

Российская Федерация Калининградская область

## **ООО «НИКОР-ПРОЕКТСТРОЙ»**

236039 г. Калининград, Ленинский пр., 109А, 5 этаж  
тел./факс (4012) 630-100, (4012) 630-200

---

Заказчик:  
Комитет архитектуры  
и строительства администрации  
ГО «Город Калининград»

### **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ПАРКОВАЯ АЛЛЕЯ –  
ГЕРЦЕНА – БОГАТЫРСКАЯ – ПЛАТОВА – МАЛАЯ ЛЕСНАЯ –  
БОЛЬШАЯ ОКРУЖНАЯ 3-Я – ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА –  
ОСТРОВСКОГО (МИКРОРАЙОН СЕВЕРНАЯ ГОРА – ЮЖНЕЕ УЛ.  
БОЛЬШАЯ ОКРУЖНАЯ 3 –Я) В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**

**Г. КАЛИНИНГРАДА**

г. Калининград  
2013 г.

Заказчик:  
Комитет архитектуры  
и строительства администрации  
ГО «Город Калининград»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ**  
**В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ПАРКОВАЯ АЛЛЕЯ –**  
**ГЕРЦЕНА – БОГАТЫРСКАЯ – ПЛАТОВА – МАЛАЯ ЛЕСНАЯ –**  
**БОЛЬШАЯ ОКРУЖНАЯ 3-Я – ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА –**  
**ОСТРОВСКОГО (МИКРОРАЙОН СЕВЕРНАЯ ГОРА – ЮЖНЕЕ УЛ.**  
**БОЛЬШАЯ ОКРУЖНАЯ 3 –Я) В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ**  
**Г. КАЛИНИНГРАДА**

Директор ООО «Никор-Проектстрой»

Ефимова Н.И.

Главный архитектор проекта

Чепинога Н.И.

г. Калининград  
2013 г.

**СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

Главный архитектор проекта Н.И. Чепинога

Архитектор Е.Н. Кохан

Инженер-экономист С.Н. Русанова

Техник – архитектор Н.А. Шаймухаметова

Техник – архитектор Д.А. Иванов

## СОСТАВ ПРОЕКТА:

- Архитектурно-планировочный раздел (разработан ООО «Никор Проект» - 2009 г.; корректировка проекта – 2013 г.).
- Раздел «Инженерное обеспечение» (разработан ООО «РосБизнесСтрой» - 2011 – 2012 гг.).
- Проект межевания территории (разработан МП «Городской центр геодезии» - 2012 г.).

### Состав архитектурно-планировочного раздела

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

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	ПП-1	1 : 2000

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города	ПП-2	1 : 2000
2.	Схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки (опорный план), с комплексной оценкой территории, схема границ зон с особыми условиями использования	ПП-3	1 : 2000
3.	Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковочных мест и схема движения транспорта на существующей территории	ПП-4	1 : 2000
4.	Схема очередности строительства	ПП-5	1 : 5000
5.	Эскизные предложения по застройке		

## СОДЕРЖАНИЕ

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

<b>Введение .....</b>
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории.....
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов.....
1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....
1.3.2. Характеристики развития жилой застройки.....
1.3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания населения.....
1.4. Плотность, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели).....
1.5. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности.....
<b>2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>
2.1. Общая характеристика территории (существующее положение).....
2.1.1. Решения генерального плана.....
2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки.....
2.1.3. Жилищный фонд, система культурно – бытового обслуживания населения.....
2.1.4. Улично-дорожная сеть, транспорт.....
2.1.5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения.....
2.1.6. Выводы общей характеристики территории.....
2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах

проекта планировки (проектное предложение).....
2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории.....
2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства.....
2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения.....
2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть.....
2.2.5. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....
2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО....
2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....
2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....
2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.....
2.7. Территориальный баланс.....
2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....

## **Исходная документация к проекту планировки территории с проектом межевания**

- Задание на разработку документации по планировке территории № 20/13 от 14.10.2013 г.;
- Муниципальное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 8, № 272 от 16.02.2009 г. - информация о вместимости школы;
- Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области, № 2743 от 11.06.2008 г. – перечень действующих предприятий по состоянию на 01.04.2008 г. с указанием размеров санитарно – защитных зон согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Историко-художественный музей – заключение по наличии памятников археологии, истории и культуры в границах проектируемой территории микрорайона «Северная гора» (бывш. Quednau);
- Российское акционерное общество «ЕЭС России» - технические условия на электроснабжение № Я\_68/08 от 27.08.2008 г.;
- Российская Федерация «ГОРСВЕТ» № 613 от 30.11.2007 г. – технические условия на проектирование наружного освещения территории микрорайона «Северная гора»;
- ОАО институт «ЗАПВОДПРОЕКТ» № 515 от 03.12.07 г. – заключение о мероприятиях по инженерной подготовке территорий земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;
- Муниципальное унитарное предприятие «ГИДРОТЕХНИК» г. Калининграда № 656 от 12.12.2007 г. – технические условия по улучшению гидрогеологического состояния территории, предоставленной для разработки проекта планировки с проектом межевания в его составе в границах улиц – Парковая Аллея – Герцена – Платова – Малая Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского (микрорайон Северная гора – южнее ул. Большая Окружная 3-я) в Ленинградском районе г. Калининграда;
- Администрация МО «Городской округ «город Калининград» № 406 от 08.04.08 г. информация о генеральной схеме развития энергосистемы Калининградской области на период до 2012 г. с перспективой до 2022 г.;
- Открытое Акционерное Общество «Северо-Западный Телеком» Калининградский филиал, технический узел электросвязи, группа технического обслуживания и ремонта линейных сооружений и радиофикации № 388 от 30.10.2007 г. – технические условия на присоединение к городской радиотрансляционной сети микрорайона «Северная гора»;

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

- Северо-западный ТЕЛЕКОМ, Калининградский филиал № 03-01-517829 от 14.12. 2007 г. – технические условия для разработки проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц: Парковая Аллея – Герцена – Богатырская – Платова – Малая Лесная – Большая Окружная 3-я – железная дорога – Островского (микрорайон Северная гора - южнее ул. Большая Окружная 3-я);
- Российская Федерация муниципальное унитарное предприятие по эксплуатации дорог и инженерных сооружений МУП «ЭДИС» № 1150 от 24.12.2007 г. – технические условия по организации поверхностного стока;
- УГИБДД УВД по Калининградской области – согласование схемы транспортного развития от 06.06.2009 г.;

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена –  
Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

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

## **Введение**

Документация по планировке территории, проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц: Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – Малая Лесная – Большая Окружная 3-я – железная дорога – Островского (микрорайон Северная гора – южнее ул. Большая Окружная 3-я) в Ленинградском районе г. Калининграда разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Положения «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. № 250;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

### **Основанием для разработки проекта планировки являются:**

- Постановление администрации городского округа «Город Калининград» № 2036 от 19.11.2010 г.
- Задание на разработку документации по планировке территории № 20/13;
- Договор с комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» № 30 от 31.10.2013 г.

**Документация выполнена на основе материалов:**

- Генеральный план муниципального образования «Город Калининград», утвержденный решением городского Совета народных депутатов г. Калининграда № 69 от 22.02.2006 г.;
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. (в редакции последних изменений от 19.12.2012 г. № 168);
- Актуализированная цифровая топографическая основа в М 1 : 2000.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на период до октября 2013 г.

**1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории**

Территория в границах проекта планировки расположена в северной части городского округа «Город Калининград», в Ленинградском районе. Площадь участка в границах проектирования составляет 129 га. Проектируемая территория ограничена с севера - малоэтажной жилой застройкой по улице Большая Окружная 3-я, магистралью общегородского значения; с юга – многоквартирной жилой застройкой по ул. Островского; с запада – малоэтажной жилой застройкой по улице Богатырской; с востока – железной дорогой. Основная часть проектируемой территории представлена существующей довоенной малоэтажной жилой застройкой с приусадебными участками, построенной по типу «город-сад» (бывший район Rotenstein). Южная часть представлена кварталом многоквартирных домов по ул. Колхозной.

Основными улицами являются – Парковая аллея, Герцена, Богатырская, Платова, Малая Лесная, Большая Окружная 3-я, Островского.

С севера проектируемая территория граничит с частью микрорайона «Северная гора», для которой разработан и утвержден проект планировки с проектом межевания в его составе в границах: восточная сторона садоводческого товарищества «Искра» - городская черта – ул. Крылова – ул. Фурманова – Большая Окружная 3-я.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки МО городской округ "Город Калининград", техническим заданием и по итогам анализа состояния территории участок в границах проекта планировки используется, на свободных от застройки территориях, под размещение индивидуальной, многоквартирной многоэтажной жилой застройки, объекты делового, общественного и коммерческого назначения, объекты обслуживания населения.

