



Общество с ограниченной ответственностью

**ЯМБУРГ**

**ПРОЕКТНО-КОНСАЛТИНГОВОЕ БЮРО**

г. Калининград, ул. Сергеева, 14 каб. 420

телефон /факс (7 4012) 76-05-00, 53-46-49

[www.yamburg.com](http://www.yamburg.com)

ИНН 3906112774 р/с 40702810706000002319 в филиале ОАО «БИНБАНК» в г. Калининграде к/с 30101810200000000835БИК 042748835

Заказчик: Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа  
«Город Калининград»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО  
СОСТАВЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:**

**ул. Сызранская – ул. Арзамасская – ул. Хабаровская –  
ул. Урицкого – железнодорожная ветка – ул. Магнитогорская в  
Центральном районе (пос. им. Ал. Космодемьянского)  
г. Калининграда**

Руководитель проекта –  
Генеральный директор  
ООО "Ямбург"

В. В. Вдовин

г. Калининград, 2013 г.

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:**

Руководитель проекта

В. В. Вдовин

Специалист отдела территориального планирования

А.Н. Губина

Ведущий специалист картограф

Д. В. Мельникова

Инженер-экономист

О. И. Коваленко

## **Справка ГАПа**

Настоящий проект разработан с соблюдением требований Законодательства РФ и всех действующих нормативов: СНиП, санитарных, противопожарных и прочих норм.

Руководитель проекта

В. В. Вдовин

## ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

### Проект планировки территории

#### 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

1. Текстовые материалы - пояснительная записка
2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП - 1	1: 2000

#### 2. Обоснование проекта планировки территории

1. Текстовые материалы – пояснительная записка
2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории города	ПП - 2	1: 25000 1:5000
2.	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план)	ПП - 3	1:2000
3.	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта	ПП - 4	1:2000
4.	Разбивочный чертёж красных линий	ПП - 5	1: 2000
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП - 6	1:2000
6.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ПП - 7	1:2000
7.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры	ПП - 8	1:2000
8.	Эскизные предложения по объемно-планировочному решению со схемой очередности строительства	ПП-9	1:2000
9.	Схема организации пешеходных и транспортных маршрутов между частями пос. им. Ал. Космодемьянского	ПП-10	1:2500
10.	Объемно-пространственные решения (в составе пояснительной записки), эскизные предложения устройства путепровода (в составе пояснительной записки)		

## Проект межевания территории

1. Текстовые материалы - пояснительная записка
2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Чертеж межевания территории	ПМ - 1	1:1000

## СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА .....	4
<b>1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b> .....	9
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА .....	9
Введение.....	9
1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства.....	11
1.2 Красные линии и линии регулирования застройки .....	12
1.3 Положения о характеристиках планируемого развития территории.....	12
1.3.1 Планируемое развитие уличной сети .....	17
1.3.2 Характеристики развития жилой застройки и социального-бытового обеспечения... 17	
1.4 Плотность застройки территории, параметры застройки территории .....	18
1.5 Инженерная подготовка территории .....	21
1.5.1 Вертикальная планировка.....	21
1.5.2 Дождевая канализация .....	21
1.6 Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения .....	22
<b>2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b> .....	25
2.1 Современная ситуация, характеристика участка .....	25
2.2 Решения генерального плана.....	26
2.3 Основные планировочные ограничения.....	27
2.4 Планируемое размещение объектов капитального строительства. Определение параметров планируемого строительства системы социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения. Основные сведения по проектируемой застройке, баланс территории, основные технико - экономические показатели проекта планировки .....	27
2.5 Озеленение территории .....	43
2.6 Расчет бытовых отходов .....	44
2.7 Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения.....	46
2.8 Общие рекомендации по охране окружающей среды .....	47
2.9 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности .....	50
2.10 Основные технико - экономические показатели проекта планировки .....	60
2.11 Экономическая оценка затрат на реализацию объектов строительства .....	62
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ .....	64
<b>3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b> .....	65
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА .....	65
1. Введение.....	65
2. Анализ существующего положения .....	67
3. Проектное решение.....	72

4. Расчет территорий, подлежащих межеванию .....	72
5. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых зданий, элементов благоустройства .....	73
5. Выводы .....	77
6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания .....	84

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Исходная документация**

**Копии графических материалов**

**Копии технических условий**

**Объемно-пространственные решения**

**Эскизные предложения устройства путепровода**

# **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

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

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



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

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах: ул. Сызранская – ул. Арзамасская – ул. Хабаровская - ул. Урицкого – железнодорожная ветка – ул. Магнитогорская в Центральном районе (пос. им. Ал. Космодемьянского) г. Калининграда разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Решение городского совета депутатов Калининграда от 11 июля 2007 г. N 250 «Об утверждении Положения "О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации";
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.05.03-84\* «Мосты и трубы»;
- СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утв. приказом Минземстроя от 26.08.1998 №59);

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

- СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»;

- СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Распоряжение ОАО "РЖД" от 13.12.2010 г. N 2559 р "О вводе в действие "Требований к ограждению железнодорожных путей для предупреждения несчастных случаев с гражданами";

- Генеральным планом г. Калининграда;

- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» №909 от 29.05.2012 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»;

- Задания на разработку документации по планировке территории.

## **1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства**

Проектируемая территория расположена в западной части города. С юго-западной стороны участок проектных работ граничит с железной дорогой, с восточной стороны участок ограничен промышленной зоной, с северо-востока – ул. Арзамасской, ул. Сызранской, с запада – ул. Магнитогорской.

В соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки г. Калининграда разрабатываемая территория используется для застройки индивидуальными жилыми домами, размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, производственно-бытовых, объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

В границах проектирования расположена существующая низкоплотная застройка индивидуальными жилыми домами, малоэтажными многоквартирными жилыми домами. В юго-восточной части участка расположены: военный склад, магазин, механические мастерские.

При комплексной оценке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки выявлены следующие зоны ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости:

- Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса – 600 м;
- Санитарно-защитная зона птицефабрики – 1000 м;
- Санитарно-защитная зона железной дороги – 100 м;
- Санитарно-защитная зона складов и производства аммиака - 500 м.

Проектные решения разработаны с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий, возможных направлений их развития;
- градостроительных норм и правил;
- решений генерального плана г. Калининграда;
- действующих Правил землепользования и застройки МО городское

образование «Город Калининград»;

- топографической съемки в масштабе 1:500 на планшетах и в цифровом виде;
- выписок из государственного кадастра недвижимости (кадастровые планы территорий);
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территорий.

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

Красные линии улиц и проездов определены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Красные линии улиц и проездов ограничивают территорию, предназначенную для размещения инженерных и транспортных коммуникаций. Размеры (расстояние между красными линиями) определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц - от 10 до 15 м по улицам и проездам в существующей жилой застройке. Линии регулирования застройки устанавливались в соответствии с параметрами разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:

- минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц – 5м;
- минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов – 3м.

Красные линии запроектированы и назначены согласно РДС 30-201-98.

## **1.3 Положения о характеристиках планируемого развития территории**

Основные зоны планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства следующие:

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

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

### **Основные виды разрешенного использования**

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
- 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

- Садово-дачное хозяйство
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

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

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Офисы
- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

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

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

## **Основные виды разрешенного использования**

- Организации, учреждения, управления
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Залы аттракционов и игровых автоматов
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Ветлечебницы без содержания животных
- Ветлечебницы с содержанием животных

- Сооружения для хранения транспортных средств
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Оптовые базы и склады
- Учреждения автосервиса
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

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

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

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

- Временные торговые объекты
- Гостиницы

Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности



расположена в юго-восточной части участка проектирования и отделена от зоны застройки индивидуальными жилыми домами улицами: Хабаровская, Урицкого.

В зоне Ж -1 преимущественно размещаются малоэтажные многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома, в восточной части зоны находится магазин товаров повседневного спроса, объект министерства обороны – склад.

Свободные от застройки территории проектом предлагается использовать под объекты жилищного строительства, проезды; территории, попадающие в санитарно-защитные зоны - под объекты социального и культурно-бытового обслуживания, организацию озеленения.

### **1.3.1 Планируемое развитие уличной сети**

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

Проектная трассировка улиц и проездов максимально совпадает с существующей.

Предлагается сохранение существующей транспортной схемы с её развитием в части устройства проездов: между ул. Сызранская и ул. А.Толстого; к жилому дому №7а по ул. Серж. Бурыхина; между ул. Сеченова и ул. Серж. Бурыхина; от ул. Сызранской параллельно ул. Арзамасской по направлению к садоводческому обществу.

Хранение автомобилей в проектируемой жилой и общественной застройке предусматривается на участках под обслуживание зданий.

Пешеходное и велосипедное сообщение развивается вдоль улиц и проездов.

### **1.3.2 Характеристики развития жилой застройки и социального-бытового обеспечения**

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 12,62 тыс. кв. м общей площади. Численность населения-

0,35 тыс. чел. Практически вся проектируемая территория находится в зоне сложившейся малоэтажной застройки. В основе проектного решения – развитие жилой застройки и соответствующей инфраструктуры.

Ориентировочный выход общей площади проектируемого жилья – 6,45 тыс. кв. м. Проектная численность населения на территории участка работ составит около 0,57 тыс. чел.

Расчет емкости объектов культурно - бытового назначения на проектируемое население выполнены согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01.-89\*).

#### **1.4 Плотность застройки территории, параметры застройки территории**

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

На свободных территориях предлагается строительство индивидуальных жилых домов, объектов социально-культурного и бытового обслуживания.

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

Таблица 1. Основные технико-экономические показатели

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Существующее положение на 2012 г.</b>	<b>Проектное решение</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
	<b>Площадь в границах проектных работ - всего:</b>	га/%	<b>33,47/100</b>	<b>33,47/100</b>
	в том числе территории:			
1.1.	Жилых зон	-//-	15,20/45,4	17,87/53,4
	из них:			

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2012 г.	Проектное решение
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками;</li> <li>• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами с участками под обслуживание жилищного фонда</li> </ul>	-//-	3,89/11,6	6,56/19,6
		-//-	11,31/33,8	11,31/33,8
1.2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-//-	0,03/0,1	4,29/12,8
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-//-	5,74/17,1	8,01/23,9
1.4.	Зон объектов производственно-коммунального назначения	-//-	0,91/2,7	0,91/2,7
1.5.	Зон озеленения специального назначения	-//-	-	1,31/3,9
1.6.	Прочие территории	-//-	11,59/34,6	1,08/3,2
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.		
	всего, в том числе		0,36	0,57
2.1.1	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-//-	0,09	0,30
2.1.2	В зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-//-	0,27	0,27
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га	10,8	17,0
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/ %	12,62	19,07
	в том числе:			
3.1.1	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-//-	4,63/36,7	11,08/58,2

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2012 г.	Проектное решение
3.1.2	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами	-//-	7,99/63,3	7,99/41,8
3.2.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	1,4	1,3
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	35,1	33,5
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	40/30
4.2.	Начальные школы, всего/на 1000 чел.	-//-	-	50/36
4.3.	Амбулаторно-поликлинический объект	посещений в смену	-	40
4.5.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> общей площади	-	500/80
4.6.	Учреждения дополнительного образования, всего/на 1000 чел.	мест	-	25/43
4.7.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади		400/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад, мест	-	38/8
	Бытового обслуживания населения, всего/ на 1000 чел.	рабочих мест		5/2
	Гостиничного сервиса, всего/на 1000 чел.	мест		20/1
4.8.	Учреждения социального обслуживания населения:			
	Учреждения социальной защиты	рабочих мест		12
	Дом престарелых и инвалидов, всего/на 1000 чел.	мест		30/28
	Участковый пункт милиции	объект		1
4.9	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2012 г.	Проектное решение
	Кредитно-финансовое учреждение	операционное место		7
	Пожарное депо	автомашин		2

## **1.5 Инженерная подготовка территории**

Конкретные мероприятия по инженерной подготовке территории должны разрабатываться на дополнительных стадиях.

