1	4 500	Прайс-лист ООО «АкваКонтроль Самара»
7.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	4 500	СЦПР
8.	Непредвиденные затраты	%	5	2 500	СЦПР
	Итого:			51 800	

2.2.5.2. Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются существующие и проектируемые жилые дома, общественные здания, учебные заведения, объекты обслуживания населения.

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

Расчётные нагрузки проектируемых объектов принимаются по удельным расчётным электрическим нагрузкам в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1^н, 2.1.5^н. Расчетная нагрузка на шинах 0,4 кВ составляет 320 кВт. Схема электроснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго» № Я-39/12 от 26.06.2012 г.

Центрами питания (ЦП) проектируемой территории является перспективная ПС 110/10 кВ О-12 Менделеевская.

Согласно вышеуказанным ТУ необходимо:

— строительство ПС 110/10 кВ новая «Менделеевская» с двумя двухобмоточными трансформаторами с обмоткой низшего напряжения, расщепленной на две ветви, мощностью по 25 МВА (*в настоящий проект не входит*);

— строительство двух воздушных ЛЭП 110 кВ от воздушных линий ВЛ 110 кВ № 117/148 до новой ПС 110/10кВ «Менделеевская» (*в настоящий проект не входит*);

— строительство распределительного пункта 10 кВ с двумя секциями шин с АВР на секционном выключателе (*запроектирован ранее для пос. «Зеленое»*);

— строительство одной двухсекционной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ мощностью до 2 x 630 кВА с 4-мя линейными вводами каждая;

— прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от ПС 110/10 кВ новая «Менделеевская» до РП (*запроектированы ранее для пос. «Зеленое»*);

-- прокладка взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от РП до ТП.

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

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

Ориентировочная стоимость строительства объектов электроснабжения приведена в табл. 1.

В стоимость по объектам включены:

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда

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

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам электроснабжения**

№ п/п.	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с 2-мя тр. до 630 кВА	компл.	1	3 700	Объект-аналог
2.	Кабель силовой с алюминиевыми жилами XRUHAKXS-6/10, сечением 3(1x400/50).	км	4,0	11 000	НЦС 12-2012
3.	То же сечением 3(1x120/50)	км	3,6	9 900	НЦС 12-2012
4.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	2 500	СЦПР
5.	Непредвиденные затраты	%	5	1 400	СЦПР
	Итого:			28 500	

2.2.5.3. Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и проектируемой жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов обслуживания районного значения. Расчетные расходы газа приведены в табл.1. Схема газоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Калининградгазификация» от 04.07.2012 г. № 73

Источником питания является газопровод высокого давления 530 мм проложенный по ул. Дубовая аллея к ул. Б.Окружная. Распределение газа принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ($P < 0,6$ МПа), низкое давление ($P < 0,003$ МПа). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено подключение проектируемых газопроводов низкого давления к существующим газопроводам низкого давления, действующим на проектируемой территории. Прокладка газопроводов высокого и низкого давления предусмотрена, в основном, подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Укрупненный показатель максимального потока q_0 на отопление существующей жилой застройки 1 – 2 этажа составляет 165,4 Вт/м²,

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б.Окружная 1-я – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда перспективной застройки 1 - 2 этажей составляет 100,0 Вт/м² (СНиП 2.04.07-86* "Тепловые сети").

Норма расхода теплоты для хозяйственно-бытовых целей составляет 2 400 000 ккал/год на 1 человека.

Нормы расхода тепла по общественным зданиям приняты согласно укрупненным показателям СНиП 2.04.07-86* "Тепловые сети".

Расходы газа определены с учетом низшей теплоты сгорания газа $Q=34494$ кДж/м³. Потребление газа приведено в табл. 1.

Таблица 1

Расчетные расходы газа

Наименование показателя	Показатель	
	м ³ /ч	тыс. м ³ /год
Расход газа на отопление и хоз.-быт нужды жилой зоны (существующей и перспективной)	403,2	1 221
Расход газа по общественным зданиям (сосредоточенным потребителям)	12,0	28
Итого:	415,2	1 249

Ориентировочная стоимость строительства объектов газоснабжения приведена в табл. 2.

В стоимость по объектам включены:

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

Таблица 2

Ориентировочные капитальные вложения по объектам газоснабжения

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Газопровод высокого давления	км	0,02	100	Объект-аналог
2.	Газопровод низкого давления	км	2,7	9 200	Объект-аналог
3.	Установка ШРП	шт.	1	900	Объект-аналог
4.	Отключающие устройства	шт.	9	300	Объект-аналог
5.	Проектно-изыскательские работы	компл.	1	1 100	СЦПР
6.	Непредвиденные затраты	%	5	500	СЦПР
	Итого:			12 100	

2.2.5.4. Теплоснабжение

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

Расчетный тепловой поток учтен в потреблении газа.

