**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**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Раздел 1: Положение о размещении объектов капитального**

**строительства**

**Договор № 001/03/13-ИЮ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный проектировщик:**  **Технический заказчик:**  **Застройщик-Инвестор:** | **ООО «ИНТЕГРАЛ ЮНИОН»**  **ООО «АВТОТОР Холдинг»**  **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**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Раздел 1: Положение о размещении объектов капитального**

**строительства**

**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 по адресу:**

**Калининградская область, город Калининград, Центральный район,**

**поселок Совхозный**

**Договор № 001/03/13-ИЮ**

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Степень участия | Подпись | ФИО |
|  | Руководитель авторского коллектива, главный архитектор ООО «АВТОТОР Холдинг»,  вице-президент РААСН |  | Кузьмин А.В. |
|  | Главный архитектор проекта |  | Хавин А.В. |
|  | Главный инженер проекта |  | Князев А.А. |
|  | Члены авторского коллектива: |  |  |
|  |  |  | Сорокин А.Е. |
|  |  |  | Григорова Е.И. |
|  |  |  | Демидова Е.Н. |
|  |  |  | Дорофеев Д.Г. |
|  |  |  | Карданова В.А. |
|  |  |  | Кондакова Т.Л. |
|  |  |  | Кузьмина А.А. |
|  |  |  | Лукша О.А. |
|  |  |  | Машков И.К. |
|  |  |  | Оранская Е.И. |
|  |  |  | Пашаев В.И. |
|  |  |  | Ткаченко Л.Я. |
|  |  |  | Фефилов Г.В. |
|  |  |  | 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 |

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Содержание** | **Стр.** |
| АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ | 3 |
| СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ | 4 |
| СОДЕРЖАНИЕ | 5 |
| ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА   1. Нормативная база | 6 |
| 1. Функционально-планировочная организация территории | 8 |
| 1. Градостроительные и технико-экономические показатели развития территории | 13 |

**ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА**

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-ФЗот 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 территорий 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);
* 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 № 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 № 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 22.02.2006;
* Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 (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 № 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 29.06.2012;
* Архивного инженерно-топографического плана земельного участка в масштабе М 1:10 000;
* Межевого плана земельного участка в масштабе М 1:10 000;
* Задания на разработку документации по планировке территории №11 от 24.06.2013г..

1. **Функционально-планировочная организация территории**

Проектируемая территория расположена в северо-западной части Центрального района в границах городской черты и ограничена Люблинским шоссе, Б.Окружной улицей, административной границей поселка Майский и железнодорожными путями Балтийского направления КЖД.

Предложения по развитию планировочной структуры территории сформированы в соответствии со «Схемой территориального планирования Калининградской области» с опорой на основные положения «Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», а также на утвержденные «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Территория в границах утверждения составляет 1050,4 га. 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 площадью0**,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).

Основными направлениями реорганизации территории проекта планировки являются:

* 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»;

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;
* 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, образующей цельную социально-значимую территорию для проектируемого района, как нового крупного элемента единой системы общегородского центра города Калининграда;
* 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 и налаживающих удобные внутренние транспортные сообщения, а также комфортных транспортно-пересадочных узлов

и формирование многочисленной сети пешеходных и велосипедных маршрутов;

* 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 районе.

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 рамках проекта планировки предусмотено внесение изменений в действующие Правила землепользования и застройки в части:

* + Изменения границ существующих функциональных зон и ограничений;
  + Переназначения видов функциональных зон.

Градостроительные регламенты по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства не изменяются.

Все природохранные зоны устанавливаются в соответствии с действующим природоохранным законодательством и градостроительной нормативной базой.

Жилые зоны сформированы с учетом действующих и проектных санитарно-защитных зон и коридоров.

