

Российская Федерация Калининградская область

■ Никорпроект
архитектурное бюро

236039 Калининград, Ленинский пр-кт 109А тел./факс (4012) 630-100, 630-200

Заказчик:

ЗАО «Желдорипотека»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ГЕН. – ЛЕЙТ. ОЗЕРОВА – УЛ. ГАРАЖНАЯ –
ПЛ. ПОБЕДЫ – ПРОСП. СОВЕТСКИЙ
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

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



Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда
1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

ООО "Никор Проект"

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А тел./факс (4012) 630-100, (4012) 630-200
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 25 ноября 2011 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110

Заказчик:

ЗАО «Желдорипотека»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛ. ГЕН. – ЛЕЙТ. ОЗЕРОВА – УЛ. ГАРАЖНАЯ – ПЛ. ПОБЕДЫ – ПРОСП. СОВЕТСКИЙ В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА

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

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Н. И. Ефимова

Руководитель проекта О.В. Мезей

Калининград 2014 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

| | |
|-------------------------|----------------|
| Руководитель проекта | О.В. Мезей |
| Главный инженер проекта | Б.Д. Новожилов |
| Архитектор | А.А. Павлова |
| Инженер-экономист | Л.В. Горелова |
| Техник-архитектор | А.Н. Шевень |
| Техник-архитектор | Д.Д. Граф |

СПРАВКА РУКОВОДИТЕЛЯ ПРОЕКТА

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих норм СНиП, санитарных, противопожарных норм.

Руководитель проекта

О.В. Мезей

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА:

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

- Текстовая часть

- Материалы в графической форме:

| | | |
|----|--|--------|
| 1. | Чертеж планировки территории (основной чертеж) | ПП – 1 |
|----|--|--------|

2. Обоснование проекта планировки территории

- Текстовая часть

- Материалы в графической форме:

| | | |
|----|---|--------|
| 1. | Схема расположения элемента планировочной структуры | ПП – 2 |
|----|---|--------|

| | | |
|----|--|--------|
| 2. | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой комплексной оценки территории | ПП – 3 |
|----|--|--------|

| | | |
|----|---|--------|
| 3. | Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковочных мест и схема движения транспорта | ПП – 4 |
|----|---|--------|

| | | |
|----|---|--------|
| 4. | Предложения по архитектурно-планировочной организации территории со схемой размещения учреждений и предприятий обслуживания | ПП - 5 |
|----|---|--------|

| | | |
|----|--|--------|
| 5. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия | ПП – 6 |
|----|--|--------|

| | | |
|----|----------------------------------|--------|
| 6. | Разбивочный чертеж красных линий | ПП – 7 |
|----|----------------------------------|--------|

| | | |
|----|---|--------|
| 7. | Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Сводный план. | ПП – 8 |
|----|---|--------|

| | | |
|----|--|--------|
| 8. | Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Вертикальная планировка, дождевая канализация. | ПП – 9 |
|----|--|--------|

| | | |
|----|---|---------|
| 9. | Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Водоснабжение, бытовая канализация. | ПП – 10 |
|----|---|---------|

| | | |
|-----|--|---------|
| 10. | Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций. Газоснабжение, электроснабжение. | ПП – 11 |
|-----|--|---------|

| | | |
|-----|---|-------------|
| 11. | Предложения по внесению изменений в действующие Правила землепользования и застройки. | Приложение1 |
|-----|---|-------------|

| | | |
|-----|-------------------------------|-------------|
| 12. | Чертеж планировки территории. | Приложение2 |
|-----|-------------------------------|-------------|

3. Проект межевания территории

- Текстовая часть
- Материалы в графической форме:
 1. Опорный план (схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки территории) ПМ – 1
 2. Чертеж межевания территории (основной чертеж) ПМ – 2

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

СОСТАВ:

1. Текстовые материалы (пояснительная записка)
2. Материалы в графической форме

| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|-------------------|--|-------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Чертеж планировки территории (основной чертеж) | ПП – 1 | 1: 20 000 |

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| Введение | 9 |
| 1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки | 11 |
| 2. Зоны с особыми условиями использования территорий | 11 |
| 3. Красные линии и линии регулирования застройки | 12 |
| 4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства..... | 12 |
| 5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания | 13 |
| 6. Характеристика развития жилой застройки, системы социального обслуживания населения..... | 14 |
| 7. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории. | 16 |
| 7.1. Инженерная подготовка, дождевая канализация..... | 16 |
| 7.2. Электроснабжение..... | 17 |
| 7.3. Газо-, теплонаружение..... | 18 |
| 7.4. Водоснабжение | 19 |
| 7.5. Наружное освещение | 20 |
| 7.6. Линии связи | 20 |
| 8. Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории | 21 |
| 9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории..... | 24 |