2.2.5.5. Водоснабжение

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей и проектной жилой застройки, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения.

Потребность в воде составляет 280 м³/сут. для суток максимального водопотребления. Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведение приведен в табл. 2.

Схема водоснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-948

Водопроводная сеть подключается к водоводу Ду= 300 мм, проходящему по ул. Тихоненко. Водопроводная сеть объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная закольцована с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Проектируемые и существующие водопроводы входят в единую закольцованную сеть. Диаметры трубопроводов приняты по расчету (с учетом диаметров действующих водоводов) при пожарном расходе воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). На территории туберкулезного диспансера действует локальная водопроводная сеть, включающая водонапорную башню и запитанная от городского водопровода. Локальная сеть спецпредприятия настоящим проектом не рассматривается и действует по существующей схеме.

Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту.

Решения об использовании (сохранению) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

Ориентировочная стоимость строительства объектов водоснабжения приведены в табл. 1.

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения
по объектам водоснабжения**

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Водопроводные сети Ду 80 Ду 100 Ду 150 Ду 200 Ду 250	км км км км км	1,5 0,8 0,7 1,5 0,2	3 900 2 100 2 200 5 500 1 100	НЦС 14-2012
2.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	1 500	СЦПР
3.	Непредвиденные затраты	%	5	800	СЦПР
	Итого:			17 100	

Таблица 2

Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут.	К сут.	Q _{сут. max} м ³ /сут	g ч. ср м ³ /ч	Кч	q ч. max м ³ /ч	qс. max л/с	Q м ³ /сут	Кобщ	qч. max м ³ /ч	qс. max л/с	Примеч.
Проектируемая и существующая жилые застройки. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	1 000	190,0	1,22	231	10	2,35	23	6	231	2,50	24	7	
Объекты производственного назначения	чел.	0	25,0	1,0	0					0				
Полив производственной территории	кв.м	0	0,4	1,0	0					0				
Полив жилой территории	чел.	1 000	50,0		50	5								Полив 10 час.
Итого:					281	15		23	6	231		24	7	
Пожар:														
внутренний	струя	1	2,5		27			9	3					Пожар
наружный	пожар	1	10,0		108			36	10					3 час
Итого при пожаре:					416			68	19					

2.2.5.6. Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет 230 м³/сут. (см. расчет).

Схема бытовой канализации разработана согласно техническим условиям (ТУ) МУП КХ «Водоканал» от 26.06.2012 г. № ТУ-948.

Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Водоотведение собранных канализационных стоков предусмотрено, в основном, в шахту № 5 промколлектора (около 160 м³/сут.) и частично в перспективный разгрузочный коллектор по ул. Б.Окружной 1-й (около 70 м³/сут.).

На территории туберкулезного диспансера действует локальная сеть бытовой канализации со сбросом стоков в шахту № 5 промколлектора. Локальная сеть спецпредприятия настоящим проектом не рассматривается и действует по существующей схеме.

Ориентировочная стоимость строительства объектов бытовой канализации приведены в табл. 1.

Таблица 1

Ориентировочные капитальные вложения по объектам бытовой канализации

№ п/п	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Самотечные канализационные коллекторы				НЦС 14-2012
	Ду 200	км	3,0	9 000	
	Ду 315	км	0,9	3 100	
	Ду 400	км	0,3	1 500	
2.	Проектно-изыскательские работы	объект	1	1 400	СЦПР
3.	Непредвиденные затраты	%	5	700	СЦПР
	Итого:			15 700	

2.2.5.7. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения новой территории застройки учтены мощности освещения объектов соцкультсбыта и вновь образованных улиц в пределах благоустройства, протяжённость которых примерно составляет 2 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 «Рабочая документация».

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП.

Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм². Линии наружного освещения выполняются кабелями, проложенными в земле в трубах «Копофлекс».

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

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

Ориентировочная стоимость строительства сети наружного освещения приведена в табл. 1.

В стоимость включены:

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

Таблица 1

Ориентировочные капитальные вложения по сети наружного освещения

№ п/п.	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Сеть наружного освещения	км	2,0	1 200	Объект-аналог
	Итого:			1 200	

2.2.5.8. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 810 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 930 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования предусматривается единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

Ориентировочная стоимость строительства объектов связи приведены в табл.

