

**Общество с ограниченной ответственностью
«ИНТЕГРАЛ ЮНИОН»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ КЛАСТЕРА ПОЛНОПРОФИЛЬНЫХ
АВТОМОБИЛЬНЫХ ПРОИЗВОДСТВ И НОВОГО ЖИЛОГО
РАЙОНА
ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД
КАЛИНИНГРАД, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН,
ПОСЕЛОК СОВХОЗНЫЙ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Раздел 3: Пояснительная записка

Договор № 001/03/13-ИЮ

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК: ООО «ИНТЕГРАЛ ЮНИОН»
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК: ООО «АВТОТОР ХОЛДИНГ»
ЗАСТРОЙЩИК-ИНВЕСТОР: ООО «ПРОМАВТОМАТИКА»**

2013 год

**Общество с ограниченной ответственностью
«ИНТЕГРАЛ ЮНИОН»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ КЛАСТЕРА ПОЛНОПРОФИЛЬНЫХ
АВТОМОБИЛЬНЫХ ПРОИЗВОДСТВ И НОВОГО ЖИЛОГО
РАЙОНА
ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД
КАЛИНИНГРАД, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК
СОВХОЗНЫЙ**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Раздел 3: Пояснительная записка

Договор № 001/03/13-ИЮ

Генеральный директор

Любимцев В.О.

Руководитель авторского коллектива

Кузьмин А.В.

Главный архитектор проекта

Хавин А.В.

Главный инженер проекта

Князев А.А.

2013 год

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		2	65

**Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района по адресу:
Калининградская область, город Калининград, Центральный район,
поселок Совхозный**

Договор № 001/03/13-ИЮ

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№ п/п	Степень участия	Подпись	ФИО
1.	Руководитель авторского коллектива, главный архитектор ООО «АВТОТОР Холдинг», вице-президент РААСН		Кузьмин А.В.
2.	Главный архитектор проекта		Хавин А.В.
3.	Главный инженер проекта		Князев А.А.
	Члены авторского коллектива:		
4.			Сорокин А.Е.
5.			Григорова Е.И.
6.			Демидова Е.Н.
7.			Дорофеев Д.Г.
8.			Карданова В.А.
9.			Кондакова Т.Л.
10.			Кузьмина А.А.
11.			Лукша О.А.
12.			Машков И.К.
13.			Оранская Е.И.
14.			Пашаев В.И.
15.			Ткаченко Л.Я.
16.			Фефилов Г.В.
17.			Чернышева О.В.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

**Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района по адресу:
Калининградская область, город Калининград, Центральный район,
поселок Совхозный**

Договор № 001/03/13-ИЮ

№ раздела	Наименование материалов	Наименование проектной документации	Количество томов
1.	Материалы основной части	Положение о размещении объектов капитального строительства	1 том
2.		Графические материалы	1 том
3.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Пояснительная записка	1 том
4.		Графические материалы	1 том
5.	Демонстрационный материал	Буклет	1 том
6.	Электронная версия		1 DVD диск

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		4	65

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание	Стр.
АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ	
СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	
СОДЕРЖАНИЕ	
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
1. Нормативная база	
2. Основные направления социально-экономического развития. Формирование Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района – Эко-района	
3. Выбор и оценка земельного участка, предполагаемого под размещение Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	
4. Анализ существующего состояния территории размещения Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района. Выявление её взаимосвязей с другими районами города Калининграда и ближайшими населёнными пунктами Калининградской области	
5. Варианты по комплексному освоению территории Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	
6. Функциональное зонирование и планировка территории Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	
7. Развитие «Единой системы общегородского центра города Калининграда». География размещения знаковых объектов регионального и общегородского значения	
8. Мероприятия по взаимосвязанному развитию проектируемой территории и соседних землевладений. Программа развития «буферных (периферийных) зон»	
9. Организация новых рабочих мест. Создание производственных и коммунальных зон. Размещение промышленных объектов Кластера полнопрофильных автомобильных производств	
10. Развитие селитебных территорий. Принципы и типы предлагаемой к реализации жилой застройки	
11. Создание на проектируемой территории «Единой системы водно-зелёных пространств». Развитие рекреации	
12. Организация транспортного обслуживания территории и направления дорожно-мостового строительства	
13. Комплексное развитие инженерной инфраструктуры. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории	

14. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	
15. Технико-экономические показатели и баланс территории	
ПРИЛОЖЕНИЕ Развитие деятельности группы компаний «АВТОТОР» в промышленной и социальной сферах на территории Калининградской области и города Калининграда	
1. Интеграция в экономику региона	
2. Мировой опыт развития кластеров полнопрофильных автомобильных производств. Архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническая и социальная инфраструктуры	

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		6	65

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Нормативная база

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района по адресу: Калининградская область, город Калининград, Центральный район, поселок Совхозный выполнен в соответствии с действующей нормативной базой, в т.ч.:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации №191-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 20.12.2012);
- Земельным кодексом Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001 (ред. от 19.07.2011);
- Водным кодексом Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006 (ред. от 28.07.2012);
- Лесным кодексом Российской Федерации №200-ФЗ от 04.12.2006 (ред. от 18.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» №172-ФЗ от 21.12.2004 (ред. от 19.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №257-ФЗ от 08.10.2007 (ред. от 18.07.2011)
- Федеральным законом Российской Федерации «О безопасности дорожного движения» №196-ФЗ от 10.12.1995 (ред. от 18.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «Об охране окружающей среды» №7-ФЗ от 10.01.2002 (ред. от 18.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «Об экологической экспертизе» №174-ФЗ от 23.11.1995;
- Федеральным законом Российской Федерации «Об охране атмосферного воздуха» №96-ФЗ от 04.05.1999;
- Федеральным законом Российской Федерации «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» №68-ФЗ (ред. от 29.12.2010);
- Федеральным законом Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» №52-ФЗ от 30.03.1999 (ред. от 18.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» №181-ФЗ от 24.11.1995 (ред. от 01.07.2011);

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 7	Листов 65
---	--	-----------	--------------

- Федеральным законом Российской Федерации «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ от 30.12.2009;
 - Федеральным законом Российской Федерации «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» №123-ФЗ от 22.07.2008;
 - Федеральным законом Российской Федерации «О гражданской обороне» №28-ФЗ от 12.02.1998 (ред. от 23.12.2010);
 - СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утверждённого Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 года № 820;
 - СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
 - СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
 - Законом Калининградской области «О регулировании градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
 - Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утверждённого Решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 года № 250;
- и на основании следующих исходных материалов:
- Государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Калининградской области до 2020 года», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.03.2013 №461-р;
 - Генерального плана муниципального района «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета народных депутатов Калининграда № 69 от 22 февраля 2006 г.;
 - Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. (с изменениями на 17.04.2013);
 - Решения Окружного Совета депутатов города Калининграда от 25.11.2011 года № 409 «О комплексном инвестиционном проекте ООО «АВТОТОР Холдинг» по созданию в Калининграде кластера полнопрофильных автомобильных производств общей мощностью более 500 000 автомобилей в год»;
 - Постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 20.02.2013 года № 204 «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах ул. Б. Окружная – шос. Люблинское в Центральном районе г. Калининграда»;
 - Договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства №011185 от 29 июня 2012г.;

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		8	65

- Архивного инженерно-топографического плана земельного участка в масштабе М 1:10 000;
- Задания на разработку документации по планировке территории.

2. Основные направления социально-экономического развития. Формирование Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района – Эко-района

22 ноября 2012 компания «АВТОТОР» и мировой поставщик комплектующих для производства автомобилей «Magna International» объявили о подписании соглашения о сотрудничестве с целью создания Кластера полнопрофильных автомобильных производств, что явило собой новый этап как развития новых мест приложения труда в Калининградской области, так и собственно автомобильного производства группы компаний «АВТОТОР».

В соответствии с Государственной программой РФ «Социально-экономическое развитие Калининградской области до 2020 года» проект создания Кластера предусматривает строительство 6-ти заводов по производству автомобилей мощностью до 350 тысяч автомобилей в год и 15-ти заводов по производству автомобильных компонентов и комплектующих изделий (программа глубокой локализации).

Реализация программы глубокой локализации требует выполнения большого объема опытно-конструкторских, исследовательских и технологических работ, а также проведения испытаний локализуемых узлов и агрегатов, оказания технической поддержки поставщикам компонентов и организации соответствующей структурированной системы оборота документации. Для этого планируется создать с участием Балтийского Федерального университета имени И. Канта и другими научными, исследовательскими, конструкторско-технологическими и учебными организациями Российской Федерации Инженерно-научный центр, который по договоренности с зарубежными партнёрами наряду с типичными для автомобильных производств функциями будет осуществлять разработку, тестирование и испытание новых моделей.

Для оптимизации транспортных затрат будет создана взаимоувязанная современная логистическая схема работы морских портовых сооружений, железнодорожного и автомобильного транспорта, а так же авиационного узла. Следует отметить, что при создании логистического узла предполагается внедрить ITS (интеллектуальную транспортную систему).

Для обеспечения стабилизации и увеличения объёмов отправки готовой автомобильной продукции на внутренний и зарубежный автомобильные рынки в непосредственной близости от промышленной части Кластера предусматривается строительство портового контейнерного терминала (мощностью до 880 тысяч TEU в год) с длиной причальной стенки 730 м (4 контейнерных причала). Портовый

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 9	Листов 65
---	--	--------	-----------

терминал будет способен принимать суда водоизмещением до 40 тыс.т, вместимостью 1 500 стандартных контейнеров.

В связи с прогнозируемым производственным и потребительским спросами, а также в целях создания благоприятных жилищных условий для работающего персонала, в непосредственной близости от производственной зоны Кластера полнопрофильных автомобильных производств предлагается размещение и строительство Нового жилого района, т.н. Эко-района.

Учитывая культурно-исторические традиции Калининградской области, а также принимая во внимание современные требования к уровню комфортности нового жилищного строительства, Эко-район предлагается осуществить в малоэтажном исполнении, с развитой социально-культурной, спортивной, медицинской, образовательной и бытовой инфраструктурой.

В результате реализации программы создания Кластера полнопрофильных автомобильных производств, сопутствующих его развитию новых производств малого и среднего бизнеса, а также комплексного формирования Нового жилого района в регионе будет создано около 27 000 тысяч новых мест приложения труда.

3. Выбор и оценка земельного участка, предполагаемого под размещение Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района

Основными факторами при выборе новой территории для развития Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района явились следующие:

- всесторонний учёт основных направлений «Схемы территориального развития Калининградской области» и Генерального плана муниципального района «Город Калининград»;
- взаимосвязанность размещения, как существующих, так и планируемых мест приложения труда и расселения населения Калининградской области;
- создание единой современной логистической схемы работы морских портовых сооружений, железнодорожного и автомобильного транспорта, а также авиационного узла, минуя существующие жилые территории области и города;
- комплексное развитие, как вновь создаваемых, так и существующих, вошедших в зону проработки селитебных и производственных территорий;
- бережное отношение к территориям природного комплекса, а также к объектам исторического наследия.

Исходя из вышеперечисленных критериев отбора площадки для размещения Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района, проектирования и дальнейшего освоения выбрана территория в основном находящаяся в хозяйственном ведении группы компаний «АВТОТОР» и в целом расположенная в административных границах города Калининграда в следующих грани-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 10	Листов 65
---	--	---------	-----------

цах: с севера по Люблинскому шоссе, с востока по Большой Окружной улице, с юга по Объездному шоссе и Балтийскому направлению КЖД, с запада по административной границе города.

В соответствии со «Схемой территориального планирования Калининградской области» данная территория входит в границы т.н. «Ближней Калининградской агломерации», что однозначно предполагает её разумную урбанизацию с опорой на основные положения «Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», а также на «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Расположение предлагаемой к развитию территории в северо-западном секторе города (в зоне прохождения строящегося Приморского автомобильного кольца), но вне зоны существующей городской застройки, позволяет одновременно решить две - социальную и хозяйственную - задачи:

- добиться взаимоувязанной логистической схемы;
- и при этом
- провести основные грузовые потоки вне жилых территорий города.

Общая площадь рассматриваемой территории составляет 1050,4 га. Проектируемая территория расположена в северо-западной части города Калининграда в Центральном административном районе городского округа «Город Калининград» в следующих границах:

- в северной части проектируемой территории находится садоводческое товарищество «Возрождение»;
- с севера от проектируемой территории находится Люблинское шоссе, которое в границах города имеет статус магистрали районного значения, а за границей города – дороги межмуниципального значения;
- с севера от Люблинского шоссе расположено садоводческое товарищество «Полёт – 1» и военный аэродром «Чкаловск»;
- с востока от проектируемой территории расположены садоводческие товарищества «Космос», «Космос – 1», «Космос – 2», «50 лет Октября», «Дружба – 2», «40 лет Победы»;
- с востока проектируемая территория ограничена улицей Большая Окружная, которая является частью магистрали областного значения Северного обхода города Калининграда;
- с юго-восточной стороны проектируемая территория примыкает к посёлку Совхозный (Майский);
- с юга от проектируемой территории находится железная дорога Калининград – Балтийск, станция Лесное – Новое, склад нефтепродуктов;

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 11	Листов 65
---	--	------------	--------------

- с юго-западной стороны находятся садоводческие товарищества «Водник – 1», «Сад № 1», «Осень»;
- с западной стороны проектируемая территория примыкает к границе городского округа «Город Калининград».

На проектируемой территории в границах земельного участка № 39:15:000000:2428 площадью 967,1462 га расположены следующие объекты:

- Питьевой канал, ручей Менделеевский, пруд Западный, пруд Филиппов, мелиоративные каналы, вдоль указанных водных объектов имеется естественное озеленение;
- земельные участки № 39:15:110301:2 площадью 30,3927 га; № 39:15:110301:1 площадью 12,0211 га; № 39:15:110401:24 площадью 20,00 га, предоставленные для сельскохозяйственного использования;
- земельные участки № 39:15:110403:1 площадью 5,6707 га, № 39:15:110403:4 площадью 0,8468 га, предоставленные для размещения завода по производству медицинских принадлежностей (пакеты для хранения крови);
- земельный участок № 39:15:110402:1 площадью 1,4018 га, предоставленный под подстанцию 15 кВт;
- посёлок Западный и артезианская скважина для водоснабжения посёлка;
- артезианские скважины для водоснабжения посёлка Совхозный (Майский).

Проектируемая территория в границах земельного участка № 39:15:000000:2428 площадью 967,1462 га ранее использовалась для сельскохозяйственного производства; в настоящее время земельный участок не используется; территория залужена, частично зарастает самосевными деревьями (ольха, береза, боярышник).

Учитывая прохождение через рассматриваемую территорию Питьевого канала, а также ряда впадающих в него ручьёв, особое внимание предполагается уделить природоохранным мероприятиям, как градостроительным, инженерно-техническим, так и мероприятиям в области хозяйственной деятельности. Кроме того, предполагается выявить и использовать в последующих планировочных решениях отдельные элементы утраченных исторических объектов.

Рельеф застраиваемой территории достаточно однородный с незначительным повышением по направлению юг-север. Участок характеризуется разветвленной мелкой гидротехнической сетью. Водные объекты занимают 2% от общей площади участка. В северо-западной части участка расположен пруд Западный, а в восточной – Филиппов пруд, соединяющиеся Питьевым каналом. В южной части

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		12	65

участка протекает Менделеевский ручей. Пониженные участки рельефа перевлажнены. Берега водных объектов имеют естественное озеленение в пределах береговой и водоохранных зон. Учитывая достаточно сложные инженерно-геологические условия территории разработки проекта планировки, для уточнения грунтовых условий и физико-технических свойств грунтов, находящихся в зоне заложения фундаментов, и принятия решений по конструкциям фундаментов необходимо проведение инженерно-геологических и инженерно-гидрологических изысканий под отдельные здания и сооружения.

