

Российская Федерация Калининградская область

НИКОРпроект
архитектурное бюро

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
УЛ. А.СУВОРОВА – ПЕР. ЛАДУШКИНА – УЛ. КАМСКАЯ –
ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА – ПЕРСПЕКТИВНАЯ УЛИЦА
В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

**ТОМ I
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**



Калининград 2015 г.

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 23 сентября 2014 г. № 0134.05-2010-3907024111-П-110

Заказчик:

Комитет архитектуры и строительства
администрации городского округа
«Город Калининград»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ
УЛ. А.СУВОРОВА – ПЕР. ЛАДУШКИНА – УЛ. КАМСКАЯ –
ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА – ПЕРСПЕКТИВНАЯ УЛИЦА
В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ Г. КАЛИНИНГРАДА**

ТОМ I

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Генеральный директор ООО «Никор Проект»

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

Калининград 2015 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Главный инженер проекта	Б.Д. Новожилов
Инженер-экономист	С.Н. Русанова
Компьютерная графика	Д.Д. Граф

СПРАВКА РУКОВОДИТЕЛЯ ПРОЕКТА, ГАПА

Настоящий проект разработан с соблюдением Градостроительного Кодекса РФ,
градостроительных, санитарных, противопожарных норм.

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Том I. Основная (утверждаемая) часть

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках
планируемого развития территории

Графические материалы

Том II. Обоснование проекта планировки территории

Пояснительная записка

Графические материалы

Том III. Проект межевания территории

Текстовая часть

Графические материалы

ТОМ I

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

СОСТАВ:

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
2. Графические материалы:

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

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

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 инженерной инфраструктуры. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение	15
7.1. Инженерная подготовка, дождевая канализация	15
Оптимизация гидрографической сети	15
Вертикальная планировка	16
Дождевая канализация	17
7.2. Водоснабжение.....	17
7.3. Бытовая канализация	18
7.4. Газоснабжение	19
7.5. Теплоснабжение	20
7.6. Электроснабжение	20
7.7. Наружное освещение	21
7.8. Линии связи	22
8. Общие предложения по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Меры по обеспечению пожарной безопасности территории	23
9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	26

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А.Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда) 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» № 1978 от 16.12.2014 г. «О разработке проектов планировки территорий с проектами межевания в их составе в Московском 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. Калининграда № 69 от 22.02.2006 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 начало 2015 г.

Разрешительным документом ООО «Никор Проект» на разработку проектной документации является Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ № 0134.05-2010-3907024111-П-110 от 23.09.2014 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Территория в границах проекта планировки расположена в юго-западной части городского округа город Калининград в Московском районе. Площадь участка в границах проектирования составляет 80,0 га.

Проектируемая территория граничит:

- с запада – магистральная улица городского значения А.Суворова;
- с юга – предполагается строительство улицы;
- с востока – проектируемая территория ограничена железной дорогой, которую пересекает магистральная улица городского значения Камская;
- с севера - переулок Ладушкина, за которым проходит железнодорожная ветка к производственным территориям.

В границах проектных работ по переулкам Ладушкина, Камская 1-й, Камская 2-й, Г.Тимофеевой, жилым улицам Ладушкина, Керченская, Камская находится индивидуальная жилая застройка. По улице А.Суворова располагается склад, мойка машин, существующая школа со спортивным ядром. Южнее переулка Ладушкина наблюдается перепад рельефа, территория свободна от застройки, покрытая растительностью, в центральной части площадки находится заболоченная низменность. С западной стороны к проектируемой территории примыкает садоводческое общество «Радость».

2. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- санитарно-защитная зона от мойки машин – 50 м;
- санитарно-защитная зона от складов – 50 м;
- санитарно-защитная зона для АЗС № 4 «Калининграднефтепродукт» – 90 м;
- санитарный разрыв от железной дороги -50 м и 100 м;
- охранная зона ЛЭП 15 кв – 10 м в каждую сторону;
- санитарно-защитная зона от производственной базы – 100 м.