1.

В стоимость включены:

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

Таблица 1

Ориентировочные капитальные вложения по объектам связи

№ п/п.	Наименование объекта	Показатель	Количество	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Магистральные сети для связи и телевидения	км	2,0	1 900	НЦС 11-2012
	Итого:			1 900	

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 малоэтажных жилых домов.

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград» (НПИ ПП

«ЭНКО»), на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

Юго-западный участок – О-2 (зона учреждений здравоохранения и социальной защиты);

Северо-западный – В (зона военных объектов и иных режимных территорий);

Центральный участок – Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами);

Восточный участок – Р-1 (зона городских парков);

2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

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:

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 снеготпасы - 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 С⁰ и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С⁰ 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 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 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 подъем 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 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 исходным данным ГУ МЧС России по Калининградской области № 4857-3-1-5 от 30.08.2012 г., вблизи и непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально-опасным объектам относятся – объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные.

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

Проектируемая территория находится вне зон возможного воздействия химически опасных объектов, расположенных на территории города.

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.

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 территории города, автодороги на рассматриваемой территории 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 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 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 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".

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 защитных сооружений для укрытия населения нет.

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.

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, отсутствуют.

Перспективная застройка предусматривает противорадиационные укрытия на всю проектную численность населения с $K_3 = 200$, $\Delta P_{\phi} = 0,2$ кгс/см² 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, 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 должна 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 м², в целом в границах проекта планировки составит - 850 кв. м (население – 1000 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 типа; медицинская помощь населения оказывается в учреждении обслуживания в центральной части проектируемой территории.

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

В целях обеспечения оповещения населения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций и в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (принят Госдумой 11 ноября 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. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 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 октября 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 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях 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; к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; к обеспечению противопожарного водоснабжения городских поселений; соблюдению противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; к соблюдению противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

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 удаленной точке района при движении пожарного автомобиля с расчетной скоростью 60 км./час., не превышает 10 минут.

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.

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.

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

Территория, примыкающая с южной стороны к спецтерритории свободна от застройки, здесь возможно строительство индивидуальных жилых домов в случае ликвидации санитарно-защитной зоны от режимного объекта. В настоящее время ведется строительство индивидуальных жилых домов по южной границе парка. Определены площадки для строительства в кварталах жилой застройки.

В границах улиц Трудовая и проспект Мира определена территория под строительство детского дошкольного учреждения. Сложившаяся сеть жилых улиц сохраняется, в границах существующих кварталов предлагается строительство отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с приусадебными участками и многоквартирной малоэтажной жилой застройки.

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
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	65,0/100,0	65,0/100,0
	в том числе территории:			
1.	Жилых зон	- " -	13,1/20,0	18,6/29,0
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	9,4/14,0	14,9/23,0
	• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	3,7/6,0	3,7/6,0
2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-"-	7,7/12,0	8,0/12,0
3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	12,0/18,0	12,7/20,0
4.	Зон зеленых насаждений общего пользования	-"-	2,2/3,0	3,4/5,0
5.	Зон объектов культурного наследия местного значения («лесопарк» им. Теодора Кроне)	-"-	13,5/21,0	13,5/21,0
6.	Зон режимных территорий	-"-	8,8/14,0	8,8/13,0
7.	Прочие территории	-"-	7,7/12,0	-

Примечания:

- Рекомендуемая площадь озеленённых территорий общего пользования 6 м²/чел. (СП 42.13330.2011, табл. 4), расчетная величина на 1,0 тыс. чел. – 0,6 га
- Плотность населения (средняя):
 - существующее положение – 23 чел./га (65,0 га – 7,5 га (учр. здрав.) – 13,5 га – 8,8 га = 35,2 га 800 чел. : 35,2 га = 23 чел./га)
 - проектное решение – 29 чел./га (65,0 га – 7,5 га (учр. здрав.) – 13,5 га – 8,8 га = 35,2 га 1000 чел. : 35,2 га = 29 чел./га).

