

ОАО «КАЛИНИНГРАДГРАЖДАНПРОЕКТ»

Муниципальный заказчик: "Комитет архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Города Калининграда»".

Инв. № 9918.07 – 1Д

Проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах улиц: Киевская – Коммунистическая – Минусинская – Беговая – П.Морозова в Балтийском районе г. Калининграда.

Том 1

Архитектурно - градостроительный раздел

Пояснительная записка

Исходная документация

Графические материалы

Директор института
кандидат архитектуры

С.М.Копычина-Лоренс

Гл. архитектор проекта

С.М.Копычина-Лоренс

Гл. инженер проекта

А.А.Ковалева

г.Калининград
2008 г.

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА.

**Проект планировки с проектом межевания в его составе территории
в границах улиц: Киевская – Коммунистическая – Минусинская –
Беговая – П.Морозова в Балтийском районе г. Калининграда.**

ТОМ 1. Архитектурно-градостроительный раздел

Пояснительная записка

Исходная документация

Графические материалы

ТОМ 2. ИТМ ГО и ЧС

ТОМ 3. ООС и ОВОС

ТОМ 4. Инженерное обеспечение.

Пояснительная записка

Исходная документация

Графические материалы

ТОМ 5. Схема газоснабжения

ТОМ 6. Сметная документация

ТОМ 7. Межевание.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	9918.07-1Д - ОПЗ		
ГАП	Копычина-Лоренс					Стадия	Лист	Листов
ГИП	Ковалева					II	2	
Рук.гр.	Ковалева							
Исполнит.	Лощинина							
Исполнит.	Пронина							
Общая пояснительная записка						 г.Калининград, ул. Багратиона, 111 Телефон: 632930		

ТОМ 1. Архитектурно-градостроительный раздел

Содержание:

СОДЕРЖАНИЕ:	3
1. СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТА	6
2. СПРАВКА ГИПА.....	7
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ.....	8
3.1. Климат	8
3.2. Гидрология	9
3.3. Инженерно-геологическая характеристика	9
4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	10
4.1. Существующее положение	10
4.2. Планировочные ограничения	14
4.2.1. Санитарно-защитные зоны.....	14
4.2.2. Охрана объектов культурного наследия	15
4.2.3. Заключение по комплексному анализу территории.....	23
4.3. Проектное решение	23
5. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	25
5.1.Существующее положение	25
5.2.Проектное решение	26
7. СИСТЕМА ЗЕЛЁНЫХ НАСАЖДЕНИЙ	27
7. РАСЧЕТ ПОСТОЯННО ПРОЖИВАЮЩЕГО НАСЕЛЕНИЯ И ОБЩИЙ ОБЪЕМ НОВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	29
8. ОРГАНИЗАЦИЯ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ	30
9. ПРИМЕРНОЕ СООТНОШЕНИЕ ВОЗРАСТНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ	31
10. РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	32
11. РАСЧЕТ СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ	36
12. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ	37
13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	38
13.1. Виды и состав территориальных зон.....	38
13.2. Градостроительный регламент использования проектируемой территории.....	40
13.3. Предложения по частичной смене функционального использования отдельных зон.....	49
14. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ	51
14.1. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ	51
14.2. Основные технико-экономические показатели проекта планировки	52
15. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ.....	54
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЯ	56

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ 3

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

1. Задание на разработку градостроительной документации № 12 от 19.09.2007г., утвержденное председателем Комитета архитектуры и градостроительства В.Н.Бусловой.
2. Постановление главы города – мэра города № 1862 от 17.08.2007 г. «О разработке “Проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах улиц: Киевская – Коммунистическая – Минусинская – Беговая – П.Морозова в Балтийском районе г. Калининграда”».
3. Фрагмент дежурного плана города с границами территории для разработки проекта планировки с проектом межевания в его составе. 2007. Утвержден и.о. начальника управления главного архитектора города от 02.08.2007 г.
4. Разрешительное письмо № 89 на представление технических условий (согласований, заключений) для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, от 22 февраля 2008 г.
5. Сведения по землепользователям и схема с указанием красных линий и границ землеотводов, выданные Комитетом архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Калининград» № 2205 от 12.03.2008г.
6. Информация Управления здравоохранения администрации городского округа «Город Калининград» № 245 от 16.04.08 г.
7. Заключение по инженерной подготовке территории при разработке “Проекта планировки с проектом межевания в его составе территории в границах улиц: Киевская – Коммунистическая – Минусинская – Беговая – П.Морозова в Балтийском районе г. Калининграда”, выданное институтом ОАО «Запводпроект» № 137 от 31.03.08 г. (на 3-х листах).
8. Информация о наличие опасных объектов, выданное управлением по технологическому надзору ”РОСТЕХНАДЗОРА” по Калининградской области № 4094 от 24.07.2008 г.
9. Сведения по предприятиям, администрация городского округа «Город Калининград» Комитет экономического развития № 212/эк от 25.03. 2008 г. (на 2-х листах).
10. Информация по объектам культурного наследия, выданная ГУК «НПЦ по охране памятников» № 537 от 08.04.2008г. (на 2-х листах).
11. Сведение, выданное Управлением образования администрации городского округа «Город Калининград» № 906 от 29.04.2008 года.
12. МУП «Гидротехник» технические условия № 388 от 04.09.2008 года.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ 4

13. Сведения государственного кадастра объектов недвижимости по Калининградской области № 0862-5/25 от 23.05.2008 года.
14. Управление Роспотребнадзора по Калининградской области №4263 от 01.09.2008 года.
Рекомендации по определению санитарно-защитных зон.
15. Сведения о численности населения Балтийского района г. Калининграда, выданные Федеральной службой государственной статистики № 12.17/964 от 14.05.2008 года.
16. Сведения о зданиях, сооружениях, строениях, расположенных в границах проектируемой территории, выданных согласно базе Комитета архитектуры и строительства № 9307 от 29.10.2008г.
17. Материалы дежурного плана г.Калининграда, выданные МУП «Городской центр геодезии» № 40 ДСП от 05.11.2008г.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:

1. Схема существующего положения проектируемой территории в структуре города, М 1:5000
2. Схема существующего положения проектируемой территории с комплексной оценкой ее использования, М 1:1000
3. Схема функционального зонирования и градостроительного регулирования, М 1:1000
4. Схема организации движения транспорта и схема организации улично-дорожной сети на проектируемой территории, М 1:1000
5. Разбивочный чертёж красных линий и линий регулирования застройки, М 1:1000
6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000
7. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000
8. Схема границ территорий объектов культурного наследия, М 1:1000
9. Схема планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с границами зон, М 1: 1000
10. Эскизный проект объёмно-пространственного решения застройки территории с обозначением доминантных объектов, М 1: 1000
11. Схема расположения землевладений и землепользований, М 1:1000

Примечание: Сводный план инженерных сетей, М 1:1000 см. Том 4. «Инженерные сети»

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							5

1. СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТА

Главный архитектор проекта	С.М. Копычина-Лоренс
Главный инженер проекта	А.А. Ковалева
Ведущий архитектор	В.К. Сень
Руководитель группы “Водоснабжение и канализация”	Р.Г. Невежина
Руководитель группы “Теплоснабжение”	О.М. Журавлева
Руководитель группы “Электроснабжение”	В.Г. Петрушина
Руководитель сметной группы:	Т.И. Балдычева
Руководитель группы “Перспективного планирования”	А.А. Ковалёва
Инженеры-проектировщики:	Е.Н. Лошинина А.Е. Горин А.И. Пронина Е.А. Таравкова А.М. Терехова

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ 6

2. СПРАВКА ГИПа

Проект планировки территории в границах улиц: Киевская – Коммунистическая – Минусинская – Беговая – П.Морозова в Балтийском районе г.Калининграда (Эскизный проект) разработан в соответствии с муниципальным контрактом №30 (№9918.07 – 1Д) от 10.12.2007г. на выполнение проектных работ.