Проектным предложением территория разработки проекта планировки разделена на следующие территориальные зоны:

* Ж-2 зона застройки среднеэтажными жилыми домам; 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;
* 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;
* 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-1 зона озеленения специального назначения; зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
* П-2 зона производственно-коммунальных объектов I-II классов санитарной классификации;
* П-3 зона производственно-коммунальных объектов II-III классов санитарной классификации;
* 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, отграниченным красными линиями, градостроительный регламент не распространяется;
* V-1 зона водных объектов; требования к режиму использования установлены: [СанПиН](consultantplus://offline/ref=F36BD86B9C28986545D39C9B9ABA59ACADC1737447644791FADC8E42381DB494B8936A508B9606iFzEJ) 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» и Водный [кодекс](consultantplus://offline/ref=F36BD86B9C28986545D39C9B9ABA59ACA5CA707C47691A9BF28582403Fi1z2J)ом Российской Федерации; использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с [правилами](consultantplus://offline/ref=E826BB5CD651DB50A3155ADDD7AA980A2BB12F2E5F3C09BB40FFD66212C0D1794CB6D5859CDF10E4D9A67CE100J) охраны жизни людей на водных объектах и с [правил](consultantplus://offline/ref=E826BB5CD651DB50A3155ADDD7AA980A2BB12F2E583A07B546FFD66212C0D1794CB6D5859CDF10E4D9A67CE104J)ами 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.

Проектируемая территория представлена как функционально-планировочное образование – район.

В составе районе выделены следующие участки:

- среднеэтажной застройки (до 5 этажей);

- малоэтажной застройки (до 3 этажей);

- индивидуальной малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей)4

- общественной застройки;

- коммунальных объектов;

- промышленных объектов,

а также виды территорий общего пользования:

- участки УДС с инженерно-техническими коридорами;

- меж- и внутриквартальные проезды, подъезды, пешеходные площади ипроходы;

- скверы и парки;

- бульвары;

- озелененные участки;

- водные объекты.

Границы функционально-планировочных образований территории проекта планировки представлены на **Чертеже функционально-планировочной организации территории**.

Предложения по изменению линий градостроительного регулирования, в т.ч. границ природного комплекса, линий УДС и инженерно-технических коридоров представлены на **Чертеже красных линий**.

На **Чертеже линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур** отражена инженерно-транспортная сеть территории, определены ее параметры, соответствующие нормативно-необходимым требованиям.

На **Чертеже зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства** показаны места размещения объектов инфраструктуры обслуживания населения, коммунальных и промышленных объектов.

На **Чертеже зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения** показаны участки размещения объектов обслуживания населения, УДС, а также Кампус Балтийского федерального университета им.И.Канта.

Проектные предложения по межеванию территории представлены на **Схеме участков для межевания**.