В настоящее время в границах проекта планировки, в основном, территории индивидуальной усадебной жилой застройки. Вдоль улицы Горького ведётся застройка многоквартирными жилыми домами с объектами обслуживания. В южной части территории, в районе улицы М.Зощенко, расположен памятник местного значения «Братская могила советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 года».

Проектное решение разработано с учетом:

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

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно.

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

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размеры (расстояние между красными линиями) определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях магистральной улицы районного значения – Б.Окружная 3-я 24 – 30 м, магистральной улицы районного значения – Герцена 15 – 16 м, улиц и проездов в существующей жилой застройке – 12 - 16 м.

### **1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов**

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием, Правилами землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград».

Основная цель проекта - разработка рационального планировочного решения территории, определение территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения.

Первая очередь освоения включает в себя, прежде всего, инженерно-технические объекты, линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство установлены с учетом градостроительных норм и правил застройки.

Основные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, объектов обслуживания населения, объектов общественного и коммерческого назначения, инженерных объектов, иных объектов капитального строительства, линейных объектов приведены на чертеже ПП-1 следующие:

**Зона жилого назначения, в том числе:**

#### **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.

В исторических районах города для зоны **ОЖ** действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (в том числе по предельной высоте зданий), определенных Статьей 52 Правил застройки и землепользования городского округа «Город Калининград».

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома 6-12 этажей

- Многоквартирные жилые дома 4-6 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны
- Спортивные залы
- Учреждения культуры и искусства
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования*

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроено-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые

- Подземные или полуподземные
- Многоэтажные
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак.

### Ж-3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и блокированными жилыми домами (до 4 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### *Основные виды разрешенного использования*

- Многоквартирные жилые дома 2 - 4 этажа
- Блокированные жилые дома 2 - 4 этажа с придомовыми земельными участками
- Блокированные жилые дома 1 - 3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1 - 3 эт. с придомовыми участками (городские виллы)
- Индивидуальные жилые дома в 1 - 3 этажа с придомовыми земельными участками
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары.

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования*

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
  - Бокового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
  - Гостевые
  - Подземные или полуподземные
  - Многоэтажные
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак.

#### *Условно разрешенные виды использования*

- Многоквартирные жилые дома 5 - 7 этажей
- Многоквартирные жилые дома 4 - 6 этажей
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

#### *Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости*

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка ( $n$ – ширина жилой секции)	м	10,5+ $n$
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2 - 3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-х этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-х этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6

12	Максимальная высота здания	м	14
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м <sup>2</sup>	60-100
16	Площадь приквартирного участка в застройке блокированными или многоквартирными 2 - 4 этажными домами (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	м <sup>2</sup>	30-60

## Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (до 7 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

### Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5-7 этажей
- Многоквартирные жилые дома 4-6 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 2-4 этажа с придомовыми земельными участками
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью до 1000 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения, участковые пункты милиции

- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары.

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования*

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоэтажные
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
  - Бокового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Подземные или полуподземные
  - Многоэтажные
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

#### *Условно разрешенные виды использования*

- Многоквартирные жилые дома до 10 этажей
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

#### *Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости*

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10

7	Минимальная глубина участка ( $n$ – ширина жилой секции)	м	10,5+ $n$
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
14	Максимальная высота здания	м	24

## **О-3 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

### *Основные виды разрешенного использования*

- Высшие учебные заведения
- Учреждения среднего специального и профессионального образования

### *Вспомогательные виды разрешенного использования*

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Лектории
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Предприятия общественного питания
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

### *Условно разрешенные виды использования*

- Организации, учреждения, управления
- Школы-интернаты
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Конфессиональные объекты

- Магазины
- Временные торговые объекты
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Открытые
  - Подземные и полуподземные
  - Многоэтажные

#### *Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости*

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах - 3 эт.; вне исторических районов – до 5 эт.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков - в соответствии

со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;

СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения».

### **Пр-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

#### *Основные виды разрешенного использования*

- Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.) – см. Статью 53 настоящих Правил.

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования*

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

#### *Условно разрешенные виды использования*

- Площадки для выгула собак.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами -

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

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

## **В ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

### **Зона линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур:**

Основные виды разрешённого использования –

- инженерно-технические объекты (здания, сооружения) - объекты электро- тепло-, газообеспечения;
- инженерно – технические объекты (здания, сооружения) - объекты водоснабжения и водоотведения;
- линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на территории улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры, так как земельные участки с линейными объектами находятся в границах территорий общего пользования.

Предельные (минимальные и или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются Законодательством РФ об автодорогах (в части, допустимой к применению в границах населённых пунктов), соответствующими СНиП, СанПиН и специальными нормативами.

## **Зона зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, природные зоны отдыха населённых пунктов, кроме парков и лесопарков)**

Зона предназначена для организации скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования - городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях, применительно к частям территории в пределах данной зоны, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

### ***Основные виды разрешенного использования***

- Скверы, сады, бульвары;
- Детские площадки;
- Площадки для отдыха;
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

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

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- Гостевые автостоянки.

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

- Спортивные площадки;
- Некапитальные строения предприятий общественного питания;
- Сезонные обслуживающие объекты.

### ***Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков***

Зона городских скверов, садов, бульваров должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий - не менее 70 %.

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Действие градостроительных регламентов на территории зелёных насаждений общего пользования (скверы, бульвары, природные зоны отдыха населённых пунктов – кроме парков и лесопарков) не распространяется, так как земельные участки в этой зоне находятся в границах территорий общего пользования.

Территория в границах проекта планировки сложилась по существующим жилым улицам. В границах существующих кварталов имеются отводы с оформленными и неоформленными (в случае наличия существующей жилой застройки на участках) земельными отношениями.

Территория в границах проекта планировки находится в зонах:

Ж-3- «Зона застройки малоэтажными жилыми домами»;

Ж-2- «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»;

ОЖ- «Зона общественно-жилого назначения»;

О-3- «Зона объектов среднего и высшего профессионального образования»

В « Зона военных объектов и иных режимных территорий»

Пр-1 «Зона озеленения специального назначения»

Проектом предусмотрено использование свободных территорий под строительство малоэтажных жилых домов и предприятий обслуживания, а также организацию озеленения и благоустройства, местных проездов. Свободные от застройки территории, попадающие в санитарно-защитную зону от железной дороги, и производственные площадки, располагающиеся на прилегающих территориях, на перспективу рассматриваются под размещение объектов капитального строительства – предприятия обслуживания.

Основная часть проектируемой территории находится в зоне Ж-3 и представлена существующей дооценной малоэтажной жилой застройкой с приусадебными участками, построенной по типу «город-сад» (бывший район Квелнау). В центральной части, по ул. Герцена, сформирована зона коммунальных объектов с административно-производственными зданиями и

сооружениями Калининградского поисково–спасательного отряда МЧС РФ, МУП «Банно – прачечный комбинат № 2», дежурной части ГИБДД.

В южной части проектируемой территории располагается квартал многоквартирных жилых домов по ул. Колхозной. Квартал жилых домов, находящийся между территорией военного госпиталя и улицей Колхозной, построен в водоохранной зоне от ручья Северный.

В составе жилого фонда в границах проектных работ присутствует значительное количество аварийного и ветхого жилья, подлежащего реконструкции.

По ул. Ген. Раевского построен 10 – этажный жилой дом, этажность и облик которого диссонирует со сложившейся застройкой.

Ведется строительство жилого комплекса по ул. Глинки, ул. Богатырской. По улицам Малая Лесная, Платова имеется отвод под многоквартирный жилой дом, разработана проектная документация. По улице Герцена расположена общеобразовательная школа № 8.

### **1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории**

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

Генеральным планом предусмотрены внешние для проектируемой территории транспортные связи:

с северной стороны проходит магистральная улица районного значения Б.Окружная 3-я, через всю территорию - магистральная улица районного значения Герцена.

С юга территория ограничена магистральной улицей городского значения ул. Островского.

Основные жилые улицы - Глинки, Богатырская, Парковая Аллея, Платова, Малая Лесная, Барклай Де Толли, Янтарная и др.

По юго-восточной границе проходит железная дорога.

Улично-дорожная сеть в районах малоэтажной застройки развита слабо, требуется ее строительство, либо реконструкция. В кварталах многоэтажных жилых домов расположены гаражи для индивидуального

автотранспорта. Крупные открытые парковки для хранения автотранспорта отсутствуют.