Проект разработан в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований действующих строительных норм и правил.

Главный инженер проекта

А.А. Ковалева

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							7

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

3.1. Климат

Климат района г. Калининграда носит черты переходного от морского к умеренно-континентальному. Под влиянием воздушных масс с Атлантического океана наблюдается мягкая зима, часто без устойчивого снежного покрова, относительно холодная весна, умеренно теплое лето и теплая дождливая осень.

Общий приход суммарной солнечной радиации за год составляет 3400 мДж/м^2 . Приход солнечного тепла снижен на 40% в связи с большой облачностью.

Среднегодовая температура воздуха – плюс $7,1^{\circ}\text{C}$. Абсолютные колебания могут достигать от $+36^{\circ}\text{C}$ в июле – августе, до -33°C в январе - феврале.

Наиболее холодный месяц – январь, среднемесячная температура - $3,4^{\circ}\text{C}$. Наиболее теплый – июль, среднемесячная температура - $+17,4^{\circ}\text{C}$. Продолжительность безморозного периода - 172 дня. Сильные морозы и большая жара непродолжительны.

Город Калининград относится к зоне избыточного увлажнения, среднегодовое количество атмосферных осадков достигает 788 мм. С апреля по октябрь осадков выпадает в два раза больше, чем в холодный период. Осенью осадков в 1,5-2 раза больше, чем весной. Число дней с осадками больше 1,0 мм составляет 120 дней. Влажность воздуха высокая во все периоды года, среднегодовое значение относительной влажности днем составляет 70%, ночью и утром – 85-89%.

Для ветрового режима характерно преобладание ветров западной четверти горизонта (западный, юго-западный, северо-западный). В холодный период особую устойчивость имеют ветры западных, юго-западных и южных направлений; летом – западных, северо-западных и северных. Скорость ветра изменяется преимущественно от 4,0 м/с до 7,0-7,5 м/с. Среднегодовая скорость ветра 4,3 м/с. В среднем за год наибольшую скорость имеют ветры преобладающих направлений – западного и юго-западного, наименьшую – северо-восточного и восточного. Число дней с сильными ветрами (штормами) со скоростью более 15 м/с достигает 5-6 дней в году, главным образом, это ветры западные, юго-западные.

По строительно-климатическому районированию территории города расположена во II-Б подрайоне. Температура воздуха для отопления принимается равной минус 19°C , для вентиляции – минус 8°C . Продолжительность отопительного периода составляет 193 дня.

Климатические условия района оцениваются как благоприятные и не вызывают планировочных ограничений.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ

3.2. Гидрология

Территория, отводимая под застройку находится в южной части г.Калининграда, в зоне водосборной площади реки Товарной, являющейся водоприемником существующей осушительной сети, дождевой канализации и поверхностного стока, образующегося в результате выпадения осадков и таяния снегов.

В соответствии с Водным кодексом РФ р.Товарная попадает в категорию водотоков протяженностью от 10 до 50 км, для которых установлена водоохранная зона шириной 100 м и прибрежная защитная полоса шириной 30-50м. В водоохранную зону водотока проектируемая территория не попадает.

Рельеф основной части территории ровный, спокойный.

Территория района планировки осушается дождевой канализацией довоенной постройки, проходящей по улицам Киевская, Коммунистическая, Минусинская, Беговая, П.Морозова.

3.3. Инженерно-геологическая характеристика

Район характеризуется разнообразием рельефа. Имеются возвышенности, склоны, замкнутые понижения. В понижениях во влажные периоды года скапливается вода. Общее понижение рельефа наблюдается в северном направлении.

Источниками водного питания почвогрунтов являются атмосферные и грунтовые воды. Грунтовый тип водного питания преобладает в замкнутых понижениях рельефа. На остальной территории преобладает поверхностный и смешанный типы водного питания.

Освоение данной территории возможно после проведения мероприятий по инженерной подготовке и комплекса природоохранных мероприятий, а именно: полного благоустройства территории, организации и очистки поверхностного стока, организации культурного ландшафта, принятию мер по водоотведению и водопонижению.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							9

4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Существующее положение

(см. Схему существующего положения проектируемой территории в структуре города, Схему существующего положения проектируемой территории с комплексной оценкой ее использования)

Проектируемый участок расположен в юго-западной части города.

Площадь участка в утверждённых границах проектирования – 42,64 га.

Границы участка проектирования ограничены:

- с севера – магистралью общегородского значения – улицей Киевской,
- с запада – магистралью районного значения – улицей П.Морозова,
- с юга – ул. П.Морозова, ул. Минусинской, военным городком № 15,
- с востока – улицей Беговой и магистралью районного значения – улицей Коммунистической.

Исторически данная территория относится к пригородному поместью «Понаарт», построенного по типу «города-сада».

Существующая жилая застройка проектируемой территории, в северной части по ул. Киевской и в западной части по ул. П.Морозова, представлена жилыми домами средней этажности довоенной и послевоенной застройки. Значительная часть жилого фонда этой части подлежит реконструкции.

По данным Комитета архитектуры и строительства г. Калининграда жилой фонд в границах проекта планировки составляет 59940,4 общей площади.

Сведения по распределению жилого фонда по этажности, группировка общей площади по проценту физического износа сведены в таблицы № 4.1 и № 4.2.

Сведения по распределению довоенного жилого фонда по этажности и группировка общей площади по проценту физического износа сведены в таблице № 4.3 и 4.4.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							10

Таблица № 4.1.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ФОНДА НА 2008 Г., М ²	ГРУППИРОВКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ПО ФИЗИЧЕСКОМУ ИЗНОСУ, М ²						ПРИМЕЧАНИЕ
	0-10% состояние ж/дома хорошее	11-20% состояние ж/дома вполне удовлетворительное	21-30% состояние ж/дома удовлетворительное	31-40% Состояние ж/дома не вполне удовлетворительное	41-60% Состояние ж/дома неудовлетворительное	61-75% состояние ж/дома ветхое	
59940,4	11888,1	1224,2	7147,8	2604,4	28446,5	8629,4	62,8% - довоен ный жилой фонд

Таблица № 4.2.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ФОНДА, ТЫС. М ²	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОГО ФОНДА ПО ЭТАЖНОСТИ, М ²					ПРИМЕЧАНИЕ					
	1 этажный 1 эт. и мансарда	2-х этажный 2 эт. и мансарда	3-х этажный 3 эт. и мансарда	4-х этажный 4 эт. и мансарда	5-ти этажный 5 эт. и мансарда						
59940,4	1	648,1	38	21755,3	16	20544,8	5	9605,2	5	14717,4	

Таблица № 4.3.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДОВОЕН-НОГО ЖИЛОГО ФОНДА НА 2008 Г., М ²	ГРУППИРОВКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ПО ФИЗИЧЕСКОМУ ИЗНОСУ, М ²						ПРИМЕЧАНИЕ
	0-10% состояние ж/дома хорошее	11-20% состояние ж/дома вполне удовлетворительное	21-30% состояние ж/дома удовлетворительное	31-40% состояние ж/дома не вполне удовлетворительное	41-60% состояние ж/дома неудовлетворительное	61-75% состояние ж/дома ветхое	
37565,4	3508,3	2047	830,1	-	23497,8	7682,2	62,8% - довоен ный жилой фонд

Таблица № 4.4.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДОВОЕН-НОГО ЖИЛОГО ФОНДА, М ²	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОВОЕННОГО ЖИЛОГО ФОНДА ПО ЭТАЖНОСТИ, М ²						ПРИМЕЧАНИЕ				
	1 этажный 1 эт. и мансарда	2-х этажный 2 эт. и мансарда	3-х этажный 3 эт. и мансарда	4-х этажный 4 эт. и мансарда	5-ти этажный 5 эт. и мансарда						
37565,4	1	648,1	20	11685,6	16	20544,8	4	7650,8	2	1259,3	

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ				Лист
										11

Большую долю территории проектируемого района занимают участки, предоставленные для ведения садоводства в с/т «Беговая», в большей части необрабатываемые. Кроме того, значительный территориальный потенциал для жилищного строительства представляют собой территории, залесенные, занятые старовозрастными плодовыми насаждениями, самовольными ветхими хозпостройками в центральной части, прилегающей к с/т «Беговая» и в восточной части микрорайона между улицами Коммунистическая – маршала Новикова (см. Схему землепользований и землевладений).