Копии графических материалов

Исходная документация

- Задание на разработку документации по планировке территории.
- Постановление администрации ГО «Город Калининград» от 31. 07. 2014 г. № 1152 «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда
- Заключения инженерных служб

Графические материалы

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский) разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

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

- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

Основанием для разработки проекта планировки являются –

- Задание на разработку документации по планировке территории;
- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 1152 от 31.07.2014 г. «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах: ул. Ген. – лейт. Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда»;
- Договор с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

Документация выполнена на основе материалов:

- Генеральный план муниципального образования «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета народных депутатов г.

- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. (в редакции последних изменений от 19.12.2012 г. № 168);
- Актуализированная цифровая топографическая основа в М 1 : 2000.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на период до 01.09.2014 года.

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

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Территория проекта планировки расположена в Центральном районе города. Границами проектируемого участка являются:

- на севере – красные линии ул. Ген.- лейт. Озерова;
- на востоке - красные линии ул. Гаражной;
- на юге – красные линии проспекта Мира;
- на западе – красные линии проспекта Советского;

Площадь земельного участка проекта планировки составляет – 19,9 га. Территория, в основном, плотно застроена. На участке расположен Северный железнодорожный вокзал, значительная часть участка занята железнодорожными путями. Кроме того, здесь расположена жилая и общественно-деловая застройка.

2. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

В границах проектных работ определены основные санитарно – защитные зоны:

- санитарно – защитная зона ОАО «Кварц» по ул. Мусоргского, 10 - 100 м;
- санитарно – защитная зона Автохозяйства УВД по Калининградской области по ул. Озерова, 33 - 100 м;
- санитарный разрыв от железнодорожного полотна направления Калининград Северный - Кутузово-Новое 100 м, при проведении соответствующих мероприятий может быть сокращен до 50 м; от пассажирских железнодорожных платформ - 25 м;
- охранные зоны от инженерных коммуникаций.

На территории проекта планировки расположены следующие объекты культурного наследия регионального значения:

- Здание Северного железнодорожного вокзала (арх. М. Шталльман), 1930 г.
- Комплекс зданий земельного и административного суда:
 - основное здание с пластическим украшением портала и фасада (ск. Г. Тилле), 1913 - 1917 гг.
 - дополнительное здание, 1932 г.
 - здание тюрьмы, 1933 г.
- Здание полицайпрезидиума с рельефами (ск. С. Кауэр), 1913 г.

- Здание административное, 1921 г.
- Здание сельскохозяйственного товарищества (арх. Зассник, Х. Флатов), 1936 г.

В проектных границах зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют.

Графически зоны с особыми условиями использования отображены на листе ПП – 6.

3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

В связи с реконструкцией улиц и устройством проездов, проектом планировки корректируются красные линии улиц и проездов. Размер (расстояние между красными линиями) определяется категорией каждой из планируемых улиц. Размеры в красных линиях - от 40,0 м по улице городского значения до 10,0 м по улицам и проездам в жилой застройке. Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий.

Часть проездов и пешеходных направлений не оформлены в красных линиях, а по согласованию с владельцами земельных участков, обозначены наложенными сервитутами для проезда или пешеходного прохода, границы сервитутов обозначены в проекте межевания, выполняемом в составе данного проекта планировки.

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, наряду с факторами, выявленными в результате анализа состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки, учитывались: границы территориальных зон, определённые Правилами землепользования и застройки; разрешённые параметры объектов капитального строительства.

Настоящим проектом планировки не предусмотрено размещение объектов нового капитального строительства федерального и регионального, а также местного (муниципального) значения. Проектом предусмотрена реконструкция объекта федерального значения - здания Северного вокзала и его пассажирских платформ.

К числу линейных объектов местного (муниципального) значения относится съезд с улицы общегородского значения Советский проспект - для обслуживания объектов

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – плл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории делового и коммерческого назначения, объекты инженерной инфраструктуры и реконструкция пешеходного направления в направлении здания железнодорожного Северного вокзала и от него.

Зоны планируемого размещения прочих объектов капитального строительства в границах проекта планировки территории.