В восточной части участка по направлению север-юг расположена историческая аллея, образуемая посадками ясения высокого, вяза гладкого и дуба черешчатого.

В северной части участка по направлению восток-запад проходит воздушная ЛЭП ВЛ110кВ. Также эта часть территории частично расположена в санитарно-защитной зоне аэродрома «Чкаловск» (зона запрещения нового жилого строительства). В южной части участка проходит газопровод среднего давления, а также расположены отдельные индивидуальные дома и хозяйствственные постройки.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «город Калининград» территория разработки проекта планировки имеет следующее градостроительное зонирование:

- Жилые зоны:
 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами;
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Общественно-деловые зоны:
 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- Рекреационные:
 - Зона городских парков, скверов, садов, бульваров;
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:
 - Зона объектов транспортной инфраструктуры;
- Прочие:
 - Зона озеленения специального назначения;
 - Зона перспективного градостроительного развития.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в границах проектируемая территория разделена на следующие территориальные зоны:

– Ж-2 зона застройки среднеэтажными жилыми домами; зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей); в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам;

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 13	Листов 65
---	--	------------	--------------

- Ж-3 зона застройки малоэтажными жилыми домами; зона предназначена для застройки малоэтажными (до 4 этажей) и блокированными жилыми домами; в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам;
- Ж-4 зона застройки индивидуальными жилыми домами; зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами; в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам;
- Ж-5 зона садоводств и дачных участков; зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур;
- О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения; зона предназначена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения;
- ОП зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности; зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; зона предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- ОЖ зона общественно-жилого назначения; зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения; объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны;
- ПР зона перспективного градостроительного развития; зона предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным; градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории;
- ПР-1 зона озеленения специального назначения; зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
- ПР-2 зона прочих городских территорий; зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий; территория зоны может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки; последующее использование территории зоны может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды;

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 14	Листов 65
---	--	------------	--------------

- П-4 зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации;
- Р-1 зона городских парков; зона предназначена для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения; земельные участки в составе зоны могут использоваться для организации парков только на основании проектов планировки; на части территории зоны, которые относятся к землям общего пользования, ограниченным красными линиями, градостроительный регламент не распространяется;
- Т-1 зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур; зона предназначена для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов;
- В-1 зона водных объектов; требования к режиму использования установлены: СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» и Водный кодексом Российской Федерации; использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах и с правилами использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

Картой зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» установлено, что на проектируемой территории в границах земельного участка нет объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия.

На проектируемой территории западнее посёлка Совхозного и севернее ручья Менделеевского до 1945 года располагался поселок Metgethen с каскадом прудов вдоль ручья, в настоящее время пруды засыпаны. Рядом с прудом Западный находился поселок Trankwitz, южнее поселка через Питьевой канал находился пруд, который в настоящее время засыпан.

4. Анализ существующего состояния территории размещения Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района. Выявление её взаимосвязей с другими районами города Калининграда и ближайшими населёнными пунктами Калининградской области

Выбранный для размещения Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района земельный участок составляет 967,1462 га и в настоящее время в основном является незастроенной территорией, которая имеет ряд планировочных и природоохранных ограничений по своему освоению:

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		15	65

А. Весь проектируемый участок пересечен водными объектами (Питьевым каналом, Менделеевским ручьём и др.), которые имеют значительные водоохраные и санитарно-защитные зоны и могут быть использованы только под озеленение, благоустройство и частично под размещение объектов рекреации, но вне зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения.

Б. Северная часть проектируемого участка находится в зоне шумового дискомфорта от расположенного поблизости военного аэродрома и имеет ограничения по своему освоению, в частности под жилищное строительство.

В. Часть территории проектируемого участка, примыкающая к посёлку Александра Космодемьянского, попадает в зону вредности от существующих угольных складов и требует проведения специальных мероприятий для своего освоения.

Г. Через проектируемый участок проходит ряд инженерных сетей общегородского значения, также имеющих свои санитарно-защитные зоны (газопровод среднего давления и линии электропередач), которые должны быть учтены при планировке территории.

Д. В непосредственной близости от проектируемого участка располагаются существующие жилые образования постоянного проживания (посёлок Майский и посёлок Западный), а также садовые товарищества, дающие определённые ограничения по использованию примыкающих к ним территорий, в первую очередь, для размещения объектов производственного назначения.

Выявленные ограничения по освоению территории составляют порядка 27% ее площади и должны быть учтены при разработке и выборе рекомендуемого варианта застройки.

Существующее состояние жилого фонда, а также обеспечение проживающего в нем населения объектами культурно-бытового назначения не является удовлетворительным и комплексным.

Следовательно, при строительстве Нового жилого района необходимо осуществить реконструкцию существующего жилого фонда, а при расчёте объёмов нового строительства общественного назначения учесть потребности проживающего в нём населения, а также жителей близлежащих поселков и садовых товариществ.

Данные организационные и строительные мероприятия позволят получить «равное, бесконфликтное соседство» жителей существующих посёлков и населения Нового жилого района.

С точки зрения транспортного обслуживания рассматриваемой территории необходимо отметить следующие факторы:

А. С одной стороны, непосредственно по её границе проходят такие магистрали регионального и общегородского значения, как Объездное и Люблинское шоссе, а также продолжение Советского проспекта в сторону г. Зеленоградска. Одновременно следует отметить, что транспортное обслуживание рассматриваемой терри-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		16	65

тории с них затруднено (нет комфортных въездов и выездов, в первую очередь для грузового крупногабаритного транспорта).

Б. Собственно на территории практически отсутствует дорожная сеть районного и местного уровня. Имеющиеся же в основном грунтовые, как правило, тупиковые дороги и проулки требуют срочной реконструкции и частичной перетрассировки.

5. Варианты по комплексному освоению территории Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района

В целях объективного выбора наиболее рационального варианта освоения рассматриваемой территории были выполнены эскизные проработки на уровне разработки Концепции проекта планировки, приведённые ниже.

Вариант 1. Обеспечение на территории полного приоритета производственных и логистических задач разрабатываемого Кластера.

Данный вариант предусматривает размещение на проектируемой территории всех промышленных потребностей необходимых для реализации перспективных планов группы компаний «АВТОТОР», которые включают строительство 6-ти заводов по производству автомобилей мощностью до 350 тысяч автомобилей в год и 15-ти заводов по производству автомобильных компонентов и комплектующих изделий.

При этом под промышленную застройку выделяется вся территория к северу от поймы Питьевого канала, что составляет около 400 га.

Земли же, примыкающие к Питьевому каналу с юга, на территории порядка 200 га предлагаются к освоению под жилую застройку в объемах, предусматривающих население не более 15 тысячи жителей.

Следует отметить, что несмотря на удобную компоновку промышленной составляющей Кластера, главным недостатком данного варианта является непосредственное соседство с существующими жилыми образованиями промышленных объектов II-го класса опасности.

Такой вариант потребовал бы ликвидации посёлка Западный и ряда садовых товариществ и переселения жителей на новые места, что безусловно вызвало бы массовое недовольство и протесты населения.

Также при таком решении практически не остаётся свободной территории для размещения крупных объектов культурно-бытового назначения, поднимающих статус проектируемой территории до общегородского значения и обеспечивающих ее дополнительную инвестиционную привлекатель-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		17	65

ность, а также коммунальных объектов, необходимых для полноценного содержания территории такой площади.

Вариант 2. Создание на территории самостоятельного (замкнутого только на внутренние потребности) градостроительного образования с собственной промышленной зоной и дисперсным размещением объектов культурно-бытового обслуживания.

В данном варианте под промышленное строительство отдаётся только северо-западная часть проектируемой территории, ограниченная руслом Менделеевского ручья, поймой Питьевого канала и границей между городом Калининградом и Переславским поселением Калининградской области, где предусматривается разместить часть технологически-связанных между собой производственных объектов. Остальные производственные составляющие Кластера предлагается развивать на других площадках, в настоящее время принадлежащие группе компаний «АВТОТОР» и её компаньонам.

При этом под размещение Нового жилого района передаётся две территории по обе стороны от поймы Питьевого канала общей площадью около 420 га, что позволит расселить около 50 тысяч человек.

Кроме того, на ранее предлагаемой под промышленное строительство территории возможно размещение культурно-бытовых объектов, в т.ч. и общегородского значения, но из расчёта только на население Нового жилого района.

Недостатком данного варианта является его социальная безликость, в первую очередь, по своему функциональному насыщению.

Вариант 3. Создание современной промышленной зоны и комплексно-застроенного жилого района города Калининграда с элементами общегородского центра, обеспечивающего на своей территории все жизненные потребности, как предполагаемого к проживанию на ней населения, так и жителей соседних районов.

По своей производственной составляющей данный вариант полностью соответствует предыдущему с рассмотрением возможности размещения дополнительных производственных мощностей на участке площадью около 135 гектар, принадлежащем группе компаний «АВТОТОР» и расположенному по соседству с предлагаемой промышленной зоной, но находящемуся на территории Переславского поселения Калининградской области, с обязательным размещением отдельных производственных объектов без пересечения административных границ.

Особенностью данного варианта, его планировочной организации и функционального зонирования является предложение по включению в состав

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 18	Листов 65
---	---	------------	--------------

проекта общегородских зон активности общей площадью около 1/8 от территорий, предполагаемых под жилую застройку по второму варианту.

Эти территории в размере порядка 40 га предлагается использовать для создания ряда многофункциональных и специализированных центров, которые способны значительно разнообразить культурно-досуговую активность населения Нового жилого района, составляющего до 50 тыс. чел.. Создание таких центров также будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности территории.

Выполненный анализ возможных вариантов социально-экономического и градостроительного развития территории позволяет считать данный вариант наиболее целесообразным для дальнейшей проработки в рамках проекта планировки.

6. Функциональное зонирование и планировка территории Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района

Основными принципами функционального зонирования территории Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района являются:

- Чёткое разделение четырёх функциональных зон: промышленно-коммунального назначения, жилой застройки, общественного центра и природных территорий;
- Развитие планировочной системы «Водно-зелёного диаметра города» по руслам Питьевого канала, Филиппова пруда, Менделеевского ручья, их притоков, а также за счёт реконструкции и расширения имеющихся озеленённых территорий;
- Образование «Функционального триколора», когда промышленные и коммунальные территории преимущественно размещаются на севере участка (вдоль Люблинского шоссе). Жилые территории занимают его центр (с двух сторон от Питьевого канала). Объекты общественного назначения размещаются в основном на юге, растянувшись вдоль Объездного шоссе (т.е вдоль участка строящегося Балтийского кольца), на территории наиболее доступной, как для жителей города, так и области;
- «Изоляция» участков промышленного и коммунального назначения от ценных в природном отношении территорий, за счёт мероприятий по их вертикальной планировке, организации современной системы сбора поверхностного стока, а также строительства очистных сооружений;
- Формирование взаимосвязанной системы общественного центра, образующего совместно с создаваемым «Водно-зелёным диаметром города» цельную социально-значимую территорию для всего проектируемого района, как нового крупного элемента единой системы общегородского центра города Калининграда;

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 19	Листов 65
---	--	------------	--------------

- Выборочное размещение на проектируемой территории социально-значимых объектов регионального и общегородского значения, как связанных с основным профилем Кластера полнопрофильных автомобильных производств, так и вошедших в иные государственные, областные и городские программы, но не противоречащих избранной идеологии развития территории;
- Насыщение «буферной зоны», связывающей проектируемую территорию с её непосредственными «соседями» - объектами, дающими дополнительное развитие основной сфере деятельности Кластера и обеспечивающими дополнительный комфорт для проживания жителей;
- Создание новой производственной зоны с размещением на её территории высокотехнологичного Кластера полнопрофильных автомобильных производств;
- Формирование по принципам «зелёной архитектуры» нового комплексно застроенного жилого района - «Эко-района»;
- Всемерное сохранение и развитие озеленённых и водных территорий, как единого рекреационного каркаса, объединяющего между собой зоны жилой, общественной и производственной застройки;
- Создание двух взаимосвязанных систем автомобильных дорог, обеспечивающих удобный объезд рассматриваемой территории (внешним грузовым, общественным и личным автотранспортом) и налаживающих удобные внутренние транспортные сообщения («дом-работа-быт-рекреация»), а также формирование многочисленной сети пешеходных и велосипедных маршрутов с созданием комфортных транспортно-пересадочных узлов.
- Рациональное размещение объектов и трасс для прокладки коммуникаций всех видов инженерных систем и коммуникаций, необходимых для бесперебойной работы Кластера полнопрофильных автомобильных производств и обеспечения комфортного проживания населения, как в существующей застройке, так и в Новом жилом образовании.

Разрабатываемый проект планировки является основанием для внесения необходимых для осуществления дальнейшего проектирования и строительства изменений в Правила землепользования и застройки города Калининграда в части разрешенного использования проектируемой территории.

7. Развитие «Единой системы общегородского центра города Калининграда». География размещения знаковых объектов регионального и общегородского значения

При комплексном освоении территорий Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района, а также поэтапном формировании «Водно-зелёного диаметра города» и воссоздании утраченных элементов истори-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 20	Листов 65
---	--	---------	-----------

ческой планировки и застройки получит дальнейшее развитие «Единая система общегородского центра Калининграда».

Структурную основу «Единой системы общегородского центра» на рассматриваемой территории должны составить три предполагаемых к реализации планировочных элемента, взаимосвязано образующих пятиконечную «Прогулочную звезду»:

1) «Пешеходный проспект» пронизывающий проектируемую территорию почти с юга на север, от Объездного до Липецкого шоссе (длина около 3,4 км).

2) Русла Питьевого канала и Менделеевского ручья и развивающаяся по их берегам озеленённая зона – «Водно-зелёный диаметр» (длиной более 7,0 км).

3) «Пешеходный радиус», создаваемый на базе существующей вековой дубовой аллеи с её продлением на юг до железнодорожной станции «Лесное-Новое» и на север через русло Питьевого канала до посёлка Западный (длина около 3,2 км).

Пешеходные связи жилых кварталов и промышленных территорий, как между собой, так и со структурной основой «Единой системы общегородского центра» территории, т.е. с центральной «Прогулочной звездой» предполагается осуществлять за счёт организации внеуличных связок второго порядка: бульваров, скверов, аллей и пешеходных улиц. Наибольшее удаление жилых кварталов от «Прогулочной звезды» до зоны размещения объектов общественного назначения не должно превышать 0,8 км.

Линейную структуру «Пешеходного проспекта» предлагается сформировать за счёт создания четырёх разномасштабных площадей на маршруте, пролегающем сквозь «Исторический Кёнигсберг», через два моста, русло Питьевого канала, две набережные и два природных парка. Также с этими главными элементами местной составляющей «Единой системы общегородского центра» за счёт организации поперечных пешеходных связей будет соединен ряд значимых специализированных центров.

На участке «Водно-зелёного диаметра города», проходящего через рассматриваемую территорию, предлагается организовать три типа различных по функциональному использованию зон:

1) Зоны особо охраняемых природных территорий, включающие в себя: памятники природы, прибрежные зоны Питьевого канала и ручьёв, а также сохранившиеся элементы утраченных исторических объектов садово-паркового искусства.

2) Зоны природно-рекреационного назначения, предусмотренные для создания парковых зон с их насыщением плоскостными и временными объектами, предназначенных для организации повседневного отдыха населения и занятий спортом.

3) Зоны размещения специализированных культурно-просветительских, учебно-образовательных и спортивно-рекреационных центров, как элементов «Единой системы общегородского центра», связанных с другими его составляющими посредством природных и озеленённых территорий общего пользования.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		21	65

Основой формирования «Пешеходного радиуса» является реставрация существующей многолетней дубовой аллеи и других сохранившихся элементов утраченной исторической усадьбы, расположенной на берегах Менделеевского ручья.