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.	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	65,0/100,0	65,0/100,0
	в том числе территории:			
1.1.	Жилых зон	- “ -	13,1/20,0	18,6/29,0
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	”-	9,4/14,0	14,9/23,0
	• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	”-	3,7/6,0	3,7/6,0
1.2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	”-	7,7/12,0	8,0/12,0
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	”-	12,0/18,0	12,7/20,0
1.4.	Зон зеленых насаждений общего пользования	”-	2,2/3,0	3,4/5,0
1.5.	Зон объектов культурного наследия местного значения («лесопарк» им. Теодора Кроне)	”-	13,5/21,0	13,5/21,0
1.6.	Зон режимных территорий	”-	8,8/14,0	8,8/13,0
1.7.	Прочие территории	”-	7,7/12,0	-
2.	Население			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.	0,8	1,0
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	”-	0,4	0,7
2.1.2.	В зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	”-	0,4	0,3
2.2.	Плотность населения	чел./га	23	29
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов,	тыс. м ² общей	22,7	41,0

	всего:	площади квартир/%		
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	15,4/68,0	33,7/82,0
3.1.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	7,3/32,0	7,3/18,0
3.2.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	1,5	2,2
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	28,0	41,0
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	100/100
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	140/140
4.3.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м ² торг. площади	-	100/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	8/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	2/2
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	5,6	6,5
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	-	360
6.	Инженерное обеспечение			
6.1.	Водоснабжение	куб. м/сут.		280
6.2.	Канализация	-"-		230
6.3.	Газоснабжение	тыс. м ³ /год		1249
6.4.	Электроснабжение	кВт		320
6.5.	Телефонизация	номеров		930
7.	Инвестиции			
7.1.	Транспортное обслуживание	тыс. руб.		203 000
7.2.	Инженерное обеспечение	-"-		128 300

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



Геоцентр

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 западной части города. Основная часть территории межевание находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, северная часть – в зоне военных объектов и иных режимных территорий, юго-западная часть – в зоне учреждений здравоохранения и социальной защиты, южная и южно-восточная часть – в зоне городских парков.

Территория межевания ограничена с запада красными линиями ул. Б.Окружная 1-я, с севера - границей гаражного общества «Заря», с востока – красными линиями ул. Штурвальная, с юга и юго-востока – границей объекта культурного наследия местного значения «Лесопарк им. Теодора Кроне».

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110504, 39:15:110805, 39:15:110810, 39:15:110812, 39:15:110814, 39:15:110818, 39:15:110819, 39:15:110821, 39:15:110830, 39:15:110832, 39:15:110843.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 650000,00 м², в т.ч. в границах красных линий 531730,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 188 земельных участков, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 6 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 376008,00 м², в т.ч. в границах красных линий 375023,00 м².

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 ул. Б. Окружной 1-й – просп. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 190 ранее образованных (зарегистрированных и не зарегистрированных в ГКН) земельных участков;

- уточнить границы и площадь 2 ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:110810:22 и 39:15:110832:42;

- образовать 97 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

 - 24 земельных участка под существующие жилые дома;

 - 18 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства),

 - 2 земельных участка под строительство блокированных домов,

 - 2 земельных участка под размещение объектов инженерной инфраструктуры,

 - 3 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения,

 - 5 земельных участков под озелененные территории общего пользования,

 - 2 земельных участка под территорию общего пользования (проезд),

 - 1 земельный участок под спецтерриторию,

 - 40 земельных участков для перераспределения.

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 планировки, для обеспечения нормативной ширины и проложения инженерных коммуникаций, устанавливаются параметры ул. Б. Окружная 1-я, ул. Штурвальная, ул. Проточная, ул. Химическая, просп. Мира, ул. Тимирязева и ул. Боцманская. 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 - 4616,00 м².

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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь
1	2	3	4	5	6
1	39:15:110504:455	304.00	17	39:15:110504:496	287.00
2	39:15:110504:456	226.00	18	39:15:1100832:1	176.00
3	39:15:110504:457	297.00	19	39:15:1100832:154	104.00
4	39:15:110504:458	206.00	20	39:15:110819:5	114.00
5	39:15:110504:459	197.00	21	39:15:110830:66	26.00
6	39:15:110504:460	219.00	22	39:15:110810:14	125.00
7	39:15:110504:461	170.00	23	39:15:110810:19	57.00
8	39:15:110504:462	158.00	24	39:15:110814:3	51.00
9	39:15:110504:463	177.00	25	39:15:110814:4	27.00
10	39:15:110504:464	129.00	26	39:15:110818:5	8.00
11	39:15:110504:465	161.00	27	39:15:110818:27	155.00
12	39:15:110504:466	216.00	28	39:15:110818:28	126.00
13	39:15:110504:449	227.00	29	39:15:110812:11	80.00
14	39:15:110504:450	157.00	30	39:15:110812:3	65.00
15	39:15:110504:453	94.00	31	39:15:110812:5	54.00
16	39:15:110504:480	223.00	ИТОГО		4616.00

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 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

где $S_{норм.}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

$Y_{з.д.}$ - 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** м² (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 м², максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет 1000 м².