1. **Градостроительные и технико-экономические показатели**

**развития территории**

Площади проектных функциональных зон

в соответствии с Картой функционального зонирования Правил

землепользования и застройки

Таблица 1

| № участков | Площади участков | Наименование зоны | Общая площадь,  га |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 29,3 | Ж - 3 | 123,1 |
| 2 | 19,5 | Ж - 3 |
| 3 | 5,1 | Ж - 3 |
| 4 | 47,0 | Ж - 3 |
| 5 | 15,5 | Ж - 3 |
| 6 | 5,1 | Ж - 3 |
| 7 | 1,6 | Ж - 3 |
| 8 | 6,0 | Ж - 2 | 106,7 |
| 9 | 14,4 | Ж - 2 |
| 10 | 18,8 | Ж - 2 |
| 11 | 8,3 | Ж - 2 |
| 12 | 33,8 | Ж - 2 |
| 13 | 4,9 | Ж - 2 |
| 14 | 2,0 | Ж - 2 |
| 15 | 18,5 | Ж - 2 |
| 16 | 11,1 | Ж - 4 | 11,1 |
| 17 | 30,2 | ОЖ | 44,2 |
| 30 | 14,0 | ОЖ |
| 18 | 18,3 | Р - 4 | 22,1 |
| 19 | 3,8 | Р - 4 |
| 20 | 10,4 | ОП | 70,8 |
| 21 | 16,7 | ОП |
| 22 | 7,1 | ОП |
| 23 | 3,6 | ОП |
| 24 | 2,1 | ОП |
| 25 | 9,2 | ОП |
| 26 | 1,9 | ОП |
| 27 | 2,0 | ОП |
| 28 | 17,8 | ОП |
| 29 | 4,9 | О - 1 | 61,6 |
| 31 | 1,3 | О - 1 |
| 32 | 3,4 | О - 1 |
| 33 | 2,5 | О - 1 |
| 34 | 5,6 | О - 1 |
| 35 | 5,8 | О - 1 |
| 36 | 2,0 | О - 1 |
| 37 | 2,7 | О - 1 |
| 38 | 2,8 | О - 1 |
| 39 | 18,8 | О - 1 |
| 40 | 1,4 | О - 1 |
| 41 | 5,9 | О - 1 |
| 42 | 2,6 | О - 1 |
| 43 | 1,9 | О - 1 |
| 44 | 1,0 | П - 3 | 24,8 |
| 45 | 15,6 | П - 3 |
| 46 | 4,0 | П - 3 |
| 73 | 4,2 | П - 3 |
| 47 | 51,4 | П - 2 | 51,4 |
| 48 | 11,8 | П - 4 | 11,8 |
| 49 | 14,9 | ПР - 1 | 218,0 |
| 50 | 90,1 | ПР - 1 |
| 51 | 65,6 | ПР - 1 |
| 64 | 2,8 | ПР - 1 |
| 70 | 17,6 | ПР - 1 |
| 71 | 5,0 | ПР - 1 |
| 72 | 4,2 | ПР - 1 |
| 52 | 17,8 | ПР - 1 |
| 53 | 7,0 | Р - 1 | 182,6 |
| 54 | 5,2 | Р - 1 |
| 55 | 12,8 | Р - 1 |
| 56 | 1,8 | Р - 1 |
| 57 | 8,6 | Р - 1 |
| 58 | 15,5 | Р - 1 |
| 59 | 2,9 | Р - 1 |
| 60 | 2,6 | Р - 1 |
| 61 | 3,4 | Р - 1 |
| 62 | 71,7 | Р - 1 |
| 63 | 2,2 | Р - 1 |
| 65 | 19,5 | Р - 1 |
| 66 | 14,7 | Р - 1 |
| 67 | 0,9 | Р - 1 |
| 68 | 9,7 | Р - 1 |
| 69 | 4,1 | Р - 1 |
| УДС |  |  | 122,2 |
| **Итого общая площадь территории:** | | | **1050,40** |

\*В зоны ПР -1 и Р -1 входит площадь водных поверхностей, которая составляет 12,55 га.

**Объемы планируемого нового строительства с разбивкой по очередности освоения территории**

1-я очередь строительства

Таблица 2.1

| № участков | Площади участков, га | Наименование зоны | Площадь зоны, га | Коэффициент застройки | Площадь  застройки, га | Коэффициент плотности  застройки | Общая  площадь,  тыс. м² | Население, чел. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6 | 5,1 | Ж - 3 | 6,7 | 0,2 | 1,34 | 0,4 | 26,80 | 993 |
| 7 | 1,6 | Ж - 3 |
| 13 | 4,9 | Ж - 2 | 25,4 | 0,4 | 10,16 | 0,8 | 203,20 | 7 626 |
| 14 | 2,0 | Ж - 2 |
| 15 | 18,5 | Ж - 2 |
| 17 | 30,2 | ОЖ | 30,2 | 0,8 | 24,16 | 2,4 | 724,80 |  |
| 18 | 14,0 | Р - 4 | 14,0 | 0,8 | 11,20 | 2,4 | 336,00 |  |
| 60 | 2,6 | Р - 1 | 43,1 |  |  |  |  |  |
| 61 | 3,4 | Р - 1 |
| 65 | 19,5 | Р - 1 |
| 67 | 0,9 | Р - 1 |
| 68 | 9,7 | Р - 1 |
| 69 | 4,1 | Р - 1 |
| 59 | 2,9 | Р - 1 |
| 64 | 2,8 | ПР - 1 | 2,8 |  |  |  |  |  |
| 44 | 1,0 | П - 3 | 9,2 | 0,8 | 7,36 | 2,4 | 220,80 |  |
| 46 | 4,0 | П - 3 |
| 73 | 4,2 | П - 3 |
| 47 | 51,4 | П - 2 | 51,4 | 0,8 | 41,12 | 2,4 | 123,360 |  |
| 48 | 11,8 | П - 4 | 11,8 | 0,8 | 9,44 | 2,4 | 283,20 |  |
| **Итого:** | | | | | | | | **8 619** |