Кроме того в начале и конце аллеи предполагается формирование двух общественных центров: один музейно-краеведческой и один торгово-развлекательной направленности. Также предлагается обеспечить выход «Пешеходного радиуса» на железнодорожную станцию «Лесное-Новое».

Исходя из социальных планов развития области и города, а также учитывая идеологию формирования Кластера полнопрофильных автомобильных производств и используя знания о историко-культурном потенциале проектируемой территории, предлагается создание ряда крупных специализированных центров:

- **Спортивный центр** предлагается расположить в непосредственной близости от Большой Окружной ул. и Филиппова пруда, что обеспечивает, с одной стороны, удобную связь как с основной площадкой для проведения мероприятий Чемпионата Мира по футболу 2018 года, так и с большей частью города, а с другой, - благоприятное природное окружение. Кроме того возможна организация удобной пешеходной связи с таким значимым многофункциональным элементом «Пешеходного проспекта», как «Исторический Кёнигсберг». Проектирование предполагается осуществить исходя из программы ФИФА для Тренировочных баз команд-участников ЧМ-2018 и с учётом размещения на соседних участках гостиницы, физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и молодёжного культурно-развлекательного центра.

- **Музейно-выставочный центр** технической направленности предлагается разместить вдоль Люблинского шоссе в зоне комфортной пешеходной доступности и от «Пешеходного проспекта», т.е. от зоны наибольшей социальной активности населения, и от территорий, предлагаемых к застройке автомобильными производствами. Кроме того возможно усиление автомобильной направленности данного центра за счёт создания на близлежащих территориях автомобильной гоночной трассы и детской автошколы.

- В начале «Пешеходного радиуса» в зоне железнодорожной станции «Лесное-Новое» возможно развитие **Краеведческого центра** на базе частичной регенерации утраченной исторической усадьбы и её парка, а также разрушенной кирхи.

- Также есть возможность размещения с севера от Филиппова пруда специализированного **Медицинского центра** с подъездом к нему со стороны Большой Окружной ул..

Основой композиционного построения «Пешеходного проспекта» является чередование «открытых» и «закрытых» пространств, создающих различные зрительные ощущения, от тесноты «коридорной» застройки исторических улиц до панорамных раскрытий на живописные парковые территории.

Первый участок застройки «Пешеходного проспекта», примыкающий к Большой Окружной ул., предлагается сформировать как многофункциональную

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 22	Листов 65
---	--	---------	-----------

плотную урбанизированную застройку, прорезанную сеткой улиц и проулков, поглотившую в себя главную и ряд второстепенных площадей, которые формируются по матрице и соответственно масштабу утраченного исторического центра Кёнигсберга. Элементы застройки образуют неразрывную пешеходную зону, объединены единым подземным пространством и имеют разнообразные, но взаимоувязанные функции. Здесь расположены:

- объекты высшего и среднего специального образования;
- гостиницы;
- студенческие общежития и апартаменты;
- объекты торговли, общественного питания и культуры,

а также соединённый с ними пешеходным мостиком через Питьевой канал

- специализированный спортивный центр (Тренировочная площадка для проведения Чемпионата мира по футболу 2018 г.), расположенный рядом с Филипповым прудом.

Центральным объёмом данного участка создаваемого «Пешеходного проспекта» должен стать воспроизведенный и воздвигнутый на исторических отметках объём Королевского замка, который предлагается развить как многофункциональный туристический комплекс регионального значения. Воссоздание же утраченных объёмов Университета Альбертина позволяет создать на базе Балтийского федерального университета имени И. Канта новые факультеты и кафедры, соответствующие своими специализациями общей направленности деятельности Кластера полнопрофильных автомобильных производств.

Второй участок застройки начинается мостом через широкое русло Питьевого канала, где справа и слева открывается живописная панорама природных парков, а впереди высится силуэт главного здания следующей, расположенной на противоположном берегу, площади - православного храма.

Застроенная по северному и восточному фронту двух-трёхэтажной застройкой и свободная в юго-западном направлении от застройки Храмовая площадь должна иметь сдержанный культурно-просветительский характер вследствие своего градостроительно двойственного назначения. С одной стороны она является духовным центром всего Нового жилого района, а с другой - планировочным фокусом двух малоэтажных жилых микрорайонов, а значит «тихой» внутrikвартальной зоной отдыха.

Третим участком «Пешеходного проспекта» является двухлинейная верхняя набережная Питьевого канала. Ее первой летней линией служит застроенная с одной стороны двух-трёхэтажными смешанного жилого и общественного назначения зданиями, открытая со стороны поймы расположенная вне прибрежной зоны собственно набережная. Второй линией, удалённой от первой на ширину традиционного квартала, будет являться крытый пассаж всесезонного рекреационного и торгово-бытового использования.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 23	Листов 65
---	--	---------	-----------

Основной принцип застройки двухлинейной набережной - это разделение функции по вертикали. Первые этажи приспособлены для организации предприятий малого, в основном, обеспечивающего каждодневные потребности местного населения бизнеса, верхние этажи имеют жилое назначение, а совместно они представляют тип застройки, когда проживание и место работы сконцентрированы в одном объёме.

Четвертым участком по ходу движения от Храмовой площади по набережной или пассажу в сторону Люблинского шоссе является следующая площадь районного значения, так называемое «третье место» всего Нового жилого района. «Третье место» - это современный международный градостроительный термин, обозначающий «свою» территорию вне места проживания и места работы. Функции его многообразны и разносторонни: от клубов по интересам до сдаваемых в аренду местным жителям нежилых площадей, размером от небольшого кабинета до крупного офиса.

Кроме «третьего места» районного значения, аналогичные по функции, но меньшие по объёму группы объектов предлагается создать в каждом отдельном жилой группе, в комфортной пешеходной доступности от места жительства. На всей территории предполагается размещение 5 – 6-и «третьих мест» районного уровня.

Далее размещается мост через русло Менделеевского ручья, где на переднем плане раскрываются панорамы лесопарковых территорий вокруг Западного пруда, на втором же плане виден силуэт сооружений производственной зоны Кластера полнопрофильных автомобильных производств и здания Технопарка.

Последним, расположенным вблизи Люблинского шоссе, **пятым участком**, «Пешеходного проспекта» является главная площадь Центра промышленной зоны, формирующаяся за счёт объёмов Технопарка и объектов временного проживания – гостиничного комплекса, связанная пешеходным мостиком со зданием Автомобильного музея, расположенного в пойме Менделеевского ручья.

Следует отметить, что далее ось «Пешеходного проспекта» выходит на территорию расположенного по соседству аэродрома «Чкаловский», где градостроительно возможно продолжение развития «Единой системы общегородского центра города Калининграда».

8. Мероприятия по взаимосвязанному развитию проектируемой территории и соседних землевладений. Программа развития «буферных (периферийных) зон»

Выделение в отдельную программу развитие «буферных зон» проектируемой территории, в первую очередь, необходимо для недопущения появления на её периферии «бросовых земель», полноценное использование которых невозможно из-за различного вида планировочных или иных ограничений, в т.ч. исходящих от хо-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 24	Листов 65
---	--	---------	-----------

зяйственной деятельности соседних землепользователей, а также для повышения её экономической и градостроительной привлекательности.

Решения архитектурно-планировочных задач на данных территориях должно происходить «лицом к лицу» с соседями, во взаимовыгодном и скоординированном режиме за счёт реализации совместных проектов или организации параллельного проектирования и строительства, с учётом обеспечения общего решения, в первую очередь, инфраструктурных (инженерно-транспортных) и социальных задач.

Наибольший интерес вызывает соседство с аэродромом «Чкаловский», имеющим современную взлётно-посадочную полосу, которая работает с неполной загрузкой и расположена практически в городской черте. Возможно рассмотрение варианта создания на его базе терминала для частной авиации, а также базы её ремонта и экипировки, что сегодня на территории России является особым дефицитом.

Близость со странами Центральной Европы, Прибалтики и Скандинавии, технические возможности и высокий профессиональный уровень специалистов предприятий группы «АВТОТОР» и их зарубежных партнёров, а также их всемирно-известные бренды выпускаемой ими продукции, позволяют организовать здесь новый Транспортно-ремонтный узел международного класса.

Возможно, нахождение общего объёмно-планировочного решения, когда объекты, входящие в программу создания Кластера полнопрофильных автомобильных производств и в состав нового Транспортно-ремонтного узла, составят объединенный новый элемент «Единой системы общегородского центра Калининграда», расположенный по обеим сторонам Люблинского шоссе и нанизанный на ось «Пешеходного проспекта» в непосредственной близости от «Центра промышленной зоны».

В ряде мест на соседних значительных территориях, занятых садоводческими и дачными участками, причём застроенными не комплексно, часто отсутствует необходимая инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры. На это следует обратить особое внимание, выявив и воплотив в жизнь разумные пожелания садоводов и дачников при реализации Нового жилого района, а тем более при строительстве производственных объектов.

Существенным минусом одной из «буферных зон» является соседство с заброшенными и неблагоустроенными территориями бывшей птицефабрики. Требуется проведение комплексных, проводимых совместно с областными коммунальными службами, благоустроительных работ, в т.ч. при организации железнодорожного обхода города, строительстве дорог и прокладке инженерных коммуникаций.

Еще одна «буферная зона» расположена вблизи железнодорожной платформы «Лесное-Новое». Там может разместиться специализированный торговово-бытовой центр, рассчитанный на периодическое обслуживание как населения Но-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 25	Листов 65
---	--	---------	-----------

вого жилого района, так и жителей существующего посёлка им.Александра Космодемьянского.

9. Организация новых рабочих мест. Создание производственных и коммунальных зон. Размещение промышленных объектов Кластера полнопрофильных автомобильных производств

На территории кластера предусматривается создание производственной зоны площадью 95 га для размещения автомобильных производств полного цикла различных производителей. Для обслуживания производственных и жилых зон формируется зона коммунальных объектов площадью 108,3 га. Общая площадь производственно-коммунальных зон составит 17% от территории участка.

Промышленные, а также большую часть коммунальных объектов Кластера полнопрофильных автомобильных производств предлагается разместить вдоль реконструируемого Люблинского шоссе, преимущественно в западной части проектируемой территории в виде полноценной многофункциональной промышленной зоны. Такое решение обусловлено следующей группой факторов:

- Именно подобное размещение производств, располагающихся в непосредственной близости от территории, зарезервированной «Схемой территориального планирования Калининградской области» под прохождение железнодорожного обхода города, позволит обеспечить их качественное обслуживание железнодорожным транспортом. Причём, при данном размещении они имеют связь сразу и с Приморского и Пионерского направления КЖД, что очень важно для бесперебойной доставки комплектующих узлов и своевременной отправки готовой продукции, в основном минуя застроенную территорию города Калининграда.

- Предлагаемое размещение производств даёт возможность организовать его обслуживание и железнодорожным и автомобильным транспортом по наиболее коротким маршрутам, минуя застроенные территории Калининграда, что положительно скажется как на производственных показателях предприятий Кластера, так и улучшит транспортную ситуацию в городе и прилегающих к нему поселениях.

- Путём разумной организации внутренней планировки проектируемого района обеспечивается комфортное сообщение по маршрутам «дом-работа» и «работа-дом» для жителей Нового жилого района, а за счёт создания удобных транспортно-пересадочных узлов в местах стыка внутренней сети дорог и главных областных магистралей - удобное сообщение с другими районами города Калининграда и поселениями Калининградской области.

- С экологической точки зрения данное размещение производств наиболее удалено от существующих мест проживания как населения Калининграда, так и жителей близлежащих населённых пунктов Калининградской области.

Следует отметить, что на прилегающих к промышленной зоне участках, в т.ч. находящихся в собственности у группы компаний «АВТОТОР», имеется терри-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 26	Листов 65
---	--	------------	--------------

риальный резерв под размещение дополнительных производств, подключаемых к инженерно-транспортным коммуникациям уже согласованных для размещения и взятых в проектирование промышленных объектов.

В санитарно-защитной зоне основных производств может быть размещено большинство коммунальных объектов, необходимых как для инженерного обеспечения Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района, так и для обслуживания всей осваиваемой территории.

Необходимо отметить, что применение современных технологий автомобильного производства, позволяет значительно сократить зоны негативного воздействия промышленных объектов. Фактические размеры зон санитарной охраны будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

6. Развитие селитебных территорий. Принципы и типы предлагаемой к реализации жилой застройки

На территории проектируемого района предполагается строительство Нового жилого района с застройкой средней и малой этажности, а также индивидуальной жилой застройкой. Общая площадь жилой застройки составит 877,8 тыс.кв.м общей площади. Расчетная численность населения в Новом жилом образовании - 49,0 тыс.чел.

Для размещения нового жилищного строительства потребуется 242 га территории, в т.ч.:

- среднеэтажной застройки (до 5 этажей) – 99,0 га;
- малоэтажной застройки (до 3 этажей) – 142,0 га;
- застройки индивидуальными жилыми домами – 1,0 га.

На проектируемой территории на площади 8 га предполагается размещение кампуса института современного автомобилестроения Балтийского федерального университета им.И.Канта.

Зоны жилой застройки составят около 21% от площади проектируемой территории.

Для обеспечения населения Нового жилого района объектами социальной инфраструктуры и бытового обслуживания предполагается расчетное размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания.

Как упоминалось выше, в основу формирования Нового жилого района предлагается заложить принцип «зелёной архитектуры», одного из наиболее интересных современных направлений в градостроительстве, а именно:

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 27	Листов 65
---	--	---------	-----------

- Обязательная экологическая направленность всех предлагаемых к реализации градостроительных, архитектурно-планировочных и инженерно-строительных решений;
- Достижение эффекта максимального энергосбережения и минимальности тепловых потерь для уменьшения отрицательного воздействия на окружающую среду и достижения наибольшей социальной комфортности проживания граждан, в т.ч. за счёт сохранения «человеческого масштаба» всех видов застройки.

Для реализации данных положений предлагается реализовать следующие мероприятия:

- Новые жилые образования разместить в глубине рассматриваемой территории в стороне от существующих и предполагаемых к строительству автомобильных магистралей на стыке с зонами размещения объектов развивающегося общегородского центра Калининграда и с прямым доступом к озеленённым территориям вдоль Питьевого канала и Менделеевского ручья.

Это позволит создать максимальный экологический и селитебный комфорт, как для жителей предполагаемых к строительству новых жилых образований, так и для населения существующих кварталов (посёлки Майский и Западный, а также садовые товарищества);

- За основу масштаба новой жилой застройки взять принципы застройки северо-западного, примыкающего к рассматриваемой территории сектора города Калининграда, а вернее сохранившегося и дошедшего до нас практически без архитектурно-пространственных изменений пригорода Кёнигсберга, в границах Большая Объездная улица, Советский проспект, улица Каштановая аллея, проспект Мира, улица Пушкина, улица Дмитрия Донского, Проспект Победы и улица Тенистая аллея.

- Формирование Нового жилого района предполагается осуществить с применением квартального, блокированного и усадебного типа застройки и преимущественно зданиями жилого назначения высотой от 1-го до 4-х этажей. Причём, вдоль русел Питьевого канала и Менделеевского ручья предлагается размещать только жилые группы с низкой плотностью застройки, т.е. исключительного блокированного и усадебного типа и высотою не более двух этажей. Застройку же в 2-3-4 этажа квартального типа предполагается запроектировать двумя полноценными жилыми районами в удалении от пойменных территорий, но при этом связать между собой эти две различные жилые зоны удобными зелёными пешеходными связями.

Следует отметить, что один из двух жилых районов предлагается формировать на базе существующего посёлка Майский. Новое строительство позволит завершить его архитектурное оформление и ликвидировать имеющийся дефицит в социально-культурной сфере.