### **1.3.2. Характеристики развития жилой застройки**

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки составляет 128,3 тыс. кв. м, в том числе застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками – 50,3 тыс. кв. м, многоквартирными жилыми домами – 78,0 тыс. кв. м.

Численность населения около 5,4 тыс. чел.

В границах проекта планировки сосредоточена в основном индивидуальная жилая застройка, единично – многоквартирная многоэтажная.

На свободных территориях предусмотрено строительство индивидуальной и блокированной жилой застройки, объектов общественно-делового назначения.

### **1.3.3. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения**

Из учреждений обслуживания в границах проектируемой территории, в северо-восточной ее части на свободных территориях, предусматривается размещение детского дошкольного учреждения, магазинов, объектов бытового обслуживания, предприятий общественного питания. Расчет емкости объектов культурно – бытового назначения выполнен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330. 2011, прил. Ж.

Необходимое количество мест на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и школах принимается согласно рекомендациям генерального плана города Калининграда, выполненного научно – производственной фирмой «ЭНКО» (г. Санкт – Петербург), рекомендациям задания на разработку документации по планировке территории.

## **1.4. Плотность, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели)**

В границах проектируемой территории существующий жилой фонд, представленный индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с

приусадебными земельными участками, многоквартирной жилой застройкой средней этажности, сохраняется.

На свободных от застройки территориях предлагается строительство многоквартирных малоэтажных, индивидуальных и блокированных жилых домов.

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

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Существующее положение на 2013 г.</b>	<b>Проектное решение</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Существующее положение на 2013 г.</b>	<b>Проектное решение</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1.	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	130,0/100,0	130,0/100,0
	в том числе территории:			
1.1.	Жилых зон	- " -	79,6/61,0	88,0/68,0
	из них:			
1.1.	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированная жилая застройка;		44,8/34,0	46,9/36,0
	• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный); зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности	"-	28,0/22,0	34,3/26,0
		"-	6,8/5,0	6,8/6,0
1.2.	Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	"-	4,0/3,0	7,0/5,0
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	"-	14,0/11,0	19,6/15,0
1.4.	Зон озеленения специального назначения	"-	-	2,7/2,0
1.5.	Озелененных территорий общего пользования	"-	0,8/1,0	2,5/2,0
1.6.	Зон военных объектов и иных режимных территорий	"-	10,0/8,0	10,0/8,0
1.7.	Водные поверхности (пруды)	"-	0,2/0,1	0,2/0,1
1.8.	Прочие территории	"-	21,4/16,0	-
2.	<b>Население</b>			

2.1.	Численность населения,	тыс. чел.	5,4	6,8
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	–"-	1,1	1,2
2.1.2.	В зоне застройки многоквартирными жилыми домами	–"-	4,3	5,6
2.2.	Плотность населения	чел./га	55	58
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	128,3/100	184,4/100
	в том числе:			
3.1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	–"-	50,3/39,0	55,6/30
3.1.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	–"-	28,0/22,0	78,8/43
3.1.3.	Застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности	–"-	50,0/39,0	50,0/27
3.2.	Количество квартир	квартира	2050	3092
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	3,0	3,0
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.		
3.4.1.	В застройке индивидуальными жилыми домами	–"-	46	46
3.4.2.	В застройке многоквартирными жилыми домами	–"-	18	23
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	235/35
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	–"-	-	-
4.3.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	-	705/15
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	55/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	14/2
4.4.	Филиалы Сбербанка	опер. место	-	8/1
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	23,0	25,0
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения		-	2448

легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест		
--	-----------	--	--

### **1.5. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности**

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на проектной территории выполнен на основании исходных данных и требований Главного управления МЧС по Калининградской области от 13.08.2012 г. № 4502 и касается мероприятий ЧС мирного времени.

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

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

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

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

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

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

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

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

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

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

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

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в Ленинградском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны по ул. 1812 г. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённую точку района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах»:

**- органы местного самоуправления, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности**, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке проектируемой территории.

**К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:**

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

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

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

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

В целях обеспечения оповещения населения об угрозе или возникновении чрезвычайных ситуаций и в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (принят Госдумой 11 ноября 1994 г.), необходимо предусмотреть:

- установку в жилых и административных зданиях устройств получения информации от системы оповещения населения области (точки проводной радиотрансляционной сети или сети одного из операторов кабельного телевидения);
- установку оконечных устройств региональной автоматизированной системы централизованного оповещения населения области в соответствии с расчетом, предоставляемым ГУ МЧС;

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

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

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена –  
Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

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

## **2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)**

Проектируемая территория расположена в северной части города. Площадь участка в утвержденных границах – 130 га.

Участок проектирования ограничен:

- с севера – малоэтажной жилой застройкой по ул. Б.Окружная 3-я, (магистралью общегородского значения);
- с юга – многоквартирной жилой застройкой по ул. Островского;
- с запада – малоэтажной жилой застройкой по ул. Богатырской;
- с востока – железной дорогой.

Основная часть проектируемого участка представлена существующей довоенной малоэтажной жилой застройкой с приусадебными участками, построенной по типу «город – сад» (бывший район Квелнау).

В центральной части, по ул. Герцена, сформирована зона коммунальных объектов. Здесь размещены административно – производственные здания и сооружения Калининградского поисково–спасательного отряда МЧС РФ, МУП «Банно–прачечный комбинат № 2», дежурной части ГИБДД.

В южной части территории располагается квартал многоквартирных жилых домов по ул. Колхозной. Квартал жилых домов, находящийся между территорией военного госпиталя и улицей Колхозная, построен в водоохранной зоне от ручья Северный.

В составе жилого фонда в границах проекта планировки присутствует значительное количество аварийного и ветхого жилья, подлежащего реконструкции.

По ул. Ген. Раевского построен 10 – этажный жилой дом, этажность и облик которого диссонирует со сложившейся застройкой.

Ведется строительство жилого комплекса по ул. Глинки, ул. Богатырской. По улицам Мал. Лесная, Платова имеется отвод под многоквартирный жилой дом, разработана проектная документация. По улице Герцена находится общеобразовательная школа № 8.

Рельеф основной части территории ровный, спокойный. На проектируемой территории несколько водных объектов.

Проведен анализ по состоянию физического износа существующего жилого фонда – 0 – 30 %, 30 – 60 %, свыше 60 %.

Основные транспортные магистрали проектируемой территории улицы – Герцена, Б.Окружная 3-я, Богатырская, Парковая Аллея, Платова, Малая Лесная, Островского.

Улично-дорожная сеть в районах малоэтажной застройки развита слабо, требуется ее строительство, либо реконструкция. В кварталах многоэтажных жилых домов расположены гаражи для индивидуального автотранспорта. Крупные открытые парковки для хранения автотранспорта отсутствуют.

Проектное решение разработано с учетом:

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

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно. Определены санитарно-защитные зоны, регулирующие градостроительную деятельность.

### ***Историческая справка***

Современный микрорайон «Северная гора» Ленинградского района г. Калининграда (улицы Парковая Аллея, Платова, Малая Лесная, Большая Окружная 3-я, Островского, железная дорога) расположен на месте исторического района Кенигсберга Кведнау.

Первые документально зафиксированные сведения о нем относятся к XIII веку. Его название с течением времени несколько видоизменялось. Так, в 1258 г. он назывался - Кведемнове, а в 1302 г. - Кведнов.

Район Кведнау вошел в состав городских территорий Кенигсберга в XVII веке - в 1657г. Но юридически, соответственным законодательным актом, включение в состав Кенигсберга этой сельской общины было закреплено только 12 июня 1927г. Тем не менее, за пределами новых городских границ появился новый дачный поселок, также относящийся к району Кведнау и управляемый из одного административного центра.

В 1807 году весь приход Кведнау был полностью опустошён французами.

К концу XIX в. в Кведнау располагался приход и дворянское поместье.

Первое упоминание поместья Кведнау относится к XIII веку. Его первым владельцем был прусс Склодо со своим сыном Налубо (потомки Склодо - семья фон Пербандт, владельцы Лангендорфа в районе Веллау -Сокольники). Когда чешский король Оттокар II вторгся в 1255г. на Замланд, он правил в Виндекайме у Нессельбека (Орловка, Гурьевский район, Кутузовский сельсовет). Во время второго восстания пруссов он долго воевал с орденскими братьями, в сражениях потерял всех своих воинов и остался один. Затем Склодо бежал от Ордена в Шакен. Родственники, оставшиеся верными Ордену, уговорили его принять христианство и подчиниться. За это он получил от Ордена поместье Кведнау, призвал доминиканцев для крещения населения всей местности и построил на расположенной с севера, вплотную к имению, горе Аполлона (Пиколло) деревянную церковь.