2-я очередь строительства

Таблица 2.2

| № участков | Площади участков, га | Наименование зоны | Площадь зоны, га | Коэффициент застройки | Площадь  застройки, га | Коэффициент плотности  застройки | Общая  площадь,  тыс. м² | Население, чел. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 29,3 | Ж - 3 | 48,8 | 0,2 | 97,60 | 0,4 | 195,20 | 7 506 |
| 2 | 19,5 | Ж - 3 |
| 8 | 6,0 | Ж - 2 | 81,3 | 0,4 | 32,52 | 0,8 | 650,40 | 23 988 |
| 9 | 14,4 | Ж - 2 |
| 10 | 18,8 | Ж - 2 |
| 11 | 8,3 | Ж - 2 |
| 12 | 33,8 | Ж - 2 |
| 16 | 11,1 | Ж - 4 | 11,1 | 0,2 | 2,22 | 0,4 | 44,40 | 1 480 |
| 20 | 10,4 | ОП | 68,8 | 0,6 | 41,28 | 1,8 | 123,84 |  |
| 21 | 16,7 | ОП |
| 22 | 7,1 | ОП |
| 23 | 3,6 | ОП |
| 24 | 2,1 | ОП |
| 25 | 9,2 | ОП |
| 26 | 1,9 | ОП |
| 28 | 17,8 | ОП |
| 29 | 4,9 | О - 1 | 24,1 | 1,0 | 24,10 | 3,0 | 723,00 |  |
| 32 | 3,4 | О - 1 |
| 33 | 2,5 | О - 1 |
| 34 | 5,6 | О - 1 |
| 35 | 5,8 | О - 1 |
| 43 | 1,9 | О - 1 |
| 45 | 15,6 | П - 3 | 15,6 | 0,8 | 12,48 | 2,4 | 374,40 |  |
| 53 | 7,0 | Р - 1 | 65,6 |  |  |  |  |  |
| 54 | 5,2 | Р - 1 |
| 55 | 12,8 | Р - 1 |
| 56 | 1,8 | Р - 1 |
| 57 | 8,6 | Р - 1 |
| 58 | 15,5 | Р - 1 |
| 66 | 14,7 | Р - 1 |
| 71 | 5,0 | ПР - 1 | 9,2 |  |  |  |  |  |
| 72 | 4,2 | ПР - 1 |
| **Итого:** | | | | | | | | **31 494** |

3-я очередь строительства

Таблица 2.3

| № участков | Площади участков, га | Наименование зоны | Площадь зоны, га | Коэффициент застройки | Площадь  застройки, га | Коэффициент плотности  застройки | Общая  площадь,  тыс. м² | Население, чел. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3 | 5,1 | Ж - 3 | 67,6 | 0,2 | 13,52 | 0,4 | 270,40 | 9 738 |
| 4 | 47,0 | Ж - 3 |
| 5 | 15,5 | Ж - 3 |
| 30 | 14,0 | ОЖ | 14,0 | 0,8 | 11,20 | 2,4 | 336,00 |  |
| 19 | 3,8 | Р - 4 | 3,8 | 0,8 | 3,04 | 2,4 | 91,20 |  |
| 27 | 2,0 | ОП | 2,0 | 0,6 | 1,20 | 1,8 | 36,00 |  |
| 31 | 1,3 | О - 1 | 37,5 | 1,0 | 37,50 | 3,0 | 112,50 |  |
| 36 | 2,0 | О - 1 |
| 37 | 2,7 | О - 1 |
| 38 | 2,8 | О - 1 |
| 39 | 18,8 | О - 1 |
| 40 | 1,4 | О - 1 |
| 41 | 5,9 | О - 1 |
| 42 | 2,6 | О - 1 |
| 62 | 71,7 | Р - 1 | 73,9 |  |  |  |  |  |
| 63 | 2,2 | Р - 1 |
| 52 | 17,8 | ПР - 1 | 35,4 |  |  |  |  |  |
| 70 | 17,6 | ПР - 1 |
| **Итого:** | | | | | | | | **9 738** |