Для обеспечения комплексности застройки новых жилых образований и реконструируемых существующих посёлков необходим полный комплект всех видов услуг каждого дня спроса. Причём, их размещение обозначается в комфортных

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		28	65

радиусах пешеходной доступности по всей селитебной территории и от всех жилых объёмов, включая в себя:

- Комплексные внутрирайонные образовательные центры, в составе детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, насыщенные физкультурно-оздоровительными площадями и имеющие спортивные ядра, объекты и помещения для проведения досуга, медицинского и социального обслуживания различных групп населения (в т.ч. пенсионеров, дошкольников и инвалидов);
- «Третий места» районного значения, наполненные объектами торгово-бытового, культурного и спортивного, административного и даже производственного назначения, предназначенными для предприятий малого и среднего бизнеса, которые обеспечивают повседневное обслуживание населения, а также сдаваемыми в аренду жителям района.

Основными задачами для обеспечения комфортного проживания населения в Новом жилом образовании являются:

- Полноценное обеспечение жителей гаражными и стоячными местами для хранения личного автотранспорта, за счёт строительства встроенных в жилые дома и отдельно стоящих гаражей, а также организации приобъектных и гостевых автостоянок;
- Комплексное обеспечение потребностей проживающих граждан объектами культурно-оздоровительного, торгово-бытового, медицинского назначения, а также административными службами муниципального уровня в комфортной транспортной доступности;
- Достижение максимального уровня безопасности всей проектируемой территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера за счёт нормативно-обеспеченного размещения объектов МЧС, МВД, и других необходимых для обеспечения нормальной жизнедеятельности населения структур.

7. Создание на проектируемой территории «Единой системы водно-зелёных пространств». Развитие рекреации

Важнейшее значение для повышения экономической и градостроительной привлекательности территории, в т.ч. и для иностранных партнёров, имеет вопрос бережного отношения к имеющимся в границах проекта объектам природного и культурного наследия, а также достаточности объёмов нового «зелёного строительства».

Кроме того, именно достаточное озеленение и высокий уровень благоустройства позволит увеличить экономическую привлекательность в первую очередь Нового жилого района и сделать его конкурентоспособным по отношению к другим новым жилым районам, проектируемым и подготовленным к строительству в городе. Для решения этих задач предлагается:

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 29	Листов 65
---	--	------------	--------------

А. Создать «Единую природно-озеленённую систему» рассматриваемой территории, гибким каркасом которой будут служить живописные русла и поймы Питьевого канала, Менделеевского ручья и их многочисленных притоков.

Б. Чётко разбить территорию «Единой природно-озеленённой системы» на два типа рекреационных зон: для проведения активного досуга и «тихого» отдыха.

Следует отметить, что зоны активного отдыха проектируются и должны быть обустроены для посещения её не только жителями, проживающими в Новом жилом образовании, но и приезжающих из других районов города и области. Зоны же «тихого» отдыха преимущественно должны быть обособлены от внешних посещений и нормативно-обеспечены для местного населения.

В. Исходя из основных положений предыдущего пункта, зоны активного отдыха предполагается расположить только на озеленённых территориях вне зон особо охраняемых природных объектов, вблизи многофункциональных и специализированных центра, но на периферии проектируемой территории, в непосредственной близости от главных магистралей области и города, в зоне влияния транспортно-пересадочных углов. Предлагается создание двух крупных **зон активного отдыха**.

Первая зона активного отдыха создается вокруг спортивного центра, приспособленного для проведения тренировок команд-участниц Чемпионата мира по футболу 2018 года, с организацией выхода на берега Филиппова пруда и входа в «Исторический Кёнигсберг» - крупный многофункциональный центр общегородского значения. Главной направленностью этой зоны активного отдыха должны являться физкультура и спорт.

Вторая зона активного отдыха размещается вокруг Автомобильного музея, вдоль Люблинского шоссе, между Центром промышленной зоны и местом временного проживания (гостинично-деловым комплексом) в районе существующего посёлка Западный. Её главная тема - это «автомобиль и его производство», а значит, существует возможность развития таких функций, как выставочная, спортивная и образовательная, в т.ч. на плоскостных сооружениях.

Зоны «тихого» отдыха, рассчитанные в большей мере как единая система прогулочных и экскурсионных территорий по берегам Питьевого канала и Менделеевского ручья, располагаются в глубине проектируемой территории между двумя районами Нового жилого района.

Единственной **зоной «тихого» отдыха** предлагаемой для посещения, в т.ч. и не проживающими на проектируемой территории является зона ныне утраченной, но запланированной к регенерации исторической усадьбы, от которой в настоящее время сохранились историческая дубовая аллея и трудно сегодня читаемая планировка бывшего усадебного парка.

Одной из возможных функциональных форм использования этой зоны является создание городского эколого-просветительского или культурно-познавательного центра историко-краеведческой направленности.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		30	65

8. Организация транспортного обслуживания территории и направления дорожно-мостового строительства.

Важнейшим вопросом рационального использования проектируемой территории, а также качественной работы Кластера полнопрофильных автомобильных производств и удобства проживания в Новом жилом образовании является правильная организация транспортного обслуживания, как для предлагаемых к размещению производств, так и для потребностей будущего населения.

Проектом планировки предлагается всестороннее развитие всех возможных к использованию транспортных систем и точная организация работы, в первую очередь, общественного транспорта.

Основными направлениями развития инженерно-транспортной инфраструктуры территории являются:

А. В рамках развития Калининградского железнодорожного узла провести мероприятия по улучшению его работы, увязав вопросы улучшения жизнедеятельности всего региона и интересы конкретных пользователей железнодорожных перевозок.

Для проектируемой территории необходимо обеспечить качественную и бесперебойную работу Кластера полнопрофильных автомобильных производств, а также рассмотреть возможности использования пригородного железнодорожного сообщения для обеспечения переездов к местам приложения труда работников Кластера, которые проживают в области и в других районах города.

Предлагается реализация следующих мероприятий:

- Исходя из потребности в минимизации проезда грузового железнодорожного транспорта через жилые территории города, принять решение о строительстве «Северного железнодорожного обхода Калининграда», который позволит решить сразу две задачи:

- с одной стороны, обеспечить качественное железнодорожное обслуживание Кластера полнопрофильных автомобильных производств,

- с другой, позволит резко уменьшить грузовые потоки, проходящие через Калининград по направлению «Балтийск-Калининград-Черняховск-Вильнюс-Москва».

Наиболее рациональным вариантом строительства «Северного железнодорожного обхода Калининграда является следующая его поочередная реализация:

1-ый этап (2014-2016 годы) - строительство участка железнодорожного обхода от станции «Лесное-Новое» до станции «Дружная» (5-7 км);

2-ой этап - строительство от станции «Дружная» до станции «Кутузово» или «Гурьевск» (16-18 км);

3-ий этап - выход от станции «Кутузово» или «Гурьевск» на направление «Балтийск-Калининград-Черняховск-Вильнюс-Москва» (25-30 км).

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 31	Листов 65
---	--	---------	-----------

Данный вариант является предпочтительным, так как уже по реализации 1-ого этапа предприятия Кластера полнопрофильных автомобильных производств получают возможность обслуживаться с двух направлений КЖД (Приморского и Зелёноградского), а в городе улучшаются условия проживания жителей Харьковской улицы, сейчас страдающих от проходящих у них под окнами грузовых составов.

Резервным вариантом или начальной частью первого этапа, возможно, рассматривать реконструкцию станции «Лесное-Новое» под новые увеличивающиеся объёмы выпуска продукции Кластером полнопрофильных автомобильных производств, с обязательным выполнением впоследствии мероприятий всех трёх этапов.

■ Комплексное развитие станции «Лесное-Новое» как современного транспортно-пересадочного узла, нового социально-значимого места посёлка им. Александра Космодемьянского и культурно-бытового центра притяжения населения как ближайших районов города Калининграда, так и расположенных вблизи поселка поселений Калининградской области.

Это требует проведения следующих мероприятий:

- сбалансированности расписания пригородных поездов Приморского направления КЖД с графиком работы наземного пассажирского транспорта от станции «Лесное-Новое», как в часы «пик», так в дневное время и в выходные дни;

- обеспечения удобных транспортных подъездов к станции «Лесное-Новое» со стороны центра Калининграда по проспекту Победы, со стороны Балтийска по ул. Старшего сержанта Карташова и с проектируемой территорией за счёт реконструкции и продления ул.Сызранской и ул.Совхозной;

- реконструкции платформ станции «Лесное-Новое» со строительством нового удобного пешеходного перехода над или под Приморским направлением КЖД;

- строительства на месте Угольных складов МО в районе улицы Хабаровской многофункционального центра культурно-бытовой и торговой направленности с крупной плоскостной автостоянкой для личного автомобильного транспорта, а также конечной станции и отстойно-разворотной площадки общественного транспорта;

- организации благоустроенной буферной озеленённой зоны рекреации между новым Многофункциональным центром на станции «Лесное-Новое» и ранее упомянутым центром эколого-просветительской или культурно-познавательной направленности на месте предлагаемой к регенерации практически утраченной усадьбы.

- формирования железнодорожной инфраструктуры на новой площадке, предложенной под размещение собственно Кластера полнопрофильных автомобильных производств, в режиме параллельном с реализацией первого этапа строительства «Северного железнодорожного обхода Калининграда (2014-2016 годы).

Б. Качественное обслуживание проектируемой территории возможно только при активном развитии в зоне её размещений сети автомобильных ма-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 32	Листов 65
---	--	---------	-----------

гистралей и дорог, исходя из решения задач отражённых ранее в разделе «Функциональное зонирование и планировка территории Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района».

В целях предотвращения ухудшения транспортного обслуживания населения города Калининграда и других населённых пунктов области при возникновении Кластера полнопрофильных автомобильных производств, решающей задачей является обеспечение грузовых передвижений по маршруту «порт-производство» вне ныне застроенных жилых территорий.

Для решения этих задач предлагается предпроектная проработка на концептуальной стадии проектирования новой автомобильной дороги, обходящей город с запада по одной из двух принципиально возможных трассах-связках:

- **«Ближней западной связки»** от автомагистрали, идущей на Балтийск вдоль существующей территории «АВТОТОРа» на Магнитогорской улице;

- **«Дальней западной связки»**, являющейся условным продолжением существующей дороги, идущей к развивающемуся на берегу Калининградского залива Балтийскому промышленному парку с морскими портовыми сооружениями.

Следует отметить, что на концептуальной стадии трассы обеих «Западных связок» необходимо проработать в нескольких вариантах. Это позволит оптимизировать затраты на последующие стадии проектирования и собственно строительство.

Кроме того при выявлении потребности в организации безостановочного автомобильного движения надо учесть, что в любом варианте требуется строительство эстакады через Приморское направление КЖД и двухуровневой развязки в месте соприкосновения любой из «Западных связок» с Балтийским шоссе.

Исходя из анализа опорного плана, «Ближнюю западную связку» предлагается проработать в трёх вариантах со строительством двухуровневой развязки в месте существующего въезда на действующие предприятия группы компаний «АВТОТОР», расположенных на Магнитогорской ул., с Балтийского шос. и эстакадного перехода через железнодорожную дорогу в районе возможного продолжения Сызранской улицы.

Проход по «Дальнему западному обходу», пересекающему Приморское направление КЖД по эстакаде около железнодорожной станции «Люблино-Новое» требует альтернативных проработок по месту её пересечения с магистралью на Балтийск, что возможно за счет строительства:

1. «косой эстакады» от выезда с «Балтийского промышленного парка» по существующей просеке в сторону посёлка «Весёловка»;

2. двух направленных съездов. Одного от выезда с «Балтийского промышленного парка» в сторону Балтийска. Другого - с дороги, идущей от железнодорожной станции «Люблино-Новое» в сторону города.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 33	Листов 65
---	--	---------	-----------

Строительство «Ближней западной связки» и организация её пересечения с Приморским направлением КЖД в двух уровнях, а так же разноуровневый выезд от «Балтийского промышленного парка» в два раза сократит перепробег грузового транспорта, доставляющего комплектующие компоненты из предполагаемых к строительству новых портовых сооружений. В случае сохранения схемы организации грузового движения, обеспечивающей работу Кластера полнопрофильных автомобильных производств по существующим автомобильным дорогам и через действующие железнодорожные переезды, требуется их капитальный ремонт, а в ряде случаев и значимое переустройство.

В. Для обеспечению полноценной работы Кластера полнопрофильных автомобильных производств, а ещё в большей мере по комфортной связности Нового жилого района с центром и со сложившимися районами Калининграда является реконструкция Объездного шоссе, как части «Балтийского автомобильного кольца».

Основными его проектными решениями должны стать:

- наличие съездов и выездов с проектируемой территории на Объездное шоссе, а так же боковых проездов вдоль него, в первую очередь для обеспечения жизнедеятельности крупных предлагаемых к строительству общественных объектов, таких как «Исторический Кёнигсберг», Спортивный центр и Медицинский центр;

- наличие проколов под Объездным шоссе, одного в створе улица Совхозная - улица Тенистая Аллея, другого, как продолжение улицы Лейтенанта Катина мимо Форта Лендорф в северный район Нового жилого района. Эти транспортные сооружения позволяют организовать комфортную связь между проектируемой территорией и сложившимся городом, причём миную крупные автомагистрали.

Г. Также требуется реконструкция и Люблинского шоссе, в первую очередь строительство развязки типа «Труба» в месте его выхода на продолжение Советского проспекта, а так же пересечения с «Ближней западной связкой».

Само расширение узкого (по одной полосе движения в каждую сторону) Люблинского шоссе, обсаженного многолетними деревьями, предлагается осуществить за счёт приспособления его существующей проезжей части для движения в одном направлении и строительства параллельно ему новых двух полос для организации движения в противоположном направлении. Такое планировочное решение позволит сохранить многовековые посадки, которые имеют не только эстетическую и экологическую ценность, но и являются одной из инженерной составляющих конструкции дороги, проходящей по территории с неблагоприятными гидрологическими показателями.

Д. Отдельного рассмотрения требует вопрос организации работы систем городского наземного общественного транспорта, причём не только вопросов организации его маршрутов, с учётом вновь появившихся дорог, но и графика его движения во времени, в утренние и вечерние часы «пик», днём и в выходные дни.

Также учитывая близость Кластера полнопрофильных автомобильных производств от Нового жилого района, возможно рассмотреть использование нетради-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 34	Листов 65
---	--	---------	-----------

ционных для больших городов индивидуальных, в т.ч. сезонных средств передвижения. Предлагается тщательно проработать:

- организацию кольцевого троллейбусного маршрута, объединяющего между собой «Промышленную зону», района Нового жилого района и крупные объекты общественной значимости. Этому способствует наличие в зоне Люблинского шоссе и продолжения Советского проспекта существующей троллейбусной конечной станции, что даёт возможность легко развить существующую троллейбусную сеть;
- маршруты возможного движения, стоянки и места хранения личных или сдаваемых в аренду мини-электромобилей, в том числе с учётом организации их периодической зарядки от эноргосберегающих накопительных систем;
- обустройство велодорожек не только как значимых элементов единой системы рекреации, но и с учётом, в целом щадящих климатических условий на территории Калининградской области, для обеспечения маршрутов «дом-работа» и обратно;
- продолжение практики применения в часы «пик» «автобусных членков» для работников «Кластера полнопрофильных автомобильных производств», приезжающих на работу из других населенных пунктов Калининградской области.

Е. Для обеспечения чёткой и взаимосвязанной работы различных видов транспорта большое значение имеет грамотное размещение и правильная организация работы транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) той или иной категории, установление которой определяется величиной предполагаемых пассажирских потоков.