Проектируемая территория относится к зоне концентрации объектов обслуживания, в том числе и районного значения. В границах микрорайона расположены следующие объекты общественного назначения:

- кинотеатр «Родина» с прилегающим городским сквером, где размещен Мемориальный комплекс на братской могиле советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945 г.), кафе;
- Кирха Св. Иосифа, 1936 г.
- церковь на ул. Киевской, кирха предместья «Понарт» – памятник истории и архитектуры;
- МУЗ «Городская детская поликлиника №4» (памятник архитектуры начала XX века);
- Детские дошкольные учреждения: МДОУ детский сад №5, МДОУ детский сад №53, ГДОУ детский сад №44;
- МОУ вечерняя образовательная школа №3. По данным Управления образования администрации городского округа «Город Калининград» к 01.09.2008г. планируется реконструкция вечерней школы в МДОУ детский сад на 115 человек;
- высшие и средние специальные учебные заведения в квартале ул. М.Новикова – Коммунистическая. Здания комплекса учебных заведений №3 и №5 по ул. М.Новикова являются памятниками архитектуры начала XX века;
- учреждения и организации управления районного значения (ЗАГС, МУ «Городской центр жилищных субсидий»;
- магазины продовольственные с торговой площадью 2533,8 м² (по данным Комитета экономического развития)
- магазины непродовольственные с торговой площадью 1753,2 м² (по данным Комитета экономического развития)
- предприятия общественного питания площадью 100 м² (по данным Комитета экономического развития).

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ

В границах проектируемого микрорайона, согласно данным Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области располагаются следующие памятники истории и культуры (Лист 8. Схема границ территорий объектов культурного наследия):

1) Регионального значения:

- «Кирха предместья «Понарт» 1897 г. ул. Киевская, 75;
- «Кирха св. Иосифа» 1936 г. ул. М.Новикова, 14;

2) Местного (муниципального) значения:

- «Мемориальный комплекс на братской могиле советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945г.» 1971г. ул. Киевская;

- «Бюст Павлика Морозова» 1981 г. ул. П.Морозова;

3) Выявленные объекты культурного наследия:

- «Здание кинотеатра «Гlorия» нач. XX в. ул. Киевская, 71;
- «Дом жилой» 1910 г. ул. М.Новикова, 1;
- «Здание административное» 1910 г. ул. М.Новикова, 3;
- «Здание народной школы» 1910 г. ул. М.Новикова, 5.

В непосредственной близости к границе территории располагается выявленный объект культурного наследия - «Здание гостиного дома» нач.XX в. ул. Судостроительная.

В северо-западной части микрорайона, в настоящее время расположены действующие котельные на твердом топливе.

При исследовании проектируемой территории использование земель было определено с учетом историко-культурной специфики и сложившейся современной ситуации. Схема землепользования района выполнена на основе данных ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Калининградской области и данным, предоставленным Городским центром геодезии. При установлении территориальных зон приняты за основу положения Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающиеся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

На территории проектного района имеются земли, находящиеся в:

1. собственности Российской Федерации – Профессиональное техническое училище.

2. Муниципальной собственности:

- территории, находящиеся в бессрочном пользовании землями (детские дошкольные учреждения, административные здания, больницы);
- территории, находящиеся в аренде (кинотеатр, библиотека, магазины, кафе и др. учреждения).

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							13

3. Территории с неоформленной формой собственности.

4.2. Планировочные ограничения

4.2.1. Санитарно-защитные зоны.

(см. Лист 6. Схема зон с особыми условиями использования)

В состав зон ограничений на использование территорий входят: санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов; коридоры основных инженерных коммуникаций (ЛЭП, водопроводов, газопроводов и др.); зоны охраны памятников истории и культуры; водоохраные и береговые полосы рек и ручьёв.

К основным действующим объектам, расположенным на проектируемой территории и рядом с ней, и имеющим санитарно-защитную зону, относятся (санитарно-защитные зоны определены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03):

Санитарно-защитная зона V класса - 50 метров

- мастерские, склад ремонт бытовой техники,
- 2 действующие котельные на твердом топливе, расположенные в северо-западной части микрорайона, находящиеся в ведении МУП “Калининградтеплосеть” (проектом рекомендуется уменьшение санитарно-защитной зоны за счет перевода котельных на газообразное топливо, использование современной технологии и экологически чистого оборудования).

Санитарно-защитная зона IV класса - 100 метров

- строительная база: БСУ, склад сыпучих материалов (проектом рекомендуется проведение комплексных мероприятий по реорганизации или перепрофилированию объекта с целью уменьшения выбросов загрязняющих веществ и сокращения санитарно-защитной зоны).

Вдоль основных улиц на проектируемом участке проложены следующие сети:

- городские коллектора дождевой канализации, проходящие по ул. П.Морозова диаметром 400-500 мм, ул. Киевской – 250-400 мм, ул. Коммунистической – 500 мм, ул. Марш. Новикова – 300-500 мм, ул. Беговой – 300 мм, ул. Минусинской – 200-500 мм с охранной зоной 3 м в каждую сторону от оси коллектора;
- подземный газопровод низкого давления с охранной зоной по 2 метра в каждую сторону от оси трубопровода;
- кабели связи – охранная зона по 2 метра в каждую сторону от крайнего кабеля.
- канализационная сеть с диаметрами трубопроводов, проходящих по ул. П.Морозова – 200-300 мм, ул. Минусинской – 250 мм, ул. Беговой – 200-250 мм, ул. Марш.Новикова -

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							14

250 мм, ул.Коммунистической – 250-350 мм, ул. Киевской – 200-250 мм, расстояние от которых до фундаментов зданий и сооружений составляет 3 м;

- водопроводная сеть с диаметрами трубопроводов, проходящих по ул. Коммунистической – 200 мм, ул. Киевской – 150-200 мм, ул. П.Морозова – 125 мм, ул. Минусинской – 125 мм, ул. Марш.Новикова – 100 мм, ул. Беговой – 100 мм, с охранной зоной 5 м в каждую сторону от оси коллектора .

4.2.2. Охрана объектов культурного наследия.

(Лист 8. Схема границ территорий объектов культурного наследия)

Проект планировки с проектом межевания в его составе проектируемой территории разработан в соответствии п.10 ст. 45 Градостроительного Кодекса РФ с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов Российской Федерации, границ территории вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

В границах проектируемого микрорайона, согласно постановлению Правительства Калининградской области № 132 от 23.03.2007 г. «Об объектах культурного наследия регионального и местного значения» и Приказу Службы государственной охраны объектов культурного наследия по Калининградской области № 9 от 20.06.2008 г. «О выявленных объектах культурного наследия», находятся следующие памятники истории и культуры:

1) Регионального значения:

- «Кирха предместья «Понарт» 1897 г. ул. Киевская, 75;
- «Кирха св. Иосифа» 1936 г. ул. М.Новикова, 14;

2) Местного (муниципального) значения:

- «Мемориальный комплекс на братской могиле советских воинов, погибших при штурме города-крепости Кенигсберг в апреле 1945г.» 1971г. ул. Киевская;

- «Бюст Павлика Морозова» 1981 г. ул. П.Морозова;

3) Выявленные объекты культурного наследия:

- «Здание кинотеатра «Гlorия» нач. XX в. ул. Киевская, 71;
- «Дом жилой» 1910 г. ул. М.Новикова, 1;
- «Здание административное» 1910 г. ул. М.Новикова, 3;
- «Здание народной школы» 1910 г. ул. М.Новикова, 5.