Точная локализация местонахождения этого поместья и первой построенной там церкви не известна.

В орденское время поселение Кведнау вместе с сельскими районами, примыкающими к Кенигсбергу, находилось под управлением епископа Самбии. Представители Кведнау входили в Соборный капитул.

Замок капитула Самбийского епископства Кведнау был основан, возможно, в середине 14 в. Информации о нём крайне мало. Неизвестно даже точное место где он стоял (предположительно на холме, где в XIX в. был построен форт № 3 «Король Фридрих III»). Можно предположить, что на этом же месте располагалась старая крепость пруссов из рода Склодо.

По указаниям источников, к северу от укрепления располагался защитный вал.

Замок упоминается в 1427г., когда восставший епископский вассал Андреас Вогедде захватил замок Кведнау и близлежащую деревушку Трутенау (Медведевка Гурьевского района).

Во время подписания Торнского мира в 1466г. замок уже не упоминается.

На протяжении всего этого периода была известна верность жителей Кведнау Ордену. Но в Кайменскую (Каймен - Заречье) крестьянскую войну 1525 года Кведнау оказался тоже замешан. Восставшие расположились лагерем в большом дубовом лесу между Кведнау и Трутенау (Медведевка).

Древняя церковь Кведнау была посвящена апостолу Якову и была местом паломничества для рыбаков и мореходов наряду с церквями Юдиттен и Арнау (Марьино) и местом гибели св. Адальберта в Тенкиттене (Береговое). Размеры её

были 25 x 12,5 м. В 1320 году упоминается пастор Херманнус. В 1507 году она была снесена.

В разное время на Аполлоновой горе зафиксированы случайные археологические находки: погребальные урны, оружие и много янтаря.

Севернее поселения Кведнау располагалось одноименное городище, которое датируется эпохой средневековья. В довоенной литературе зафиксирован целый ряд находок, хранившихся в музее общества Пруссия в Королевском замке Кенигсберга. В настоящее время его точное местонахождение не известно.

Грунтовый могильник Кведнау по обряду кремации, датированный эпохой римского влияния, располагался на землях, относящихся к деревне. Отмечены находки погребальных урн «на песчаном холме за деревней». В настоящее время точное местонахождение могильника также не известно.

Как видно из вышеизложенного, в зону, непосредственно отведенную под проект планирования, ни один из выявленных объектов культурного наследия не попадает. При этом необходимо отметить, что в источниках часто содержится просто упоминание объекта, без детализации его местоположения.

В связи с вышеизложенным, перед началом строительства необходимо проведение сплошных археологических разведок на всей территории, отведенной под застройку, с целью локализации ранее известных памятников археологии и возможного выявления других, ранее не известных, объектов археологического и культурного наследия.

### *Кведнаусская кирха*

Во второй половине 13 века крещенный вождь пруссов Склодо построил на горе Пиколлоберг (форт № 3) в Кведнау («северная гора») кирху, посвященную апостолу Якубу. Эта кирха была местом паломничества для рыбаков и мореходов. В 1507 старая кирха была снесена и магистром Фридрихом Саксонским построена новая у подножья горы. Кирха многократно реставрировалась. Во время наполеоновской оккупации ее алтарь был вывезен французами в военный лагерь для проведения католической службы. (Эпитафии 17-18 веков, кафедра 1687 работы Иохана Кристофа Дёбеля, орган 1856 мастера Шервайта, кирха имела 2 колокола).

Во время боевых действий кирха была почти не повреждена. В последующие годы, из-за отсутствия надлежащего ухода, она потерпела значительные разрушения кровельных конструкций и кладки стен. Внутреннее

убранство кирхи, в том числе и алтарь, к 1964 было полностью разворовано. До 60-х годов разобрано до 50 % кровельных конструкций, проломаны стены и т.п. На 1964 год состояние кирхи характеризовалось как крайне тяжелое, частично аварийное. Кирха как памятник была поставлена на «государственный учет». В начале 70-х она была полностью уничтожена. На 1990 очень слабо просматриваются балки подвалов и остатки кладбища.

### **2.1.1. Решения генерального плана**

В соответствии с решением генерального плана муниципального образования «Город Калининград», правилами землепользования и застройки, проектируемая территория в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – Малая Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского (микрорайон Северная гора – южнее ул. Б.Окружная 3-я) находится в Ленинградском районе г. Калининграда. Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием, Правилами землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград». Основная цель проекта - разработка рационального планировочного решения территории, определение территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения. Первая очередь освоения включает в себя, прежде всего, инженерно-технические объекты, линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры. Размеры формируемых земельных участков под новое строительство установлены с учетом градостроительных норм и правил застройки.

Основные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, объектов обслуживания населения, объектов общественного и коммерческого назначения, инженерных объектов, иных объектов капитального строительства, линейных объектов, приведены на чертеже ПП-1, следующие –

Территория в границах проекта планировки находится в зонах:

Ж-3- «Зона застройки малоэтажными жилыми домами»;

Ж-2- «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»;

ОЖ- «Зона общественно-жилого назначения»;

О-3- «Зона объектов среднего и высшего профессионального образования»

В «Зона военных объектов и иных режимных территорий»

Пр-1 «Зона озеленения специального назначения».

Проектом предусмотрено использование свободных территорий под строительство малоэтажных жилых домов и предприятий обслуживания, а также организацию озеленения и благоустройства, местных проездов. Свободные от застройки территории, попадающие в санитарно-защитную зону от железной дороги и производственных площадок, располагающихся на прилегающих территориях, на перспективу рассматриваются под размещение объектов капитального строительства – предприятия обслуживания.

Транспортная схема, предлагаемая в генеральном плане города, трассировка уличной сети – основа проектного решения.

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда, настоящим проектом планировки предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся улично-дорожной сети с разработкой профилей улиц, совершенствованием покрытий проезжей части.

Генеральным планом сохраняется сложившаяся структура жилых улиц, этажность и тип жилищного строительства в кварталах жилой застройки. По северной границе проекта планировки проходит магистральная улица районного значения Б.Окружная 3-я, по западной - магистральная улица городского значения Островского. Предполагается реконструкция существующих улиц и проездов.

#### **2.1.2. Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки**

Основная часть проектируемой территории представлена существующей довоенной малоэтажной жилой застройкой с приусадебными участками, построенной по типу «город-сад» (бывший район Квелнау). В центральной части – по ул. Герцена, сформирована зона коммунальных объектов, здесь размещены административно - производственные здания и сооружения.

В южной части проектируемой территории располагается квартал многоквартирных жилых домов по ул. Колхозной.

По ул. Ген. Раевского построен 10 – этажный жилой дом, этажность и облик диссонирует со сложившейся застройкой, ведется строительство жилого комплекса по ул. Глинки, ул. Богатырской. По улицам Мал. Лесная, Платова имеется отвод под многоквартирный жилой дом, разработана проектная документация.

Согласно Генеральному плану города, в границах проектных работ выявлены следующие санитарно – защитные зоны:

- от завода АГА КАЗ, расположенного по улицам Б.Окружная 3-я, А.Невского, С33 - 300 м;
- от железной дороги - 50, 100 м;
- от 1-го пояса охранной зоны скважин - 30 м;
- граница водоохранной зоны ручья Северный (ст. 65, ч. 5, ч. 6 Водного кодекса РФ от 03.08.2008 г. № 74-ФЗ – вступил в силу с 01.01.2007 г.) - 5 м, 50 м;
- граница береговой полосы водного объекта общего пользования (ст. 8 ч. 8.6 Водного кодекса РФ от 03.08.2008 г. № 74-ФЗ – вступил в силу с 01.01.2007 г.) - 5 м, 20 м.

Проектируемая территория расположена в зоне водосборной площади руч. Северный, являющегося водоприемником существующей осушительной сети. Гидрографическая сеть представлена участком руч. Северный и каналом ОБ-2-2-1, являющимся притоком ручья. Источниками водного питания грунтов являются атмосферные осадки и грунтовые воды. Централизованные сети дождевой канализации имеются на отдельных участках. На территории возможно наличие закрытой осушительной сети довоенной постройки.

Грунтовые воды залегают близко к поверхности, имеет место переувлажнение земель, а местами – заболачивание. Гидрогеологическая ситуация в настоящее время неудовлетворительная. Состояние водоприемников неудовлетворительное, требуется очистка проводящей сети от донных отложений сорной отмершей древесно-кустарниковой растительности и бытового мусора. Осушительные каналы имеют нарушенные гидравлические связи. Имеются водоемы, различные по площади и связанные с основными водоприемниками, обособленные и придорожные осушительные кюветы.