Особое значение имеет пересадка между различными системами и видами транспорта. Следует предусмотреть пересадки с железнодорожного на общественный наземный транспорт и личный автомобильный транспорт, а так же с маршрутов общественного наземного транспорта регионального значения на внутриплощадочные маршруты. К реализации предлагается формирование транспортно-пересадочного узла около железнодорожной платформы «Лесное-Новое».

9. Комплексное развитие инженерной инфраструктуры. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

В целях совмещения производства работ по строительству дорог и прокладки головных инженерных коммуникаций, проектом предлагается организация единых транспортно-инженерных коридоров по всей проектируемой территории, в которые предлагается разместить, как полотно строящихся дорог, так и основные инженерные сети.

Всего предусмотрено строительство четырёх транспортно-инженерных коридоров, с различным набором их составляющих, но позволяющих:

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 35	Листов 65
---	--	---------	-----------

- максимально учесть трассировку существующих, а так же находящихся в проектирование линий электропередач и газопроводов среднего давления;
- минимизировать новые пересечения прокладываемых инженерных сетей и автомобильных дорог с руслами Питьевого канала и ручьёв;
- организовать комплексное, а вернее параллельное проектирование, а также строительство дорожной и инженерной сети;
- сократить сроки проведения процедуры выбора и актирования трасс, а так же организации их локального межевания;
- чётко определить очерёдность освоение территорий кластера с проведением их инженерной подготовки (вертикальной планировки);

Первый транспортно-инженерный коридор, имея протяжённость 4,6 км, проходит с севера от Питьевого канала, вдоль существующей линии электропередач, от места размещения водозабора до Большой обьездной дороги и почти на всём протяжение включает в себя:

- двухполосную в каждом направление автомобильную дорогу районного значения;
- крупный водовод;
- канализационный коллектор;
- магистральный ливнесток;
- трассу газопровода среднего давления;
- существующую линию электропередач (с возможностью перекладки её в кабель).

Данный коридор полностью обеспечивает головными инженерными сетями Новое северное жилое образование, располагаемое в районе посёлка Западный и там же размещаемые объекты общественного назначения.

Второй транспортно-инженерный коридор, являясь продолжением первого и имея протяжённость 3,7 км, проходит вдоль Большой Обьездной улицы с продолжением вдоль поймы Менделеевского ручья до соединения со строящимся общегородским канализационным коллектором в районе 1-ой Окружной улицы.

Поперечный профиль данного коридора неоднозначен и принципиально делится на два участка. Первый из них, длиною в 2,1 км, совмещён с Большой окружной дорогой и включает в себя:

- собственно Большую обьездную дорогу в её проектном решении;
- существующую линию электропередач;
- существующую трассу газопровода среднего давления;
- новый водовод и канализационный коллектор.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		36	65

Этот коридор обеспечивает транспортное и инженерное оборудование Нового южного жилого образования, расположенного в районе существующего посёлка Майский, а также многофункциональный общественный центр, тренировочную футбольную базу и ряд других общественных объектов.

Второй участок, проходящий вдоль поймы Менделеевского ручья, протяжённостью в 1,6 км, включает в себя только канализационный коллектор, связывающий систему канализации проектируемой территории с общегородским канализационным коллектором и новыми строящимися очистными сооружениями.

Третий транспортно-инженерный коридор, протяжённостью 1,5 км, является главной инженерно-транспортной артерией по обеспечению работы новой промышленной зоны и подводит к ней помимо транспорта канализационные и водопроводные сети, а так же газо- и электроснабжение.

Четвёртый транспортно-инженерный коридор протяжённостью в 1,5 км проходит по южной части проектируемой территории и обеспечивает как транспортную связность располагаемых здесь застраиваемых участков, так и их обеспечение всеми видами инженерного оборудования.

В результате строительства четырёх транспортно-инженерных коридоров, кроме рационально обеспечения всей проектируемой территории транспортным обслуживанием районного значения и инженерным обеспечением, на проектируемой территории образуется внутреннее транспортное кольцо, объединяющее между собой все градостроительное значимые зоны проекта планировки:

- промышленную территорию;
- северное и южное жилые образования;
- многофункциональные центры;
- специализированные объекты культурно-бытового назначения;
- рекреационные зоны,

а также появляется возможность полного кольцевания головных водопроводных сетей.

Как было отмечено ранее, крайне внимательно необходимо отнестись к вопросу инженерной подготовки территории и её вертикальной планировке. Это в первую очередь связано с прохождением по проектируемой территории Питьевого канала - одного из главных элементов водоснабжения города. Требуется достижение полной изоляции всех застраиваемых территорий, не зависимо от их функционального использования, не только от русла, но и в целом от поймы Питьевого канала. Для чего предлагается с помощью вертикальной планировки добиться на всех застраиваемых территориях полного

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 37	Листов 65
---	---	------------	--------------

обратного стока поверхностных вод в пруды-регуляторы, располагаемые среди застройки и имеющие очистное оборудование, позволяющее использовать очищенную воду для хозяйственных (полив территории, технологические потребности) и рекреационных нужд, с последующим её сбросом в канализацию.

Учитывая предполагаемые объёмы нового строительства различного назначения (более 2,0 млн.кв.м), а также технические задания, полученные от отраслевых подразделений областной и городской администраций, в первую очередь следует отметить необходимость строительства ряда головных инженерных сооружений, таких как:

- водозаборный узел, а также станция обезжелезивания и водоподготовки (на территориях групп компаний «АВТОТОР», но вне рассматриваемой территории);
- строительство по территории нового канализационного коллектора до его соединения со строящимся общегородским канализационным коллектором в районе 1-ой Большой Окружной улицы;
- размещение на проектируемой территории новой электрической подстанции «Менделеевской», а также увеличение существующих мощностей электрической подстанции «Северной»;
- получения лимита для газоснабжения предполагаемых объёмов строительства, за счёт использования проходящего через проектируемую территорию газопровода среднего давления или его усиления.

Особое внимание следует уделить инженерной подготовке предполагаемых под застройку территорий, с полной их изоляцией от водоохраных и санитарно-защитных зон Питьевого канала.

Проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия по инженерной подготовке и инженерной защите территории:

- рекультивация территории существующей застройки;
- благоустройство и берегоукрепление Питьевого канала и Менделеевского ручья;
- водоотвод и понижение уровня грунтовых вод (дождевая канализация закрытого типа и устройство кольцевого дренажа);
- проведение земляных работ по организации рельефа (вертикальная планировка территории).

Водоснабжение

Проектом планировки предусмотрена объединенная система водоснабжения хозяйствственно-питьевого и противопожарного назначения.

Централизованное водоснабжение проектируемой территории отсутствует.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 38	Листов 65
---	---	------------	--------------

В системе водоснабжения водозабор будет осуществляться от проектируемого водозаборного узла №1, расположенного вне рассматриваемой территории, в составе которого предполагается разместить станцию очистки и водоподготовки.

Для пожаротушения, производственных нужд и полива территории производственной зоны рядом с ВЗУ №1 проектируется водозаборный узел №2 без станции очистки и водоподготовки.

Для хозяйствственно-питьевого водоснабжения общественно-деловой и жилой зон на проектируемой территории необходимо построить резервуары с регулирующим и противопожарным запасом воды, а также насосную станцию II подъема.

Расчетное водопотребление составит:

Производственных территорий: 1 190 000 м.куб в год

Жилых, коммунальных и общественных территорий: 5 003 420 м.куб в год

Итого: 6 193 420 м.куб в год

Качество воды, подаваемой на хозяйствственно-питьевые нужды, должно отвечать санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам СанПиН 2.1.4.1074-01

Качество воды, подаваемой на производственные нужды, должно соответствовать технологическим требованиям с учетом его влияния на выпускаемую продукцию и обеспечения надлежащих санитарно-гигиенических условий для обслуживающего персонала.

Водопроводная сеть проектируется кольцевой с установкой на ней пожарных гидрантов.

В районах среднеэтажной застройки потребуется установка в зданиях повышенных насосов.

В первую очередь строительства необходимо выделить:

- сооружение водозаборного узла №1, станции обезжелезивания и водоподготовки (на территориях компаний «АВТОТОР», вне рассматриваемой территории);
- сооружение водозаборного узла №2 (вне рассматриваемой территории);
- строительство резервуаров с регулирующим и противопожарным запасом воды и насосной станции 2-ого подъема.
- прокладку магистральных трубопроводов диаметром 400 мм протяженностью около 7 000 м.

Хозяйственно-бытовая и производственная канализация

Сточные хозяйствственно-бытовые и производственные воды от проектируемой территории отводятся на проектируемую городскую канализационную насосную станцию, а далее по напорной сети в строящейся общегородской канализационный коллектор в районе 1-ой Большой Окружной улицы.

Расчетное водоотведение составит около 18 000 куб.м./сут.

Проектом предусмотрена прокладка магистральных канализационных сетей $d=1\ 000$ мм.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 39	Листов 65
---	--	------------	--------------

Из-за плоского рельефа местности, для сбора и транспортировки сточных вод по территории застройки, планируется разместить канализационные насосные станции в количестве 22 шт. производительностью около 1000 куб.м/сут. каждая.

В первую очередь строительства необходимо выделить:

- строительство по территории нового канализационного самотечного коллектора диаметром 1 000 мм общей протяженностью 7 000 м до строящейся городской КНС;
- строительство городской КНС;
- строительство напорного коллектора диаметром 300 мм от КНС до его соединения через камеру гашения со строящимся общегородским канализационным коллектором в районе 1-ой Большой Окружной улицы.

Дождевая канализация

На участке застройки грунтовые воды расположены близко к поверхности земли. Для осушения грунта в проектах на строительство зданий будут выполнены системы дренажей с подключением их к дождевой канализации.

При решении вопросов водоотведения дождевых стоков предусмотрены очистка и отвод стоков в специально создаваемые водоемы.

Организация поверхностного водоотвода проектируемой застройки решается закрытой системой водостоков (дождевая канализация), прокладываемых вдоль проектируемых проездов, с учетом вертикальной планировки и благоустройства территории.

Рассматриваемая территория разбита на водосборные бассейны, определяющие направление водосборных и водоотводных коллекторов.

Предлагается самостоятельное канализование каждого бассейна с устройством очистного сооружения поверхностного стока на каждом выпуске. Такое решение позволит избежать строительства комплекса очистных сооружений большой производительности, требующих отведения площадей больших размеров и прокладки коллекторов больших диаметров, что повлечет за собой значительное расширение поперечного профиля улиц.

Сброс очищенных вод будет производиться в проектируемые пруды-регуляторы с последующим отводом в ливневую канализацию до городской насосной станции.

Ориентировочный расход поверхностного стока – 2 млн.куб.м/год.

Общая протяженность ливневых коллекторов на первую очередь строительства составит около 8 000 м.

Электроснабжение

Электроснабжение существующих и проектируемых потребителей планируется осуществлять на напряжении 10 кВ от электрической подстанции «Северная».

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		40	65

В настоящее время на проектируемой территории проходят воздушные ЛЭП. Проектом предусмотрен перенос участков трассы и частичная перекладка в кабель.

Суммарная расчетная электрическая нагрузка в границах рассматриваемой территории, приведенная к шинам 10 кВ питающих центров, составляет 41 МВА.

Для электроснабжения жилой и общественно-деловой зон необходимо выполнить строительство новой электрической подстанции «Менделеевской» в соответствии с расчетными показателями. Расчетная электрическая нагрузка по этим зонам составляет 21 МВА.

Крупнейшими потребителями электроэнергии проектируемой территории являются производственные предприятия.

Для электроснабжения производственной зоны на ее территории предусмотрено строительство газо-турбинной установки электрической мощностью 20 МВт, работающей на природном газовом топливе.

Распределение электроэнергии будет осуществляться по магистральной схеме со строительством трансформаторных подстанций в количестве 32 шт. в соответствии с плотностью застройки.

В первую очередь строительства необходимо :

- -демонтаж существующей ЛЭП протяженностью около 2 000 м;
- - увеличение существующих мощностей электрической подстанции «Северной»;
- - строительство газо-турбинной установки;
- -строительство новой электрической подстанции «Менделеевской»;
- - перекладка воздушных ЛЭП в кабель около 2 000 м;
- - перекладка ЛЭП протяженностью 3 000 м;
- -прокладка магистральных трасс электроснабжения проектируемой застройки протяженностью 3 000 м.

Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение на проектируемой территории отсутствует. Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение жилой застройки, коммунальных и производственных предприятий, а также объектов обслуживания населения и общественно-делового назначения.

Основным видом топлива для тепловых источников явится природный сетевой газ.

Теплоснабжение жилых домов предусмотреть от индивидуальных источников на газовом топливе. Теплоснабжение встроено-пристроенных и отдельно стоящих объектов соцкультбыта, административных и коммерческих зданий предусмотреть теплоснабжение от квартальных или индивидуальных крышиных котельных на газовом топливе. Для покрытия тепловой нагрузки

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		41	65

разрешается рассмотреть вопрос строительство ТЭЦ на основе газопоршневых агрегатов (ГПА) с пиковыми водогрейными котлами.

Централизованное теплоснабжение на проектируемой территории отсутствует.

Теплоснабжение жилой застройки, коммунальных и производственных предприятий, объектов обслуживания населения и общественно-делового назначения планируется осуществить от встроенных газовых котельных. Для теплоснабжения детских садов и школ предусмотрено строительство отдельно стоящих котельных на группу зданий.

Основной вид топлива для тепловых источников - природный сетевой газ.

Ориентировочный расход тепла по рассматриваемой территории:

– 292 Гкал/час – по жилой, общественной деловой и коммунальной зонам;

- 120 Гкал/час – по производственной зоне.

Газоснабжение

Проектом предусмотрено использование природного газа на отопление, горячее водоснабжение и бытовые нужды жилой застройки, коммунальных и производственных предприятий, а также объектов обслуживания населения и общественно-делового назначения.

Проектом предусмотрено использование природного газа в качестве источника для газотурбинной установки, а также на отопление, горячее водоснабжение и бытовые нужды жилой застройки, коммунальных и производственных предприятий, а также объектов обслуживания населения и общественно-делового назначения.

Для обеспечения эксплуатационной надежности и бесперебойной поставки газа предусмотрено подключение проектируемых газопроводов к существующим газопроводам высокого давления, действующим на проектируемой территории.

Для снижения давления газа с высокого до низкое предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Прокладка газопроводов предусмотрена в основном подземной в границах красных линий улиц (дорог).

Схема распределения газа по давлению - 2-х ступенчатая (высокое и низкое давление), связь между ступенями осуществляется только через газорегуляторные пункты (ГРП).

Общий расход газа составит ориентировочно:

- 46 000 $\text{нм}^3/\text{час}$ - по жилой, общественной деловой и коммунальной зонам;

- 22 000 $\text{нм}^3/\text{час}$ – по производственной зоне.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		42	65

Развитие инфраструктуры газового хозяйства (строительство ГРП и распределительных газопроводов) решается в увязке со сроками нового строительства, при опережающих темпах по отношению к застройке.

В первую очередь строительства необходимо выделить:

- строительство новой газо-турбинной установки;
- прокладка магистрального газопровода $d=300$ протяженностью около 4 000 м;
- строительство ГРП.

Связь

Мероприятия по развитию сетей связи предполагают строительство телефонной канализации с прокладкой в ней оптоволоконных кабелей до жилых и общественных зданий.

Протяженность магистральной телефонной сети, отверстность телефонной канализации, площадь помещений под АТС и организация выхода абонентов на внешние сети будут решены на дальнейших стадиях проектирования.

Вертикальная планировка территории

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, существующих зеленых насаждений и природо- и водоохранных зон, а также 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.

16. Мероприятия по охране окружающей среды

При разработке планировочной структуры территории одной из основных задач была оптимизация функционального зонирования для обеспечения рационального природопользования.