К числу прочих объектов нового строительства, размещение которых предусмотрено настоящим проектом планировки, относятся объекты общественно-делового и коммерческого назначения.

Кроме того, проектом предусмотрено размещение объектов инженерной инфраструктуры и фрагментов новой сети проездов с выполнением двухуровневой развязки на проезде для обслуживания застройки.

Границы зон планируемого размещения на проектируемой территории объектов капитального строительства, линейных объектов обозначены на чертеже ПП – 1.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Проектируемый участок расположен в центре города на пересечении железнодорожного направления Калининград - курортное побережье с основными транспортными магистралями городского значения.

На территории участка расположен Северный железнодорожный пассажирский вокзал. Советский проспект и проспект Мира являются магистральными улицами городского значения, улица Ген.- лейт. Озерова, Гаражная, – магистральными улицами районного значения.

Для оптимизации транспортного обслуживания территории предусмотрено строительство нескольких новых улиц общего пользования и проездов ограниченного использования. А именно: новый въезд с Советского проспекта на территорию, прилегающую к железной дороге для обслуживания проектируемых торговых центров, гостиничного комплекса, а так же для въезда в жилой комплекс; улица ограниченного использования для обслуживания парковки торгового центра; устройство местного двухуровневого выезда на территории, освободившейся в итоге демонтажа крайней железнодорожной платформы; предусмотрена реконструкция развязки и моста через железнодорожные платформы.

Предусмотрены мероприятия по реорганизации системы пешеходных сообщений. Организовано пешеходное движение от здания Северного вокзала в направлении

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории Советского проспекта, к комплексу остановок общественного городского транспорта и автобусного движения в сторону приморских курортов.

Для обеспечения проезда на проездах ограниченного пользования и пешеходного прохода на ранее сформированные земельные участки, находящиеся в собственности и аренде с согласия собственников и владельцев наложены и отображены в проекте межевания сервитуты.

В ходе проектирования выполнен расчет парковочных мест. В расчет взяты все существующие и проектируемые объекты в границах рассматриваемого проекта планировки, а также объекты по обе стороны Советского проспекта. Парковочные места для расчета на Северный вокзал учитывались как в границах проекта планировки, так и за границами территории в пределах нормируемого радиуса доступности.

В целом проверена потребность всех кварталов застройки в границах проекта планировки в парковочных местах для личного автотранспорта. Учтены все существующие парковки и паркинги, возможность размещения парковок вдоль существующей уличной сети, возможность и намерения владельцев земельных участков в составе проектируемых объектов разместить паркинги и автопарковки.

Проектом предусмотрено расчетное количество парковочных мест для проектируемых и существующих объектов обслуживания, а также для объектов общественно-жилой зоны.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Характеристики развития жилой застройки

На территории проекта планировки расположены существующие 3 – 5 - 8 – этажные жилые дома со встроенными в 1 этажи объектами обслуживания. Общая площадь жилых помещений составляет около 28,4 тыс. кв. м (ориентировочно 546 квартир). Средняя площадь одной квартиры - порядка 52 кв. м. На 1 жителя приходится до 21 кв. м общей площади жилья. Численность населения – ориентировочно 1,36 тыс. чел.

Жилищный фонд размещается в домах довоенной, советской и современной постройки с различной степенью физического износа. Средняя этажность существующей жилой застройки в границах проекта планировки – 4,3 этажа.

В стадии проектирования находится 9 - этажный 144 – квартирный жилой дом общей площадью жилых помещений 12,1 тыс. кв. м с офисными помещениями, физкультурным центром для жителей, подземным паркингом. Численность населения

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – плл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда

1.Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории данного дома составит ориентировочно 0,36 тыс. чел. при условии среднего коэффициента семейности по г. Калининграду = 2,5 (сведения Калининградстата). Общая численность постоянно проживающего населения в границах проекта планировки на перспективу – около 1,7 тыс. чел.

Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения

В пределах границ рассматриваемого жилого района расположены отдельно стоящие, встроенные, встроено – пристроенные объекты и учреждения обслуживания населения повседневного спроса, районного и городского значения:

- учебные заведения;
- коммерческие учреждения образования;
- учреждения здравоохранения, социального обеспечения;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно – финансовые учреждения;
- туристические фирмы, туристические агентства;
- компании различного назначения.

На территории проекта планировки ранее запроектировано строительство торгового центра, гостиничного комплекса.

Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения на расчетный срок выполнен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, прил. Ж.

