

**ООО "ЮНИКОМПРОЕКТ"**

лицензия ГК РФ по С и ЖКК д 176402 от 08.05.2002 г.

**Заказчик: БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ**

**КОРРЕКТИРОВКА ПДП УЧАСТКА ЗАСТРОЙКИ,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СЕВЕРНЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН,  
МИКРОРАЙОН № 2, УЛ. СОГЛАСИЯ - УЛ. ЧЕЛНОКОВА,  
УЛ. СОГЛАСИЯ-УЛ. ФЛОТСКАЯ.**



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**П - 1104/1**

**ТОМ 1**

г. МОСКВА  
2005

Инов. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N
---------------	----------------	--------------



**ООО "ЮНИКОМПРОЕКТ"**

лицензия ГК РФ по С и ЖКК д 176402 от 08.05.2002 г.

Заказчик: **БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ****КОРРЕКТИРОВКА ПДП УЧАСТКА ЗАСТРОЙКИ,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СЕВЕРНЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН,  
МИКРОРАЙОН № 2, УЛ. СОГЛАСИЯ - УЛ. ЧЕЛНОКОВА,  
УЛ. СОГЛАСИЯ-УЛ. ФЛОТСКАЯ.**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

П - 1104/1

ТОМ 1

Генеральный директор

А. Е. Шаметько

Главный архитектор проекта

В.Н. Герус

г. МОСКВА  
2005



## СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

ТОМ 1. П-1104/1 КОРРЕКТИРОВКА ПДП УЧАСТКА ЗАСТРОЙКИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СЕВЕРНЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН, МИКРОРАЙОН №2, УЛ. СОГЛАСИЯ - УЛ. ЧЕЛНОКОВА, УЛ. СОГЛАСИЯ - УЛ ФЛОТСКАЯ.

## СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕЙ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

Обозначение	Наименование	Стр.
П - 1104/1 - ПЗ	Общая часть.	3
	Введение	4
	1. Положение и особенности размещения проектируемого района в системе города.	4
	2. Природные условия	5
	3. Экологические условия	7
	4. Современное использование территории	9
	5. Требования к использованию и застройке проектируемой территории в соответствии с действующей градостроительной документацией.	10
	6. Проектная организация территории	10
	6.1. Архитектурно-планировочное решение	
	6.2. Жилой фонд	
6.3. Объекты обслуживания		
6.4. Баланс территории		
6.5. Озеленение		
7. Уличная сеть. Организация движения транспорта и пешеходов	16	
8. Техничко-экономические показатели	20	
П - 1104/1 - ПЗ	Приложение А. Исходные данные для проектирования.	24
П - 1104/1 - ПЗ	Приложение Б. Графические материалы.	30

## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Наименование документа	Наименование организации, выдавшей документ	Номер	Дата
Постановление мэра города Калининграда	Мэрия города Калининграда	№ 1172	18.05.2004
Задание на разработку градостроительной документации	Управление архитектуры и градостроительства г. Калининграда	№ 157	10.05.2004
Задание на проектирование	ЗАО "Балтфинстрой"		02.12.2004

## АВТОРСКАЯ ГРУППА

Генеральный директор  
Главный архитектор проекта  
Руководитель группы  
Ведущий архитектор  
Архитектор  
Техник-архитектор

Шаметько А.Е.  
Герус В.Н.  
Кучинская А.В.  
Протыко О.В.  
Мозго П.О.  
Баранов П.В.

П - 1104/1 - ПЗ					
КОРРЕКТИРОВКА ПДП УЧАСТКА ЗАСТРОЙКИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СЕВЕРНЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН, МИКРОРАЙОН № 2, УЛ. СОГЛАСИЯ - УЛ. ЧЕЛНОКОВА, УЛ. СОГЛАСИЯ-УЛ. ФЛОТСКАЯ					
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Ген. директор	Шаметько				
ГАП	Герус				
				Стадия	Лист
				ПП	1
				Листов	21
Общая часть.				ООО "ЮНИКОМПРОЕКТ" лицензия ГК РФ по СлЖКК Д 176402 от 08.05.2002 г.	