Согласно Федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. №73-ФЗ:

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							15

Ст. 36. п. 3., в случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации.

Ст. 59. п. 2., в историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

В соответствии с пунктами: 10, 11, 12 Положения «О зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ», утвержденным постановлением Правительства РФ № 315 от 26.04.2008г. к проектируемой территории устанавливаются следующие требования:

- Пункт 10. Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 16

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

- Пункт 11. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

е) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

ж) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							17

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

- Пункт 12. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Согласно выше перечисленным требованиям были определены и сведены в таблицы градостроительные регламенты и требования к рассматриваемой территории (Табл. 4.2.2.1, Табл. 4.2.2.2).

На проектируемой территории, в состав зон охраны объектов культурного наследия Калининграда (в т.ч. отдельных памятников, ансамблей и достопримечательных мест) входят:

1. охранные зоны (подробнее см. схему границ территорий объектов культурного наследия) - территории, в пределах которых в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
2. зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подробнее см. схему

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							18

границ территорий объектов культурного наследия) - территории, в пределах которых устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

По данным Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области данная территория интересна в археологическом плане, так как по исследованиям немецких ученых в пределах разрабатываемой территории, возможно расположение объектов археологического наследия (памятников археологии) – поселение «Понарт» известное еще с XIII в. Поэтому в соответствии с действующим законодательством рекомендуется в условия разрабатываемой документации на стадии рабочего проектирования заложить мероприятия по сохранению и выявлению объектов культурного (археологического) наследия, в том числе, по проведению археологических исследований на данной территории, и предоставить заключение в Службу государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области о наличии (отсутствии) культурного слоя.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ 19

Градостроительные регламенты для зон охраны объектов культурного наследия. Таблица 4.2.2.1

Охранные зоны объектов культурного наследия					
Название	Предметы охраны (подлежат сохранению)				Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия зоны, их реставрации и эффективного использования:
		Разрешается	Запрещается		
Охранные зоны объектов культурного наследия - памятников истории и культуры и вновь выявленных объектов культурного наследия	<ul style="list-style-type: none"> ■ объекты культурного наследия: <ul style="list-style-type: none"> - объекты культурного наследия, включенные в реестр (памятники истории и культуры) - выявленные объекты культурного наследия (ценные средовые объекты) <ul style="list-style-type: none"> ■ красные линии улиц; ■ визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта) ■ исторические границы участков или границы кадастровых участков ■ исторические функции, если они морально не устарели ■ индивидуальные предметы охраны (фасады, интерьеры, отдельные элементы декора и пр.) ■ принцип застройки – периметральный усадебный, с разрывами или без, с заполненным или пустующим дворовым пространством и т. п. ■ малые архитектурные формы (ограды, ворота и т. п.) ■ визуальное восприятие объектов 	<p>Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия</p> <p>различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия (см. ст.35 п.4 Закона), в т. ч. таких как:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ реставрационно-ремонтные работы ■ музеефикация памятников ■ реконструкция памятника при условии сохранения индивидуальных предметов охраны ■ установка охранных и мемориальных досок ■ работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников ■ озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт ■ строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику ■ восстановление исторического характера озеленения; ■ устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному согласованию ■ строительство объектов для обслуживания экскурсантов и туристов по специальному согласованию 	<ul style="list-style-type: none"> ■ нарушение предметов охраны при любых видах деятельности <ul style="list-style-type: none"> ■ нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта ■ строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия ■ строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника ■ использование памятников и их охранных зон под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов ■ использование памятников и их охранных зон под производственные, складские объекты, гаражи (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры) ■ установка временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников ■ вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности 	<ul style="list-style-type: none"> ■ научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустроительных работ, благоустройство территории и установка рекламы осуществляются по согласованию с соответствующим государственным органом охраны памятников ■ установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников ■ закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане ■ вывод из охранной зоны памятников предприятий, мастерских, складов, гаражей (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры), несовместимых с функционированием памятника ■ нейтрализация или снос дисгармонизирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны ■ вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих историческую среду памятников ■ реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон ■ соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника ■ проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе 	

	наседя (гаммиев ик комплекс, цинк ферок суржий цинк эмнэв ланцифа)		
--	---	--	--

Таблица 4222

Зыгаревания сройки яйственности

Им	Ком	Лс	Н	Поти	Де

9807-Д-ОВ

И.	Ку.	Лс.	Н	При.	Д.

9807-Д-ОЗ

4.2.3. Заключение по комплексному анализу территории.

В результате проведенного комплексного анализа территории были изучены следующие факторы: природные условия, экологическая обстановка, современное использование территории, планировочные ограничения, состояние существующей инженерной и транспортной инфраструктуры, состояние социально-обслуживающей сферы, состояние существующего жилищного фонда, наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

В итоге были определены следующие проблемные вопросы:

1. Часть существующей жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры находятся в санитарно-защитных зонах производственно-коммунальных объектов, что является нарушением действующих санитарных норм.
2. Требуется улучшение экологического состояния жилых зон путем перепрофилирования существующих производственно-коммунальных объектов, или их выноса за пределы селитебных территорий.
3. На исследуемых автомагистралях отмечается превышение загрязняющих веществ в 1,5-2 раза относительно предельно-допустимых норм, связанное с возросшим транспортным потоком.
4. Необходимо проведение работ по благоустройству жилых территорий, создание мест отдыха для жителей.
5. Необходимо решение транспортной инфраструктуры, в настоящее время не отвечающей требованиям возросших автомобильных потоков, необходимо устройство организованных стояночных мест для хранения легковых автомобилей.
6. На стадии рабочего проектирования необходимо заложить мероприятия по сохранению и выявлению объектов культурного наследия, в том числе, по проведению археологических исследований на данной территории, и предоставлении заключения в Службу государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области о наличии (отсутствии) культурного слоя.

4.3. Проектное решение

Задачей архитектурно-планировочного решения проекта планировки территории, расположенной в границах улиц Киевская – Коммунистическая – Минусинская – Беговая – П.Морозова в Балтийском районе г.Калининграда, является выделение территорий для нового жилищного строительства с сохранением традиционного характера планировочного решения.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 23

В проекте учтены предложения проекта Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», разработанного НПФ «ЭНКО» в 2002 году, и «Проекта зон охраны объектов культурного наследия». При этом планировочные решения жилой застройки выполнены с учётом комплексной оценки проектируемой территории.

Формирование проектируемого жилого района представляет архитектурно-планировочную композицию квартальной структуры, предлагаемую на свободных от застройки участках. Архитектурно-планировочная композиция решается путём реконструкции существующей транспортной инфраструктуры и создания новой для обеспечения транспортной связи с проектируемой жилой застройкой.

Территория жилого района делится существующими жилыми улицами (ул. Новикова, ул.Беговая) и проектируемой улицей (продолжение ул.Минусинской) на четыре квартала. Три квартала рассматриваемого участка, расположенные севернее ул. Минусинской, характеризуются проектируемой периметральной застройкой, которая образует замкнутые дворовые пространства. Вдоль проектируемой части ул.Минусинской планируется развитие торговой линейной зоны в виде встроено-пристроенных объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения. Расположение культурно-бытовых объектов вдоль проезжих улиц обеспечивает удобство обслуживания населения. Количество их определяется расчетом (табл.10.1).

Жилая застройка решена отдельными жилыми кварталами на свободных участках. Преобладающая этажность от 3 до 5 этажей. Использование в застройке зданий различной этажности позволяет разнообразить в архитектурно-планировочном решении городскую среду.