Комплекс факторов, включающих неудовлетворительную работу осушительных систем или их отсутствие, пересеченный рельеф с замкнутыми понижениями, высокий уровень грунтовых вод, нарушенная система отведения поверхностных и грунтовых вод, создали условия переувлажнения и заболачивания. В периоды интенсивного выпадения атмосферных осадков, территория подвержена подтоплению. Поверхностный и грунтовый водный режим требует улучшения для избежания подтопления во время обильных атмосферных осадков, повышения уровня грунтовых вод.

### 2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно - бытового обслуживания населения

#### Основные технико-экономические показатели существующей жилой застройки в границах проекта планировки по данным Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ

№ п/п	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Сред. расчетная жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел.	Расчетное население тыс. чел.
1	2	3	4	5
1.	Индивидуальные жилые дома	50,3 (430 кв./ж.д.)	46,0	1,1
2.	Малоэтажные многоквартирные жилые дома	28,0 (620 кв.) Сред. площ. кварт. – 45 м <sup>2</sup>	18,7	1,6
3.	Многоквартирная жилая застройка средней этажности	50,0 (1000 кв.) Сред. площ. кварт. – 50 м <sup>2</sup>	18,5	2,7
	<b>Итого:</b>	<b>128,3 (2050 кв.)</b>	-	<b>5,4</b>

Примечание:

1. Средняя общая площадь существующих сохраняемых индивидуальных жилых домов 116 м<sup>2</sup>.
2. Расчет количества проживающих принимается на основе информации «Калининградстат» (письмо № 1061/12-09 от 29.05.2007 г.) по коэффициенту семейности – 2,7 чел.

Из учреждений обслуживания в границах проекта планировки имеют место – встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 35 мест, территорией 0,1 га; средняя общеобразовательная школа на 490 мест, территорией 1,0 га (нормативное количество учащихся на земельный участок в размере 1,0 га в условиях реконструкции 250 мест); встроенно-пристроенные торговые помещения (мин.).

#### **2.1.4. Улично – дорожная сеть, транспорт**

Транспортная схема, заложенная в Генеральном плане города Калининграда - основа проектного решения.

По южной части проектируемой территории проходит магистральная улица общегородского значения ул. Островского, через жилой район - магистральная улица районного значения улица Герцена, по северной границе - магистральная улица районного значения – Б.Окружная 3-я.

Для формирования полноценного жилого образования, необходима реконструкция существующей улично – дорожной сети с доведением до нормативных показателей, соответствующих категории улиц, устройство путепровода в двух уровнях на пересечении улицы Б.Окружная 3-я и железной дороги.

В настоящее время ведутся проектные работы по реконструкции магистральной улицы районного значения ул. Б.Окружная 3-я, что нашло свое отражение в данном проекте. Пешеходные связи по проектному предложению варианта № 1, 2 соответствуют, в основном, направлению всех транспортных автодорог и магистралей с выходом в парковую зону. Пешеходные переходы через железную дорогу планируются к улице Б.Бусловского и В.Гакуна.

Сеть пешеходных связей охватывает все районы жилой и общественной застройки и связывает между собой, сетью благоустроенных бульваров, основные объекты социально-культурного и торгового назначения.

#### **2.1. 5. Зеленые насаждения общего пользования**

##### **Санитарно-защитное озеленение**

Зелёный каркас проектируемой территории разработан в соответствии с Генеральным планом города Калининграда (НПО "ЭНКО"), заданием на проектирование.

Ядром зелёных насаждений общего пользования на проектируемой территории является исторически сложившийся парк Макса Ашмана, расположенный в непосредственной близости от проектируемой территории.

Пешеходная связь рекреационной зоны парка с территориями общественной и жилой застройки предусматривается по озеленённым бульварам, являющимся связующим звеном всех элементов планировочного района.

Санитарно-защитное озеленение железной дороги и санитарно-защитных зон территорий производственного и коммунального назначения не формировалось: указанные территории в проектном предложении предлагается для размещения допустимых в СЗЗ объектов общественного назначения, производственных территорий без СЗЗ.

Зоны санитарно-защитного озеленения в СЗЗ транспортных коммуникаций предусмотрены вдоль железной дороги Калининград – Светлогорск на участке улиц Б.Окружная 2-я – Северный обход города Калининграда. В санитарно-защитной зоне железной дороги на участке улиц Б.Окружная 2-я – улица Окуловская предусмотрена общественная застройка с фасадом, выходящим на железную дорогу, без проёмов или с ограниченным числом проёмов – данный принцип проектирования зданий общественного назначения создает дополнительную шумозащиту прилегающей жилой застройке.

#### **2.1.6. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения**

В проектных границах зоны залегания полезных ископаемых отсутствуют. Определены санитарно-защитные и охранные зоны, зона ограничения градостроительной деятельности на территории перспективного освоения –

- СЗЗ от завода АГА КАЗ – 300 м;
- Водоохранная зона ручья Северный – 50 м;
- Береговая полоса общего пользования – 5 м в обе стороны от бровок;
- СЗЗ от банно-прачечного комбината - 2, (ул. Герцена,34) – 100 м;
- СЗЗ от железной дороги – 50, 100 м;
- Граница первого пояса ЗСО скважин – 30 м.

#### **2.1.7. Выводы общей характеристики территории**

Территория в границах проектных работ имеет все предпосылки для использования в соответствии с проектными решениями разработанного Генерального плана города, Правилами землепользования и застройки - жилая застройка с объектами социально – бытового обслуживания. При проведении комплексного анализа территории учтены существующая планировочная структура, планировочные ограничения, наличие кадастровых земельных участков. Определены территории, пригодные для застройки, территории

существующих жилых образований, попадающих в границы санитарно-защитных зон. На большую часть территории имеются кадастровые земельные участки, в то же время имеются резервы территории под выборочное уплотнение жилой застройки.

По южной части проектируемой территории проходит магистральная улица общегородского значения - ул. Островского, вдоль которой располагается жилая застройка средней этажности; через жилой район - магистральная улица районного значения улица Герцена, вдоль которой сложилась застройка индивидуальными жилыми домами; по северной границе проектируемой территории проходит магистральная улица районного значения Б.Окружная 3-я, вдоль которой располагается садоводческое общество.

Для формирования полноценного жилого образования, необходима реконструкция существующей улично – дорожной сети с доведением до нормативных показателей, соответствующих категорий улиц, устройство путепровода в двух уровнях на пересечении улицы Б.Окружная 3-я и железной дороги.

Основная часть проектируемого участка представлена существующей довоенной малоэтажной жилой застройкой с приусадебными участками, построенной по типу «город – сад» (бывший район Квелнау).

В центральной части – по ул. Герцена, сформирована зона коммунальных и административно-производственных объектов. В южной части проектируемой территории располагается квартал много квартирных жилых домов В составе жилого фонда в границах проекта планировки присутствует значительное количество аварийного и ветхого жилого фонда, подлежащего реконструкции.

Особенностями проектируемой территории являются:

- исторически проектируемая территория застраивалась по принципу «город-сад», однако, современный образ поселка «Северная гора» отличается от первоначального замысла градостроителей: вновь построенные жилые комплексы многоэтажных жилых домов, в структуре исторически сложившегося малоэтажного жилого образования, неуместны и разрушают стилевую особенность поселка;
- сложившаяся транспортная структура не обеспечивает надежной транспортной связи между жилыми кварталами из-за не нормативных параметров ширины улиц и проездов;

• недостаточно развита инженерная и социальная инфраструктуры.

## **2.2. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки**

В границах проектных работ выделены зоны жилого, общественно-жилого, рекреационного назначения, а также зоны не подлежащие застройке. Определены площадки перспективного освоения под объекты общественно - делового назначения, под жилую застройку, объекты инженерной инфраструктуры. Предполагается развитие основных пешеходных направлений к существующему парку Макса Ашмана и объектам общественно-делового назначения, детским дошкольным учреждениям и школе, расположенной по улице Герцена.

### **2.2.1. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории**

Планировочная структура территории развивается в соответствии с Генеральным планом города, соблюдением санитарных норм. Структура зонирования предполагает, при условии сохранения существующего жилого фонда, причинение городу минимального вреда в свете ухудшения экологического состояния. Озелененные территории сохраняются и подлежат благоустройству. Предлагается создание озелененных пространств вдоль ручья Северный, создание пешеходной связи от улицы Янтарная, через жилое образование до улицы Герцена, создание озелененных санитарно-защитных зон от железной дороги, а также развитие основных пешеходных направлений к парковой зоне и объектам общественно-делового назначения.