Архитектурно-планировочное решение выполнено с учетом сохранения природного ландшафта и ценных зеленых насаждений (дубовая аллея). Проектом планировки предусматривается благоустройство всей территории, при этом природоохранные зоны и озелененные территории составляют около 40% всей проектируемой площади.

Состояние окружающей среды проанализировано по следующим аспектам:

- климатические условия;
- инженерно-геологические и гидрогеологические условия;
- состояние зеленых насаждений;

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		43	65

- состояние водных объектов;
- состояние воздушного бассейна;
- акустический режим;
- санитарно-эпидемиологические и природоохранные ограничения.

Климатические условия

Климат Калининградской области обусловлен её географическим положением и является переходным от морского к умеренно-континентальному.

Максимальная температура воздуха летом составляет 22—26 °С, минимальная температура зимой — от −18 до −23 °С. Абсолютный минимум составлял в городах Советске и Нестерове −35 °С, абсолютный максимум (в Калининграде) — +37 °С.

Дождь идет в среднем 185 дней в году, снег — 55 дней, 60 дней бывает пасмурно, 68 дней — солнечно.

Жара и морозы в области непродолжительны, снежный покров долго не держится. Средняя температура воздуха в области около +8 °С. Самый холодный месяц — январь, средняя температура −2... −4 °С, самый тёплый месяц — июль, его средняя температура +17...+18 °С.

Годовое количество осадков колеблется по территории области от 600 до 740 мм. В летний период года осадков выпадает больше, чем зимой; осенью больше, чем весной. Максимальное количество осадков выпадает в июле и августе (до 100 мм), минимальное — в конце зимы и в апреле-мае (35—55 мм). Весной и в первой половине лета часто случаются длительные периоды без осадков.

В осенний период часто над областью проходят западные штормовые ветры. Число дней с сильным ветром на побережье доходит до 35. Грозы в области могут случаться в течение всего года, хотя зимой они бывают в среднем раз в 10 лет.

Параметр метеопотенциала загрязнения воздуха на рассматриваемой территории (частота повторяемости приземных инверсий, слабых ветров, штилей, туманов, осадков и их суммарное количество) характеризуются низкими значениями. Преобладают метеорологические условия, способствующие меньшему накоплению и эффективному удалению из атмосферы попавших в нее примесей.

По физиолого-гигиеническим условиям территория характеризуется средними условиями теплового комфорта.

Инженерно-геологические и гидрогеологические условия

Анализ современного состояния геологической среды по совокупности таких факторов как:

- устойчивость грунтов;
- глубина залегания грунтовых вод;
- наличие или возможность проявления негативных инженерно-геологических процессов

Позволяет отнести рассматриваемую территорию к зонам благоприятной и относительно благоприятной для строительства.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		44	65

Мероприятия по защите геологической среды при размещении проектируемых объектов должны быть направлены на обеспечение устойчивости строительных котлованов, их защиту от грунтовых вод на период строительства и подземных частей сооружений на период эксплуатации, а также на предотвращение дополнительного обводнения территории и исключения проникновения с поверхности загрязняющих веществ в грунты и грунтовые воды.

Учитывая размещение проектируемых объектов вблизи гидрологических объектов на территории. Строительство должно осуществляться с использованием методов, обеспечивающих сохранение существующего гидрологического режима территории и гидрологического режима сети водных объектов.

С учетом гидрологических условий строительных площадок ограждающие конструкции кроме своей основной функции должны выполнять функции противофильтрационной завесы.

Зеленые насаждения

В настоящее время территория представляет собой неосвоенный частично залуженный участок с самосевными деревьями и кустарниками, характерными для данной местности (ива, береза, ольха). В юго-западной части участка сохранился фрагмент усадебного парка - дубовая аллея. Деревья и кустарники, произрастающие по берегам прудов и ручьев, входят в водоохранную зону и зону специального озеленения, а также частично образуют зону городских парков. Совокупная площадь озеленения на территории в настоящее время составляет 17%.

Проектные решения выполнены с учетом сохранения существующих озелененных участков и ценной древесно-кустарниковой растительности. В целом предусматривается увеличение природоохранных территорий и рекреационных зон до 38% общей площади участка.

Водные объекты

На проектируемой территории располагаются четыре крупных водных объекта:

- Питьевой канал,
- Менделеевский ручей,
- Филиппов пруд,
- пруд Западный,

а также сеть мелких ручьев. Совокупная площадь водных объектов на территории в настоящее время составляет 2%.

Среди возможных рассматриваемых источников загрязнения водосточной сети и поверхностных водоемов на территории рассмотрения является поверхностный сток, который складывается из дождевого стока с территории рассмотрения, стока талых и поливо-моечных вод.

Проектными решениями в соответствии с вертикальной планировкой территории предлагается организовать водоотвод поверхностного стока по рельефу местности в основном вдоль дорог, улиц, проездов по сети дождевой канализации в

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		45	65

искусственно организованные пруды-регуляторы, оборудованные локальными очистными сооружениями. На дальнейших стадиях проектирования необходимо предусмотреть мероприятия, предотвращающие попадание загрязненного поверхностного стока в грунтовые воды и Питьевой канал.

Состояние атмосферного воздуха

В настоящее время фоновые уровни загрязнения атмосферного воздуха на рассматриваемой территории по четырем основным ингредиентам: оксид углерода, взвешенные вещества, диоксид азота, диоксид серы не превышают предельно-допустимые максимально-разовые концентрации ни по одному веществу.

При проектировании производственных предприятий на рассматриваемой территории необходимо предусмотреть системы очистки атмосферных выбросов в соответствии с действующим природоохранным законодательством.

Акустический режим

Часть проектируемой территории (около 20%) попадает в зону шумового и вибрационного воздействия аэродрома «Чкаловск» и является зоной запрещения нового жилищного строительства.

На следующих стадиях проектирования следует предусмотреть проведение соответствующих исследований и при необходимости разработать инженерно-технические мероприятия по защите возводимых сооружений от вибрационного и шумового воздействия с целью обеспечения их устойчивости.

Также источниками внешнего шума по отношению к рассматриваемой территории являются железнодорожный и автомобильный транспорт, объекты коммунального и транспортного назначения (ТП, автостоянки). Мероприятиями по снижению акустических нагрузок на проектируемую территорию являются:

- организация шумозащитных полос вдоль магистралей и дорог, в т.ч. железной дороги;
- соблюдение нормативных отступов при размещении объектов;
- использование современных технологий при проектировании инженерных коммуникаций и коммунальных объектов.

Санитарно-эпидемиологические и природоохранные ограничения

На проектируемой территории действуют следующие экологические ограничения с определенными режимами использования:

- санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны;
- комплекс природных и озелененных территорий.

Незначительная часть проектируемой территории (в восточной и юго-западной части) попадает в санитарно-защитные зоны предприятий, производственных и технических объектов. Северо-восточная оконечность проектируемой территории крайне незначительной площади затронута зоной месторождений полезных ископаемых. Участок проектирования пересекают воздушные ЛЭП с выделенными нормативными коридорами.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		46	65

Питьевой канал имеет зону охраны источников водоснабжения, в которую включены также Филиппов пруд и пруд Западный. Менделеевский ручей с крупнейшими притоками окружен водоохранной зоной водных объектов и имеет прибрежную защитную полосу.

Проектируемая застройка располагается с учетом существующих экологических условий и нормативных режимов хозяйственной деятельности. В случаях, когда проектными решениями предусматривается изменение трассировки существующих ЛЭП, строительство газопроводов и иных инженерных коммуникаций на дальнейших стадиях проектирования существующие коридоры будут аннулированы и установлены новые, соответствующие измененной трассировке и действующей нормативной градостроительной базе.

Размещение производственных и коммунальных объектов также предусматривает образование новых санитарно-защитных зон в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств.

17. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

В рамках проекта планировки предлагается осуществление мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций по следующим основным направлениям:

- **Защита населения в чрезвычайных ситуациях:**

- расширение зоны действия общегородской системы оповещения, с учетом Нового жилого района;
- установка элементов озвучивания территории (громкоговорителей, сирен);
- обеспечение 100% охвата территории теле- и радиовещанием;
- создание на территориях Нового жилого района защитных сооружений гражданской обороны в соответствии с требованиями ГУ МЧС России по Калининградской области;
- развитие и модернизация лечебно-оздоровительных учреждений на территории, создание резервов медикаментов на случай возможных ЧС.

- **Обеспечение устойчивого функционирования территории:**

- усовершенствование транспортных магистралей (объектов инфраструктуры), въездов-выездов на территорию Нового жилого района, с учетом устойчивого их функционирования в условиях ЧС;
- инженерное обеспечение территории с учетом нового строительства, мероприятия по организации устойчивого функционирования систем жизнеобеспечения, резервирование источников водоснабжения, теплоснабжения, электроснабже-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		47	65

ния территории, создание резерва материальных средств для ремонта объектов жизнеобеспечения;

- устройство объектов коммунально-бытового назначения с учетом возможности переоборудования для нужд гражданской обороны;

- обследование территории перед освоением на наличие возможно опасных объектов (боеприпасов времен Великой Отечественной Войны) и их обезвреживание.

■ Обеспечение пожарной безопасности городских территорий:

- ликвидация (реконструкция) ветхого и аварийного жилого фонда;

- обеспечение нормативного времени прибытия первого пожарного подразделения к месту возгорания на территории Нового жилого района;

- размещение наружных источников для целей пожаротушения и подъездов к ним;

- организация противопожарных разрывов в застройке;

- обеспечение беспрепятственного проезда пожарных, санитарных, аварийных машин ко всем объектам защиты.

■ Предупреждение возможных ЧС в техногенной сфере:

- работа по предупреждению чрезвычайных ситуаций и снижению потерь и материального ущерба в случае аварии в техногенной сфере проводится на конкретных объектах и производствах;

- проводится анализ и прогнозирование возможности возникновения ЧС, выполняются заблаговременные мероприятия по недопущению возникновения чрезвычайных ситуаций и устранению причин их возникновения, обеспечивается готовность сил и средств городского звена ТП РСЧС и подготовка их к ликвидации последствий ЧС;

- обеспечению безопасности городской территории способствует создание систем мониторинга окружающей среды в районах расположения производственных, коммунальных и инженерных объектов для оценки и оперативного прогнозирования возможных зон загрязнения (поражения) при чрезвычайной ситуации и сопряжение данных систем с единой дежурно-диспетчерской службой города, локальными системами оповещения и силами реагирования на уровне объекта, на местном и территориальном уровнях.

18. Технико-экономические показатели и баланс территории

Проектом планировки предусмотрены следующие виды жилищного, культурно-бытового и иных видов капитального строительства с учетом очередности освоения территории:

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		48	65

Таблица 1

Очереди строительства	Объекты	Площадь застройки, га/тыс.м ²
1 очередь	Жилищное строительство	32,1/115
	Общественные и деловые объекты	30,2/241,6
	Промышленное строительство	72,4/505,6
2 очередь	Жилищное строительство	141,2/445
	Общественные и деловые объекты	92,9/653,8
	Промышленное строительство	15,6/124,8
3 очередь	Жилищное строительство	67,6/135,2
	Общественные и деловые объекты	53,5/499
	Промышленное строительство	-

Проектом планировки предусмотрены реконструкция и новое строительство следующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры с выделением очередности проектирования и строительства:

Таблица 2

N участка	Участок проектирования	Протяженность/площадь
1 очередь (окончание строительства – 11.2015)		
1.	Реконструкция Люблино-Балтийского шоссе с расширением до двух полос движения в каждую сторону от Балтийского шоссе до переезда через Балтийское направление КДЖ	4 км
2.	Строительство путепровода через Балтийское направление КЖД в поселке Люблино	1 ед.
3.	Реконструкция Люблино-Балтийского шоссе с расширением до двух полос движения в каждую сторону от путепровода Балтийского направления КЖД до пересечения с Люблинским шоссе с организацией развязки в одном уровне с Сызранской улицей	3,8 км

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		49	65

N участка	Участок проектирования	Протяженность/площадь
4.	Реконструкция Люблинского шоссе с расширением до двух полос движения в каждую сторону от пересечения с Люблинско-Балтийским шоссе до старой трассировки Советского проспекта с организацией развязок в одном уровне с Люблинско-Балтийским шоссе и трех заездов на проектируемую территорию в районе поселка Западный и прокладка водовода от водозабора до новой магистрали на участке 5	7,5 км
5.	Строительство новой дороги с двумя полосами движения в каждую сторону по проектируемой территории от Люблинского шоссе до Большой Окружной улицы с прокладкой вдоль нее магистрального водовода, канализационного коллектора, дождевой канализации, газопровода среднего давления, ЛЭП (с возможностью перекладки ее в кабель) и канала связи с мостом через ручей с учетом вертикальной планировки Северного жилого образования	3,8 км
6.	Строительство дублера с двумя полосами движения в каждую сторону вдоль Большой Окружной улицы от дороги на участке 5 до поймы Менделеевского ручья с прокладкой вдоль нее магистрального водовода, канализационного коллектора, дождевой канализации, газопровода среднего давления, ЛЭП (с возможностью перекладки ее в кабель) и канала связи, а также вертикальная планировка участков размещения Тренировочной базы Чемпионата мира по футболу 2018 г. (футбольного стадиона), общественного центра и жилой застройки в районе поселка Майский	2,9 км 25,6 га 41,5 га 27,7 га
7.	Строительство канализационного коллектора от п.6 с пересечением Большой Окружной улицы до строящегося общегородского канализационного коллектора в районе 1-й Окружной улицы	1,8 км

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		50	65

N участка	Участок проектирования	Протяженность/площадь
8.	Строительство дороги с двумя полосами движения в каждую сторону от дороги на участке 5 на территорию производственной зоны с прокладкой вдоль нее магистрального водовода, канализационного коллектора, дождевой канализации, газопровода среднего давления, ЛЭП (с возможностью перекладки ее в кабель) и канала связи	1,5 км
9.	Вертикальная планировка участка производственной зоны с организацией пожарного водовода до скважины в районе водозабора с перекладкой ЛЭП (с возможностью перекладки ее в кабель)	64,5 га
10.	Реконструкция Сызранской улицы с расширением до двух полос движения в каждую сторону от пересечения с Люблинско-Балтийским шоссе до территории производственной зоны со строительством моста через Питьевой канал	3 км
11.	Строительство дороги с двумя полосами движения в каждую сторону, связывающей дороги на участках 8 и 10 с перекладкой ЛЭП (с возможностью перекладки ее в кабель)	2 км
12.	Строительство водозабора	1 ед.
13.	Строительство газотурбинной электростанции	1 ед.
14.	Строительство электроподстанции «Менделеевская»	1 ед.
15.	Строительство новой железнодорожной ветки от платформы «13 километр» Балтийского направления КЖД до производственной зоны	3,6 км
	Итого по 1-й очереди:	26,1 км 159,3 га 4 объекта
2 очередь (окончание строительства – 11.2016)		
16.	Строительство вывода Люблинского шоссе с двумя полосами движения в каждую сторону на продолжение Советского проспекта со строительством развязки в одном уровне и реконструкция участка Советского проспекта от новой до существующей развязки на Большой Окружной улице	1 км