### **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.

Схема вертикальной планировки выполнена на основании схемы улично-дорожной сети на топографической основе.

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

### **1.5.2 Дождевая канализация**

Ремонт и реконструкция существующей дождевой канализации предусматривает промывку коллекторов, ремонт водоприемных колодцев.

Дождевые стоки собираются существующими и вновь проектируемыми

самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий.

## **1.6 Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения**

### **Электроснабжение**

Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются существующие и перспективные жилые здания, производственно-коммунальные объекты, объекты делового, общественного, коммерческого назначения, объекты обслуживания населения.

Расчет электропотребления жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, наружным освещением, системами водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения произведен на основе укрупненных показателей согласно приложению Н СНиП 2.07.01-89\*. Для городов без кондиционирования, не оборудованных стационарными электроплитами, с коэффициентом 1,1:

- суммарное электропотребление  $1700 * 1,1 * 570 = 1065900$  кВт\*ч/год;

Расчет нагрузок жилых домов и встроенно-пристроенных помещений и помещений общественного назначения производится в соответствии с удельными показателями, представленными в СП 31-110-2003, на последующих стадиях с учетом конкретного решения по составу, функциональному назначению и объемно-планировочных характеристиках объектов.

### **Газоснабжение**

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения.

Источником питания является газопровод высокого давления диаметром 225

мм, проходящего по ул. Магнитогорская. Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено подключение проектируемых газопроводов к существующим газопроводам высокого 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. Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение жилой застройки, коммунально-складских и производственных предприятий, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания районного значения. Теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение нежилых объектов - от котельных на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет производиться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории.

### **Водоснабжение**

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.

Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Водоотведение собранных канализационных стоков предусмотрено согласно схеме водоотведения поселка (Корректировка схемы водоснабжения и водоотведения поселка им. Ал. Космодемьянского городского округа «Город Калининград, ООО «Нимб Проект», 2010 г.). Схемой водоотведения разработана единая система канализации поселка с отводом стоков в главный городской коллектор и далее на главные городские очистные сооружения.

### **Наружное освещение**

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

Управление сетями наружного освещения автоматическое (от срабатывания фотореле и реле времени) осуществляется с исполнительного пункта (ИП).

Линии наружного освещения выполняются воздушным кабелем. Опоры - металлические или железобетонные. Светильники - РКУ-125, ЖКУ-100, РКУ-80, ЖКУ-250 - в зависимости от категории освещаемых улиц.

### **Сети связи**

Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составляет 260 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 300 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.).



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

### **2.1 Современная ситуация, характеристика участка**

Проектируемая территория расположена в северо-восточной части города Калининграда.

Город Калининград расположен в II–Б климатическом подрайоне. Среднегодовая температура воздуха - 6,8 С. Среднегодовая глубина промерзания грунта 30-40см, максимальная 100см.

Максимальная высота снежного покрова 40 см.

Среднегодовое количество осадков 856 мм.

Направление господствующих ветров: в летний период – юго-западное, в зимний период – северо-западное.

Территория поселка им. Ал.Космодемьянского г. Калининграда расположена в переходной климатической зоне - от морского климата Западной Европы к континентальному климату Восточной Европы.

На формирование климата оказывают влияние морские воздушные массы, поступающие с Атлантического океана. В связи с вторжением этих масс зимой наблюдаются частые оттепели, которые оказывают непосредственное влияние на ледовый, термический и водный режим рек. В теплый период под действием атлантических воздушных масс погода часто бывает пасмурной, дождливой и прохладной.

Континентальные воздушные массы вызывают резкое изменение погоды. Зимой они приносят понижение температуры воздуха, в переходные сезоны – заморозки, летом - высокие температуры и сухую солнечную погоду.

Территория относится к зоне избыточного увлажнения. Атмосферные осадки, особенно зимой, тесно связаны с циклонической деятельностью. Количество осадков характеризуется довольно неравномерным распределением по территории и от года к году. В течение года осадки распределяются также неравномерно, большая часть их (около 58-75% годовой суммы) выпадает в теплый период года. За год количество осадков достигает 732мм, наибольшее количество

осадков приходится на теплый период (апрель - октябрь) – 495 мм. Снежный покров неустойчив, появляется во второй декаде ноября. Появление первого снега обычно совпадает с переходом температуры воздуха через 0 °С. Снег лежит непродолжительное время, высота снежного покрова не превышает 20 см. В наиболее суровые зимы почва может промерзнуть на глубину 110-120 см.

Калининград расположен в наиболее благоприятном, с точки зрения строительства, подрайоне. Расчетная температура для отопления составляет 18 °С, продолжительность отопительного сезона 195 суток.

### Современная ситуация

На проектируемой территории ранее сформировано и зарегистрировано 106 земельных участков.

Транспортная связь с другими районами города осуществляется посредством улиц в жилой застройке (улица Магнитогорская и Хабаровская).

Существующая жилая застройка представлена многоквартирными малоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами.

Учреждения обслуживания населения на проектируемой территории отсутствуют.

## 2.2 Решения генерального плана

При выполнении проекта планировки квартала был произведен анализ существующей территории и прилегающих кварталов, а также ранее разработанной градостроительной документации - «Генерального плана муниципального образования «Город Калининград».

По результатам этого анализа принимались решения настоящего проекта планировки территории.

Данным проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся уличной сети, для чего будет необходимо устройство проездов в проектируемой и существующей застройке, разработка профилей новых проездов, совершенствование покрытия проезжих частей.

В соответствии с Генеральным планом города на проектируемой территории предусматривается застройка индивидуальными и малоэтажными жилыми домами, объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения. Инженерные сети водопровода и канализации предлагается проложить вдоль улиц.

### **2.3 Основные планировочные ограничения**

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса;
- санитарно-защитная зона птицефабрики;
- санитарно-защитная зона железной дороги;
- санитарно-защитная зона складов и производства аммиака;
- охраняемые зоны инженерных коммуникаций и сооружений.

### **2.4 Планируемое размещение объектов капитального строительства. Определение параметров планируемого строительства системы социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения. Основные сведения по проектируемой застройке, баланс территории, основные технико - экономические показатели проекта планировки**

Учреждения культурно-бытового назначения призваны удовлетворять все запросы населения в сфере быта и отдыха. Система обслуживания включает пять основных групп:

- административно-общественные;
- культурно-просветительные, зрелищные;
- лечебно-оздоровительные и физкультурно-спортивные;
- торгово-бытовые;
- массового отдыха.

В связи с периодичностью посещения некоторых объектов культурно-бытового назначения, их классифицируют на 3 группы:

1. Учреждения повседневного пользования (в каждом микрорайоне): детские сады-ясли, поликлиники, школы, магазины, столовые, кафе и др. Радиус обслуживания не более 350-500 м.

2. Учреждения периодического пользования (в административно-общественном центре, в пределах транспортной доступности не более 15 мин): кинотеатры, универмаги, спортивные сооружения, библиотеки, клубы.

3. Учреждения эпизодического пользования (в пределах транспортной доступности 20-30 мин): административно-деловые комплексы, музеи, театры, выставки и др.

В границах проектируемых кварталов предлагается строительство 43 индивидуальных жилых домов, магазин товаров повседневного спроса, кредитно-финансовое учреждение, амбулаторно-поликлиническое учреждение, физкультурно-оздоровительный комплекс, пожарное депо, детский сад, административно-бытовое здание (торговый центр), объект бытового обслуживания, участковый пункт милиции, начальная школа, учреждение социальной защиты, гостиница, учреждение дополнительного образования, дом престарелых и инвалидов, кафе.

Существующая жилая застройка на расчетный срок сохраняется.

Таблица 2. Проектируемая жилая застройка (проектное предложение)

№ п/п	Тип застройки	Этаж-ность	Кол-во домов, шт.	Общая площадь, тыс. кв. м.	Численность населения, тыс. чел.
1.	Застройка индивидуальными жилыми домами	1-3	43	6,56	0,57
	<b>Итого по проектируемой жилой застройке</b>			<b>6,56</b>	<b>0,57</b>

При проектировании участка на расчетное население предусмотрены все необходимые учреждения культурно-бытового обслуживания и первичного обслуживания.

Перечень учреждений соцкультбыта и их ёмкости приведены в таблице № 3 согласно норм СНИП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

Размеры участков под строительство зданий и сооружений общественно-деловой и коммерческой зоны, а также общественно-производственной зоны произведен с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), СНиП П-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий», СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения».

Расчет общей площади зданий и сооружений подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования.

Размещение в границах проектируемых кварталов образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования допускается при корректировке границ санитарно-защитных зон по решению Главного государственного санитарного врача по Калининградской области или его заместителя в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

### Территориальный баланс

Таблица 3.

№ п/п	Наименование территории	Территория, га	В % к итогу
1	2	3	4
1.	Территория зоны жилой застройки, всего	17,87	51,9
2.	Территория зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	4,29	22,2
3.	Территория зон инженерной и транспортной инфраструктуры	8,01	25,9
4.	Территория зон объектов производственно-коммунального назначения	0,91	2,7
5.	Территория зон озеленения специального назначения	1,31	3,9
6.	Прочие территории	1,08	3,2
	<b>Всего в границах проекта планировки</b>	<b>33,47</b>	<b>100,0</b>



Таблица 4. Расчёт учреждений обслуживания населения

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Площадь участка, тыс. м <sup>2</sup>	Примечание
<b>Учреждения образования</b>							
1	Детское дошкольное учреждение	мест	45	26	40	2,10	Детский сад
2	Общеобразовательная начальная школа	место	50	29	50	3,87	Школа начальных классов
3	Многопрофильное учреждение дополнительного образования	место	10%	26	26	3,06	Внешкольные учреждения
<b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения</b>							
4	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	объект	по заданию на проектирование	1	1	2,09	Медицинское обслуживание
5	Учреждение социальной защиты	мест	по заданию на проектирование	-	12	1,69	-
6	Дом для престарелых и инвалидов	мест	60	35	30	3,19	-
7	Участковый пункт милиции	объект	по заданию на проектирование	1	1	1,79	-
8	Пожарное депо	объект	1	1	1	6,07	-
<b>Физкультурно - спортивные сооружения</b>							
9	Физкультурно-оздоровительный комплекс	кв. м общей площади	80	46	500	7,90	Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий

<b>Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания, кредитно-финансовые учреждения</b>							
10	Магазин	кв. м торгов. площади	100	57	100	0,91	Магазин протоварный, продовольственный, фасованных товаров
11	Административно- хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня	кв. м торгов. площади	40	23	300	8,45	Размещение офисов (12 каб. по 3 чел.), химчистки (20 клиентов), дом быта (5 мастеров)
12	Кафе-закусочная	место	40	23	20	0,96	Кафе, реализующее готовую продукцию
13	Отделение банка, операционная касса	объект	1	1	1	2,32	-
14	Гостиница	мест	6	4	20	2,19	-
	<b>Итого:</b>					<b>46,59</b>	



## Транспортное обслуживание

Настоящим проектом учтены решения «Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», разработанного в 1999–2002 гг. научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» (Санкт-Петербург) и предложения по планировке территории в границах: пер. Алданского 2-го - ул. Аральской - ул. Макаренко - ул. Карташева - ул. Алтайской 2-й - ул. Славянской - ул. Тихоокеанской - Балтийское шоссе.