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

№ участка	Разрешенное использование	Год стр-ва	Кол. эт.	Общ. площ. жил. пом.	Общ. площ. нежи л. пом.	Кол кв.	Удельн. показатель зем. доли	Норматив. площадь зем. уч., кв.м	Фактич. Коэфф.	Проектная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 3	до 1945	1	68.1		2	2.84	193.40	10.35	705.00
2	под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 7	до 1945	1	66.8		2	2.84	189.71	14.97	1000.00
3	под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 8	до 1945	1	74.6		2	2.84	211.86	10.32	770.00
4	под многоквартирный дом по ул. Отдельной, 16	н/св	2	353.2		8	2.84	1003.09	3.72	1313.00
5	под многоквартирный дом по ул. Б. Окружной 1-й, 2	н/св	1	79.2		2	2.84	224.93	9.91	785.00
6	под многоквартирный дом по ул. Б. Окружной 1-й, 6	н/св	1	76.2		2	2.84	216.41	11.29	860.00
7	под многоквартирный дом по ул. Тенистая аллея, 76-78	до 1945	1	152		3	2.84	431.68	6.58	1000.00
8	под многоквартирный дом по ул. Химической, 19	до 1945	2	340.7		6	2.84	967.59	2.66	905.00
9	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 16	1966	1	93.4		3	2.84	265.26	10.71	1000.00
10	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 22-24	до 1945	1	170.3		2	2.84	483.65	7.05	1200.00
11	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 26-28	до 1945	1	131		3	2.84	372.04	7.79	1020.00
12	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 30-32	до 1945	1	150.9		4	2.84	428.56	6.63	1000.00
13	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 21-23	до 1945	1	153.8		4	2.84	436.79	11.05	1700.00
14	под многоквартирный дом по ул. Трудовой, 33-35	до 1945	1	146.2		3	2.84	415.21	11.17	1633.00
15	под многоквартирный дом по просп. Мира, 195	до 1945	2	137.8		4	2.84	391.35	8.80	1212.00
16	под многоквартирный дом по просп. Мира, 204	до 1945	1	179.3		2	2.84	509.21	7.25	1300.00
17	под многоквартирный дом по просп. Мира, 207	до 1945	1	125.4		2	2.84	356.14	9.25	1160.00
	Всего:			2430.80	0.00	52		6903.47		18563.00

3.2.2. Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах ул. Б.Окружной 1-й – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе:

Сохраняется:

- 184 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 285545,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 284560,00 м²;
- 6 ранее образованных и незарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 2627,00 м².

Удаляется:

- 2 земельных участка общей площадью – 736,00 м² с кадастровыми номерами 39:15:110810:13 и 39:15:110821:14.

Уточняется:

- 2 земельных участка общей площадью – 87100,00 м².

Образуется:

- 24 земельных участка под существующие жилые дома, общая площадь – 24823,00 м²;
- 18 земельных участков под строительство жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства), общая площадь – 13734,00 м²;
- 2 земельных участка под строительство блокированных жилых домов, общая площадь – 16498,00 м²;
- 3 земельных участка под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения, общая площадь – 3447,00 м²;
- 2 земельных участка для размещения объектов инженерной инфраструктуры, общая площадь – 6905,00 м²;
- 5 земельных участков под озелененные территории общего пользования, общая площадь – 81785,00 м²;
- 1 земельный участок под спецтерриторию, площадь – 86500,00 м²;
- 2 земельных участка под территории общего пользования (проезды), общая площадь – 1109,00 м²;
- 40 земельных участков для перераспределения, общая площадь – 9742,00 м².

Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках, санитарно-защитных зонах от приоритетных источников загрязнения, инженерных и транспортных коммуникаций, об охранной зоне памятника – объекта культурного наследия местного значения «Лесопарк им. Теодора Кроне» 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	Площадь проектируемой территории – всего	га	65,0000	65,0000
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	24,4543	24,4543
	в том числе:			
	территория жилой застройки, из них:	- " -	2,4823	5,5055
	- территория малоэтажной застройки	- " -	2,4823	5,5055
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	территория объектов инженерной инфраструктуры (муниципальные земли)	- " -	8,9799	8,9799
	территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-	0,3447
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	4,3421	0,9742
	спецтерритории	- " -	8,6500	8,6500
	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	40,5457	40,5457
3	Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	28,8172	28,8172
	Ранее образованные уточняемые земельные участки	- " -	8,7100	8,7100

**Копии графического материала
к Проекту межевания территории**

Исходная документация

к Проекту планировки территории с проектом межевания в его составе

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