В соответствии с заданием на разработку градостроительной документации №12 был выполнен анализ территории на предмет возможности повышения этажности объектов нового жилищного строительства. Проектом предлагается повышение этажности отдельных зданий проектируемой жилой застройки до 7-ми этажей в центральной части квартала, ограниченного улицами: Минусинская, Беговая, Киевская, П.Морозова.

Жилая застройка решена отдельными жилыми группами с озеленёнными, просторными благоустроеннымми дворами. В проекте предусматривается сеть пешеходных дорожек – кратчайшие пути от жилых кварталов до остановок общественного транспорта и размещаемых в непосредственном приближении к ним объектов обслуживания. Дворовые территории жилых домов обустраиваются необходимым набором площадок, общим озеленением.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 24

В северо-восточной части проектируемой территории предусматривается выделение отдельной рекреационной зоны – городского сквера в районе кинотеатра «Родина».

5. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

5.1. Существующее положение

(см. Ситуационный план, Схему существующего положения проектируемой территории в структуре города с комплексной оценкой ее использования, Приложение 1)

Проектируемая территория жилого района ограничена:

- с севера - магистралью общегородского значения – улицей Киевской;
- с запада - магистралью районного значения – улицей П.Морозова;
- с юга - магистралями районного значения – ул. П.Морозова, ул. Минусинской;
- с востока – ул. Беговой и магистралью районного значения – улицей Коммунистической.

По улицам Киевской, П.Морозова и ул. Коммунистической проходят маршруты массового пассажирского транспорта: автобусы, маршрутные такси и т.д., они несут основную нагрузку по обеспечению обслуживания общественным транспортом населения существующей застройки.

Основными проблемами транспортной структуры проектируемого жилого района являются:

- 1) узкая проезжая часть улиц магистрального значения, что не соответствует возросшим транспортным потокам;
- 2) одностороннее движение, что также не соответствует эксплуатации улицы магистрального значения;
- 3) отсутствие организованных стояночных мест для автомобилей;
- 4) неудовлетворительное состояние дорожного полотна большинства существующих улиц, требующее ремонта и реконструкции.

Также к основной проблеме относится исторически сложившаяся плотная застройка на территории проектируемого жилого района, создающая проблемы для прокладки улиц с необходимыми нормативными требованиями. В результате этого в настоящее время магистральные улицы Киевская, П.Морозова, Коммунистическая имеют недостаточную ширину в красных линиях и проезжей части дороги.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							25

5.2.Проектное решение

(см. Эскизный проект объемно-пространственного решения застройки территории с обозначением доминантных объектов и Схему организации движения транспорта и схему улично-дорожной сети на проектируемой территории)

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с проектом Генерального плана муниципального образования г. Калининграда, разработанным НПФ «ЭНКО» г. Санкт-Петербург.

Внутри территории жилого района проектом предусматривается размещение:

- улиц в жилой застройке;
- проездов к жилым и общественным зданиям, к другим объектам городской застройки.

Для организации общественного транспорта на магистральных улицах и дорогах запроектированы остановочные пункты с длинной посадочной площадки не менее 30 метров.

Улица Киевская – магистраль общегородского значения регулируемого движения. В настоящее время транспортное движение на участке от ул. Коммунистической до ул. П. Морозова одностороннее, с последующим переходом в кольцевое: по ул. П.Морозова - Коммунистическая – Киевская. По ул. Киевской осуществляется трамвайное движение с кольцом, расположенным на пересечении улиц Камской и Киевской. В дальнейшем планируется перенос данного кольца на пересечение улиц Киевской и Коммунистической. Существующие трамвайные пути по ул. Киевской разбираются. Это даст возможность организации на ней двухполосного движения. Проектируемая ширина дорожного полотна магистрали принимается 15 метров, с устройством по центру разделительной полосы шириной 1 м с повышенным бортовым камнем. Проектом предусматривается максимальное сокращение съездов с магистральной улицы, а оставшиеся съезды к стоянкам общественных и жилых зданий предлагается осуществлять через пониженный бортовой камень.

Ул. П. Морозова и ул. Коммунистическая – магистрали районного значения – проектируются с двухсторонним движением, с устройством местных проездов. Проектируемая ширина магистрали в красных линиях принята 14 метров.

Ул. Беговая, ул. Минусинская, ул. Книжная, и ул. Новикова – жилые улицы – проектируются с двухсторонним движением. Проектируемая ширина проезжей части принята 6-8 метров.

Благоустройство улично-дорожной сети местного значения предусматривает организацию полос озеленения, обеспечение освещения и водоотведения.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 26

Проезды проектируются для обеспечения транспортных связей с жилыми и общественными зданиями и учреждениями, с другими объектами городской застройки внутри кварталов. Ширина проезжей части проектируемых проездов составляет 5,5 метра, ширина тротуара - 1,5-3 метра.

Пешеходная система представлена тротуарами, пешеходными дорожками, идущими вдоль магистралей и внутриквартальных проездов для осуществления связи между отдельными жилыми кварталами.

В пределах жилых улиц и дворовых территорий жилой застройки предусматривается размещение открытых стоянок для временного и постоянного хранения автомобилей.

Для обоснования красных линий в проекте разработаны поперечные профили улиц и дорог (Приложение 1).

7. СИСТЕМА ЗЕЛЁНЫХ НАСАЖДЕНИЙ

В основу озеленения проектируемой территории положены следующие принципы:

1. Оздоровление окружающей жизненной среды.
2. Обеспечение комфортного проживания и отдыха населения.
3. Обогащение существующих ландшафтов проектируемой территории, с сохранением имеющихся ценных.
4. Участие зеленых насаждений в формировании планировочной и объемно-пространственной структуры застройки.

В систему озеленения входят:

1. Насаждения общего пользования – озелененные полосы на жилых улицах, скверы, бульвары, парки.
2. Насаждения ограниченного пользования – внутри групп жилых домов, на территории спорткомплексов, общественных зданий и сооружений, промышленных предприятий.
3. Насаждения специального назначения – шумозащитные посадки вдоль линий автомобильных дорог, санитарно-защитные и охранные зоны.

Зеленые насаждения района объединены в целостную пространственно-непрерывную систему. Насаждения распределены так, чтобы избежать образования

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ 27

массивов сплошной застройки и создать наиболее благоприятную среду для проживания и отдыха населения.

Ведущим компонентом в озеленении проектируемой территории является сквер, расположенный у кинотеатра «Родина», именно он берет на себя основную рекреационную нагрузку.

Культурные ландшафты создаются в зоне общественных центров, на пешеходных направлениях, во дворах групп жилых домов, на территориях школ и детских садов. Для их организация требуются разработки специальных проектов по озеленению каждого конкретного участка.

В наиболее важных в планировочном отношении местах, рекомендуется посадка высокодекоративных интродуцированных видов, в том числе и вечнозеленых: магонии, самшита, рододендронов, туй и других. Во всех случаях для посадки интродуцентов необходимо завозить плодородный слой земли и разложившийся торф.

Правильно подобранный породный состав насаждений позволяет не только повысить эстетическую ценность ландшафтов, но также позволит сократить и нейтрализовать атмосферные и шумовые загрязнения. Для чего более широко предлагается использовать быстрорастущие, газо- и пылеустойчивые виды растений.

Расчет нормативного озеленения территорий представляется в Томе 3. ООС и ОВОС.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							28

7. РАСЧЕТ ПОСТОЯННО ПРОЖИВАЮЩЕГО НАСЕЛЕНИЯ И ОБЩИЙ ОБЪЕМ НОВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Расчет постоянно проживающего населения производится по плотности населения на территорию микрорайона. Для зоны высокой степени градостроительной ценности территории и для климатического района II Б эта плотность составляет 350 чел/га (в соответствие со СНиП 2.07.01-89*).