Проектная трассировка улиц и проездов максимально совпадает с существующей.

Для проезда автотранспорта и движения пешеходов через железнодорожные пути по ул. Урицкого организован наземный железнодорожный переезд. Существует необорудованный, несанкционированный переезд в районе ул. Магнитогорская.

В районе железнодорожной станции Лесное-Новое проектом предлагается строительство путепровода с двухполосной зоной движения транспорта и пешеходной зоной с ограждением безопасности. В таком случае транспортная развязка организована одновременно в двух уровнях – в нижнем происходит движение железнодорожного транспорта, в верхнем – движутся автомашины и пешеходы. Подобное решение позволяет наращивать скорости движения железнодорожного транспорта, увеличить пропускную способность автодороги, повысить безопасность движения пешеходов.

Железнодорожные переезды в одном уровне являются зоной повышенной опасности. На территории города Калининграда наблюдается увеличение несчастных случаев при пересечении пешеходами железнодорожных путей. Кроме того, через действующий наземный переезд проходит маршрут городского транспорта (маршрутное такси №92), что так же является фактором, повышающим опасность пассажирских перевозок. Для обеспечения общей транспортной безопасности проектом предлагается одновременно с размещением путепровода закрыть существующий железнодорожный переезд в одном уровне (ул. Урицкого).

Проектом предлагается закрыть несанкционированный железнодорожный

переезд по ул. Магнитогорская путем установки ограждения (металлический профлист,  $h=2.00$  м); непосредственно на ограждении устанавливаются необходимые указатели направления движения пешеходов и предупредительные знаки. В ограждении предусмотреть запираемые ворота, через которые будет обеспечиваться свободный доступ к сооружениям, зданиям и пожарным водоисточникам, а также подступы к пожарному инвентарю и оборудованию.

Устройство ограждения выполняется в соответствии с Распоряжением ОАО "РЖД" от 13.12.2010 г. N 2559р "О вводе в действие "Требований к ограждению железнодорожных путей для предупреждения несчастных случаев с гражданами".

Решения организации безопасного движения транспорта и пешеходов выполнены согласно письма управления филиала ОАО «РЖД» Калининградская железная дорога (копия письма прилагается).

В границах жилых кварталов предлагается сохранение существующей транспортной схемы с её развитием в части продолжения трассировки улицы Сеченова до пересечения с улицей Сержанта Бурыхина. Для обеспечения транспортного обслуживания проектируемой жилой застройки предлагается соединить проездом улицу А.Толстого и Сызранскую, организовать проезд от улицы Сызранской параллельно переулку Арзамасский. В секторе существующей жилой застройки предлагается организовать подъезд к жилому дому по ул. Сержанта Бурыхина, 7а.

Хранение автомобилей в проектируемой жилой и общественной застройке предусматривается на участках под обслуживание зданий. На гостевых автостоянках предположительно можно будет разместить до 140 автомашин.

Пешеходное и велосипедное сообщение развивается вдоль улиц.

### **Расчёт уровня автомобилизации населения, проживающего в границах проекта планировки**

$0,57$  тыс. чел.  $\times$   $400$  автомоб. =  $228$  автомобилей.

где -  $400$  автомобилей - средний уровень автомобилизации на  $1000$  человек

по городу Калининграду на 2012 г.

Уровень автомобилизации проживающего населения в границах проекта планировки - 228 легковых автомобилей, в том числе:

- 70% - открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СНиП 2.07.01-89\*, п. 11.19) - 160 автомобилей,  
из них: - 25% для хранения в жилых районах (СНиП 2.07.01-89\*, п. 11.19) - 68 автомобилей.

### **Инженерно-техническое обеспечение**

#### **Водоснабжение**

В районе прокладки проектируемых сетей водопровода отсутствуют источники питьевого водопровода.

Наружная сеть водопровода Ø 160 мм в границах участка застройки, с юго-западной стороны планируется проложить от запроектированной ООО «НИМБ-ПРОЕКТ» водопроводной линии и от в дальнейшем проектируемой линии водопровода с ул. Велосипедной Ø 500-600 мм. В местах врезки проектируемых водопроводных линий установить отключающие задвижки Ø 150 мм.

На проектируемой сети водопровода устанавливаются подземные пожарные гидранты, с учетом максимального радиуса действия (по ломаной линии) не более 100.0м.

Сеть водопровода на участке застройки выполнить закольцованной, с установкой секционирующих задвижек.

Общий расход холодного водоснабжения на участок застройки (общий):

- м<sup>3</sup>/сутки - 170,88
- м<sup>3</sup>/час - 15,04
- л/сек - 5,73

Наружный водопровод выполнить из труб синего ПЭ РЕ- 100фирмы «Вавин» соединяемых электромuftовым способом.

#### **Система водоотведения**

Сети централизованной канализации в районе застройки отсутствуют. От

существующих домов канализационные стоки отводятся в выгребные ямы и септики.

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Водоотведение собранных канализационных стоков предусмотрено согласно схеме водоотведения поселка (Корректировка схемы водоснабжения и водоотведения поселка А. Космодемьянского городского округа «Город Калининград», ООО «Нимб Проект, 2013 г.). Схемой водоотведения разработана единая система канализации поселка с отводом стоков в главный городской коллектор и далее на главные городские очистные сооружения.

В виду того, что бытовые стоки поступают на городские объединенные очистные сооружения, предварительная их очистка проектом не предусматривается.

Объем сточных вод: м<sup>3</sup>/сутки - 170,88

м<sup>3</sup>/час - 15,04

л/сек - 7,33

Отвод бытовых сточных вод предусмотрен по внутриквартальным самотечным сетям из труб ПВХ фирмы «Вавин» Ø 160-200 мм в канализационную насосную станцию.

Для дальнейшего отвода стоков на необходимую, для самотечного способа высоту, проектом предусмотрена повысительная канализационная насосная станция модель «КРАН» диаметром 2000 мм, полная высота 6700 мм, укомплектованная насосами фирмы Grundfos SLV.65.65.30.2.50D - 2 шт. (рабочий + резервный).

От КНС прокладывается напорный трубопровод Ø 90 мм, в колодец-гаситель напора ранее запроектированный ООО «Нимб-Проект», затем в самотечную канализацию.

Таблица 5. Расчет водопотребления и водоотведения.

Наименование водопотребителей	количество $U$ <u>сутки</u> час	нормы расхода воды		расход воды прибором		расход воды водопотребителями			NP $q_{hr,u} \cdot U$ $q_o \cdot 3600$	NP <sub>hr</sub> $q_{hr,u} \cdot U$ $q_{o,hr}$	$\alpha$	$\alpha_{hr}$	максимальный расчетный расход $5 \cdot q_o \cdot \alpha$ $q^c, q^h$ л/с	максимальный часовой расход $0.005 \cdot q_{o,hr} \cdot \alpha_{hr}$ $q^c_{hr}, q^h_{hr}$ м <sup>3</sup> /ч
		сутки	час	час	сек	сутки	час	ср.час						
		$q^c_u$ $q^h_u$ л/сут	$q^c_{hr,u}$ $q^h_{hr,u}$ л/ч	$q^c_{o,hr}$ $q^h_{o,hr}$ л/ч	$q^c_o$ $q^h_o$ л/с	$q^c_o \cdot U$ 1000 $q^h_u \cdot U$ 1000 м <sup>3</sup> /сут	$q^c_{hr} \cdot U$ $q^h_{hr} \cdot U$ л/ч	$q^c_T$ $q^h_T$ м <sup>3</sup> /ч						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Расчет расхода холодной воды</b>														
Жилой дом	570	250	13	300	0,3	142,5	7410	5,94	6,86	24,7				
Гостиница	20	100	13	190	0,2	2	260	0,08	0,36	1,37				
Детское дошкольное учреждение	40	40	4,1	60	0,14	1,6	164	0,07	0,33	2,73				
Кафе, реализующее готовую продукцию	480/60	1	1	200	0,2	0,48	60	0,06	0,08	0,3				
Магазин промтоварный, продовольственный, фасованных товаров	8/8	9	2	60	0,1	0,07	16	0,01	0,04	0,27				
Административные здания (сотрудники)	36	9	2	60	0,1	0,32	72	0,04	0,2	1,2				
Поликлиника	320/40	9	1,4	60	0,14	2,88	56	0,05	0,11	0,93				
Школа начальная	50/50	10	2,1	60	0,1	0,5	105	0,06	0,29	1,75				
Учреждение доп. образования	24/24	10	2,1	60	0,1	0,24	50,4	0,03	0,14	0,84				
Объект бытового обслуживания (парикмахерская)	5/5	25	4,3	40	0,1	0,13	21,5	0,02	0,06	0,54				
Физкультурно-оздоровительный комплекс	60/10	10	10	50	-	0,6	100	0,08	-	2				

Пожарное депо	8	9	2	60	0,1	0,07	16	0,01	0,04	0,27				
Отделение банка (сотрудники)	7	9	2	60	0,1	0,06	14	0,01	0,04	0,23				
Участковый пункт полиции (сотрудники)	8	9	2	60	0,1	0,07	16	0,01	0,04	0,27				
Учреждение соцзащиты (сотрудники)	12	9	2	60	0,1	0,11	24	0,01	0,07	0,4				
Дом престарелых и инвалидов	30	40	3	60	0,14	1,2	90	0,05	0,18	1,5				
											q <sub>o</sub> =0,26	q <sub>ohr</sub> =214,76		
Итого - хозяйственно-питьевые нужды:						156,67	8954,9	7,01	9,51	41,7	3,978	12,28	5,17	13,19
Итого:						156,67	-	7,01	-	-	-	-	5,17	13,19
<b>Расчет расхода горячей воды</b>														
Жилой дом	570	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Гостиница	20	150	15	190	0,2	3	300	0,13	0,42	1,58				
Детское дошкольное учреждение	40	60	6,3	60	0,14	2,4	252	0,1	0,5	4,2				
Кафе реализующие готовую продукцию	480/60	1	1	200	0,2	0,48	60	0,06	0,08	0,3				
Магазин протоварный, продовольственный, фасованных товаров	8/8	7	2	60	0,1	0,06	16	0,01	0,04	0,27				
Административные здания (сотрудники)	36	7	2	60	0,1	0,25	72	0,03	0,2	1,2				
Поликлиника	320/40	6	1,2	60	0,14	1,92	48	0,03	0,1	0,8				
Школа начальная	50/50	4	1	60	0,1	0,2	50	0,03	0,14	0,83				
Учреждение доп. образования	24/24	4	1	60	0,1	0,1	24	0,01	0,07	0,4				
Объект бытового обслуживания (парикмахерская)	5/5	35	4,7	40	0,1	0,18	23,5	0,02	0,07	0,59				
Физкультурно-оздоровительный комплекс	60/10	20	20	50	-	1,2	200	0,15	-	4				