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		51	65

N участка	Участок проектирования	Протяженность/площадь
17.	Строительство новой дороги с двумя полосами движения в каждую сторону по проектируемой территории от Люблинского шоссе до Большой Окружной улицы с прокладкой водовода на участке вдоль общественного центра (параллельно существующему газопроводу среднего давления), дождевой канализации и канала связи со строительством моста через Питьевой канал	3,2 км
18.	Строительство новой дороги с двумя полосами движения в каждую сторону по проектируемой территории от въезда в производственную зону п.10 до новой дороги на участке 17 с прохождением вдоль нее водовода, канализационного коллектора, дождевой канализации, и канала связи со строительством моста через Менделеевский ручей с учетом вертикальной планировки Южного жилого образования	4,4 км
19.	Строительство новой дороги с двумя полосами движения в каждую сторону от участка 18 до участка 8 со строительством моста через Питьевой канал и возможностью перекладки газопровода среднего давления	0,65 км
20.	Реконструкция существующей дороги с одной полосой движения в каждую сторону от п.18 до Большой Окружной улицы (в створе существующей улицы Тенистая аллея) с прокладкой вдоль нее магистрального водовода, канализационного коллектора, дождевой канализации, газопровода среднего давления и канала связи	1,15 км
Итого по 2-й очереди:		10.4 км
3 очередь (окончание строительства – 11.2017)		
21.	Продолжение формирования Приморского кольца на участке Балтийское шоссе – Большая Окружная улица с организацией проколов дороги п.5 на улицу Лейтенанта Катина, дороги п.20 на улицу Тенистая аллея, организация разворотной петли под существующей эстакадой Балтийского направления КЖД со строительством развязки в двух уровнях на пересечении с Люблино-Балтийским шоссе	13 км

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		52	65

N участка	Участок проектирования	Протяженность/площадь
	Общий итог:	46,9 км 159,3 га 4 объекта

Сводные технико-экономические показатели, включающие ориентировочные капиталовложения в соответствии с Приказом от 24.05.2012 №213 Минрегиона:

Таблица 3

Наименование объекта	Объемы финансирования, тыс.руб.
ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ	1 400 000,00
Строительство ПС 110 кВ Автотор 1 с заходами ВЛ 110 кВ с установкой 2 трансформаторов мощностью по 40 МВА по ул. Большой Окружной в г. Калининграде	350 000,00
Строительство ПС 110 кВ Автотор 1 с заходами ВЛ 110 кВ с установкой 2 трансформаторов мощностью по 40 МВА по ул. Большой Окружной в г. Калининграде	350 000,00
Сооружение ВЛ 330 кВ ПС Северная 330 кВ - ПС автомобильного кластера в г Калининграде	350 000,00
Строительство ПС 110 «Менделеевская» закрытого типа по ул. Большая Окружная в г. Калининграде	350 000,00
ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ	1 700 000,00
Строительство газовой ТЭЦ в пос. Майском г. Калининграда	1 200 000,00
Строительство тепловых сетей для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	500 000,00
ВОДОСНАБЖЕНИЕ	1 152 844,00
Строительство сетей водопровода для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	183 180,00
Строительство двух ВНС для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	364 000,00
Строительство водозабора по Люблинскому шоссе г. Калининграда	302 832,00

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		53	65

Строительство станции обезжелезивания по Люблинскому шоссе в г. Калининграде	302 832,00
ГАЗИФИКАЦИЯ	214 418,00
Строительство ШРП для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	29 578,00
Строительство газораспределительных сетей низкого давления и газопроводов-вводов для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	40 000,00
Строительство газораспределительных сетей низкого давления и газопроводов-вводов для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	144 840,00
КАНАЛИЗАЦИЯ	931 400,00
Строительство магистрального канализационного коллектора по ул. Большая Окружная г Калининграда	378 000,00
Строительство сетей канализации для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	189 000,00
Строительство двух КНС для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	364 400,00
ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ	1 088 771,01
Строительство насосной станции для перекачки очищенных ливневых стоков и дренажных вод по Люблинскому шоссе г. Калининграда	375 481,00
Строительство ливневой канализации для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	105 000,00
Строительство сетей дренажа для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	81 810,00
Строительство очистных сооружений ливневой канализации и отводящего коллектора в пос. Майский г. Калининграда	151 000,01
Строительство насосной станции для перекачки очищенных ливневых стоков и дренажных вод в пос. Майский г. Калининграда	375 480,00
ДОРОГИ	17 184 683,23
Строительство железнодорожной линии от Северного железнодорожного обхода до объектов кластера и создание погрузочно-разгрузочного терминала	312 000,00
Строительство железнодорожной линии от станции Переславское западное до площадки кластера № 4 и создание погрузочно-разгрузочного терминала	300 000,00
Строительство железнодорожного моста через Преголю	3 200 000,00
Строительство моста №1 через питьевой канал в пос. Майский г. Калининграда	300 000,00

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		54	65

Строительство моста №2 через питьевой канал в пос. Майский г. Калининграда	300 000,00
Строительство моста №1 через ручей Менделеевский в пос. Майский г. Калининграда	300 000,00
Строительство моста №2 через ручей Менделеевский в пос. Майский г. Калининграда	300 000,00
Строительство дорожно-уличной сети с тротуарами и освещением в пос. Майский г. Калининграда для обеспечения объектов кластера в Центральном районе г. Калининграда	320 000,00
Строительство путепровода через ж/д по ул. Новгородская, пос.А.Космодемьянского	100 000,00
Строительство автомобильной развязки Балтийское шоссе – улица Карташева	450 000,00
Реконструкция автомобильной дороги от Балтийского шоссе к контейнерному терминалу (3 км)	167 400,00
Реконструкция Люблинского шоссе	674 888,49
Строительство новой автомобильной дороги регионального значения от Балтийска с обходом Приморска в направлении населенных пунктов Черепаново, Люблино, с выходом на северное направление Окружной дороги вокруг Калининграда	1 000 394,74
Строительство автомобильной развязки Советский проспект – Габайдуллина – Люблинское шоссе	900 000,00
Строительство северного железнодорожного обхода г.Калининграда (субсидирование ОАО "РЖД") *Первая очередь - от станции Люблино до станции Дружное	1 592 000,00
Строительство северного железнодорожного обхода г.Калининграда (субсидирование ОАО "РЖД") *Вторая очередь - от станции Дружное до станции Луговое через Гурьевск	6 968 000,00
ОБРАЗОВАНИЕ	9 042 930,48
Строительство общеобразовательной школы на 1000 мест по Люблинскому шоссе г. Калининграда	900 000,00
Строительство общеобразовательной школы на 1500 мест по Люблинскому шоссе г. Калининграда	1 076 000,00
Строительство общеобразовательной школы на 1500 мест	1 076 000,00
Строительство детского сада на 240 мест в пос. Майском г.Калининграда	220 000,00
Строительство детского сада на 240 мест по Люблинскому шоссе г. Калининграда	220 000,00
Строительство детского сада на 240 мест по Люблинскому шоссе г. Калининграда	220 000,00

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		55	65

Строительство детского сада на 240 мест по Люблинскому шоссе г. Калининграда	220 000,00
Строительство детского сада на 120 мест по Люблинскому шоссе г. Калининграда	110 000,00
Строительство инновационного центра обучения и развития детей (детский сад и начальная школа) на ул. Магнитогорской в Калининграде	840 930,48
Строительство кампуса Образовательного центра автомобильного строения ФГУ им. И. Канта в составе: факультеты начального, среднего и высшего профессионального образования; международный центр повышения квалификации работников автомобильной отрасли; общежитие для студентов; общежитие для слушателей международного центра и преподавателей; производственные, стендовые и инновационные лаборатории; спортивно-досуговый центр; испытательный автодром по Люблинскому шоссе в Калининграде	3 760 000,00
Строительство детско-юношеской спортивной школы по Люблинскому шоссе г. Калининграда	400 000,00
КУЛЬТУРА	700 000,00
Строительство детской школы искусств на 130 мест в пос. Майский г. Калининграда	150 000,00
Строительство детской школы искусств на 130 мест в пос. Майский г. Калининграда	150 000,00
Строительство молодежного культурного центра на 900 посетителей по Люблинскому шоссе г. Калининграда	400 000,00
ЗДРАВООХРАНЕНИЕ	5 700 000,00
Строительство и оснащение офиса врачей общей практики по Люблинскому шоссе г. Калининграда	50 000,00
Строительство и оснащение офиса врачей общей практики в пос. Майском г. Калининграда	50 000,00
Строительство и оснащение поликлиники с женской консультацией и дневным стационаром по Люблинскому шоссе г. Калининграда	2 000 000,00
Строительство и оснащение детской поликлиники с раздаточной молочной кухней и дневным стационаром по Люблинскому шоссе г. Калининграда	2 000 000,00
Строительство подстанции скорой помощи по Люблинскому шоссе г. Калининграда	800 000,00

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		56	65

Строительство хосписа по оказанию помощи онкологическим больным по Люблинскому шоссе г. Калининграда	800 000,00
ИНОЕ	2 815 000,00
Строительство футбольного стадиона с трибунами и инфраструктурой с возможностью использования в качестве тренировочного поля для проведения международных спортивных соревнований, в том числе для Чемпионата мира по футболу в 2018 году по Люблинскому шоссе г. Калининграда	800 000,00
Строительство многофункционального спортивного комплекса с универсальным спортивным залом и бассейном на 900 посетителей по Люблинскому шоссе г. Калининграда	400 000,00
Строительство пожарного депо МЧС по ул. Большой Окружной в г. Калининграде	300 000,00
Строительство двух опорных пунктов полиции в пос. Майский г. Калининграда	15 000,00
Строительство здания мирового суда в поселке Майский г. Калининграда)	500 000,00
Строительство центра социального обслуживания населения "Одно окно" Майский г. Калининграда	800 000,00

ВСЕГО

40 925 309,88

Сравнительный баланс функциональных зон по Карте градостроительного зонирования утвержденных Правил землепользования и застройки и предлагаемому проектному предложению представлен на следующих диаграммах:

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 57	Листов 65
---	--	---------	-----------

Диаграмма 1

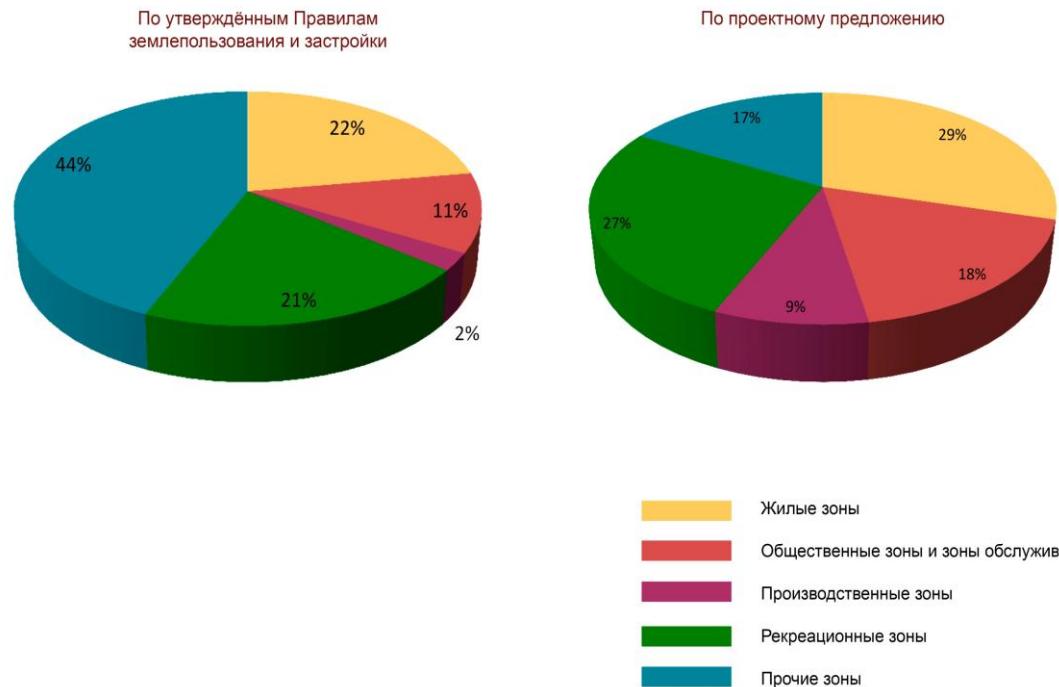
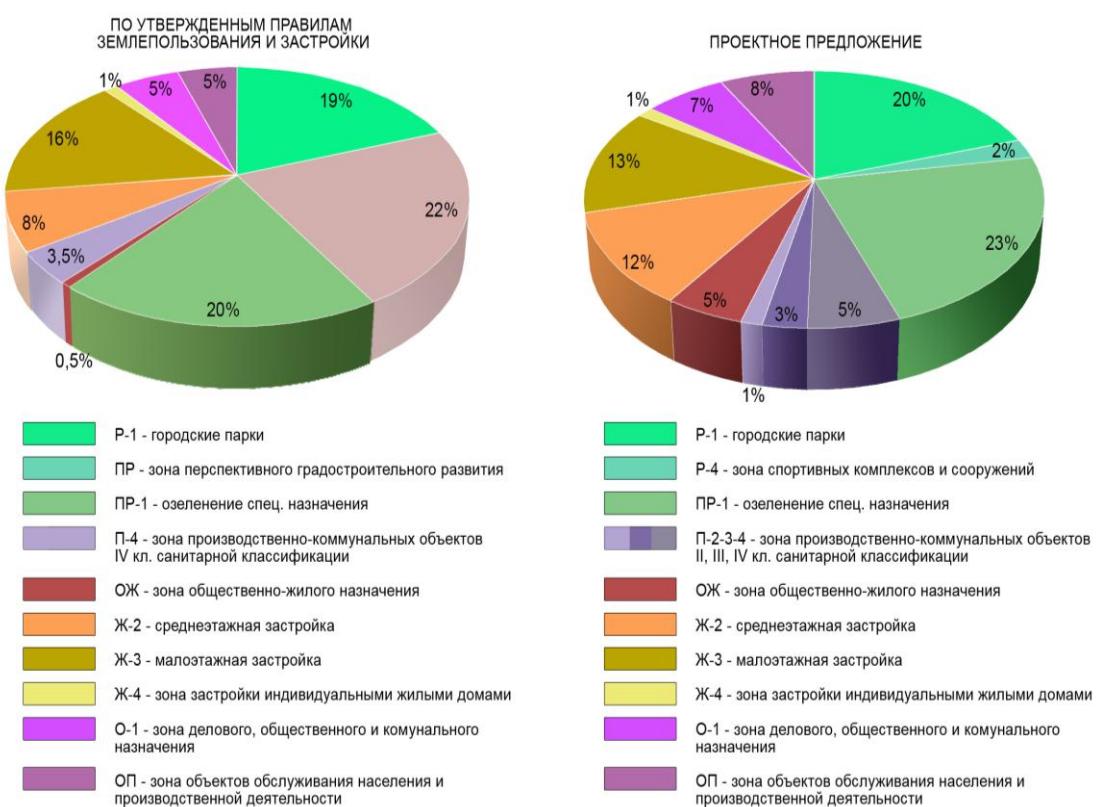
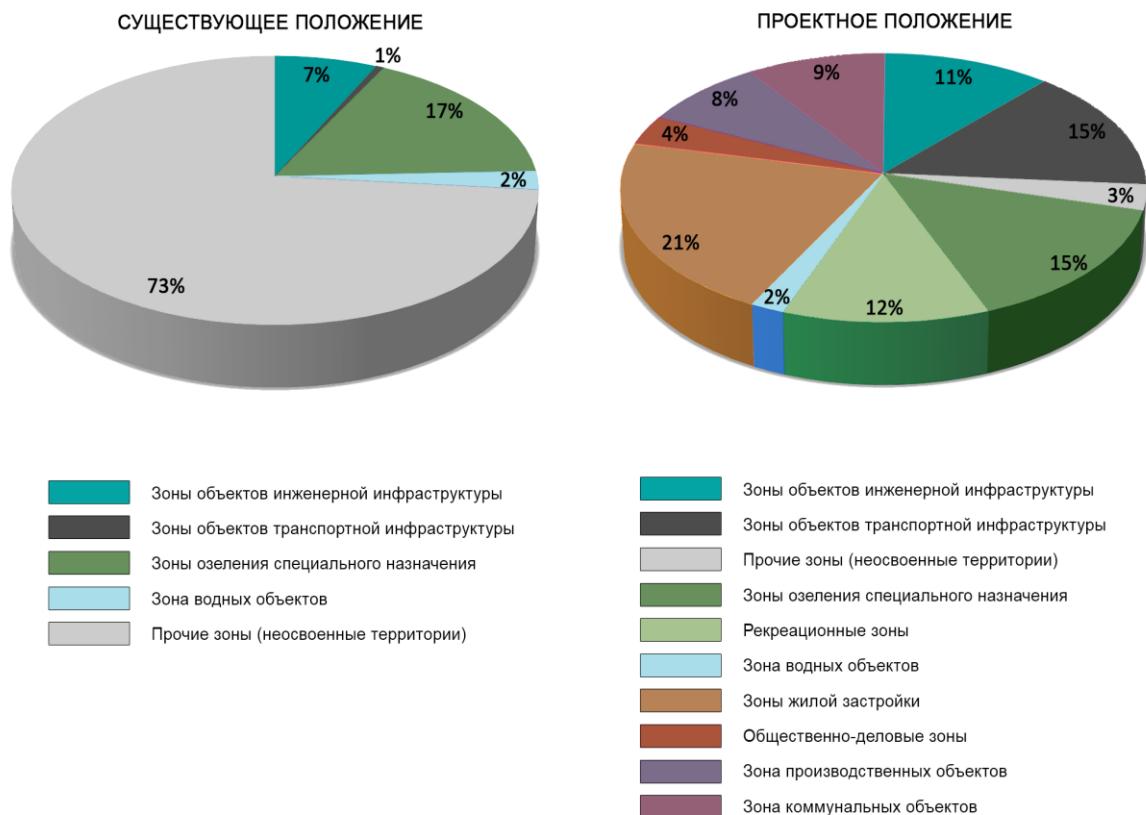