Жилые группы формируются вдоль существующих улиц, параметры которых доводятся до нормативных показателей. На свободных от застройки территориях предусматривается развитие жилого образования и объектов социально-бытового назначения. Проектируемая транспортная схема предусматривает удобные подъезды к жилым домам.

## 2.2.2. Планируемое развитие жилищного строительства

### Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

№ п/п.	Наименование показателей – тип застройки в жилых зонах	Расчет общей площади жилого фонда	Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м	Сред. расч-я жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел.	Расчетное население тыс. чел.	Примеч.
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. Существующая сохраняемая жилая застройка</b>						
1.	Индивидуальные жилые дома	–	50,3 (430 кв./ж.д.)	46,0	1,1	
2.	Малоэтажные многоквартирные жилые дома	–	28,0 (620 кв.)	23,0	1,2	
3.	Многоквартирная жилая застройка средней этажности	–	50,0 (1000 кв.)	23,0	2,2	
	Итого:	–	128,3 (2050 кв.)		4,5	
<b>II. Проектируемая жилая застройка</b>						
1.	Индивидуальные жилые дома	21 000 м <sup>2</sup> : 800 м <sup>2</sup> x 200 м <sup>2</sup>	5,3 (26 кв./ж.д.)	53,0	0,1	1 ж.д. – 3 -4 чел.; 200 м <sup>2</sup> общей площ.; средний земельный участок – 800 м <sup>2</sup> ; расчетная территория 2,1 га
2.	Малоэтажные многоквартирные жилые дома	63 000 м <sup>2</sup> : 1,24 (1,24 – уд. показатель земельн. доли на 1 м <sup>2</sup> жилых помещений СП 30-101-98)	50,8 (1016 кв.)	23,0	2,2	Средняя площадь кварт. – 50 кв. м Расчетная территория – 6,3 га
	Итого:		56,1 (1040 кв.)		2,3	

	<b>ВСЕГО в границах проекта планировки:</b>		<b>184,4 (3090 кв.)</b>		<b>6,8</b>	
--	---	--	-----------------------------	--	------------	--

Примечание к таблице:

1. Величина удельного показателя земельной доли, приходящейся на 1 кв. м общей площади жилых помещений, определена правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (часть III, гл. 13, ст. 41, разд. 2, п. 13).
2. Общее количество проживающих в существующей сохраняемой малоэтажной жилой застройке на расчетный срок уменьшается за счет увеличения средней жилищной обеспеченности до 23 м<sup>2</sup>/чел. согласно рекомендациям материалов генерального плана г. Калининграда на 2015 г.

## Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

<b>1.</b>	<b>Территория кварталов жилой застройки</b> (жилые зоны всего)	- 88,0 га
в том числе:		
1.1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	- 46,9 га
1.2.	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 34,3 га
1.3.	Зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности	- 6,8 га
<b>2.</b>	<b>Общая площадь жилого фонда</b> , всего:	- 184,4 тыс. м <sup>2</sup> (100 %)
в том числе:		
2.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами	- 55,6 тыс. м <sup>2</sup> (30 %)
2.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 78,8 тыс. м <sup>2</sup> (43 %)
2.3.	Застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности	- 50,0 тыс. м <sup>2</sup> (27 %)
из общей площади жилого фонда		
•	существующий сохраняемый	- 128,3 тыс. м <sup>2</sup> (70 %)
•	проектируемый	- 56,1 тыс. м <sup>2</sup> (30 %)
<b>3.</b>	<b>Средняя этажность жилой застройки</b>	- 3,0 эт.
<b>4.</b>	<b>Население</b> , всего:	- 6,8 тыс. чел.
в том числе:		
4.1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	- 1,2 тыс. чел.
4.2.	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 3,4 тыс. чел.
4.3.	Зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности	- 2,2 тыс. чел.
<b>5.</b>	<b>Средняя жилищная обеспеченность</b>	
5.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами	- 46,0 м <sup>2</sup> /чел.
5.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 23,0 тыс. м <sup>2</sup>
<b>6.</b>	<b>Количество квартир</b> , всего:	- 3092 кв.
в том числе:		
6.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами	- 456 кв./ж.д.
6.2.	Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами	- 1636 кв.
6.3.	Застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности	- 1000 кв.
<b>7.</b>	<b>Плотность населения</b>	- 58,0 чел./га
(расчет плотности приведен в разд. 2.7)		

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога –  
Островского  
в г. Калининграде

### **2.2.3. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения**

#### **Расчет потребности населения в учреждениях обслуживания (СП 42.13330.2011, прил. Ж)**

Количество проживающих в границах проекта планировки – 6,8 тыс. чел.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Нормативный показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом			Общая площ. помеще -ний тыс. кв. м	Примеч.
					Сущ. сохр.	Проект.	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Учреждения народного образования</b>									
1.	Детские дошкольные учреждения	место	45	306	35 (0,1 га)	200 (0,5 га)	235 (0,6 га)	2,9	Зем. участки в условиях реконструкции – 26 м <sup>2</sup> /место (35 м <sup>2</sup> /место x 0,75)
2.	Средние образовательные школы	место	140	952	490 факт. (1,0 га)	–	250 норм. в услов. реконстр. (1,0 га)	5,6	Недостающее кол-во мест - за границами территории проекта планировки
<b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения</b>									
3.	Аптеки	объект	По заданию на проектирование	–	–	1	1	0,1	В застройке общественно-делового назначения, в стр.-пристр. к жилым домам

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога –  
Островского  
в г. Калининграде

4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м <sup>2</sup> общей площади	80	545	-	545	545	1,0	- « -
<b>Учреждения культуры и искусства</b>									
5.	Помещения для досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> площади пола	60	410	-	410	410	0,5	- « -
<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>									
6.	Магазины продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	70	480	-	480	480	1,5	- « -
7.	Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	30	205	-	205	205	0,6	- « -
8.	Предприятия общественного питания	место	8	55	-	55	55	0,9	- « -
9.	Магазины кулинарии	м <sup>2</sup> торговой площади	3	20	-	20	20	0,1	- « -
10.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	14	-	14	14	0,3	- « -
11.	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	70	-	70	70	0,2	- « -
12.	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	30	-	30	30	0,2	- « -

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога –  
Островского  
в г. Калининграде

Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи								
13.	Филиалы сберегательного банка	операционное место (окно)	1 на 1 – 2 тыс. чел.	8	–	8	8	0,2
	<b>Всего общей площади помещений:</b>	-	-	-	-		<b>12,1</b>	

Примечание: Норматив потребности на 1000 жителей в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах установлен согласно демографической структуре населения городского округа на расчетный срок (2015 г.), приведенной в генеральном плане г. Калининграда (электронная версия, разработчик - Научно-проектная фирма «ЭНКО», г. Санкт-Петербург) – по детским дошкольным учреждениям – 45 мест, по общеобразовательным школам – 140 мест.

## **2.2.4. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть**

Проектные предложения транспортной схемы основаны на положениях генерального плана муниципального образования «Город Калининград», разработанного в 1999 - 2002 г.г. научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» (Санкт-Петербург), анализе территориальных резервов, распределения транспортных потоков.

По южной части проектируемой территории проходит магистральная улица общегородского значения ул. Островского, через жилой район - магистральная улица районного значения улица Герцена, северной границе - магистральная улица районного значения – улица Б.Окружная 3-я.

Проектируемые подъезды к перспективной жилой застройке, формируемой на свободных территориях, пробиваются в структуре жилых кварталов, расположенным по улицам Краснохолмская, Червонная, Богатырская. На пересечении улицы Б.Окружная 3-я и железной дороги устраивается путепровод в двух уровнях.

Проектная трассировка улиц и проездов максимально совпадает с существующей планировочной структурой, с доведением характеристик поперечных профилей улиц и проездов, характера примыканий и пересечений до нормативных показателей.

Пешеходные связи соответствуют, в основном, направлению всех транспортных автодорог и магистралей с выходом в парковую зону. Пешеходные мосты через железную дорогу планируются к улице Б.Бусловского и В.Гакуна.

Сеть пешеходных связей охватывает все районы жилой и общественной застройки и связывает между собой основные объекты социально-культурного и торгового назначения с жилой застройкой.

Необходима реконструкция существующей улично-дорожной сети с доведением до нормативных показателей по категориям.

Проектным решением предусмотрен удобный подъезд ко всем группам жилых домов. Кроме транспортного обслуживания, на территории проектирования прокладывается сеть пешеходных и велосипедных сообщений.