Пожарное депо	8	7	2	60	0,1	0,06	16	0,01	0,04	0,27					
Отделение банка (сотрудники)	7	7	2	60	0,1	0,05	14	0,01	0,04	0,23					
Участковый пункт полиции (сотрудники)	8	7	2	60	0,1	0,06	16	0,01	0,04	0,27					
Учреждение соцзащиты (сотрудники)	12	7	2	60	0,1	0,08	24	0,01	0,07	0,4					
Дом престарелых и инвалидов	30	75	5,4	60	0,14	2,25	162	0,09	0,32	2,7					
											q <sub>o</sub> =0,15	q <sub>ohr</sub> =78,9			
Итог - хозяйственно-питьевые нужды:							14,21	1517,5	0,94	2,46	19,24	1,604	6,682	1,2	2,64
Итог:							14,21	-	0,94	-	-	-	-	1,2	2,64
<b>Расчет расхода воды общий</b>															
Жилой дом	570	250	13	300	0,3	142,5	7410	5,94	6,86	24,7					
Гостиница	20	250	28	280	0,3	5	560	0,21	0,52	2					
Детсад	40	100	10,4	100	0,2	4	416	0,17	0,58	4,16					
Кафе реализующие готовую продукцию	480/60	2	2	300	0,3	0,96	120	0,12	0,11	0,4					
Магазин промтоварный, продовольственный, фасованных товаров	8/8	16	4	80	0,14	0,13	32	0,02	0,06	0,4					
Административные здания (сотрудники)	36	16	4	80	0,14	0,58	144	0,07	0,29	1,8					
Поликлиника	320/40	15	2,6	80	0,2	4,8	104	0,08	0,14	1,3					
Школа общеобразовательная	50/50	14	3,1	100	0,14	0,7	155	0,09	0,31	1,55					
Школа вечерняя	24/24	14	3,1	100	0,14	0,34	74,4	0,04	0,15	0,74					
Парикмахерская	5/5	60	9	60	0,14	0,3	45	0,04	0,09	0,75					
Физкультурники (шейпинг, тренажеры и т.д.)	60/10	30	30	80	-	1,8	300	0,23	-	3,75					
Культовые здания	8	16	4	80	0,14	0,13	32	0,02	0,06	0,4					

Сбербанк (сотрудники)	7	16	4	80	0,14	0,11	28	0,01	0,06	0,35						
Участковый пункт полиции (сотрудники)	8	16	4	80	0,14	0,13	32	0,02	0,06	0,4						
Учреждение соцзащиты (сотрудники)	12	16	4	80	0,14	0,19	48	0,02	0,1	0,6						
Дом престарелых и инвалидов	30	115	8,4	100	0,2	3,45	252	0,14	0,35	2,52						
													$q_o=0,27$	$q_{ohr}=\frac{217,1}{7}$		
Итого - хозяйственно-питьевые нужды:								170,88	10472,4	7,94	10,41	48,22	4,244	13,85	5,73	15,04
Итого:								170,88	-	7,94	-	-	-	-	5,73	15,04



## **Теплоснабжение**

Теплоснабжение жилой застройки предполагается от поквартирных водонагревателей на газовом топливе. Теплоснабжение общественных зданий предполагается от индивидуальных (автономных) котельных на газовом топливе.

Расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления – минус 19 °С.

Средняя температура за отопительный период – 1,1 °С.

Продолжительность отопительного периода - 193 суток.

Тепловые нагрузки на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий определяются на основании норм проектирования, климатических условий, а также по укрупненным показателям в зависимости от величины общей площади зданий и сооружений согласно СНиП 2.04.07-86.

Укрупненный показатель максимального теплового потока на отопление жилых зданий на 1м<sup>2</sup> общей площади  $q_0=89$  Вт/м.кв.

Укрупненный показатель среднего теплового потока на горячее водоснабжение  $q_h=332$ Вт/чел.

$A = 19070$  - общая площадь жилых зданий, м<sup>2</sup>

$A = 11369$  – общая площадь общественных зданий, м<sup>2</sup>

$k_1 = 0,25$  - коэффициент, учитывающий тепловой поток на отопление

Максимальный тепловой поток, на отопление жилых и общественных зданий  
 $Q_{\text{max}}=q_0A(1+k_1)=2121\text{кВт}+1265\text{ кВт}$ .

Система теплоснабжения, параметры теплоносителя, источники теплоснабжения, точки подключения определяются согласно ТУ на следующих стадиях проектирования.

## **Газоснабжение**

Потребление природного газа предусмотрено на пищеприготовление от газовых плит, отопление и горячее водоснабжение жилой застройки от поквартирных газовых водонагревателей. Для общественных зданий газ используется для пищеприготовления и работы индивидуальных (автономных)

котельных.

Настоящим проектом предусматривается газоснабжение проектируемой застройки от существующего газопровода высокого давления диаметром 225мм, проходящего по ул. Магнитогорская.

Существующие газопроводы низкого давления подлежат замене и реконструкции по мере развития системы газоснабжения согласно настоящего проекта. Решения об использовании (сохранению) существующих газопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурального обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы газоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

Проектом предусмотрена прокладка газопровода среднего давления к трем проектируемым газораспределительным пунктам (ГРП). Далее по закольцованным газопроводам низкого давления будет осуществляться подача газа к потребителям.

Максимальный расход газа составляет 2525.0 м<sup>3</sup>/ч.

Газопроводы выполнить из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 диаметрами 89 – 219мм.

### **Электроснабжение**

Электроснабжение проектируемой территории предусматривается от существующих распределительных сетей города. Центр питания, точка и условия подключения к электрическим сетям определяются на последующих стадиях проектирования.

Потребителями электроэнергии являются жилые дома, объекты обслуживания, объекты инженерной инфраструктуры. Согласно СП 31-110-2003 объекты электроснабжения имеют следующую категорию надёжности:

жилые дома - II

противопожарные устройства, лифты, аварийное освещение - I

детский сад - II  
предприятия торговли - II  
предприятия общественного питания - III  
наружное освещение – III

Расчет нагрузок жилых домов и встроенно-пристроенных помещений и помещений общественного назначения производится в соответствии с удельными показателями, представленными в СП 31-110-2003 и РД 34.20.185-94. Расчет нагрузок помещен в приложения.

## 2.5 Озеленение территории

В основу озеленения проектируемой территории положены следующие принципы:

1. Оздоровление окружающей жизненной среды.
2. Обеспечение комфортного проживания и отдыха населения.
3. Обогащение ландшафта проектируемой территории.
4. Участие зеленых насаждений в формировании планировочной и объемно-пространственной структуры застройки.

В систему озеленения входят насаждения специального назначения – шумозащитные полосы вдоль линии железной дороги; санитарно-защитные зоны.

Правильно подобранный породный состав насаждений (быстрорастущие, густые, газо- и пылеустойчивые) позволит сократить и нейтрализовать атмосферные и шумовые загрязнения, а также улучшит эстетический вид территории.

Выполняя защитное озеленение, рекомендуется применять:

- деревья для шумозащиты - клен остролистный, вязь обыкновенный, липу мелколистную, ель, лиственницу, жимолость, акацию желтую, боярышник.

- деревья для газозащиты - клен, лещину маньчжурскую, тополь серый, черный и канадский, акация белая, шелковица белая, можжевельник.
- деревья для пылезащиты - вяз, ива белая плакучая, каштан конский, клен любого сорта, тополь канадский, шелковица, ясень зеленый, акация желтая, спирею Ванн-Гутта.

## 2.6 Расчет бытовых отходов

Расчёт производится в соответствии с «Рекомендациями по выбору методов и организации удаления бытовых отходов». Согласно «Санитарная очистка и уборка населенных мест. Справочник» А.Н. Мирный и др., М., Академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова, 1997 год. и «Сборник удельных показателей образования отходов производства и потребления», удельные показатели образования твердых бытовых отходов составляют:

Таблица 6.

№ п/п	Источник образования отходов	Среднегодовая норма образования накопления отходов
1	Жилищно-коммунальное хозяйство, в среднем	350-450 кг (1,2-1,5 куб. м) на человека
2	Гостиница	120 кг (0,7 куб. м) на место
3	Детский сад, ясли	95 кг (0,4 куб. м) на место
4	Школа, техникум, институт	24 кг (0,12 куб. м) на учащегося
5	Театр, кинотеатр	30 кг (0,2 куб. м) на место
6	Учреждение, предприятие	40-70 кг (0,2-0,3 куб. м) на сотрудника (работника)
7	Продовольственный магазин	160-250 кг (0,8-1,5) на кв. м торговой площади
8	Промтоварный магазин	80-200 кг (0,5-1,3 куб. м) на кв. м торговой площади
9	Рынок	100-200 кг (0,6-1,3 куб. м) на кв. м торговой площади
10	Санатории, пансионаты, дома отдыха	250 кг (1 куб. м) на место
11	Вокзал, аэропорт, аэровокзал	125 кг (0,5 куб. м) на кв. м площади
12	Накопление ТБО в благоустроенных домах:	

	при отборе пищевых отходов	180-200 кг (0,9-1,0 куб. м) на человека в год
	без отбора пищевых отходов	210-225 кг (1,0-1,1 куб. м) на человека в год
13	Общая норма накопления ТБО по благоустроенным жилым и общественным зданиям для городов с населением более 100 тыс чел.	260-280 кг (1,4-1,5 куб. м) на человека в год

Принимая для проектируемой территории расчетный показатель образования ТБО 1,2м<sup>3</sup> на человека в год, общий среднегодовой объем отходов составит 570х1,2=684 м<sup>3</sup>/год.

#### Расчёт контейнеров.

Расчёт произведён для бытового мусора.

Списочная численность контейнеров определяется по формуле:

$$B_{\text{кc}} = \text{Пгод} \times t \times K1 \times K2 \times K3 / 365 \times E,$$

где П – количество бытовых отходов и мусора;

t - периодичность удаления;

K1 = 1,25 – коэффициент неравномерности накопления отходов и мусора;

K2 = 1,05 – коэффициент запаса (ремонт и т.д.);

K3 = 2,0 – коэффициент ежедневного вывоза;

E – 0,75 – ёмкость контейнеров, м<sup>3</sup>

Итого требуется контейнеров на весь микрорайон:

$$B_{\text{кc}} = 684 \times 1 \times 1,25 \times 1,05 \times 2,0 / 365 \times 0,75 = 4 \text{ штуки.}$$

Контейнеры (контейнерные площадки) должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Площадки для контейнеров должны иметь: ровное асфальтовое или бетонное покрытие, уклон в сторону проезжей части 0,02 %, ограждение зелеными насаждениями (для создания живой изгороди вокруг контейнерных площадок могут быть использованы декоративные кустарники: смородина золотистая, айва японская, барбарис обыкновенный, боярышник, жасмин, ирга

канадская и др.) или какое-либо другое ограждение (кирпичное, сетчатое, бетонное и т.п.).

## **2.7 Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения**

Проект планировки территории выполнен с учётом требований СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Основное внимание на данной стадии проекта относительно этих требований было направлено на обеспечение беспрепятственного передвижения по территории проектируемого квартала инвалидов всех категорий и других маломобильных групп населения как пешком, в т.ч. с помощью трости, костылей, кресла-коляски, так и с помощью транспортных средств. Особое внимание должно быть уделено формированию пешеходных связей, с учётом специфики передвижения инвалидов различных категорий. При этом предлагаются соответствующие планировочные, конструктивные и технические меры:

- ширина дорожек и тротуаров при одностороннем движении должна быть не менее 1,2 м, при двухстороннем – не менее 1,8 м;

- продольные уклоны пешеходных дорожек и тротуаров, предназначенные для пользования инвалидами на креслах-колясках и престарелых не должны превышать 5%, поперечные 1-2%;

- вдоль тротуаров должны быть устроены места отдыха со скамейками и зарезервированным рядом местом для кресла-коляски; расстояние между площадками -30 м;

- в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью улиц и проездов высота бортового камня должна быть в пределах 2,5-4 см, съезды с тротуаров – уклон, не превышающий 1:10;

- высота прохода до низа выступающих конструкций должна быть не менее 2,1 м, до низа ветвей деревьев – не менее 2,2 м.;

- устройство предупреждающей информации для инвалидов по зрению при приближении к препятствиям (лестницам, пешеходным переходам и т.п.),

обозначающей изменения фактуры поверхностного слоя покрытия дорожек и тротуаров, устройство направляющих полос и яркая контрастная окраска.