В расчетную территорию включаются территории жилой застройки, все площади участков объектов повседневного пользования, а также территории улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к зданиям.

Площадь расчетной территории составляет 10,63 га. Таким образом, количество проживающих в проектируемой жилой застройке составляет 3,72 тыс. чел.

Площадь существующей жилой застройки составляет 12,39 га., количество жителей – 4,34 тыс. чел. Итого, население проектируемого района составляет 8,06 тыс. чел.

Площадь проектируемой территории блокированных жилых домов – 1,5 га (37 блок-секций по 300 м²). Площадь проектируемых таун-хаузов – 0,13 га (4 индивидуальных дома).

При расчетной жилищной обеспеченности 25 м. кв./чел., площадь квартир в многоэтажной застройке составит 93 тыс. м.кв. Таким образом, при средней площади квартиры 62 м. кв., количество квартир составит 1500.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							29

8. ОРГАНИЗАЦИЯ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

(см. схему планируемого размещения объектов социально-культурного и
коммунально-бытового назначения с границами зон).

Размещение, вместимость и размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания на проектируемой территории приняты в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектируемая территория относится к зоне концентрации объектов обслуживания, в том числе районного значения, которые включают в себя торговые центры, центры магазины, кафе, ателье, библиотеку, кинотеатр, а также учреждения и организации управления.

Также в границах микрорайона расположено среднее специальное учебное заведение (ПТУ), детские дошкольные учреждения и городская детская поликлиника.

Дошкольные учреждения размещаются на изолированных от улиц с большим движением транспорта участках. Подъезд к общеобразовательным учреждениям осуществляется по внутриквартальным проездам. Наибольшее расстояние от зданий детских садов – 300 метров.

Учреждения повседневного пользования и первичного обслуживания: торговли, общественного питания, коммунально-бытовые, кредитно-финансовые учреждения, отделения связи и объекты ЖКХ, а также внешкольные учреждения предполагается разместить во встроенно-пристроенных помещениях, и рассредоточить по территории района так, чтобы охватить все группы жилых домов.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							30

9. ПРИМЕРНОЕ СООТНОШЕНИЕ ВОЗРАСТНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

Соотношение возрастных групп населения рассчитано по данным численности населения Ленинградского района г. Калининграда по полу и отдельным возрастным группам на 1 января 2007г., предоставленным Федеральной службой государственной статистики по Калининградской области.

Приведенное соотношение возрастных групп населения необходимо для расчета учреждений и предприятий обслуживания.

Таблица 9.1.

№ п.п.	Возрастные группы населения	Удельный вес возрастных групп в объеме численности населения, %	Количество населения, чел.
1	0 – 2 года включительно в т.ч. 0 – 1 год	2,6% 1,9%	210 153
2	3 – 6 лет включительно	2,9%	234
2	7 – 15 лет включительно	10%	806
3	свыше 55 лет женщины	14%	1128
4	свыше 60 лет мужчины	6,3%	508
	Итого: нетрудоспособного возраста	35,8 %	2885
5	16 – 54 года включительно женщины	31,3%	2523
6	16 – 59 лет включительно мужчины	32,9%	2652
	в том числе: мужчины и женщины 16 – 17 лет	3,4%	274
	Итого: трудоспособного возраста	64,2 %	5175
	ВСЕГО:	100 %	8060

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 31

10. РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ

(см. схему планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с границами зон)

Учреждения социального, бытового и культурного обслуживания рассчитаны на постоянно проживающее население в количестве 8,06 тыс. чел.

Расчет произведен согласно рекомендуемому приложению № 7 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и таблице 10.1. «Примерное соотношение возрастных групп населения».

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							32

Таблица 10.1

№ П.П.	НАИМЕНОВАНИЕ УЧРЕЖДЕНИЙ СОЦКУЛЬТЫТА	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕР.	НОРМА НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ	ТРЕБУЕТСЯ ПО НОРМАМ СНИП	ПРЕДУСМОТREНО ПРОЕКТОМ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ М.КВ.	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ М.КВ.	ПРИМЕЧАНИЕ
Учреждения народного образования								
1	Детские дошкольные учреждения	место	85% от числа детей 3-6 лет	234	4 учреждения на 557 мест, существующие	-	-	№ 1 по схеме
2	Внешкольные учреждения	место	10% от числа школьников	110	110	444	1554	№ 2 по схеме
	В том числе:							
	- Дом школьников		3,3%	36	36			
	- Станция юных техников		0,9%	10	10			
	- Станция юных туристов, натуралистов	место	0,4%	4	4			---/---
	- Спортивная школа		0,4%	4	4			
	- Школа искусств		2,3%	26	26			
			2,7%	30	30			
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные								
3	Молочные кухни	порция в сутки на ребенка до года	4	356	356	262	917	№ 3 по схеме
4	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на ребенка до года	0,3	26,7	26,7	-	-	---/---
Учреждения культуры и искусства								
5	Помещения для культурно-массовой	м ² площаadi пола	50	403	403	213	745,5	№ 4 по схеме

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

9918.07 – 1Д - ОПЗ

Лист
33

№ ПП	НАМНОЖЕНИЕ УЧЕДИЙ СОКУЛЬСТА	ЕДИЦЫ ИМР.	КОЛЛИЧЕСТВО КОММ СИЛ	ПРЕДМОСТИ ПО КОММ СИЛ	ПРЕДМОСТИ ПОКОМ	ОДИН ПОДЪ МВ	СЛОЖЕННЫЙ ОБМ МВ	ПРИЧАСТИЕ
	рабыс настенем доуа							
6	Таневильсы	мсю	3	2	2	15	585	Несохе
7	Кубы	мсю	40	10	10	23	855	-//-
8	Зъяпракснов и ировых автомов	м ² подъюта	3	24	24	10	30	-//-

Предприятия общепроизводства

и бытового обслуживания

9	Майны в том числе - продовы - народтовары	м ² торгов подъи	10 70 30	86 54 22	86 54 22	-	-	Несохе существующие
10	Майны кулинари	м ² торгов подъи	3	24	24	-	-	-//-
11	Предприятия общепроизводства	мсю	8	6	6	-	-	-//-
12	Предприятия бытового обслуживания	рбое мсю	2	16	16	10	55	Несохе
13	Прене самобужжания	кв.метр мсю	10	8	8	8	275	-//-
14	Химики самобужжания	кв.метр всему	40	32	32	70	25	-//-

980-ДОЗ

Ин Код Ло Н Годи Дк

Ло
34

№ ПП	НАМНОЖЕНИЕ УЧЕДИЙ СОКУЛЬСТА	ЕДИЦЫ ИМР.	КОМАНДА 100ЖЕНЕЙ	ТРЕБУЕСЯ ПО КОММ СИП	ПРЕДМОСНО ПРОДОКТОМ	ОДИЯ ПЛОДЬ МВ	СРОЧНЫЙ ОБЕМ МВ	ПРИМЕЧАНИЕ
---------	-----------------------------------	---------------	---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------	-----------------------	------------

Учреждения, учреждения кредитнофинансовые

и предприятия

15	Офисные здания	объект	1на9тысчт	1	1	20	80	№посече
16	Филиалы, филиалы	акто	1на2-3 тысчт	3	3	18	67	-//-
17	Юридиче коупации	рабочемесо	1мсона 10тысчт	1	1	57	195	-//-
18	Недвижимость	рабоче месо	1мсона 3тысчт	1	1	60	20	-//-

Учреждения и коммунального хозяйства

19	ЖК	объект	1на 2тысчт	1	1	10	40	№посече
20	Офисное здание	-	-	-	-	70	250	№посече

Ин	Кон	Лю	Н	Годи	Дк

9807-ДОЗ

Лю
Б

11. РАСЧЕТ СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

(см. генплан и схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта)

Хранение автомобилей на территории малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками предполагается в гаражах, расположенных на территории приусадебных участков.