Необходимое количество мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах принимается согласно Местным нормативам Градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" (ООО «Никор Проект», 2014 г.), а также с учетом рекомендаций задания на разработку документации по планировке территории.

Плотность застройки территории, параметры застройки территории

В границах проектируемой территории весь существующий жилой фонд сохраняется.

Территория в границах проектных работ интенсивно застроена. На участках, свободных от застройки, в пределах земельного отвода на расчетный срок предусмотрена застройка общественно-делового и коммерческого и общественно-жилого назначения 3 –

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории 9 эт. (торговый центр, гостиничный комплекс, жилой дом, паркинг). Основные технико-экономические показатели по жилому фонду, зонирование в пределах проекта планировки, плотность, информация по сети обслуживания, приводятся в таблице № 1 раздела 9.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

7.1. Инженерная подготовка, дождевая канализация

Мероприятия по инженерной подготовке территории и дождевой канализации предусмотрены согласно техническим условиям (ТУ) МБУ «Гидротехник» от 28.11.2014 г. № 855 (см. приложения).

Вертикальная планировка

Основная часть проектируемой территории застроена.

В настоящем проекте выполнена вертикальная планировка свободной части территории.

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

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

Дождевая канализация

Централизованные сети дождевой канализации в районе проектируемой территории имеют широкое распространение.

С востока на запад проектируемую территорию пересекает ручей Парковый. В границах проектирования ручей заключен в водопропускную трубу. Дождевые стоки со стороны ул. Мусоргского, ул. Уральской сбрасываются в открытую часть ручья. Стоки со стороны пл. Победы по коллектору Ду 350 – 500 мм сбрасываются в закрытую часть ручья.

Настоящим проектом решаются вопросы дождевой канализации проектируемых улиц (проездов). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (проездов) и автостоянок.

Сброс дождевых стоков осуществляются в существующий коллектор Ду 500 мм, идущий по Советскому проспекту со стороны пл. Победы, и далее в закрытую часть ручья Паркового. Перед сбросом в водоприемник дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердыхзвесей. В качестве очистных сооружений предусмотрена локальная модульная очистная установка заводской готовности.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

7.2. Электроснабжение

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетной электрической нагрузкой, определены в границах проектирования места размещения объектов электросетевого хозяйства, под которые требуется формирование (межевание) и резервирование земельных участков. Дополнительно изложены основные мероприятия по внеплощадочным электросетевым объектам для целей технологического присоединения

Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются объекты зоны многоэтажной жилой застройки, объекты зон делового, общественного и коммерческого назначения для размещения торгового центра и вокзального комплекса.

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение. Расчетная нагрузка составляет на шинах 0,4 кВ Рр= 2 148 кВт, в том числе:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения для размещения объектов обслуживания вокзального комплекса 1 248 кВт;
- зона многоэтажной жилой застройки 300 кВт;
- зона делового, общественного и коммунального назначения для размещения торгового центра 600 кВт;

Согласно письму ОАО «Янтарьэнерго» от 09.12.2014 г. № ЯЭ/5/4018 проектом в границах проектирования предусмотрено:

1. Строительство 2-х секционного распределительного пункта 10 кВ, совмещенного с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ (РТП 10 кВ).

РТП 10 кВ располагается в зоне делового, общественного и коммерческого назначения для размещения объектов обслуживания вокзального комплекса. Возможно

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда

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

исполнение как встроено-пристроенный. Трансформаторная подстанция (ТП) с трансформаторами 2 x 1000 кВА.

2. Строительство ТП 10/0,4 кВ в зоне делового, общественного и коммерческого назначения для размещения торгового центра. ТП с трансформаторами 2 x 630 кВА. Возможно исполнение как встроено-пристроенная. Мощность устанавливаемых трансформаторов уточняются на стадии разработки проектной (рабочей) документации с учетом фактических нагрузок.
3. Строительство ТП или КТП 10/0,4 кВ в зоне многоэтажной жилой застройки. ТП (КТП) с трансформаторами 2 x 630 кВА. Исполнение как отдельно стоящая.
4. Строительство взаиморезервируемых КЛ-10 кВ от РТП 10 кВ нового до двух ТП 10/0,4 кВ новых. Кабель с изоляцией из сшитого полиэтилена XRUHAKXS-6/10 кВ сечением 3 (1 x 120/50).