Планировочными решениями зданий должно быть предусмотрено:

входы в жилую часть зданий и в общественные помещения с поверхности земли должны быть оборудованы подъёмниками с платформой типа ППВ: высота подъёма – 9,4 мм, размер платформы – 890x1 372 мм – для внутреннего подъёма, для наружного подъёма – подъёмной платформой типа БК А 111 грузоподъёмностью 300 кг, размерами 1530x1540.

Внутреннее планировочное решение зданий должно отвечать требованиям комфортности инвалидов: ширина дверных проёмов (не менее 1,0 м), отсутствие порогов, доступность, наличие информационных средств, оборудование звуковой и визуальной сигнализации (дублированной) в системе оповещения о пожаре.

## **2.8 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.

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;
- техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода выхлопных газов до европейских стандартов;
- введение системы мониторинга воздушного бассейна
- устройство зон защитных зеленых насаждений вдоль железной дороги.

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 обустроятся 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: автодорожный и железнодорожный транспорт, трансформаторные подстанции.

Проектом предусматривается защита от транспортного шума путем создания отступов застройки от красных линий с организацией защитных полос озеленения.

Учитывая существующую застройку на территории смежных жилых кварталов, предлагаются следующие мероприятия:

1. Упорядочение организации движения транспорта на улицах с созданием саморегулируемых перекрестков.
2. Ограничение движения грузового транспорта в жилой застройке.
3. Систематическая проверка технического состояния транспорта.
4. 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 квартала.

В период проведения строительных работ временно будут наблюдаться источники выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, действующие кратковременно только в период производства монтажных работ.

В процессе проведения работ проводится газовая резка на открытом воздухе, которая является неорганизованным источником выбросов загрязняющих веществ в атмосферу.

Основными загрязняющими веществами, образующимися в процессе резки, являются компоненты сварочного аэрозоля (оксид железа, марганец и его соединения).

При проведении строительных работ задействуется дорожно-транспортная и грузовая техника: экскаваторы, бульдозер, автокран, кран гусеничный, каток, автопогрузчики, компрессор, автосамосвал, бортовые машины, автоцистерна.

Источниками выделения загрязняющих веществ в атмосферу являются работающие двигатели автотехники, с выхлопными газами которых в атмосферу поступают оксид углерода, диоксид и оксид азота, сажа, сернистый ангидрид, углеводороды.

При демонтаже резервуаров производится выемка грунта. При этом в атмосферу поступает неорганическая пыль с содержанием 20-70 %.

Все источники выбросов загрязняющих веществ являются неорганизованными источниками.

Деятельность проектируемых объектов не носит производственного характера, образующиеся отходы, их сбор и удаление не оказывают влияние на компоненты окружающей природной среды.

Твердые бытовые отходы собираются в специальные металлические контейнеры, установленные на площадках с твердым покрытием, имеющим бортики, и обеспеченных удобными подъездными путями, и вывозятся специализированными организациями на полигон ТБО.

## **2.9 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности**

Источником природной ЧС 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.

### **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.

Территория в соответствии с общим сейсмическим районированием характеризуется малой сейсмической активностью - 5 баллов не относится к зонам сейсмоактивности (СНиП II- 7-81). Все здания рассчитаны на 5-ти бальную устойчивость.

Последнее, зарегистрированное 21.09.2004 г. землетрясение, на территории Калининградской области, было в 40 км от г. Калининград интенсивностью 5 баллов. Жертв и разрушений сейсмическая активность не вызвала.

Предсказать время возникновения очередных 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.

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

Для проектируемой территории характерно большое количество дней с резкими перепадами температуры воздуха и резкими перепадами давления воздуха.

Резкие перепады температур при снегопаде приводят к появлению наледи и налипанию мокрого снега, что особенно опасно для ЛЭП. Кроме того, при резкой смене (перепаде) давления воздуха – замедляется скорость реакции человека (оператора), снижается его способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на транспорте. Также происходит обострение сердечно - сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

Сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 градусов С и выше в течение более 5 суток) в летний период может привести к возникновению пожаров.

В зимний период сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 градусов С и ниже в течение не менее 5 суток) может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях энергоснабжения. Кроме того, в

условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

### **Сильные ветры**

По данным МЧС, территории проектирования присущ высокий риск проявления в течение года ветра со скоростью 35 м/с и более, который может привести к ЧС. Ураганные ветры, как правило, южного, юго-западного направлений наиболее вероятны в осенний и осенне-зимний периоды.

Сильные ветры угрожают:

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

Наибольшую угрозу представляют опасные метеорологические явления, связанные со штормовыми ветрами, характеризующимися на территории района наибольшими частотами и регулярностью.

### **Гололед**

На территории, включающей участок проектирования, существует риск появления гололедно-изморозевых явлений. Слой плотного льда, образующийся на земной поверхности и на предметах при замерзании переохлажденных капель дождя или тумана, приводит к различным видам чрезвычайных ситуаций. Гололед приводит к:

- ухудшению сцепления шин автотранспорта с дорожным покрытием вызывает затруднение в работе транспорта;
- приводит к возрастанию гололедной нагрузки на провода, что в свою очередь вызывает обрыв проводов.

### **Затопление и подтопление территории**

Для Калининградской области характерен Северо-Европейский тип внутригодового распределения стока – высокое весеннее половодье и нагонные летне-осенние паводки. Основной причиной подтоплений являются большое содержания 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 подъём уровня грунтовых

вод, что и приводит к развитию процессов подтопления.

Неблагоприятная паводковая обстановка в зимне-весенний период может возникнуть в результате интенсивного таяния снега, сильных дождей и заторов льда. Водный режим рек характеризуется средним весенним половодьем. Весеннее половодье начинается в среднем в конце марта начале апреля и заканчивается в конце мая.

Наиболее высокие в году уровни наблюдаются в период весеннего половодья – подъём их достигает высоты от 3,9 до 8 м над меженным уровнем. Питание рек смешанное с преобладанием снегового.

При проектировании новых промышленных объектов на территории муниципального образования, учитывался уровень подъема вод в паводковый период.

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, народному 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).

Вблизи и непосредственно на проектируемой территории радиационно-опасные, химически-опасные объекты отсутствуют.

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

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

### **Пожары**

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

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

- не осторожное обращение с огнём;
- нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования теплогенерирующих установок;

- неисправность оборудования;
- поджоги.

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

### **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.

Автодороги пос. им. Ал.Космодемьянского не входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП.

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера:

- защита систем жизнеобеспечения населения - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;
- меры по снижению аварийности на транспорте - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;
- снижение возможных последствий ЧС природного характера - осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ,

направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

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

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

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



телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

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

### **Мероприятия по гражданской обороне**

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

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

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

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

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

Степень огнестойкости проектируемых зданий, в которых предусмотрены ПРУ, должна быть не менее 11-й.

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

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

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

Объекты гражданской обороны рекомендуется размещать 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 - в учреждении обслуживания в центральной части проектируемой территории.

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

Для обеспечения пожарной безопасности населения в каждом из районов города Калининграда размещены подразделения пожарной охраны, в том числе и в Центральном районе, где территориально находится проектируемый квартал жилой застройки. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в районе проектируемого квартала, при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч, не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями органам местного самоуправления по реализации Федерального закона от 6 октября 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.

В соответствии с требованиями ст. 65-77 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123 - ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при разработке данного проекта планировки учтено:

-обеспечение проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и

строениям;

-обеспечение противопожарного водоснабжения квартала;

-соблюдение противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями;

-соблюдение противопожарных расстояний от гаражей и открытых стоянок автотранспорта до граничащих с ними объектов защиты.

## 2.10 Основные технико - экономические показатели проекта планировки

Таблица 6.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2012 г.	Проектное решение
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
	<b>Площадь в границах проектных работ - всего:</b>	га/%	<b>33,47/100</b>	<b>33,47/100</b>
	в том числе территории:			
1.1.	Жилых зон	-//-	15,20/45,4	17,87/53,4
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками;	-//-	3,89/11,6	6,56/19,6
	• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами с участками под обслуживание жилищного фонда		11,31/33,8	11,31/33,8
1.2.	Зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-//-	0,03/0,1	4,29/12,8
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-//-	5,74/17,1	8,01/23,9
1.4.	Зон объектов производственно-коммунального назначения	-//-	0,91/2,7	0,91/2,7
1.5.	Зон озеленения специального назначения	-//-	-	1,31/3,9
1.6.	Прочие территории	-//-	11,59/34,6	1,08/3,2
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения,	тыс. чел.		

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2012 г.	Проектное решение
	всего, в том числе		0,36	0,57
2.1.1	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-//-	0,09	0,30
2.1.2	В зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-//-	0,27	0,27
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел ./га	10,8	17,0
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/ %	12,62	19,07
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
	в том числе:			
3.1.1	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-//-	4,63/36,7	11,08/58,2
3.1.2	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами	-//-	7,99/63,3	7,99/41,8
3.2.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	1,4	1,3
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	35,1	33,5
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	40/30
4.2.	Начальные школы, всего/на 1000 чел.	-//-	-	50/36
4.3.	Амбулаторно-поликлинический объект	посещений в смену	-	40
4.5.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> общей площади	-	500/80
4.6.	Учреждения дополнительного образования, всего/на 1000 чел.	мест	-	25/43
4.7.	Предприятия -			

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2012 г.	Проектное решение
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади		400/100
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад, мест	-	38/8
	Бытового обслуживания населения, всего/ на 1000 чел.	рабочих мест		5/2
	Гостиничного сервиса, всего/на 1000 чел.	мест		20/1
4.8.	Учреждения социального обслуживания населения:			
	Учреждения социальной защиты	рабочих мест		12
	Дом престарелых и инвалидов, всего/на 1000 чел.	мест		30/28
	Участковый пункт милиции	объект		1
4.9	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			
	Кредитно-финансовое учреждение	операционное место		7
	Пожарное депо	автомашины		2

## 2.11 Экономическая оценка затрат на реализацию объектов строительства

Ориентировочные капиталовложения на строительство объектов обслуживания, объектов социального назначения (школа, детские дошкольные учреждения) и инженерной инфраструктуры выполнен на основе анализа стоимости строительства аналогичных объектов.

Таблица 7.