3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

В связи с реконструкцией и строительством основных жилых улиц и проездов, проектом планировки корректируются красные линии улиц и проездов. Размер в красных линиях определяется категорией каждой из планируемых улиц – от 25 м по основным жилым улицам, 15-16 м по улицам и проездам в жилой застройке. Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5 м от красных линий.

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

Планировочная структура проектируемой территории развивается в соответствии с Генеральным планом города, Правилами землепользования и застройки.

Основная цель проекта планировки - создание благоприятной среды проживания на основе планировочных решений по проектируемой территории, назначение и уточнение красных линий, определение границ зон объектов капитального строительства, сведения о их видах, назначениях.

Проектом выделены территории под линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Основная часть территории располагается в зоне Ж-3, предназначеннной для застройки малоэтажными жилыми домами с размещением объектов социального и культурно-бытового обслуживания.

На проектируемой территории выделены зоны размещения объектов капитального строительства:

- зона объектов среднеэтажной жилой застройки;
- зона объектов малоэтажной жилой застройки;
- зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
- зона объектов производственно-коммунального назначения;
- зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- зона объектов общественно-жилого назначения;
- зона объектов здравоохранения и социальной сферы;
- зона объектов образования;

В число объектов капитального строительства местного значения городского округа входят объекты:

- инженерные сети – электро-, тепло-, газо-, и водоснабжение населения, водоотведение;
- улично-дорожная сеть;
- детское дошкольное учреждение;
- учреждение среднего общего образования;
- объект здравоохранения – поликлиника;
- объект спортивного назначения - спортивный комплекс.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

В основу транспортной схемы положены решения генерального плана города Калининграда, предусмотрены основные транспортные связи:

- магистральная улица городского значения Александра Суворова, проходящая по западной границе проектируемой территории, через которую осуществляется выезд на Мамоново и в центр города;
- магистральная улица районного значения Камская проходит по восточной границе проектируемой территории, пересекая железнодорожные пути с устройством путепровода, далее проходит севернее и в месте пересечения с железнодорожной веткой предусматривается строительство охраняемого путепровода. Улица Камская обеспечивает связь проектируемой территории с центром города и южным районом;
- основные жилые улицы перспективного строительства проходят по южной границе проектируемой территории, а также в меридиональном и широтном направлении, от которых, посредством тупиковых проездов и жилых улиц осуществляется транспортное обслуживание жилых групп в кварталах жилой застройки, образуя жесткий планировочный каркас перспективного жилого образования.

Проектное решение разработано с учетом:

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

Стоянки для легковых автомобилей располагаются на основных проездах. С западной стороны на пересечении улиц Александра Суворова и перспективной жилой улицы в зоне озеленения специального назначения предлагается устройство автостоянок для временного хранения автомобилей. С восточной стороны в зоне специального озеленения также предполагается устройство автостоянок.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Согласно сведениям ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», Калининградский филиал, общая площадь существующего сохраняемого жилого фонда в границах проекта планировки составляет 14,2 тыс. кв. м, в том числе индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с приусадебными земельными участками – 10,6 тыс. кв. м, малоэтажные многоквартирные – 3,6 тыс. кв. м. Общее количество проживающих - 0,5 тыс. чел.

На расчетный срок, при освоении свободных от застройки территорий и строительстве отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками, жилой застройки средней этажности общая площадь жилого фонда увеличивается до 87,0 тыс. кв. м. количество проживающих – до 2,2 тыс. чел.

Проектируемая индивидуальная жилая застройка предположительно составит – 58,5 тыс. кв. м (350 – 360 ж/д), среднеэтажная – 14,3 тыс. кв. м.

В границах проектируемой территории объекты и предприятия культурно-бытового обслуживания населения отсутствуют. Имеют место объекты делового, общественного, коммерческого, производственно-коммунального назначения.