Диаграмма 2



Сравнительный баланс архитектурно-градостроительного состояния территории по существующему положению и предлагаемому проектному предложению (в части незастроенных территорий) представлен на следующей диаграмме:

Диаграмма 3



Трехмерная визуализация предлагаемого архитектурно-градостроительного решения проектируемой территории представлена на следующей схеме:

Схема 1



Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		59	65

Развитие деятельности группы компаний «АВТОТОР» в промышленной и социальной сферах на территории Калининградской области и города Калининграда

1. Интеграция в экономику региона

История создания на территории Калининградской области предприятий компании «АВТОТОР», одного из крупнейших на сегодняшний день отечественных производителей автомобилей сразу нескольких известных иностранных марок, началась в 1996 году, в рамках:

- Государственной программы организации производства современных автомобилей, утверждённой Постановлением Правительства России от 23.04.1996 №524 «О мерах государственной поддержки создания производства автомобилей в Калининградской области»;
- Указа Президента России от №641 от 02.05.1996 «О государственной поддержке создания производства автомобилей в Калининградской области».

В соответствии с указанной программой на базе высвобождающихся в ходе конверсии корпусов предприятий военно-промышленного комплекса был создан полнопрофильный автомобильный завод, ставший впоследствии основой для целой системы предприятий, на которых было налажено промышленное производство легковых и грузовых автомобилей, автомобилей специального назначения и автомобильных компонентов.

30 июля 1996 года, было подписано "Соглашение о сотрудничестве в развитии промышленного производства в особой экономической зоне Калининградской области, корпорацией "KIA Group", модельный ряд которой производства компании «АВТОТОР» на сегодня представлен такими моделями как:

- Ceed, Sportage, Venga, Cerato, Forte, Sorento, Soul, Optima, Mohave, HD78.

Одновременно, для обеспечения более полной загрузки уже созданных мощностей, начались поиски новых партнеров для организации производства. Заинтересованность в организации в Калининграде производства своих автомобилей, проявляли многие европейские концерны. В итоге было подписано соглашение о сотрудничестве с транснациональной корпорацией «BMW». Фактически производство автомобилей марки "BMW" началось уже в августе 1999 года, а в октябре состоялось официальное открытие производства автомобилей данной марки. В 2001 году началась сборка популярной модели «BMW» 3-й серии. Так же следует отметить, что компания «АВТОТОР» это первое предприятие за пределами Федеративной Республики Германии, которому совет директоров группы «BMW AG» доверил сборку автомобили новой 5-й серии E60. На сегодняшний день модельный ряд «BMW», производимый на АВТОТОР состоит из следующих моделей:

- BMW 3 series, BMW 5 series, BMW 7 series, BMW X1, X3, X5, X6.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист	Листов
		60	65

В августе 2003 года был подписан комплекс соглашений с самой крупной автомобильной корпорацией мира "General Motors" об организации производства автомобилей "GM" в Калининграде. Выпуск автомобилей "GM" - "Hummer", "Trail Blazer" и "Tahoe" в 2004 году составил 842 штуки. Затем к указанной гамме присоединились автомобили "Cadillac". Позже были созданы специальные мощности по выпуску автомобилей "GM" класса «премиум» - Chevrolet Tahoe, Cadillac Escalade, Cadillac SRX, Cadillac CTS. Производство построено при содействии концерна General Motors и имеет сертификат TUV Cert для системы менеджмента качества согласно ISO 9001:2000. В настоящее время на предприятиях компании «АВТОTOP» производятся следующие модели американского концерна:

- Chevrolet Tahoe, Cadillac Escalade, Cadillac SRX, Cadillac CTS, Cadillac CTScoupe, Opel AstraH, Opel Astra JST, Opel Astra JGTC, Opel Zafira, Opel Zafira Tourer, Opel Insignia, Opel Meriva, Opel Mokka.

В октябре 2005 года были подписаны соглашения о производстве в системе «АВТОTOP» автомобилей марки "GM CHEVROLET". Для выполнения этих соглашений в корпусе № 4А на площадке №2 были переоборудованы мощности для производства в год не менее 25 тыс. автомобилей. В январе 2006 года было начато опытно-промышленное производство автомобилей "GM CHEVROLET" четырёх моделей. Сегодня в группе компаний «АВТОTOP» производится 7 моделей:

- Lacetti, Malibu, Aveo, Antara, Captiva, Orlando, Cruze SW.

5 сентября 2012 года на одном из заводов компании «АВТОTOP» состоялась презентация запуска производства коммерческих автомобилей HYUNDAI, созданного в рамках проекта «АВТОTOP», Россия - группа Hyundai / Kia, Республика Корея.

С момента запуска конвейера «АВТОTOP» превратился в ведущего российского производителя автомобилей сразу нескольких известных иностранных марок.

В 2001 году «АВТОTOP» стал первым российским автомобильным предприятием, удостоенным Международного сертификата TUV MANAGEMENT SERVICE за внедрение в производство системы качества в соответствии с требованиями DIN EN ISO 9002.

На сегодняшний день производство включает в себя современные высокотехнологичные сварочно-окрасочные, сборочные, испытательные и логистические комплексы и размещается в городе Калининграде на трёх площадках, две из которых находятся на территории посёлка имени А. Космодемьянского.

Следует отметить, что в результате реализации проекта по созданию автомобильного производства в регионе создано:

■ около 7 000 новых рабочих мест, из которых около 3 300 человек со средней зарплатой 32 тысячи рублей (на 2012 г.) трудятся на автозаводе, а остальные на предприятиях-смежниках.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 61	Листов 65
---	--	---------	-----------

■ доля грузооборота предприятий группы «АВТОТОР» в калининградских портах в 2011 г. составила от 69% до 76%, а в объемах железнодорожных перевозок - 42%.

■ обеспечено заказами около 280 предприятий малого и среднего бизнеса Калининградской области, доход которых от продажи товаров и услуг предприятий группы «АВТОТОР» составляет от 45% до 95% их годового оборота.

По состоянию на 2011 год налоговые отчисления, направляемые предприятиями группы «АВТОТОР» в бюджеты всех уровней, составили 23 млрд. рублей или 34,8% от суммарных отчислений всех хозяйствующих субъектов Калининградской области.

Общий объем инвестиций в создание мощностей «АВТОТОР» составил более €380 млн. В 2012 году компания произвела 250 тысяч автомобилей 35-ти моделей BMW, GM, KIA, Hyundai.

«АВТОТОР» на протяжении всей своей истории развития показывал и показывает высокую социальную ответственность, как перед персоналом предприятий, так и перед жителями региона и города. Развивается система оказания социально-медицинских услуг работникам предприятий, создаются условия для их полноценного отдыха, занятий культурой и спортом. Стремясь обеспечить устойчивое развитие бизнеса, компания принимает активное участие в общественной жизни региона. Спонсорская и благотворительная деятельность группы компаний «АВТОТОР» направлена на возрождение духовных и национальных ценностей, поддержку культуры, науки и образования, содействие научно-техническому прогрессу. В рамках благотворительной деятельности только в 2011 году холдинг «АВТОТОР»:

■ оказал ощутимую поддержку филиалу Калининградского областного историко-художественного музея «Форт № 5» города Калининграда, а также Международному конкурсу органистов им. М. Таривердиева»;

■ финансировал проведение «Дней музыки Д.Д. Шостаковича в Калининграде» и поездку духового оркестра детской музыкальной школы им. Р.М. Глиэра на международный конкурс духовых оркестров в Польшу;

■ выступил спонсором открытого чемпионата России по бальным танцам на конкурс DCV;

■ принял участие во всероссийском проекте «Под флагом добра», перечислив средства в специализированные клиники для лечения детей, и оказал финансовую помощь Калининградской городской больнице №1.

Более 5 лет группа компаний «АВТОТОР» тесно сотрудничает с домом-интернатом для престарелых и инвалидов «Сосновая усадьба» и детским домом «Янтарик». Ежегодно разрабатывается план сотрудничества с этими учреждениями, в рамках которого приобретаются мебель, оргтехника, спортивный инвентарь, финансируются праздничные мероприятия, организуются концерты. Компания приняла участие в строительстве храма Космы и Дамиана в поселке им. А. Космодемьянского, финансировании строительства православной гимназии. Для

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 62	Листов 65
---	--	---------	-----------

православных верующих, трудящихся в компании, на территории завода уже четвёртый год функционирует часовня в честь иконы Пресвятой Богородицы «Взыскания погибших».

В целях повышения информированности партнеров и заинтересованных лиц с 2011 года на предприятиях группы «АВТОТОР» организованы и действуют на постоянной основе экскурсии на заводы. Профессионально подготовленная демонстрация производств компании пользуется большим спросом.

Значительное внимание «АВТОТОР» уделяет переподготовке и трудоустройству военнослужащих, уволенных в запас. Такие люди составляют более 15% сотрудников. В 2009-2010 гг. на предприятии прошли переподготовку 838 человек. На производственной базе «АВТОТОР» с участием Светловского техникума отраслевых технологий создан Международный учебный центр для работников холдинга «АВТОТОР» и других предприятий, где проходят обучение рабочие и другие специалисты, перенимая знания и опыт у иностранных преподавателей из Германии, Словакии, США и Южной Кореи.

2. Мировой опыт развития кластеров полнопрофильных автомобильных производств. Архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническая и социальная инфраструктуры

История возникновения Промышленных кластеров, как зон высокой концентрации региональной экономической деятельности в ведущих отраслях производства имеет многовековую историю.

Автомобильные кластеры начали формироваться почти одновременно с зарождением самой отрасли, то есть на рубеже XIX и XX вв.. Для примера можно вспомнить историю возникновения Детройтского автомобильного кластера, сложившегося вокруг «Большой тройки» американских гигантов автомобилестроения, а именно компаний «Форд», «Дженерал Моторс» и «Крайслер».

Необходимость развивать не изолированные промышленные объекты, а полнопрофильные кластеры, основанные на географической интеграции взаимосвязанных производств, создавая при этом условия для формирования долгосрочных производственных связей между поставщиками, производителями, НИИ, образовательными учреждениями, финансовыми институтами, консалтинговыми центрами и другими организациями в настоящее время очевидна. В результате такого комплексно взаимоувязанного подхода повышается конкурентоспособность и производительность участников кластера, снижаются затраты, стабилизируется занятость работающих и консолидиру-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 63	Листов 65
---	--	---------	-----------

ются интересы сторон, увеличивается гибкость и потенциал при создании новых продуктов, технологий и рынков.

В силу присущего автомобильной промышленности мультиплекативного эффекта она имеет высокий потенциал «кластерообразования». В любом регионе, на каждой территории, где складывается высокая концентрация автомобильных и смежных производств, возникают предпосылки для формирования кластера. Сегодня любая развитая или считающая себя таковой европейская страна - Германия, Австрия, Великобритания, Бельгия, Франция, Италия, Испания или даже Словения с Венгрией - имеет один, а то и несколько успешно развивающихся автомобильных кластеров, расположенных в различных регионах той или иной страны, а главное проявляющих так называемые «кластерные инициативы», т.е.:

- совместные постоянные организационные усилия руководства кластера, входящих в него компаний, местных властей, отраслевой, а то и академической науки по ускорению роста производств, расширению их номенклатуры и, в целом, повышения конкурентоспособности кластера в регионе, стране, а то и на континенте.

Следует отметить, что в последнее десятилетие, именно «кластерные инициативы» стали главным индикатором или важнейшей характеристикой микроэкономической политики, проводимой той или иной администрацией, и связывающей воедино:

- общую промышленную политику региона, активное включение в неё мощностей малых и средних предприятий, адресное привлечение зарубежных инвестиций, а так же нацеленную на конкретный результат политику в сфере науки и инноваций.

В Европе особая концентрация автомобильных производств наблюдается на территории Федеративной Республики Германии, собранных в шести региональных кластерах на землях (в административно-территориальных единицах), в том числе Баден-Вюртемберг, Нижний Рейн-Вестфалия, Саксония и Бавария.

Главной градостроительной особенностью современных кластеров, в том числе и автомобильных производств, является их «постиндустриальность».

В целом главной отличительной чертой постиндустриального общества является его «инновационность», т.е. преобладание в национальной экономике сектора с высокопроизводительной промышленностью, опирающегося на индустрию знаний и способного насытить потребности всех задействованных в нём экономических агентов, а так же насыщные надобности своих по-

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 64	Листов 65
---	---	------------	--------------

требителей. Причём за счёт не только роста количественных производственных показателей, а в первую очередь за счёт повышения качества жизни за действованных в нём субъектов.

Приоритетом в современном промышленном строительстве становится не только объёмы выпускаемой продукции, а в первую очередь создание комфортной среды обитания, как для работников, так и жителей проживающих на прилегающих к нему территориях.

Отсюда можно сделать следующее заключение: современный кластер, в том числе и автомобильных производств не является просто промышленной или производственной зоной, а должен обладать всеми характеристиками полноценной городской среды:

- многофункциональностью своего состава;
- понятной планировочной организацией;
- яркими и запоминающимися архитектурными решениями.

К примерам современных автомобильных производств можно отнести кластеры компаний «БМВ» в Мюнхене и «Фольксвагена» в Вольфсбурге, в состав которых наряду с чисто производственными площадями входит целый ряд объектов общественного назначения, таких как:

- гостиницы различного класса;
- центр по обслуживанию клиентов с автосервисом;
- арендные коммерческие зоны офисного назначения;
- музей истории головной фирмы;
- парк с павильонами различных входящих в Кластер производителей;
- экскурсионный центр со взрослой и детской зоной вождения автомобилей.

По итогам изучения формирования эти двух кластеров можно сделать заключение, что современные кластеры являются не столько частью производственных зон того или иного городского образования, а входят в состав территорий общегородского центра, являясь как местом досуга постоянного населения города, так и объектом туристических посещений.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Материалы по обоснованию проекта планировки Пояснительная записка	Лист 65	Листов 65
---	---	------------	--------------