Для целей технологического присоединения энергопринимающих устройств проектируемых объектов к электрическим сетям за границами проектирования необходимо выполнить:

1. Монтаж на двух секциях в РУ-10 кВ существующего РП-ХII линейных ячеек (для КЛ-10 кВ).

Строительство 2-х КЛ-10 кВ кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена сечением 240 мм^2 от существующего РП-ХII до РТП нового.

7.3. Газо-, теплонашение

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность получения энергоресурса с расчетным расходом природного газа, предусмотрена точка подключения к существующему газопроводу. Выделены трассы газопроводов в границах красных линий улиц, определено местоположение газовых теплогенераторов и шкафных регуляторных пунктов (ШРП) с целью формирования (межевания) и резервирования земельных участков под их размещение.

Проектом предусмотрено использование природного газа на хозяйственно-бытовые нужды, отопление и горячее водоснабжение объектов зоны многоэтажной жилой застройки и зон делового, общественного и коммерческого назначения (торгового центра, объектов обслуживания вокзального комплекса).

Теплоснабжение зоны многоэтажной жилой застройки предусмотрено от поквартирных водонагревателей.

Теплоснабжение торгового центра и объектов вокзального комплекса предусмотрено

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда
1.Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
от автономных встроено-пристроенных газовых теплогенераторов мощностью
соответственно 0,7 МВт и 1,7 МВт.

Использование централизованных источников тепла не рассматривается, так как по информации МУП КХ «Калининградтеплосеть» централизованное теплоснабжение проектируемых объектов будет возможно только после реконструкции РТС «Северная» и перекладки распределительных тепловых сетей. Эти работы, согласно утвержденной Схеме теплоснабжения ГО «Город Калининград», планируются в период до 2022 года при условии их финансирования.

Расчетный расход газа составляет 440 м³/ч, в том числе:

- жилая застройка 180 м³/ч;
- торговый центр 80 м³/ч;
- объекты обслуживания вокзального комплекса 180 м³/ч.

Согласно информационному письму ОАО «Калининградгазификация» от 04.12.2014 г. № 7336 подключение объектов проектирования предусмотрено от стального газопровода высокого давления диаметром 273 мм, проложенного к котельной по ул. Мусоргского, 10. Основным абонентом указанного газопровода является ОАО «Кварц». В дальнейшем для получения технических условий и заключения договора на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения необходимо получить согласование основного абонента.

7.4. Водоснабжение

Настоящим проектом в рамках документации по планировке территории установлена принципиальная возможность расчетного водопотребления, определены трассы водопроводов в границах красных линий улиц (проездов) и точки подключения к городской сети

Потребность в воде составляет 376 м³/сут.

Согласно техническому заключению (ТЗ) МУП КХ «Водоканал» от 10.12.2014 г. № 1565 подключение проектируемой водопроводной сети производится к водопроводу Ду 250 мм по ул. Уральской с закольцовкой с водопроводом Ду 600 мм. по Советскому проспекту. Дополнительно предусмотрена закольцовка тупиковой дворовой сети Ду 160 мм с водоводом Ду 600 мм в районе торгово-административного здания по Советскому проспекту, 2А.

Вынос участков водопроводной сети, попадающих под застройку, определяется в дальнейшем проектной (рабочей) документацией для строительства объектов

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная – пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории капитального строительства согласно соответствующим ТУ. Подключение проектируемых объектов к водопроводным сетям будет возможно только после завершения реконструкции и пуска в эксплуатацию ВВС и МНС-1, 2 с РЧВ.

7.5. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения территории застройки учтены мощности освещения приобъектных территорий в пределах благоустройства и вновь образованных улиц (проездов). Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы. Количество и размещение ПП решается на стадии «Рабочая документация».

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города. Управление сетями наружного освещения осуществляется через блоки управления «Суно-Луч», устанавливаемые в ПП. Питающие кабели, прокладываемые от ТП к ПП, должны быть сечением не менее 50 мм².

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

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

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

7.6. Линии связи

Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется около 100 телефонных номеров. Для линейных коммуникаций в границах проектирования следует предусмотреть единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации (местная, междугородная, международная телефонная связь, кабельное вещание, проводное радиовещание и т.п.).

8. ОБЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА. МЕРЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ТЕРРИТОРИИ

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

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

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

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

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

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

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

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения,

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряженность.

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

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

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

В соответствии с Методическими рекомендациями 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. № 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 открытых стоянок автотранспорта до граничащих с ними объектов защиты.