Проектным решением определены три площадки под нестационарные торговые объекты (мини-рынки) общей площадью 3065,0 м² - по ул. А.Суворова, в санитарно-защитной зоне от ж/д путей сообщения, в центральной части проектируемой территории.

На расчетный срок на свободных от застройки территориях предполагается строительство средней общеобразовательной школы на 1000 мест, совмещенной с детским дошкольным учреждением на 80 мест (разработан проект), строительство детского дошкольного учреждения на 290 мест, амбулаторно-поликлинического учреждения на 400 посещений в смену, объектов делового, общественного и коммерческого назначения, в частности, торгового комплекса торговой площадью 1500 кв. м, а также спортивного комплекса на 100 чел. одновременно занимающихся, а также нестационарные торговые объекты.

Определение состава, вместимость учреждений и предприятий обслуживания на расчетное население принимается согласно местным нормативам градостроительного проектирования ГО «Город Калининград», утвержденных решением Городского Совета депутатов г. Калининграда № 438 от 17.12.2014 г., а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. прилож. Ж.

При размещении учреждений и предприятий обслуживания соблюдаены радиусы обслуживания населения.

Расчет парковочных мест для жилой застройки на открытых автостоянках, в паркингах **временного** хранения в границах земельного участка жилого дома и **постоянного** хранения в границах красных линий уличной сети, на отдельно сформированных участках или на парковках и паркингах объектов обслуживания и офисов, произведены согласно местным нормативам градостроительного проектирования ГО «Город Калининград», утвержденным решением ГСД Калининграда от 17.12.2014 г. № 438, п. 1.2.2.1.

Парковочные места временного хранения для проживающих в жилой застройке составляет – 74 машино-мест, постоянного хранения – 160 машино-мест.

Парковки и паркинги объектов обслуживания и офисов в границах своего земельного участка составляет 179 машино-мест, за границами земельного участка – 206 машино-мест.

Всего необходимо парковок: 253 в границах земельного участка, 366 за границами земельного участка.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

7.1. Инженерная подготовка, дождевая канализация

Оптимизация гидрографической сети

Инженерная подготовка территории (оптимизация гидрографической сети, вертикальная планировка) и дождевая канализация разработаны в соответствии с техническими условиями (ТУ) МБУ «Гидротехник от 12.08.2015 г. № 431

По оптимизации гидрографической сети предлагается следующий комплекс мероприятий:

– обустройство сохраняемого водоема площадью 1,4 га, расположенного в центральной части территории;

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А.Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

- ликвидация мелких прудов - копаней, воронок и разного рода техногенных отстойников, не являющихся прудами и не требующих сохранения.

Обустройство сохраняемого водоема площадью 1,4 га включает в себя:

- очистку ложа водоема от мусора и ила;
 - формирование устойчивой береговой линии водоема путем выполнения вертикальной планировки (подсыпки) пойменной территории;
 - планировка и крепление сформированных откосов водоема;
 - благоустройство берегов в увязке с благоустройством прилегающей к водоему территории;
 - строительство водосбросного устройства (шлюза – регулятора) для регулирования уровня воды в пруду от минимального 7,0 м до максимального 7,5 м;
 - реконструкция существующего водосбросного водовода диаметром 800 мм.
- Стоимость реконструкции водовода учтена до границы проектирования;
- строительство дополнительного участка водосбросного водовода для сброса избыточного стока.

Ликвидация мелких прудов включает в себя:

- засыпку ложа прудов дренирующим грунтом с послойным уплотнением;
- устройство закрытого трубчатого дренажа в ложе прудов площадью 0,07 и 0,14 га;
- рекультивацию засыпанного ложа пруда с учетом вида перспективного использования территории.

Вертикальная планировка

Основной целью вертикальной планировки является защита от подтопления и затопления территории, прилегающей к сохраняемому водоему. За расчетный уровень грунтовых вод принята максимальная отметка горизонта воды в водоеме в паводковый период 7,5 м.