№ п/п	Наименование объекта	Технико-экономические показатели	Стоимость проектных и изыскательских работ, млн.руб.	Стоимость строительства, млн.руб.
1.	Строительство путепровода через железнодорожные пути	28,52 м	3,41	68,09
2.	Установка ограждения в месте несанкционированного перехода через железнодорожные пути	240 м	1,98	0,01
3.	Канализационные сети	1,8 км	2,100	7,904

№ п/п	Наименование объекта	Технико-экономические показатели	Стоимость проектных и изыскательских работ, млн.руб.	Стоимость строительства, млн.руб.
4.	КНС	1 шт	1,600	3,62
5.	Хозяйственно-бытовая канализация	4,4 км	18,5	102,86
6.	Канализация напорная	0,68 км	1,82	10,11
7.	Водопроводные сети	4,9 км	14,88	82,67
8.	Ливневая канализация	4,2 км	14,5	80,67
9.	Газопровод	3,7 км	9,18	51,0
10.	Электрические сети	7700 м	3,320	18,76
11.	Проезды	692 м	0,84	15,57
12.	Детский сад	30 мест	2,04	24,8
13.	Магазин	100 м <sup>2</sup> торг. площади	1,460	9,604
14.	Отделение банка, операционная касса	7 операц. мест	0,620	4,27
15.	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	40 посещений	1,32	2,28
16.	Физкультурно-оздоровительный комплекс	60 спортсменов	1,64	46,8
17.	Пожарное депо	2 автомашины	0,720	2,96
18.	Участковый пункт милиции	8 сотрудников	0,48	12,7
19.	Начальная школа	50 мест	0,960	48,9
20.	Учреждение социальной защиты	12 раб. мест	0,49	6,7
21.	Гостиница	20 мест	0,82	27,14
22.	Учреждения дополнительного образования	24 места	0,48	8,86
23.	Дом престарелых и инвалидов	30 мест	1,98	52,2
24.	Кафе	18 посадочных мест	0,62	18,4
25.	Торговый центр (дом быта, офисы, химчистка)	400 м <sup>2</sup> торг. площади	1,12	36,62
<b>ИТОГО:</b>			<b>86.88</b>	<b>743.498</b>

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**



### **3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

##### **1. Введение**

Проект межевания территории в границах: ул. Сызранская – ул. Арзамасская – ул. Хабаровская – ул. Урицкого – железнодорожная ветка – ул. Магнитогорская в Центральном районе (пос. Космодемьянского) г. Калининграда разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 1223 « Об Утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах» с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление Правительства № 615;

- Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 - ФЗ;

- Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 г. № 136 - ФЗ;

- Федеральным Законом « О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28 - ФЗ;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ;

- Федеральным Законом « О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28 - ФЗ;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ;

- Постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. № 214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;

- Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 г. №273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. №396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003 г., утвержденных Росземкадастром;
- Решением городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 130 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевании) в городе Калининграде»;
- СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11 -04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», приложение к Решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003 г. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление администрации городского округа «Город Калининград» №909 от 29.05.2012 г. «О разработке проектов планировки с проектами межевания в их составе на территории г. Калининграда»

Проект межевания территории выполнен в соответствии с разработанной проектной документацией по проекту планировки территории в

пределах вышеуказанных границ.

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются сведения с копии плана по материалам съемки (МУП «Городской центр геодезии», 03.10.2012 г.); информация Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по существующим жилым зданиям; сведения из государственного кадастра недвижимости (кадастровые планы территории).

## **2. Анализ существующего положения**

Проектируемая территория расположена в поселке им. Ал. Космодемьянского в Центральном районе города Калининграда и ограничена сложившейся сетью улиц. Проектируемый участок расположен в 8 кадастровых кварталах.

Территория межевания составляет 334 720 кв.м.

На территории находятся существующие индивидуальные жилые дома с приусадебными участками, малоэтажные жилые дома, 106 земельных участков, стоящих на кадастровом учете.

Свободные территории находятся в юго-западной части проектируемой территории, в зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности. Вдоль южной границы участка проходит железная дорога.

Рельеф проектируемой территории характеризуется понижением с северо-запад на юго-восток; минимальная отметка рельефа – 8,4 м, максимальная – 14,10 м.

На территории межевания 106 земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости. Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков в границах межевания составляет 83 370 кв. м.

Полная информация о ранее созданных и ранее сформированных участках приведены на листе ПМ-1 М 1: 1000 и в таблице № 1.

Таблица 1. Земельные участки, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости

№ пп	Разрешенное использование согласно данным государственного кадастра недвижимости	Площадь, кв.м.	Вид вещного права	Кадастровый номер
1	под существующий индивидуальный жилой дом	700	собственность	39:15:110310:13
2	под существующий многоквартирный дом	1150	общая долевая собственность	39:15:110310:21
3	под многоквартирный дом	973	общая долевая собственность	39:15:110310:28
4	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Сызранской, 36.	530	общая долевая собственность	39:15:110310:29
5	под многоквартирный дом	1104	общая долевая собственность	39:15:110310:131
6	под обслуживание индивидуального жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. А. Толстого, 24А	1025	сведения о земельном участке носят временный характер	39:15:110310:30
7	под существующий жилой дом	600	собственность	39:15:110310:3
8	под проезд к жилому дому индивидуального жилищного фонда по ул. А. Толстого, 24А	182	сведения о земельном участке носят временный характер	39:15:110310:31
9	сверхнормативная площадь	532	аренда	39:15:110310:1
10	под существующий жилой дом	600	аренда	39:15:110310:2
11	под жилой дом индивидуального жилищного фонда	600	аренда	39:15:110310:7
12	под существующий индивидуальный жилой дом	1143	аренда	39:15:110310:16
13	сверхнормативная территория многоквартирного дома по ул. А.Толстого, 14	387	общая долевая собственность	39:15:110310:27
14	под многоквартирный дом	930	общая долевая собственность	39:15:110310:26
15	под существующий индивидуальный жилой дом	800	собственность	39:15:110310:15
16	под существующий многоквартирный дом	1192	общая долевая собственность	39:15:110310:17
17	под многоквартирный дом	1000	общая долевая собственность	39:15:110310:130
18	под существующий жилой дом	662	-	39:15:110310:9
19	под военный городок	4000	постоянное бессрочное пользование, Федеральная собственность	39:15:110310:8
20	под существующий индивидуальный жилой дом	1240	собственность	39:15:110310:18
21	под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда	1000	сведения о земельном участке носят временный характер	39:15:110310:24

№ пп	Разрешенное использование согласно данным государственного кадастра недвижимости	Площадь, кв.м.	Вид вещного права	Кадастровый номер
22	под обслуживание существующего жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Серж. Бурыхина, 32	1041	сведения о земельном участке носят временный характер	39:15:110310:25
23	под существующий индивидуальный жилой дом	600	общая долевая собственность	39:15:110310:5
24	под существующий жилой дом	600	собственность	39:15:110310:11
25	под обслуживание существующего многоквартирного дома по ул. Серж. Бурыхина, 4-6	705	общая долевая собственность	39:15:110310:23
26	под существующий многоквартирный дом	1020	общая долевая собственность	39:15:110310:22
27	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Хабаровская, 1 (сверхнормативная территория)	614	общая долевая собственность	39:15:110310:20
28	под существующий многоквартирный дом	1260	общая долевая собственность	39:15:110310:19
29	под существующий индивидуальный жилой дом	720	собственность	39:15:110313:10
30	под существующий жилой дом	1080	-	39:15:110313:6
31	под обслуживание существующего многоквартирного дома по ул. Сеченова, 32 (сверхнормативная территория)	455	общая долевая собственность	39:15:110313:17
32	под существующий многоквартирный дом	780	общая долевая собственность	39:15:110313:16
33	под обслуживание существующего индивидуального жилого дома по ул. Сеченова, 28	220	аренда	39:15:110313:15
34	под существующий индивидуальный жилой дом	642	собственность	39:15:110313:14
35	под строительство индивидуального жилого дома	594	собственность	39:15:110313:1
36	под строительство индивидуального жилого дома	510	собственность	39:15:110313:2
37	под существующий жилой дом	600	аренда	39:15:110313:3
38	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Сеченова, 10 (сверхнормативная территория)	470	общая долевая собственность	39:15:110313:12
39	под многоквартирный дом	791	общая долевая собственность	39:15:110313:13
40	под существующий индивидуальный жилой дом	728	собственность	39:15:110313:8
41	под ТП-97-06	66	аренда	39:15:110313:4
42	под существующую комплектную трансформаторную подстанцию	10	аренда	39:15:110318:24
43	под существующий жилой дом	900	аренда	39:15:110318:22
44	для обслуживания многоквартирного дома по адресу ул. Сеченова 27 (сверхнормативная территория)	355	общая долевая собственность	39:15:110318:41
45	под многоквартирный дом	1080	общая долевая собственность	39:15:110318:42
46	под существующий индивидуальный жилой дом	865	общая долевая собственность	39:15:110318:26
47	для благоустройства территории индивидуального жилого дома по ул. Сеченова, 25	1776	аренда	39:15:110318:121
48	под существующий индивидуальный жилой дом	800	собственность	39:15:110318:44

№ пп	Разрешенное использование согласно данным государственного кадастра недвижимости	Площадь, кв.м.	Вид вещного права	Кадастровый номер
49	под существующий индивидуальный жилой дом	900	общая долевая собственность	39:15:110318:39
50	под существующий индивидуальный жилой дом	720	собственность	39:15:110318:29
51	под индивидуальный жилой дом, неоконченный строительством	512	аренда	39:15:110318:19
52	для обслуживания существующего индивидуального жилого дома по ул. Сеченова, 9	433	аренда	39:15:110318:4
53	под существующий индивидуальный жилой дом	600	общая долевая собственность	39:15:110318:13
54	под строительство индивидуального жилого дома	600	собственность	39:15:110318:37
55	под существующий жилой дом	639	аренда	39:15:110318:1
56	для ведения садово-огородных работ	634	собственность	39:15:110318:18
57	под существующий индивидуальный жилой дом	655	собственность	39:15:110318:32
58	под строительство индивидуального жилого дома	594	-	39:15:110318:7
59	под строительство индивидуального жилого дома	600	собственность	39:15:110318:28
60	для ведения садово-огородного хозяйства	523	аренда	39:15:110318:17
61	под существующий многоквартирный дом	1071	общая долевая собственность	39:15:110318:43
62	под сад- огород	452	аренда	39:15:110318:40
63	под долю существующего индивидуального жилого дома	510	общая долевая собственность	39:15:110318:38
64	под 0,5 доли существующего жилого дома	300	собственность	39:15:110318:2
65	для обслуживания доли существующего жилого дома	514	аренда	39:15:110318:3
66	под существующий индивидуальный жилой дом	600	постоянное бессрочное пользование	39:15:110318:8
67	под обслуживание жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Хабаровской, 10	298	сведения о земельном участке носят временный характер	39:15:110318:120
68	под существующие механические мастерские	9 050	аренда	39:15:110321:2
69	под существующий индивидуальный жилой дом	600	-	39:15:110312:3
70	под существующий многоквартирный дом	761	общая долевая собственность	39:15:110312:84
71	под существующий индивидуальный жилой дом	696	аренда	39:15:110312:4
72	под существующий жилой дом	600	собственность	39:15:110316:1
73	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	551	аренда	39:15:110316:2
74	под жилой дом индивидуального жилищного фонда	600	аренда	39:15:110316:14
75	для обслуживания существующего индивидуального жилого дома по пер. Арзамасский, 3	320	аренда	39:15:110316:8
76	для обслуживания существующего жилого дома индивидуального жилищного фонда по пер. Арзамасский, 3	356	аренда	39:15:110316:12
77	под существующий жилой дом	889	собственность	39:15:110316:3
78	сверхнормативная придомовая территория	324	собственность	39:15:110316:4
79	под жилой дом индивидуального жилищного фонда	1000	общая долевая собственность	39:15:110316:21