## **Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в застройке многоквартирными жилыми домами**

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной жилой застройке:

5,6 тыс. чел. x 400 автом. на 1000 чел. = 2240 автомобилей,

где: 400 автомобилей – средний уровень автомобилизация на 1000 человек согласно СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.3 (в расчете повышенный в связи с высоким уровнем автомобилизации в Калининградской области)

в том числе:

- 70 % открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 1568 машино-мест,

из них

- 25 % для хранения в жилых районах (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19) – 392 машино-места.

Для проживающих в многоквартирной жилой застройке в границах проекта планировки необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 392 машино-места.

Хранение транспортных средств - индивидуальных легковых автомобилей населения, проживающего в застройке индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами, предполагается на приусадебных участках.

В целом, гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей на расчетное население в количестве 6,8 тыс. чел. необходимы не менее 90 % расчетного числа индивидуальных автомобилей (6,8 тыс. чел. x 400 м/м x 0,9) и составят 2448 машино-мест (СП 42.13330.2011, раздел 11, п. 11.19).

## **Объемы капитальных вложений в транспортное обслуживание**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Ед. измер.</b>	<b>Объем по проекту планировки</b>	<b>Стоимость единицы измерения, тыс. руб.</b>	<b>Стоимость всего, тыс. руб.</b>	<b>Примеч.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
1.	Реконструкция существующей улично - дорожной сети (протяженность – 14,0 км, средняя ширина в красных линиях – 16,5 м)	кв. м	231000 (14 000 м x 16,5 м)	2,5	577500,0	
2.	Проектируемая улично-дорожная сеть (протяженность – 1,8 км, средняя ширина в красных линиях – 16,5 м)	кв. м	29 700 (1800 м x 16,5 м)	5,0	148500,0	
	<b>Объем капиталовложений, всего:</b>		<b>260700,0</b>		<b>726000,0</b>	

### **2.2.5. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства**

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград», учетом проведенного анализа территории в границах проектирования.

Настоящим проектом предлагается использование выявленных территориальных резервов для индивидуального и малоэтажного многоквартирного жилищного строительства.

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО городской округ «Город Калининград» (НПИ ПП «ЭНКО»), на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

- Центральный участок по улицам Б.Окружная 3-я, М.Лесная, Богатырская, Герцена, Ген. Раевского, Кольцова

Зона жилого назначения предназначена для формирования жилой застройки малоэтажными жилыми домами до 4-х этажей. В соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, в зоне Ж-3 предусмотрены следующие зоны размещения объектов капитального

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

строительства - зона застройки многоквартирных малоэтажных жилых домов с размещением объектов социального и культурно-бытового обслуживания, являющаяся для зоны Ж-3 основным видом разрешенного использования.

На проектируемой территории расположены, в основном, исторически сложившиеся кварталы малоэтажной жилой застройки. Однако, в границах улиц Глинки, Богатырской сформирован квартал среднеэтажной жилой застройки, что противоречит разрешенному использованию зоны Ж-3.

Территория детского дошкольного учреждения формируется в границах квартала улиц Богатырская, Краснохолмская, Глинки. По улице Бусловского в квартале жилой застройки находится образовательный центр раннего развития ребенка. Объекты социального обслуживания формируются отдельным блоком в санитарно-защитной зоне железной дороги.

- *Южная часть по улицам Герцена, Генерала Раневского, Колхозная*

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.

Заделка зоны ОЖ сформирована 2-5 и 4-5 этажными жилыми домами.

- *Юго – восточный участок по улице Герцена*

Зона В - предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Территория зоны «В» занята зданиями учебных лабораторий инженерной механики.

Участок, относящийся к зоне «В» по улице В.Гакуна, принадлежит ООО «Гермес Балтика», находится в госсобственности и предназначен под строительство многоквартирных жилых домов.

- *Южная часть по улице Островского*

Зона О-3 - предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

- *Южная часть по улице Колхозная*

Зона Ж-2 - предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (до 7 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

- *Юго –западный участок вдоль железной дороги*

Зона ПР-1 - предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

## **2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне**

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

### Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;
- геологические опасные явления.

### Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте;
- аварии на взрывопожароопасных объектах.

### Биолого-социальные опасности:

Наличие данных опасностей возникновения ЧС в зонах проживания человека при высоком уровне негативного воздействия на социальные и материальные ресурсы могут привести к возникновению чрезвычайных ситуаций.

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);
- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы

Климатические экстремумы - экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные осадки и высокие снегозапасы - это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

Для Калининградской области в целом, характерны следующие виды климатических экстремумов:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь;
- сильный ливень;
- продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 С<sup>0</sup> и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 С<sup>0</sup> и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают:

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

С целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев, содержание рекламных щитов в надлежащем состоянии вдоль автодорог и в местах сосредоточения населения.

#### Интенсивные осадки и снегопады

*Интенсивные осадки* – сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня; характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, размытие дорог.

*Интенсивные снегопады* – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и связи при налипании снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

#### Сильные туманы

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

Обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

### Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры

Приводят к появлению наледи и налипаний мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно-сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

В зимний период сильный мороз с минимальной температурой воздуха не менее минус 25 °С и ниже в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях тепло - и энергоснабжения. Кроме того, в условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

### Гидрологические явления (затопления и подтопления)

Основной причиной подтоплений являются большое содержание влаги в грунте в осенне-зимний период и большая высота снежного покрова. Последующее быстрое таяние снега в годы с ранней весной или обильные дожди в летне-осенний период влекут за собой резкий подъём уровня грунтовых вод, что приводит к развитию процессов подтопления.

### Геологические опасные явления

#### Землетрясения

Землетрясения по своим разрушительным последствиям, количеству человеческих жертв, материальному ущербу и деструктивному воздействию на окружающую среду занимают одно из первых мест среди других природных катастроф. Внезапность в сочетании с огромной разрушительной силой колебаний земной поверхности часто приводят к большому числу человеческих жертв.

Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более предотвратить их, пока невозможно. Однако разрушения и число человеческих жертв могут быть уменьшены путём проведения политики повышения уровня осведомлённости населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

### Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

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

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

Наибольшую опасность представляют следующие объекты:

- трансформаторные электрические подстанции;
- сети (тепловые, канализационные, водопроводные и электрические).

Риски возникновения чрезвычайных ситуаций на сетях водопровода в мирное время незначительные. Чрезвычайные ситуации возможны в случаях разрыва магистральных сетей, но из-за небольшого максимального диаметра и расхода воды, значительной угрозы такая ситуация не несет ни зданиям и сооружениям, ни населению. Возможно на некоторое время прекращение подачи воды (до ликвидации аварии).

На электроподстанциях может возникнуть короткое замыкание и, как следствие, пожар. Для предотвращения такой ситуации, оборудование снабжено пожарной сигнализацией.

На линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии в жилой и производственной зонах (до ликвидации аварии).

Согласно данным ГУ МЧС России по Калининградской области, вблизи и непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально-опасным объектам

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

относятся – объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные.

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

Проектируемая территория находится вне зон возможного воздействия химически опасных объектов, расположенных на территории города.

### Пожары

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

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

- неосторожное обращение с огнём;

- нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования теплогенерирующих установок;

- неисправность оборудования;

- поджоги.

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

### Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях

На территории могут произойти транспортные чрезвычайные ситуации, связанные с авариями на автодорогах.

Аварии на автомобильном транспорте в большинстве случаев обусловлены человеческим фактором или природно-техногенными причинами.

Наибольшее количество чрезвычайных ситуаций на транспорте происходит летом. Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий являются:

- нарушение правил дорожного движения;
- техническая неисправность транспортных средств;
- качество дорожного покрытия;
- недостаточное освещение дорог.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

Согласно паспорту безопасности города, автодороги на рассматриваемой территории входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП.

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера

- *защита систем жизнеобеспечения населения* - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;

- *меры по снижению аварийности на транспорте* - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;

- *снижение возможных последствий ЧС природного характера* - осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и сугробовых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

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

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

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24.12.1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

## **Мероприятия по гражданской обороне**

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

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

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

В районе территории планировки и межевания существуют сети проводной радиотрансляционной сети и сети кабельного телевидения, позволяющие осуществить подключение строящихся объектов к системе оповещения населения, имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиренные установки ТАС ЦО.

### **2.4. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

В соответствии с Федеральным законом от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов является вопросом местного значения поселения.

Для реализации Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области обеспечения пожарной безопасности, органы местного самоуправления городских поселений, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

В соответствии с требованиями ст. 65-77 Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" при градостроительной деятельности, на последующих стадиях проектирования, при разработке документации по планировке территории:

- проектировщик должен учитывать требования указанного закона к размещению пожаро- взрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов; к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; к обеспечению противопожарного водоснабжения городских поселений; по соблюдению противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; по соблюдению противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в границах проектируемой территории, в Ленинградском районе города Калининграда размещено подразделение пожарной охраны (ул. Нарвская). Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удаленную точку района при движении пожарного автомобиля с расчетной скоростью 60 км/час. не превышает 10 минут.