Превышение красных отметок подсыпки вертикальной планировки над расчетным уровнем грунтовых вод принято равным:

- для застраиваемой территории – 2,0 м (южная и западная части прибрежной зоны);
- для территории городского парка – 1,0 м (северная и восточная части прибрежной зоны)

Подсыпка вертикальной планировки в сочетании с сетью дождевой канализации, обеспечит защиту территории от подтопления грунтовыми водами и затопления со стороны сохраняемого водоема. Кроме того планировочные отметки обеспечивают сбор и

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А.Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда

Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории отведение дождевого стока, а также нормативные уклоны проезжей части улиц (дорог) и возвышение бровки земляного полотна над уровнем грунтовых вод.

Ориентировочная стоимость работ по инженерной подготовке составляет 19 300 тыс. руб. В эту стоимость не входят земляные работы по вертикальной планировке в объеме 230 тыс. м³ качественной насыпи.

Дождевая канализация

Схема дождевой канализации разработана из условия сброса в сохраняемый водоем максимального объема поверхностного стока. Максимальное использование поверхностного стока с водосборной площади позволит создать необходимую проточность водоема и поддерживать его в удовлетворительном санитарном состоянии.

Проектируемая территория условно разделена на три бассейна канализации.

Первый бассейн площадью 5,0 га располагается в северо-западной части территории. Сброс дождевого стока после очистки предполагается в существующий водосбросной водовод Ду=800 мм после его реконструкции. Очистная установка О.С.-1 производительностью 10 л/с.

Второй бассейн площадью 61,2 га охватывает основную часть проектируемой территории. Водоприемником этого бассейна является сохраняемый водоем. Очистные установки О.С.-2 и О.С.-3 производительностью по 60 л/с каждая.

Третий бассейн площадью 14,0 га располагается в юго-западной части территории. Водоприемником этого бассейна является канал М-103-1. Очистная установка О.С.-4 производительностью 15 л/с.

Ориентировочная стоимость объектов дождевой канализации составляет 108 100 тыс. руб.

7.2. Водоснабжение

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

Потребность в воде составляет 810 м³/сут. для суток максимального водопотребления.

Схема водоснабжения разработана согласно техническому заключению (ТЗ) МУП КХ «Водоканал» от 24.08.2015 г. № ТЗ-973.

Водопроводная сеть подключается к водопроводу Ду=200 мм, проходящему по ул. А. Суворова с закольцовкой с водопроводом Ду=200 мм по ул. Гали Тимофеевой – ул. Камской после его замены от ул. Киевской.

- произвести замену водопровода $D=400\text{мм}$ от ул.Железнодорожной по ул.Суворова, по ул.Камской до перекрестка с ул.Киевская (в стоимости не учтено);
- сделать закольцовку по ул. Транспортная трубопроводом $D=300\text{мм}$, между водопроводом $D=400$ мм по ул. Суворова и водопроводом $D=200\text{мм}$ по ул. Портовая (в стоимости не учтено);
- сделать перемычку между водопроводом $D=400\text{мм}$ по ул. Железнодорожной и тупиковым водоводом $D=500\text{мм}$ по ул. Эльблонгской (в стоимости не учтено);
- заменить участок водопроводной сети $D=200\text{мм}$ по ул. Суворова диаметром по расчету, от перекрестка ул. Суворова - ул.Камская до проектируемого объекта (в стоимости не учтено);
- заменить участок водопровода $D_u=200$ мм по ул. Камская от ул. Киевская до проектируемого объекта (учтено в стоимости);

Подключение новых водопотребителей будет возможно после завершения реконструкции, строительства и пуска в эксплуатацию ВВС и МНС-1,2 с резервуарами чистой воды (РЧВ).

Ориентировочная стоимость объектов водоснабжения 55 470 тыс.руб.