№ пп	Разрешенное использование согласно данным государственного кадастра недвижимости	Площадь, кв.м.	Вид вещного права	Кадастровый номер
80	под существующий жилой дом	212	общая долевая собственность	39:15:110320:1
81	под жилой дом индивидуального жилищного фонда	815	Сведения о земельном участке носят временный характер	39:15:110320:49
82	под долю существующего жилого дома	184	общая долевая собственность	39:15:110320:2
83	сверхнормативная территория	434	аренда	39:15:110320:3
84	под 1/2 долю существующего жилого дома	204	аренда	39:15:110320:6
85	для обслуживания индивидуального жилого дома по пер. Сызранский, 5, находящегося в долевой собственности	223	аренда	39:15:110320:7
86	под обслуживание существующего индивидуального жилого дома по ул. Арзамасской, 13а	238	аренда	39:15:110320:20
87	под существующий жилой дом	600	собственность	39:15:110320:10
88	под существующий индивидуальный жилой дом	720	собственность	39:15:110320:14
89	под многоквартирный дом	769	общая долевая собственность	39:15:110320:46
90	под жилой дом индивидуального жилищного фонда	740	собственность	39:15:110320:47
91	под существующий многоквартирный дом	600	общая долевая собственность	39:15:110320:19
92	под существующий индивидуальный жилой дом	763	аренда	39:15:110320:18
93	под существующий индивидуальный жилой дом	753	собственность	39:15:110320:4
94	под существующий индивидуальный жилой дом и гараж	955	общая долевая собственность	39:15:110320:8
95	под существующий индивидуальный жилой дом	740	собственность	39:15:110320:16
96	под обслуживание существующего жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул.Сызранской, 24	414	аренда	39:15:110320:22
97	под существующий индивидуальный жилой дом	906	общая долевая собственность	39:15:110320:17
98	под существующий индивидуальный жилой дом	1178	общая долевая собственность	39:15:110317:7
99	под существующий индивидуальный жилой дом	681	собственность	39:15:110317:9
100	для обслуживания существующего индивидуального жилого дома по ул. Казахская,3	603	собственность	39:15:110317:10
101	под существующий индивидуальный жилой дом	1438	общая долевая собственность	39:15:110317:5
102	под многоквартирный дом	1120	общая долевая собственность	39:15:110318:127
103	под существующую комплектную трансформаторную подстанцию	10	аренда	39:15:110320:12
104*	под строительство индивидуального жилого дома	641	собственность	39:15:110318:37
149**	под строительство индивидуального жилого дома	653	собственность	39:15:110318:45
151	для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилого фонда по ул. Сеченова, 24	242	сведения о земельном участке носят временный характер	39:15:110313:59
	<b>Всего ранее образованных земельных участков:</b>	<b>83370</b>		

### **3. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчёта нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», а также с учётом рекомендаций СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Данным проектом на территории, подлежащей межеванию, предлагается сформировать земельные участки под объекты строительства.

Согласно Генеральному плану города Калининграда участок проектных работ расположен в санитарно-защитных зонах, в которых в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" не допускается размещение объектов для проживания людей. Земельные участки для строительства жилых домов проектом предлагается формировать на территории за пределами санитарно-защитных зон.

Границы земельных участков под здания и сооружения устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам.

Решением проекта планировки и по согласованию с заказчиком, на проектируемой территории земельные участки, сведения о границах которых недостаточны для определения их на местности, требуют уточнения.

### **4. Расчет территорий, подлежащих межеванию**

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

Площадь в границах межевания – 334 720 м<sup>2</sup>

При определении площади территорий, подлежащих межеванию, в



данном проекте учтены – Общая площадь сохраняемых, ранее созданных и ранее сформированных земельных участков; улицы, дороги, проезды, площади.

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по формуле:

$$S_m = S_{m.m.} - S_{c.z.y} - S_{y.d.nl.}$$

где  $S_m$  - площадь территории, подлежащей межеванию;

$S_{m.m.}$ , - площадь территории межевания;

$S_{c.z.y}$  - площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков;

$S_{y.d.nl}$  – площадь улиц, дорог, площадей, прочих территорий

$$S_m = 335\,720 - 83\,370 - 74\,048 = 178\,302$$

Площадь территории, подлежащей межеванию – 178 302 м<sup>2</sup>.

## 5. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых зданий, элементов благоустройства

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчёт нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных жилых зданий произведён с учётом удельного показателя земельной доли, приходящей на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.

Расчёт нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Уз.д.$$

где  $S_{норм.}$  – нормативный размер участка, м<sup>2</sup>;

$S$  – общая площадь жилых помещений, м<sup>2</sup>;

$Уз.д.$  – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства.

Данные по жилому фонду и результаты расчётов формируемых площадей земельных участков приведены в таблице № 2.

Жилой фонд представлен малоэтажными многоквартирными жилыми

домами и индивидуальными жилыми домами. В соответствии с градостроительным регламентом правил землепользования и застройки площадь земельного участка под индивидуальный жилой дом – 450-1000 кв.м.

Таблица №2. Расчёт площади формируемых земельных участков существующих жилых домов в границах территории межевания

№ зем. участка на листе ПМ-1	Адрес жилых домов	Год стро-ва	Кол-во этажей	Общая площадь жилых помещ., кв. м	Кол-во квартир, кв.	Удел. показ. зем. доли	Нормат. площ. земель. уч., кв. м	Проектная площадь зем. уч-ка всего кв. м	В том числе	
									норм., кв.м	сверх-норм. кв.м
105	пер. Алексея Толстого, 1-3	до 1945 г.	1	237	3	2.84	673	677	673	4
106	ул. Сержанта Бурыхина, 2	до 1945 г.	2	209.8	2	2.84	596	632	596	36
107	ул. Сержанта Бурыхина, 1-3	до 1945 г.	2	229.5	5	2.84	652	705	652	53
108	ул. Сержанта Бурыхина, 5	до 1945 г.	2	126.1	2	2.84	358	479	358	121
109	ул. Сержанта Бурыхина, 12-14	до 1945 г.	2	240.5	4	2.84	683	1275	683	592
110	ул. Сержанта Бурыхина, 7а	до 1945 г.	2	78.8	2	2.84	224	304	224	80
111	ул. Сержанта Бурыхина, 35	до 1945 г.	2	129.5	2	2.84	368	620	368	252
112	ул. Сержанта Бурыхина, 37	до 1945 г.	2	161.8	2	2.84	460	744	460	284
113	ул. Сержанта Бурыхина, 39	до 1945 г.	2	352.8	4	2.84	1002	1018	1002	16
114	ул. Сержанта Бурыхина, 47-49	до 1945 г.	2	282.7	5	2.84	803	815	803	12
115	ул. Сержанта Бурыхина, 52-54	до 1945 г.	2	270.2	4	2.84	767	964	767	197
116	ул. Сержанта Бурыхина, 40-42	до 1945 г.	2	288.1	7	2.84	818	970	818	152
117	пер. Арзамасский, 8	до 1945 г.	1	69.7	2	2.84	198	766	198	568
118	пер. Арзамасский, 10	до 1945 г.	1	70.6	2	2.84	201	714	201	513
119	ул. Арзамасская, 1	до 1945 г.	1	74.1	2	2.84	210	639	210	429
120	ул. Сеченова, 1	до 1945 г.	2	147.9	2	2.84	420	610	420	190
121	ул. Сеченова, 3	до 1945 г.	1	101	2	2.84	287	1602	287	1315

№ зем. участка на листе ПМ-1	Адрес жилых домов	Год строительства	Кол-во этажей	Общая площадь жилых помещ., кв. м	Кол-во квартир, кв.	Удел. показ. зем. доли	Нормат. площ. земель. уч., кв. м	Проектная площадь зем. уч-ка всего кв. м	В том числе	
									норм., кв.м	сверх-норм. кв.м
123	ул. Сеченова, 7	до 1945 г.	1	106.1	3	2.84	301	794	301	493
123	ул. Сеченова, 17	до 1945 г.	1	133.4	3	2.84	379	860	379	481
124	ул. Сеченова, 31	до 1945 г.	1	151.3	4	2.84	430	753	430	323
125	ул. Сеченова, 30	1961 г.	2	132.4	2	2.84	376	547	376	171
126	ул. Сеченова, 26	до 1945 г.	2	109	2	2.84	310	935	310	625
127	ул. Алексея Толстого, 1	до 1945 г.	1	-	1	-	450-1000	728	450-1000	-
128	ул. Алексея Толстого, 3	до 1945 г.	1	-	1	-	450-1000	674	450-1000	-
129	ул. Сеченова, 36	1965 г.	1	-	1	-	450-1000	545	450-1000	-
130	ул. Алексея Толстого, 32	до 1945 г.	1	107.4	2	2.84	305	778	305	473
131	ул. Алексея Толстого, 28	до 1945 г.	2	176	2	2.84	500	1134	500	634
132	ул. Алексея Толстого, 22	до 1945 г.	2	229.4	6	2.84	651	910	651	259
133	ул. Алексея Толстого, 10	до 1945 г.	2	290	5	2.84	824	1444	824	620
1189	ул. Сызранская, 38	1964 г.	2	312	8	2.84	886	1189	886	303
135	ул. Сеченова, 12	до 1945 г.	2	138.1	3	2.84	392	581	392	189
136	ул. Сеченова, 8	1958 г.	1	-	1	-	450-1000	645	450-1000	-
137	ул. Сеченова, 6	до 1945 г.	2	164.4	2	2.84	467	900	467	433

## 5. Выводы

В результате межевания территории в границах: ул. Сызранская – ул. Арзамасская – ул. Хабаровская – ул. Урицкого – железнодорожная ветка – ул. Магнитогорская в Центральном районе (пос. Космодемьянского) г. Калининграда

### Сохраняются

104 ранее созданных и ранее сформированных земельных участка суммарной площадью 83370 кв.м.

### Уточняются

2 земельных участка общей площадью 1294 кв.м.

### Формируются

29 земельных участков под существующие многоквартирные жилые дома площадью 24398 кв.м.;

4 земельных участка под существующие индивидуальные жилые дома площадью 2592 кв.м.;

1 земельный участок под существующий магазин площадью 266 кв.м.;

92 земельных участка под обслуживание жилых домов площадью 53141 кв.м.;

2 земельных участка под объекты озеленения и благоустройства площадью 13136 кв.м.;

4 земельных участка под улицы и проезды общего пользования площадью 6414 кв.м.;

1 земельный участок под объекты подготовки вооружения площадью 4321 кв.м.

1 земельный участок под объекты энергетики площадью 47 кв.м.;

1 земельный участок для строительства амбулаторно-поликлинического учреждения площадью 2091 кв.м.;

1 земельный участок для строительства кредитно-финансового учреждения площадью 2324 кв.м.;

1 земельный участок для строительства организации, учреждений, управлений (проектом рекомендуется размещение физкультурно-оздоровительного комплекса) площадью 7902 кв.м.;

1 земельный участок для строительства пожарного депо на 2 автомобиля площадью 6073 кв.м.;

1 земельный участок для строительства объектов бытового обслуживания площадью 1351 кв.м.;

1 земельный участок для строительства магазина площадью 908 кв.м.;

1 земельный участок для строительства административно-хозяйственных и общественных учреждений и организаций районного и локального уровня площадью 8456 кв.м.;

43 земельных участка для строительства индивидуальных жилых домов площадью 26665 кв.м.;

1 земельный участок для строительства кафе площадью 963 кв.м.;

1 земельный участок под строительство гостиницы площадью 2195 кв.м.;

1 земельный участок для строительства дома престарелых и инвалидов площадью 3195 кв.м.;

1 земельный участок для строительства многопрофильных учреждений дополнительного образования площадью 3062 кв.м.;

1 земельный участок для строительства учреждения социальной защиты площадью 1697 кв.м.;

1 земельный участок для строительства начальной школы площадью 3874 кв.м.;

1 земельный участок для строительства объектов бытового обслуживания площадью 1351 кв.м.;

1 земельный участок для строительства участкового пункта милиции площадью 1787 кв.м.;

3 земельных участка для присоединения к существующим, учтенным в государственном кадастре недвижимости участкам площадью 1481 кв.м.