## **2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды**

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

• «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 06.10.2003 г. № 131 – ФЗ.

• «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 г. № 52 – ФЗ.

• «Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993 г. № 5487 – 1.

• «Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. № 7 – ФЗ.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение жилой территории, строительство площадок отдыха для взрослых и детей.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются: автотранспорт, котельные, котелки, работающие на твердом и жидким топливе.

С целью улучшения качества атмосферного воздуха, проектом намечаются следующие мероприятия:

– установление для всех источников загрязнения воздушного бассейна уровня предельно допустимых выбросов, обеспечивающих нормативные предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосфере;

– реализация инженерно-технических мероприятий, обеспечивающих снижение уровня загрязнения воздушного бассейна (отопление газовое или электрическое);

– техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода выхлопных газов до европейских стандартов;

– введение системы мониторинга воздушного бассейна.

– рациональное потребление водных ресурсов.

Одной из самых острых экологических проблем проектируемой территории является проблема сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

Твердые бытовые отходы собираются в специальные металлические контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, имеющей бортики и обеспеченной удобными подъездными путями, и вывозятся

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского  
в г. Калининграде

специализированными организациями на полигон ТБО. Площадка должна располагаться не ближе 25 метров от жилья. Допускается также ежедневный сбор отходов непосредственно в мусоровоз, приезжающий в определенное время.

Первым этапом в системе сбора ТБО является селективный (раздельный) сбор отслуживших бытовых предметов и элементов, являющихся носителями токсичности: батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов, остатков краски и др. Количество таких отходов будет невелико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или на захоронение.

Необходимо наладить раздельный сбор остальных (нетоксичных) видов ТБО: упаковочной пластиковой и металлической тары, стекла, бумаги и картона в отдельные контейнеры, установленные на специальных площадках.

Контейнерные площадки обустраиваются в соответствии с санитарными нормами, огораживаются с трех сторон сплошным ограждением и оформляются зелеными насаждениями специально подобранного породного состава.

Параллельно с техническими мерами необходимо проводить широкое экологическое воспитание и образование населения в сфере обращения с ТБО на самых различных уровнях.

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку.

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автодорожный транспорт, трансформаторные подстанции.

При сохранении существующей застройки, предлагаются следующие мероприятия:

1. Упорядочение организации движения транспорта на улицах с созданием саморегулируемых перекрестков.
2. Систематическая проверка технического состояния транспорта.
3. Применение усовершенствованного покрытия на проезжих частях, содержание его в надлежащем состоянии, своевременный ремонт.

При организации охраны окружающей среды особую роль играют зеленые насаждения, защищающие население от шумовых факторов.

Сохранение и посадка зеленых насаждений обеспечит высокий уровень благоустройства, озеленение территории.

## 2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории

При последовательности осуществления мероприятий, определенных проектом планировки, первая очередь освоения включает в себя, прежде всего, инженерно-технические объекты, линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

В квартале жилой застройки по улице Глинки формируется жилое образование секционного типа средней этажности с реконструкцией существующих жилых домов. Идет строительство многоквартирных жилых домов по улице М.Лесная. Формируется участок под территорию детского дошкольного учреждения по улице Богатырская.

В границах сложившейся жилой застройки выявлены свободные территории, предназначенные для застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Сложившаяся сеть жилых улиц сохраняется, подлежит реконструкции улица Б.Окружная 3-я.

По утверждению проекта планировки с проектом межевания в его составе, необходимо освоение участков, сформированных для целей общего пользования - под улично-дорожную сеть, проезды, зеленые насаждения. Участки под строительство объектов общественно - делового назначения подлежат освоению в любой последовательности.

## 2.7. Территориальный баланс

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2013 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	130,0/100,0	130,0/100,0
	в том числе территории:			
1.	Жилых зон	- “ -	79,6/61,0	88,0/68,0
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированная жилая застройка;	-”-	44,8/34,0	46,9/36,0
	• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-			

	х этажей, включая мансардный); • зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности	-"-	28,0/22,0 6,8/5,0	34,3/26,0 6,8/6,0
2.	Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	-"-	4,0/3,0	7,0/5,0
3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктуры	-"-	14,0/11,0	19,6/15,0
4.	Зон озеленения специального назначения	-"-	-	2,7/2,0
5.	Озелененных территорий общего пользования	-"-	0,8/1,0	2,5/2,0
6.	Зон военных объектов и иных режимных территорий	-"-	10,0/8,0	10,0/8,0
7.	Водные поверхности (пруды)	-"-	0,2/0,1	0,2/0,1
8.	Прочие территории	-"-	21,4/16,0	-

Примечания:

- К п. 5 «Озеленение территории общего пользования»
  - Рекомендуемая площадь озеленённых территорий общего пользования на расчетное население 6,8 тыс. чел. – 3,4 га (СП 42.13330.2011, п. 9.14 – не более  $5 \text{ м}^2/\text{чел.}$ );
  - К юго-западной части проектируемой территории примыкает парк Макса Ашмана.
- Плотность населения (средняя по территории проекта планировки):
  - существующее положение – 55 чел./га;  
расчетная территория – 98,4 га [(130,0 – 10,0 (п. 6) – 0,2 (п. 7) – 21,4 (п. 8)],  
население – 5400 чел. (5400 чел. : 98,4 га = 55 чел./га);
  - проектное решение – 58 чел./га  
расчетная территория – 117,1 га [(130,0 – 2,7 (п. 4) – 10,0 (п. 6) – 0,2 (п. 7)],  
население – 6800 чел. (6800 чел. : 117,1 га = 58 чел./га).

## 2.8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2013 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	<b>Площадь в границах проектных работ – всего:</b>	га/%	130,0/100,0	130,0/100,0
	в том числе территории:			
1.1.	Жилых зон	- " -	79,6/61,0	88,0/68,0
	из них:			
	• зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с придомовыми земельными участками, блокированная жилая застройка;	"-	44,8/34,0	46,9/36,0
	• зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный); зона застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности	"-	28,0/22,0 6,8/5,0	34,3/26,0 6,8/6,0
1.2.	Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, общественно-делового назначения	"-	4,0/3,0	7,0/5,0
1.3.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	"-	14,0/11,0	19,6/15,0
1.4.	Зон озеленения специального назначения	"-	-	2,7/2,0
1.5.	Озелененных территорий общего пользования	"-	0,8/1,0	2,5/2,0
1.6.	Зон военных объектов и иных режимных территорий	"-	10,0/8,0	10,0/8,0
1.7.	Водные поверхности (пруды)	"-	0,2/0,1	0,2/0,1
1.8.	Прочие территории	"-	21,4/16,0	-
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1.	Численность населения,	тыс. чел.	5,4	6,8
	всего, в том числе			
2.1.1.	В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками	"-	1,1	1,2
2.1.2.	В зоне застройки многоквартирными жилыми домами	"-	4,3	5,6
2.2.	Плотность населения	чел./га	55	58
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			

3.1.	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир/%	128,3/100	184,4/100
	в том числе:			
3.1.1.	Застойка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	-"-	50,3/39,0	55,6/30
3.1.2.	Застойка малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	-"-	28,0/22,0	78,8/43
3.1.3.	Застойка многоквартирными жилыми домами средней этажности	-"-	50,0/39,0	50,0/27
3.2.	Количество квартир	квартира	2050	3092
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	3,0	3,0
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.		
3.4.1.	В застройке индивидуальными жилыми домами	-"-	46	46
3.4.2.	В застройке многоквартирными жилыми домами	-"-	18	23
4.	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	-	235/35
4.2.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	-"-	-	-
4.3.	Предприятия -			
	Торговли, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> торг. площади	-	705/15
	Питания, всего/на 1000 чел.	посад. мест	-	55/8
	Бытового обслуживания населения, всего/на 1000 чел.	рабочих мест	-	14/2
4.4.	Филиалы Сбербанка	опер. место	-	8/1
5.	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	23,0	25,0
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (уровень автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей)	маш./мест	-	2448
6.	<b>Инвестиции</b>			
6.1.	Транспортное обслуживание	тыс. руб.		726000,0

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улиц Парковая аллея – Герцена – Богатырская – Платова – М.Лесная – Б.Окружная 3-я – железная дорога – Островского в г. Калининграде

## **Исходная документация**

**Выкопировки из генплана городского округа «Город Калининград»,  
Правил землепользования и застройки**

**Эскизные предложения по застройке**

## **Графические материалы**