7.3. Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков. Расчетный расход бытовых стоков существующей и перспективной (проектной) застройки с учреждениями обслуживания составляет $700 \text{ м}^3/\text{сут}$. Схема бытовой канализации разработана согласно техническому заданию (ТЗ) МУП КХ «Водоканал» от 24.08.2015 г. № ТЗ-973.

Бытовые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Территория проектирования условно разделена на три бассейна канализования.

Первый бассейн площадью 38,4 га располагается в северной части территории и включает в себя пониженную пойменную часть сохраняемого водоема. Ориентировочный расход бытовых стоков составляет $322 \text{ м}^3/\text{сут}$ ($26,9 \text{ м}^3/\text{ч}$). Стоки направляются на канализационную насосную станцию подкачки КНС-1 и далее по напорному коллектору 2×100 мм в безнапорную сеть и далее в проектируемый центральный коллектор по ул. А. Суворова.

Второй бассейн площадью 15,8 га располагается в центральной части территории.

Ориентировочный расход бытовых стоков составляет 133 м³/сут. (11,1 м³/ч). Стоки второго бассейна самотеком направляются в проектируемый центральный коллектор по ул. А.Суворова.

Третий бассейн площадью 28,8 га располагается в наиболее низкой юго-западной части территории. Стоки расходом 245 м³/сут. (20,4 м³/ч) направляются на канализационную насосную станцию подкачки КНС-2. От КНС=2 по проектируемому напорному коллектору 2х100 мм подкачиваются до перелома рельефа по ул. А.Суворова.

Бытовые стоки трех бассейнов через проектируемый центральный коллектор направляются в перспективный разгрузочный коллектор № 5 по ул. Тихорецкой.

Водоотведение с проектируемой территории будет возможно после реконструкции существующих сетей южной и юго-западной части г. Калининграда, а именно:

- завершение III этапа строительства КНС № 8 (в стоимости не учтено);
- строительство разгрузочного коллектора №5 Д=700мм по ул. Тихорецкая (в стоимости не учтено).

Ориентировочная стоимость объектов бытовой канализации 99 580

7.4. Газоснабжение

Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций газоснабжения разработана с учетом технического задания ОАО «Калининградгазификация» от 01.09.2015 г. № 152.

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищеприготовление, отопление и горячее водоснабжение сохраняемой существующей и проектируемой застройки: жилых домов, общественных зданий, учебных и дошкольных учреждений, объектов обслуживания населения.

Теплоснабжение жилой застройки предусмотрено от поквартирных водонагревателей. Теплоснабжение общественных зданий будет осуществляться либо от встроено-пристроенных, либо от отдельно стоящих котельных.

Расчетный расход газа составляет 1 300 м³/ч; 2 800 тыс.м³/год. Подключение проектируемых распределительных сетей предусмотрено к стальному подземному газопроводу высокого давления диаметром 273 мм, проложенному по ул. Камской в районе Большой Окружной дороги.

Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной подачи газа предусмотрено подключение к существующей газораспределительной сети низкого давления, расположенной в границах проектирования (диаметром 90 мм ПЭ по пер. Ладушкина).

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А.Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
Подключение к остальным существующим газопроводам низкого давления, указанным в ТЗ и находящимся за границей проектирования, будет предусмотрено при разработке проектов планировки смежных территорий.

Ориентировочная стоимость объектов газоснабжения 20 000 тыс.руб.

7.5. Теплоснабжение

Теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек предусмотрено от поквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение общественных зданий – либо от встроено-пристроенных, либо от отдельно стоящих котельных на газовом топливе.

Расчетный тепловой поток 10,6 Гкал/ч учтен в потреблении газа.

Централизованное теплоснабжение объектов проектируемой территории проектом не рассматривается в связи со следующими обстоятельствами, изложенными в письме МУП «Калининградтеплосеть» от 04.09.2015 г. № 14428.