Таблица №3. Данные об образуемых участках

№ п/п	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	В т.ч. обременение***	Примечание
105	под существующий многоквартирный жилой дом	677	201	пер. Алексея Толстого, 1-3
106	под существующий многоквартирный жилой дом	632	101	ул. Сержанта Бурыхина, 2
107	под существующий многоквартирный жилой дом	705	38	ул. Сержанта Бурыхина, 1-3
108	под существующий многоквартирный жилой дом	479	104	ул. Сержанта Бурыхина, 5
109	под существующий многоквартирный жилой дом	1275	115	ул. Сержанта Бурыхина, 12-14
110	под существующий многоквартирный жилой дом	304		ул. Сержанта Бурыхина, 7а
111	под существующий многоквартирный жилой дом	620	115	ул. Сержанта Бурыхина, 35
112	под существующий многоквартирный жилой дом	744	113	ул. Сержанта Бурыхина, 37
113	под существующий многоквартирный жилой дом	1018	151	ул. Сержанта Бурыхина, 39
114	под существующий многоквартирный жилой дом	815	71	ул. Сержанта Бурыхина, 47-49
114/1	проезд		65	
115	под существующий многоквартирный жилой дом	964	54	ул. Сержанта Бурыхина, 52-54
116	под существующий многоквартирный жилой дом	970	31	ул. Сержанта Бурыхина, 40-42
117	под существующий многоквартирный жилой дом	766	54	пер. Арзамасский, 8
118	под существующий многоквартирный жилой дом	714	42	пер. Арзамасский, 10
119	под существующий многоквартирный жилой дом	639	27	ул. Арзамасская, 1
120	под существующий многоквартирный жилой дом	610	76	ул. Сеченова, 1
121	под существующий многоквартирный жилой дом	1604	91	ул. Сеченова, 3
122	под существующий многоквартирный жилой дом	860	69	ул. Сеченова, 17
123	под существующий многоквартирный жилой дом	794	157	ул. Сеченова, 7
124	под существующий многоквартирный жилой дом	753	39	ул. Сеченова, 31
125	под существующий многоквартирный жилой дом	547	25	ул. Сеченова, 30
126	под существующий многоквартирный жилой дом	935		ул. Сеченова, 26
127	под существующий индивидуальный жилой дом	728	20	ул. Алексея Толстого, 1
128	под существующий индивидуальный жилой дом	674	27	ул. Алексея Толстого, 3
128/1	проезд		43	
129	под существующий индивидуальный жилой дом	545	115	ул. Сеченова, 36
130	под существующий многоквартирный жилой дом	778	70	ул. Алексея Толстого, 32
131	под существующий многоквартирный жилой дом	1134	167	ул. Алексея Толстого, 28
132	под существующий многоквартирный жилой дом	910	90	ул. Алексея Толстого, 22
133	под существующий многоквартирный жилой дом	1444	45	ул. Алексея Толстого, 10
134	под существующий многоквартирный жилой дом	1189	177	ул. Сызранская, 38
135	под существующий многоквартирный жилой дом	581	124	ул. Сеченова, 12
136	под существующий индивидуальный жилой дом	645	79	ул. Сеченова, 8
137	под существующий многоквартирный жилой дом	900	68	ул. Сеченова, 6
138	для обслуживания многоквартирного жилого дома	589	156	ул. Сержанта Бурыхина
139	для обслуживания многоквартирного жилого дома	583	58	ул. Сержанта Бурыхина
140	для обслуживания многоквартирного жилого дома	615	101	ул. Сержанта Бурыхина
141	для обслуживания многоквартирного жилого дома	547		ул. Сержанта Бурыхина
142	для обслуживания многоквартирного жилого дома	823		ул. Сержанта Бурыхина
143	для обслуживания многоквартирного жилого дома	737	52	ул. Алексея Толстого
144	для обслуживания многоквартирного жилого дома	438	30	пер. Алексея Толстого
145	для обслуживания многоквартирного жилого дома	438	78	пер. Сызранский

№ п/п	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	В т.ч. обременение***	Примечание
146	под существующий магазин	266	22	ул. Хабаровская
147	под объекты озеленения и благоустройства	3686		
148	под объекты озеленения и благоустройства	9450		
150	под улицы и проезды общего пользования	547	135	
152	под улицы и проезды общего пользования	4688		
153	под объекты подготовки вооружения	4321	634	
154	под объекты энергетики	47		
155	для строительства пожарного депо на 2 автомобиля	6073	23	
156	для строительства кредитно-финансового учреждения	2324		
157	для строительства организации, учреждений, управлений****	7902	46	
158	для строительства амбулаторно-поликлинического учреждения	2091	76	
159	для строительства объектов бытового обслуживания	1351	170	
160	для строительства магазина	908	34	
161	для строительства административно-хозяйственных и общественных учреждений и организаций районного и локального уровня	8456	26	
162	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
163	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
164	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
165	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
166	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
167	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
168	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
169	под строительство индивидуального жилого дома	750		ул. Сызранская
170	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
171	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
172	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
173	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
174	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
175	под строительство индивидуального жилого дома	582	79	пер. Алексея Толстого
176	под строительство индивидуального жилого дома	562		ул. Алексея Толстого
177	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
178	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
179	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
180	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
181	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
182	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
183	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Алексея Толстого
184	под строительство индивидуального жилого дома	729		ул. Алексея Толстого
185	под строительство индивидуального жилого дома	998		ул. Сызранская
186	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
187	под строительство индивидуального жилого дома	600		пер. Арзамасский
188	под строительство индивидуального жилого дома	600		пер. Арзамасский
189	под строительство индивидуального жилого дома	600		пер. Арзамасский
190	под строительство индивидуального жилого дома	548		пер. Арзамасский



№ п/п	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	В т.ч. обременение***	Примечание
191	под строительство индивидуального жилого дома	754		пер. Арзамасский
192	под строительство индивидуального жилого дома	534	41	ул. Казахская
193	под строительство индивидуального жилого дома	558		ул. Арзамасская
194	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
195	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
196	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
197	под строительство индивидуального жилого дома	600		ул. Сызранская
198	под строительство индивидуального жилого дома	600	12	ул. Сызранская
199	под строительство индивидуального жилого дома	600	52	ул. Сызранская
200	под строительство индивидуального жилого дома	600	20	ул. Сызранская
201	под строительство индивидуального жилого дома	600	11	ул. Сызранская
202	под строительство индивидуального жилого дома	600	79	ул. Сызранская
203	под строительство индивидуального жилого дома	600	54	ул. Сержанта Бурьихина
204	под строительство индивидуального жилого дома	850	94	ул. Сержанта Бурьихина
205	под проезд	367	3	
206	под проезд	812		
207	для строительства кафе	963	121	
208	для обслуживания жилого дома	630	233	
209	для обслуживания жилого дома	646		
210	для обслуживания жилого дома	711		
211	для обслуживания жилого дома	636		
212	для обслуживания жилого дома	683		
213	для строительства гостиницы	2195		
214	для обслуживания жилого дома	837		
215	для обслуживания жилого дома	2361		
216	для обслуживания жилого дома	727		
217	для обслуживания жилого дома	418	44	
218	для обслуживания жилого дома	419	22	
219	для обслуживания жилого дома	500		
220	для обслуживания жилого дома	476		
221	для обслуживания жилого дома	627		
222	для обслуживания жилого дома	1060		
223	для обслуживания жилого дома	411		
224	для обслуживания жилого дома	355		
225	для обслуживания жилого дома	468		
226	для обслуживания жилого дома	636		
227	для обслуживания жилого дома	547		
228	для обслуживания жилого дома	530		
229	для обслуживания жилого дома	506		
230	для обслуживания жилого дома	571		
231	для обслуживания жилого дома	550		
232	для обслуживания жилого дома	581		
233	для обслуживания жилого дома	652		
234	для обслуживания жилого дома	355		
235	для обслуживания жилого дома	200		
236	для обслуживания жилого дома	103		
237	для обслуживания жилого дома	602		

№ п/п	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	В т.ч. обременение***	Примечание
238	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110310:8	546		
239	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110310:9	354	120	
240	для обслуживания жилого дома	469	108	
241	для обслуживания жилого дома	652	62	
242	для обслуживания жилого дома	380		
243	для обслуживания жилого дома	361		
244	для обслуживания жилого дома	257		
245	для обслуживания жилого дома	315	35	
246	для обслуживания жилого дома	310		
247	для обслуживания жилого дома	347		
248	для обслуживания жилого дома	857	77	
249	для обслуживания жилого дома	478		
250	для обслуживания жилого дома	424	102	
251	для обслуживания жилого дома	361	10	
252	для строительства детского сада	2100		
253	для обслуживания жилого дома	544		
254	для обслуживания жилого дома	243		
255	для обслуживания жилого дома	787		
256	для обслуживания жилого дома	441		
257	для обслуживания жилого дома	582		
258	для обслуживания жилого дома	555		
259	для обслуживания жилого дома	352		
260	для обслуживания жилого дома	51		
261	для обслуживания жилого дома	435		
262	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110318:40	581		
263	для обслуживания жилого дома	873		
264	для обслуживания жилого дома	925	21	
265	для обслуживания жилого дома	415		
266	для обслуживания жилого дома	580		
267	для обслуживания жилого дома	802	67	
268	для обслуживания жилого дома	39		
269	для обслуживания жилого дома	381		
270	для обслуживания жилого дома	368		
271	для обслуживания жилого дома	541	65	
272	для обслуживания жилого дома	664		
273	для обслуживания жилого дома	568		
274	для обслуживания жилого дома	280		
275	для обслуживания жилого дома	759		
276	для обслуживания жилого дома	106		
277	для обслуживания жилого дома	337		
278	для обслуживания жилого дома	400		
279	для обслуживания жилого дома	475		
280	для обслуживания жилого дома	698		
281	для обслуживания жилого дома	357		
282	для обслуживания жилого дома	717		
283	для обслуживания жилого дома	290		

№ п/п	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	В т.ч. обременение***	Примечание
284	для обслуживания жилого дома	467		
285	для обслуживания жилого дома	447		
286	для строительства дома престарелых и инвалидов	3195	94	
287	для обслуживания жилого дома	538	39	
288	для обслуживания жилого дома	549	59	
289	для строительства многопрофильных учреждений дополнительного образования	3062		
290	для обслуживания жилого дома	618		
291	для обслуживания жилого дома	651	91	
292	для обслуживания жилого дома	673		
293	для строительства учреждения социальной защиты	1697		
294	для обслуживания жилого дома	395		
295	для строительства начальной школы	3874		
296	для обслуживания жилого дома	659		
297	для строительства участкового пункта милиции	1787	168	
298	для обслуживания жилого дома	3061		
299	для обслуживания жилого дома	379		
300	для обслуживания жилого дома	260	35	
<b>Всего образуемых земельных участков:</b>		<b>178401</b>		
<b>ИТОГО:</b>		<b>261771</b>		
<p>* - согласно сведений ГКН границы участка требуют уточнения; предложенная в проекте площадь - 641 кв.м., не превышает предельно допустимый размер превышения уточненной площади земельного участка</p> <p>** - согласно сведений ГКН границы участка требуют уточнения; предложенная в проекте площадь - 653 кв.м., не превышает предельно допустимый размер превышения уточненной площади земельного участка</p> <p>*** - охранный зона инженерных коммуникаций</p> <p>**** - проектом на участке предлагается размещение физкультурно-оздоровительного комплекса</p>				

## 6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 3.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние	Расчетный срок
	<b>Площадь проектируемой территории, всего</b>	га	334,72	334,72
	Территория, подлежащая межеванию в том числе:	-«-	178,643	178,643
	Территория жилой застройки:	-«-		
	индивидуальными жилыми домами		3,89	6,56
	малоэтажными многоквартирными жилыми домами		11,31	11,31
	Территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания, общественно-делового назначения		4,29	22,2
	Территория инженерной и транспортной инфраструктуры		8,01	25,9
	Территория объектов производственно-коммунального назначения		0,91	2,7
	Территория озеленения специального назначения		1,31	3,90
	Прочие территории		1,08	3,20