Согласно п. 2.13. СНиП 2.07.01.-89*, удельные размеры стоянок автомобилей – 0,8 м.кв./чел. Таким образом, требуемая общая площадь автостоянок в проектируемом многоэтажном жилом районе составит 6448 м. кв.

Открытые стоянки для хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей (согласно СНиП 2.07.01-89*). Таким образом, площадь стоянок для временного хранения автомобилей составит 4514 м. кв.

Проектом предусматривается размещение наземных автостоянок, общей площадью 8643 м. кв., что позволит разместить 346 автомобилей.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							36

12. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ

Для обеспечения высокого уровня санитарной очистки территории предусматривается механизированная уборка территории, планово-регулярное (в летнее время – ежедневное) удаление домового мусора, отходов общественного питания и других отбросов.

Удаление твердых отбросов с территории осуществляется на свалку мусора г.Калининграда.

Сбор мусора предлагается осуществлять:

- в переносные мусоросборники и контейнеры емкостью 0,5 – 0,8 м³, которые устанавливаются на специальных площадках при группах 5-этажных домов и на территориях школ, детских садов и других общественных зданий и сооружений, а также на территориях промышленных предприятий;

Токсичные и опасные отходы (ртутные лампы, батарейки, аккумуляторы, и т.п.) должны собираться отдельно в специальные контейнеры и вывозиться на специальный полигон и пункт хранения по заявочной схеме. Такие контейнеры можно разместить на нескольких контейнерных площадках по сбору ТБО.

Годовое количество бытовых отходов рассчитано в соответствии с рекомендуемым приложением № 11 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расчет:

- норма бытовых отходов от жилых и общественных зданий - 300 кг отходов на 1 человека в год
- количество жителей - 8060 человек,
- годовое количество бытовых отходов : $300 \times 8060 = 2418000$ кг = 2,42 тыс.тонн в том числе: 5% (0,12 тыс.тонн) – крупногабаритные бытовые отходы.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							37

13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

(см. схему функционального зонирования и градостроительного регулирования, схему зон с особыми условиями использования и схему границ объектов культурного наследия)

13.1. Виды и состав территориальных зон

Схема функционального зонирования устанавливает границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов.

В результате функционального зонирования в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ определены следующие территориальные зоны:

Ж – жилые,

О – общественно-деловые,

Т – инженерной и транспортной инфраструктур,

Р – рекреационного назначения,

П – производственные,

В состав **жилых зон** включены:

Ж2 – зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Ж3 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В жилом районе располагаются детские дошкольные учреждения. На схеме функционального зонирования территории детских садов отдельно не выделены и

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							38

представлены в составе жилых зон (см. схему планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с границами зон).

Общественно-деловые зоны представлены:

О2 – зоны делового, общественного и коммерческого назначения

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, здравоохранения, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных учреждений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, а также разрешено размещать жилые дома и гостиницы.

О5 – зона образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования.

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

В состав зон инженерной и транспортной инфраструктур включены:

Т2 – зоны улично-дорожной сети

Зона предназначена для организации улично-дорожной сети, межквартальных пространств, и прокладки инженерных коммуникаций, размещения остановочных пунктов общественного транспорта, открытых автостоянок легковых автомобилей, предприятий торговли и общественного питания, АЗС.

В состав зон рекреационного назначения включены:

Р2 – территории скверов, бульваров, садов, парков;

В рекреационных зонах допускается размещение объектов широкого спектра услуг, отвечающих потребностям отдыхающих: досуговые центры, предприятия торговли, общественного питания, спортивные, оздоровительные и развлекательные учреждения.

В состав производственных зон включены:

П5 – коммунальные зоны.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							39

Коммунальные зоны предназначены для размещения объектов бытового обслуживания, учреждений жилищно-коммунального хозяйства, сооружений для хранения транспортных средств, предприятий автосервиса и иные объекты вспомогательного назначения.

13.2. Градостроительный регламент использования проектируемой территории.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент установлен в соответствии с “Правилами землепользования и застройки в городе Калининграде”, разработанными НПИ ПП “ЭНКО” в 2005 году, а также учтены положения “Проекта зон охраны культурного наследия”, разработанного НПИ ПП “ЭНКО”.

Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ проектируемой территории.

В градостроительном регламенте в отношении каждой зоны указан режим их использования.

Разрешенное использование может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным и осуществляемые совместно с ними.

Жилые зоны:

Ж-2 зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома в 4-6 этажей
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 40

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования не требующие выделения обособленного участка
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостиницы
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие жилые дома котеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми участками
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Конфессиональные объекты
- Временные торговые объекты
- Учреждения ЖКХ
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

Подземные

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ 41

Полуподземные
 Встроенные или встроенно-пристроенные
 Боксового типа для инвалидов
 - Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 Открытые
 Подземные и полуподземные

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств,	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
10	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ

11	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	25
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости '	м	8
17	Коэффициент использования земельного участка для блокированных жилых домов		Не более 1,5
18	Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 17,0 кв.м на 1 чел. при уплотнении существующей застройки и 20,0 – в проектируемой застройке		
19	Допустимый процент увеличения этажности для объектов	%	10-15

Ж-2-а подзоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Подзона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам, находящихся под влиянием санитарно-защитных зон.

Вариант дальнейшего использования данной подзоны по назначению на перспективу возможен при реорганизации или перепрофилировании некоторых производственных территорий, находящихся в непосредственной близости от жилой застройки. При отсутствии влияния санитарно-защитной зоны данная подзона переходит в зону Ж-2.

ЖЗ – зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Основные виды разрешенного использования.

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 43

- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования не требующие выделения обособленного участка
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального значения
- Магазины
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования.

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, бани и пр.)
- Сады, огороды, палисадники
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Офисы
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- Конфессиональные объекты

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						9918.07 – 1Д - ОПЗ 44

- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости.

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6

Общественно-деловые зоны:

O-2 зоны делового, общественного и коммерческого назначения.

Основные виды разрешенного использования.

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Офисы
- Представительства

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист

- Кредитно-финансовые учреждения
- Судебные и юридические органы
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Магазины
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Центральные предприятия связи
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ветлечебницы без содержания животных
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования, не требующие выделения обособленного участка
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Гостевые

Открытые

Подземные и полуподземные

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							46

- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования.

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
- Казино
- Залы аттракционов и игровых автоматов
- Конфессиональные объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Временные торговые объекты
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

Подземные

Полуподземные

Встроенные или встроенно-пристроенные

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

O-5 зоны образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования.

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

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Школы-интернаты
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования не требующие выделения обособленного участка
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка
- Общежития, связанные с производством и образованием
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Лектории
- Физкультурно-оздоровительные сооружения

							9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 47
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата			

- Предприятия общественного питания
- Отделения, участковые пункты милиции
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

Условно разрешенные виды использования.

- Организации, учреждения, управления
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Открытые
 - Подземные и полуподземные

Производственные зоны:

П-5 Коммунальные зоны.

Зона предназначена для размещения объектов коммунального обслуживания селитебных территорий

Основные виды разрешенного использования.

- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования.

- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Магазины
- Временные торговые объекты

Зоны рекреационного назначения:

Р-2 зона городских скверов, садов, бульваров.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							48

Основные виды разрешенного использования.

- Скверы, сады, бульвары
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Регулируемая рубка деревьев
- Детские площадки, площадки для отдыха

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Условно разрешенные виды использования.

- Спортивные площадки

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

T-2 зоны улично-дорожной сети.

Зона предназначена для организации улично-дорожной сети, межквартальных пространств.

Основные виды разрешенного использования.

- Устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций
- Остановочные пункты общественного транспорта
- Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования.