Указанная территория находится за пределами схемы теплоснабжения городского округа «Город Калининград». В настоящее время в рамках адресной инвестиционной программы заключен контракт на выполнение работ по закрытию котельных, расположенных по следующим адресам: ул. Летняя, 50 «а», ул. П.Морозова, 90, ул. П.Морозова, 115д, ул. П.Морозова, 101-113, ул. П.Морозова, 146, ул. Новикова, 4-6, ул. Новикова, 26-30, ул. П.Морозова, 28, ул. П.Морозова, 5, ул. Киевская, 141 «а» и прокладки тепловой сети от магистральных трубопроводов ТЭЦ-2 до котельной «Б.Камская».

Подключение тепловой нагрузки ($Q=10,6$ Гкал/ч) в рамках данного контракта не предусмотрено.

7.6. Электроснабжение

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

Перечисленные объекты по обеспечению надёжности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение. Для электроприёмников первой категории должны предусматриваться автономные источники питания с автоматикой, исключающей выдачу напряжения от источника в сеть энергосистемы.

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

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А.Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории проектированию городских электрических сетей» таб. 2.2.1^н, 2.1.5^н. Расчетная нагрузка на шинах 0,4 кВ составляет Рр.= 2000 кВт, Sp.= 2130 кВА .

Схема электроснабжения разработана согласно техническим условиям (ТУ) ОАО «Янтарьэнерго» № ЯЭ/5/5014 от 25.08.2015 г.

Центрами питания (ЦП) проектируемой территории является ПС 110/10 кВ О-48 Молокозаводская.

Согласно выше указанным ТУ необходимо:

- строительство 2-х секционного распределительного пункта РП- 10 кВ нового.
- строительство двух взаиморезервируемых кабельных линий (КЛ) 10 кВ от I и II секций ЗРУ 10 кВ ПС 110/10 кВ 0-48 Молокозаводская до I и II секций РУ 10 кВ РП-10 кВ нового (п.1) с монтажом двух линейных ячеек на I и II секциях ЗРУ 10 кВ ПС 110/10 кВ 0-48 Молокозаводская.
- строительство необходимого количества трансформаторных подстанций (ТП) 10/0,4 кВ новых с трансформаторами расчетной мощности.
- строительство КЛ 10 кВ от I и II секции РУ 10 кВ РП-10 кВ нового (п.1) до ТП 10/0,4 кВ новых (п. 3.)
- строительство КЛ-0,4 кВ от ТП 10/0,4 кВ новых (п. 3.) до энергопринимающих устройств объектов (проектом не учитывается).

На основании СП 42.13330.2011, п. 12.25. предусмотрена замена существующей ВЛ 15 кВ на кабельную линию КЛ-15 кВ. Технические решения по замене будут разрабатываться в проектной (рабочей) документации согласно соответствующих ТУ ОАО «Янтарьэнерго».

Ориентировочная стоимость объектов электроснабжения 138 800 тыс.руб.

7.7. Наружное освещение

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.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. А.Суворова – пер. Ладушкина – ул. Камская – железная дорога – перспективная улица в Московском районе г. Калининграда
Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
Опоры – металлические. Светильники – типовые с использованием
энергосберегающих, светодиодных, натриевых ламп малой мощности.

Ориентировочная стоимость объектов наружного освещения 6 600 тыс.руб.

7.8. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория частично телефонизирована. Количество квартир на проектируемой территории на расчетный срок составит 750 квартир. Из условия 100 % телефонизации с учетом коммерческих абонентов потребуется 900 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.). Протяженность магистральной сети около 5 км.

Ориентировочная стоимость магистральных сетей связи и телевидения 4 700 тыс. руб.

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:

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

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

С целью снижения негативных последствий ЧС природного характера на проектируемой территории необходимо:

- проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС. Информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.

- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

На территории проекта планировки возможно возникновение следующих техногенных ЧС:

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

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

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

Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера, 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 Московском районе по ул. Дзержинского размещено подразделение пожарной охраны. Прибытие первого подразделения к месту вызова при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территории 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.