**Основные показатели жилой застройки территории**

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Единица  измерения | Ж - 2 | Ж - 3 | Итого |
| Площади зон | га | 106,7 | 123,1 | 229,8 |
| Коэффициент  застройки |  | 0,23 | 0,2 |  |
| Общая площадь  застройки | тыс. м² | 243,89 | 246,20 | 490,09 |
| Коэффициент плотности |  | 0,8 | 0,4 |  |
| Средняя  этажность |  | 4 | 2 |  |
| Общая площадь | тыс.м² | 853,60 | 492,40 | 1 346,00 |
| Нормативная обеспеченность жилой площадью | м²/чел | 27 | 27 |  |
| Количество жителей | чел. | 31 614 | 18 237 | 49 851 |

Примечание:

Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками:

Коэффициент застройки – 0,2,

Коэффициент плотности – 0,4.

Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками:

Коэффициент застройки – 0,3,

Коэффициент плотности – 0,6.

Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности. Коэффициент застройки – 0,4,

Коэффициент плотности – 0,8.

Уровень комфорта жилья принят как массовый (эконом - класс), в котором норма площади жилого дома или квартиры в расчете на одного человека составляет 20 м².

**Структура населения**

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | Расчетная численность населения в новом жилищном фонде,  в т.ч. детей | тыс. чел. | 49,85  15,0 |
| 2. | Число новых рабочих мест | тыс. | 27,0 |
| 3. | Плотность населения района | чел/га | 47,4 |
| 4. | Средняя обеспеченность жилой площадью | м²/чел | 27 |

Основные показатели жилищного и культурно-бытового строительства

Таблица 5

| № п/п | Виды объектов инфраструктуры | Планируемые  показатели |
| --- | --- | --- |
| 1. | Кампус института современного автомобилестроения Балтийского федерального университета им. И.Канта | 8 га  64 000 м2 |
| 2. | Детские дошкольные учреждения | 7,5 га  1080 мест/5 ед. |
| 3. | Общеобразовательные школы | 7,5 га  4000 мест/3 ед. |
| 4. | Детские школы искусств | 2 га  260 мест/2 ед. |
| 5. | Дом ребенка | 5 га  120 мест/1 ед. |
| 6. | Поликлиника с женской консультацией и дневным стационаром | 1 ед.  6 000 м2 |
| 7. | Детская поликлиника с раздаточной молочной кухней и дневным стационаром | 1 ед.  2 400 м2 |
| 8. | Подстанция скорой помощи | 1 ед.  4 000 м2 |
| 9. | Хоспис по оказанию помощи онкологическим больным | 1 ед.  2 500 м2 |
| 10. | Молодежный культурный центр | 1 ед.  10 000 м2 |
| 11. | Многофункциональный спортивный комплекс с  универсальным спортивным залом и бассейном | 1 ед.  8 000 м2 |
| 12. | Футбольный стадион с трибунами и инфраструктурой | 1 ед.  10 000 м2 |
| 13. | Детско-юношеская спортивная школа | 1 ед.  2 000 м2 |
| 14. | Торговые центры | 4 ед.  12 600 м2 |
| 15. | Предприятия общественного питания | 24 ед.  8 000 м2 |
| 16. | Пожарное депо МЧС | 1 ед./6 постов  10 000 м2 |
| 17. | Отделение полиции | 2 ед.  1 200 м2 |
| 18. | Мировой суд | 1 ед.  3 000 м2 |
| 19. | Банк | 1 ед.  4 000 м2 |

**Развитие инженерно-транспортных коммуникаций**

**внутри проектируемой территории**

Таблица 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды коммуникаций | | Протяженность, м | Общая  протяженность, м |
| Автомобильные дороги | Реконструируемые | 4 815 | 23 860 |
| Новое строительство | 19 045 |
| Линии  электропередач | Перекладываемые | 9 688 | 16 370 |
| не перекладываемые | 3 000 |
| Новые | 3 682 |
| Газопроводы | Существующий | 3 755 | 7 505 |
| Прокладываемый | 3 750 |