К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания - проверка систем оповещения и подготовка к заготовленному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории 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 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

Оповещение населения об угрозе или возникновении ЧС и в соответствии с требованиями ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (принят Госдумой 11.11.1994 г.), необходимо предусмотреть:

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

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

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

9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Таблица №1

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Существующее положение на 2014 г. | Проектное решение |
|-----------|---|--|---|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Территория | | | |
| | Площадь в границах проектных работ – всего: | га/% | 19,9/100,0 | 19,9/100,0 |
| | в том числе территории: | | | |
| 1.1. | Объектов общественно - делового назначения и жилой застройки | -''- | 3,2/16,1 | 3,2/16,1 |
| 1.2. | Объектов делового, общественного и коммерческого назначения | -''- | 4,5/22,6 | 2,8/14,1 |
| 1.3. | Объектов делового, общественного и коммерческого назначения – для размещения торгового центра | -''- | - | 0,6/3,0 |
| 1.4. | Объектов делового, общественного и коммерческого назначения – для размещения объектов обслуживания вокзального комплекса, гостиницы | -''- | - | 1,0/5,0 |
| 1.5. | Объектов общественно - делового назначения и многоэтажной жилой застройки | | - | 0,9/4,5 |
| 1.6. | Городской сквер | -''- | 0,06/0,3 | 0,06/0,3 |
| 1.7. | Объектов железнодорожного транспорта | -''- | 5,0/25,1 | 4,0/20,1 |
| 1.8. | Улично-дорожная сеть и пешеходные направления с возможностью проезда | -''- | 7,14/35,9 | 7,34/36,9 |
| 2. | Население | | | |
| 2.1 | Численность населения, | тыс. чел. | 1,36 | 1,7 |
| 2.2. | Плотность населения (средняя) | чел./га | 365 | 370 |
| 3. | Жилищный фонд | | | |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов, всего: | тыс. м ² общ. площ. квартир | 28,4 | 40,5 |
| 3.2. | Количество квартир | кв. | 546 | 690 |
| 3.3. | Средняя этажность жилой застройки | этаж. | 4,3 | 4,9 |
| 3.4. | Средняя жилищная обеспеченность | м ² /чел. | 21,0 | 23,8 |
| 4. | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, | | | |

| проживающего в границах ПП | | | | |
|-----------------------------------|---|------------------------------|--|---------------------------|
| 4.1. | Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел. | мест | - | Проектом не предусмотрено |
| 4.2. | Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел. | - „- | - | Проектом не предусмотрено |
| 4.3. | Аптеки | объект | 2 | 2 |
| 4.4. | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел. | м ² общей площади | В составе существующих и проектируемых спортивных объектов | |
| 4.5. | Помещения для досуга и любительской деятельности населения, всего/на 1000 чел. | м ² площади пола | В составе существующих клубных помещений | |
| 4.6. | Предприятия: <ul style="list-style-type: none"> • Торговли, всего/на 1000 чел. | м ² торг. площади | В составе существующих и проектируемых торговых центров, магазинов | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Питания, всего/на 1000 чел. | посад. мест | В составе существующих и проектируемых предприятий общественного питания (кафе, бары, рестораны) | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел. | рабочих мест | В составе существующих предприятий бытового обслуживания | |
| 5. | Транспортная инфраструктура | | | |
| 5.1. | Протяженность улично – дорожной сети | км | | |
| 6. | Инженерная инфраструктура и благоустройство территории | | | |
| 6.1. | <i>Водоснабжение</i> | | | |
| 6.1.1. | Расчетное водопотребление для суток максимального потребления для объектов строительства | куб. м/сут. | Нет сведений | 376 |
| 6.1.2. | Среднесуточное водопотребление на 1 чел. | л/сут. на чел. | Нет сведений | 400 |
| 6.2. | <i>Бытовая канализация</i> | | | |
| 6.2.1. | Расчетный расход бытовых стоков для объектов строительства | куб. м/сут. | Нет сведений | 376 |
| 6.3. | <i>Электроснабжение</i> | | | |
| 6.3.1. | Расчетная электрическая нагрузка для объектов строительства | кВт | Нет сведений | 2148 |
| 6.4. | <i>Газоснабжение</i> | | | |
| 6.4.1. | Расчетная потребность газа, всего для объектов строительства | куб. м/час | Нет сведений | 440 |

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная –
пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда
1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ген. – лейт. – Озерова – ул. Гаражная –
пл. Победы – просп. Советский в Центральном районе г. Калининграда
1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