- Временные торговые объекты

Часть зон проектируемой территории расположена в охранных зонах объектов культурного наследия и в зонах особого режима использования земель, что накладывает обременение к уже определенным градостроительным регламентам их использования (подробно см. таблицы 4.2.2.1.«Градостроительные регламенты для зон охраны объектов культурного наследия» и 4.2.2.2.«Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» пункт 4.2.2. данного тома).

13.3. Предложения по частичной смене функционального использования отдельных зон.

На территории проектируемого района расположены как объекты, имеющие вредные выбросы в окружающую атмосферу, так и санитарно-защитные зоны объектов,

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							49

расположенных вне границ территории (подробнее см. карту «Схема существующего положения проектируемой территории с комплексной оценкой её использования»):

- две котельных, работающих на угле
- ООО «Балт-Актёр» - мастерские по ремонту бытовой техники
- СЗЗ от ООО «Балтремстрой» - строительная база: БСУ, склад сыпучих материалов

Все вышеперечисленные объекты находятся в непосредственной близости как от существующей, так и проектируемой застройки, поэтому предусматривается сокращение их СЗЗ и уменьшение вредного воздействия на окружающую среду.

Согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 возможно уменьшение санитарно-защитных зон для действующих объектов. Для чего предлагается проведение следующих мероприятий:

-изменение мощности, изменение состава, перепрофилирование некоторых производств. Это позволит изменить класс опасности, а следовательно, и размер санитарно-защитной зоны.

- внедрение передовых технологических решений, эффективных очистных сооружений

- реорганизация производственных предприятий и максимальное сокращение их территорий

- объективное доказательство достижения уровня химического и биологического загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух до ПДК и ПДУ на границе санитарно-защитной зоны и за её пределами по материалам систематических лабораторных наблюдений.

-проектным предложением предусматривается сохранение использования по производственно-коммунальному назначению двух котельных, но с последующим переводом их на газовое топливо.

Мероприятия по уменьшению вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека:

- для ограничения распространения загрязняющих веществ активно использовать зеленые насаждения. В проектах озеленения, учитывать расположение вредных производств и санитарно-защитных зон, а также преобладающих перемещений воздушных масс, предусматривая с их стороны высадку древесно-кустарникового защитного пояса. (Подробнее см. Том 3. Раздел 8. Озеленение.)

После проведения выше перечисленных мероприятий возможен перевод подзоны Ж-2-а в зону Ж-2, что позволит освободить дополнительные площади для использования

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 50

их под строительство новых жилых кварталов и существенно уменьшить вредное воздействие на существующие жилые кварталы.

14. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ

Площадь расчетной территории составляет 10,63 га. Количество проживающих в проектируемой жилой застройке - 3,72 тыс. чел. Площадь существующей жилой застройки составляет 12,39 га., количество жителей – 4,34 тыс. чел. Итого, население проектируемого района составляет 8,06 тыс. чел. Расчетная жилищная обеспеченность составляет 25 м. кв./чел.

Площадь проектируемой территории блокированных жилых домов – 1,5 га (37 блок-секций по 300 м²). Площадь проектируемых таун-хаузов – 0,13 га (4 индивидуальных дома).

Застройку проектируемой территории предлагается осуществить:

- 3-х этажными блокированными жилыми домами;
- котеджными жилыми домами (таун-хаузами);
- 3-7 этажными многоквартирными секционными жилыми домами.

14.1. Баланс территории

Таблица 14.1.

№ П.П.	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕД. ИЗМ.	ТЕРРИТОРИЯ	В % К ИТОГУ
1	Площадь проектируемой территории всего	га	42,64	100
2	В том числе территории:			
3	-среднеэтажной жилой застройки	-- // --	10,63	25,0
4	- блокированных жилых домов	-- // --	1,5	3,5
5	- котеджной застройки, таун-хаузов	-- // --	0,13	0,3
6	-школ и детских садов	-- // --	3,38	7,9
7	-медицинских учреждений	-- // --	0,16	0,4
8	-учреждений соцкультбыта	-- // --	2,02	4,7

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист 51

№ П.П.	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕД. ИЗМ.	ТЕРРИТОРИЯ	В % К ИТОГУ
9	-объектов ЖКХ	-- // --	0,017	0,04
10	-промышленных предприятий	-- // --	0,44	1,0
11	-зоны инженерно-транспортной инфраструктуры	-- // --	20,09	47,1
12	- зеленых насаждений общего пользования	-- // --	2,03	4,8
13	- зона образовательных учреждений высшего проф. образования	-- // --	2,24	5,3

14.2. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 14.2.

№ П.П.	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕД. ИЗМ.	СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ	РАСЧЕТНЫЙ СРОК
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	42,64	42,64
	в том числе территории:			
	-многоэтажной жилой застройки	-- // --	12,39	10,63
	-среднеэтажных блокированных жилых домов	-- // --	-	1,5
	- котеджной застройки, таунхаузов		-	0,13
	-школ и детских садов	-- // --	3,38	3,38
	-медицинских учреждений	-- // --	0,16	0,16
	-учреждений соцкультбыта	-- // --	1,9	2,02
	-объектов ЖКХ	-- // --	-	0,017
	-промышленных предприятий	-- // --	0,44	0,44
	-зоны инженерно-транспортной	-- // --	13,16	20,09

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							52

№	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕД. ИЗМ.	СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ	РАСЧЕТНЫЙ СРОК
	инфраструктуры			
	-садоводческих обществ	-- // --	5,67	-
	- зеленых насаждений общего пользования	-- // --	3,3	2,03
	- зона образовательных учреждений высшего проф. образования	-- // --	2,24	2,24
	- памятники истории	-- // --	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	4,34	8,121
	- в многоэтажной застройке		-	3,72
	- в малоэтажной застройке		-	0,061
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов – всего	тыс.м ² общей площади квартир	59,94	93
	Существующий сохраняемый жилищный фонд	-//-	59,94	59,94
	Убыль жилищного фонда - всего	-//-	-	-
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	КМ	5,4	11,7
	в том числе:			
	-магистральные улицы общегородского значения	-- // --	0,76	0,76
	- магистральные улицы районного значения	-- // --	1,5	1,5
	-улицы в жилой застройке	-- // --	1,6	2,0
	- проезды в жилой застройке	-- // --	1,5	7,4
4.2	Протяженность линий	КМ	2,96	2,96

						9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		53

№	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕД. ИЗМ.	СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ	РАСЧЕТНЫЙ СРОК
	общественного транспорта			
	в том числе:			
	-трамвай	-- // --	0,76	0,76
	-автобус	-- // --	2,2	2,2
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	346

15. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

(см. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории)

Вертикальная планировка территории решена насыпью с небольшим поднятием рельефа проектируемого участка с юго-запада (проектная отметка +16,38м) на северо-восток (отметка +11,00м). Проектные уклоны по спланированной поверхности колеблются от 3% до 11%. Решения по вертикальной планировке предусматривают наименьший объем земляных работ, а также минимальное перемещение грунта в пределах осваиваемого участка.

При производстве земляных работ, в случае обнаружения или нарушения существующего дренажа, пригласить представителя ОАО Институт «Запводпроект» с целью разработки рекомендаций по его сохранению или выносу за пределы участка строительства.

Принятое решение генплана выполнено в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, определено положением участка, степенью его благоустройства, инженерной подготовкой.

Вертикальная планировка участка разработана в увязке с прилегающей территорией с учетом организации нормального водоотвода, максимального сохранения существующего рельефа и зеленых насаждений.

Отвод атмосферных вод осуществляется по спланированной поверхности участка в лотки прилегающих проездов, а по ним в дождевую канализацию.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							54

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9918.07 – 1Д - ОПЗ	Лист
							55

ПРИЛОЖЕНИЯ

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Лист
						56

9918.07 – 1Д - ОПЗ