К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:

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

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

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций

Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории 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 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

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

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);
- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС;
- установку оконечных устройств ОКСИОН (ПУОН, ПИОН, УБС) и обеспечение их подключения в систему ОКСИОН области на площадях и других местах массового скопления населения.

9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2015 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га/%	83,8/100	83,8/100
	в том числе:			
1.1.	Зоны размещения объектов -	-" -	16,1/19	76,4/91
1.1.1.	Жилой застройки			
	• индивидуальной	-" -	7,7/9	34,1/41
	• малоэтажной многоквартирной	-" -	1,8/2	1,8/2
	• среднеэтажной	-" -		1,9/2
1.1.2.	Общественной застройки			
	• делового, общественного и коммерческого назначения	-" -	0,9/1	3,5/4
	• общественно-жилого назначения	-" -	-	0,4/1
	• образования	-" -	-	6,0/7
	• здравоохранения и социальной защиты	-" -	-	1,4/2
	• спортивных комплексов и сооружений	-" -	-	1,0/1
1.1.3.	Производственно-коммунального назначения	-" -	0,5/1	0,8/1
1.1.4.	Инженерной и транспортной инфраструктур	-" -	5,2/6	25,5/30
1.2.	Зона городского парка	-" -	-	4,4/5
1.3.	Зона озеленения специального назначения	-" -	-	1,6/2
1.4.	Водный объект	-" -	1,4/2	1,4/2
1.5.	Прочие	-" -	66,3/79	-
2.	Население			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	0,5	2,2
2.2.	Плотность населения (средняя)	чел./га		37
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилого фонда, всего в том числе	тыс. м ² общей площади квартир/%	14,2/100	87,0/100
3.1.1.	Индивидуальные жилые дома	-" -	10,6/75	69,1/79
3.1.2.	Малоэтажные жилые дома	-" -	3,6/25	3,6/4
3.1.3.	Среднеэтажные жилые дома	-" -	-	14,3/17
3.2.	Количество квартир	квартир	165	750
3.3.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.		

3.4.	Показатели плотности застройки			
3.4.1.	Коэффициент плотности застройки • нормативный • фактический		- -	0,4 0,2
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	370/168
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-" -	-	1000/455
4.3.	Физкультурно-оздоровительный комплекс, всего/1000 чел.	м ² общей площади	-	2800/1270
4.4.	Предприятия -			
	Торговли, всего/1000 чел.	м ² торг. площ.	-	1 500/680
	Питания, всего/1000 чел.	посад.мест	-	18/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	5/2
4.5.	Филиалы Сбербанка, всего/1000 чел.	опер. место	-	2/1
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Автостоянки (для проживающих в малоэтажной, среднеэтажной жилой застройке)	маш./мест		74 (временное хранение) 160 (постоянное хранение)
6.	Инженерное обеспечение			
6.1.	Водоснабжение – потребность в воде (без расхода на пожаротушение)	куб. м/сут.		810
6.2.	Канализация – расчетный объем канализационных стоков	-" -		700
6.3.	Тепло-, газоснабжение:			
	- тепловая нагрузка	Гкал/час		-
	- расчетный расход газа	м ³ /час		1 300
	- суммарное годовое потребление газа	тыс. м ³ /год		2 800
6.4.	Электроснабжение – расчетная присоединенная мощность	кВт		2 000
7.	Инвестиции			
7.1.	Транспортное обслуживание	тыс. руб.		690 600,00
7.2.	Инженерное обеспечение, всего	-" -		441 250,00
	в том числе:			
7.2.1.	Водоснабжение	-" -		55 470,00
7.2.2.	Дождевая канализация			108 100,00
7.2.3.	Бытовая канализация	-" -		99 580,00
7.2.4.	Инженерная подготовка территории	-" -		19 300,00
7.2.5.	Тепло-, газоснабжение	-" -		20 000,00
7.2.6.	Электроснабжение	-" -		138 800,00

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