# Схема расположения проектируемого района в структуре города



	Многоэтажная жилая застройка		Городские парки, скверы, сады
	Жилая застройка 2-4 этажа		Лесопарки, городские леса
	Малоэтажная индивидуальная з-ка		Особо охраняемые природные территории
	Садоводческие кооперативы (перспектива)		Территория железной дороги
	Общественно-деловые зоны		Порты и портовые комплексы
	Спортивные комплексы и сооружения		Кладбища
	Зона общегородского центра		Зоны перспективного развития
	Многофункциональные общественно-жилые зоны		Жилые зоны
	Производственно-деловые зоны		Общественно-деловые зоны
	Прочие зоны		Природно-рекреационные территории
	Производственно-коммунальные зоны		Производственно-деловые зоны
	Зоны коммунального обслуживания		Проектируемая территория

## ВВЕДЕНИЕ

Корректировка проекта детальной планировки разработан на основании:

- Постановления мэра г. Калининграда "О разработке проекта планировки и застройки территории, расположенной в границах улиц Согласия (Ажурная) - П.Панина -железной дороги Ленинградского района" № 1172 от 18.05.2004г.
- Договора от 02.12.2004г. № П-11-4/1
- Корректировки проекта планировки (ТМ архитектора Еремеева В.Г., 2004г.)
- Генерального плана г. Калининграда, который был разработан в 1999-2002 г.г. Научно-проектным институтом пространственного планирования "ЭНКО" (Санкт-Петербург)

В Генеральном плане сформулированы принципиальные направления социально-градостроительной политики города. Предлагаемый для первоочередного инвестирования микрорайон № 2, входящий в состав Северного жилого района, определен Генеральным планом как одна из основных площадок нового жилищного строительства в Ленинградском районе.

Проектирование велось с учетом Проекта детальной планировки Северного жилого района, выполненного в 1987 г. институтом "Калининградгражданпроект". Корректировка проектируемого участка вызвана изменением градостроительной ситуации, необходимостью рационального использования территории, достижения структурной целостности района и комплексностью его освоения. В связи с увеличением площади застраиваемой территории потребовалась корректировка расчетных параметров района и частично его структуры.

Основная цель разработки проекта планировки - установление градостроительных требований по использованию и застройке проектируемой территории для регулирования инвестиционных процессов.

### 1. Положение и особенности размещения проектируемого района в системе города.

Проектируемый район расположен в северной части г. Калининграда между ул. Согласия, ул. Гайдара и ул. Генерала Челнокова. С запада развитие территории ограничивает железная дорога, с юго-запада и с северо-востока примыкают кварталы сложившейся многоквартирной застройки. Относительная удаленность проектируемого участка от основного городского ядра компенсируется наличием свободных от застройки территориями, занятыми в настоящее время в основном, садоводческими товариществами и достаточно развитой инфраструктурой нового жилого района. За последнее время на пересечении ул. Согласия и ул. Горького построен крупный торговый центр "Алтын" и новый рынок по ул. Генерала Челнокова, начато строительство магистральных инженерных сетей.

По генеральному плану эта территория предназначалась для размещения жилой застройки. Отсутствие подобных значительных свободных площадок в городе делают эту территорию привлекательной для повышения плотности застройки и использования ее с максимальной эффективностью.

Изм. N подл. Подпись и дата Взам. инв. N

Изм.	Коп.	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>П - 1104/1 - ПЗ</b>	Лист <b>2</b>



## Схема оптимизации экологической обстановки



### Эколого-градостроительные мероприятия

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Организация санитарно-защитных зон                                   |  | Обеспечение безопасности источников экологического риска                             |
|  | Ликвидация источников вредного воздействия                           |  | Реконструкция производств с целью снижения выбросов вредных веществ и сокращения СЗЗ |
|  | Ликвидация источников ЭМИ  |  | Поэтапная ликвидация мелких котельных  |
|  | Проведение мероприятий по снижению шумового воздействия от аэродрома |  | Водозаборы поверхностных вод   |
|  | Зоны запрещения нового жилищного строительства                       |  | Водозаборы подземных вод   |
|  | Разработка проектов и организация водоохранных зон                   |  | Зона санитарной охраны источников водоснабжения                                      |
|  | Ликвидация зон сверхнормативного загрязнения атмосферы               |  | Проектируемая территория   |

В то же время существуют проблемы освоения данной территории. Для дальнейшего развития района потребуется строительство путепровода через железную дорогу и совершенствование транспортной инфраструктуры.

## 2. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

### 2.1. Краткая характеристика природных условий.

Геоморфологический ландшафт северного района г. Калининграда представляет собой слабоволнистую или полого-холмистую моренную равнину третьей стадии среднего и последнего оледенения.

По климатическим признакам г. Калининград относится ко II-Б климатическому району. Среднегодовая температура воздуха за многолетний период составляет 7,2°C. Наиболее теплым месяцем в году является август, с максимальной температурой воздуха, достигающей до 36°C. Самым холодным - январь, когда температура воздуха может снизиться до минус 33°C. Расчетная зимняя температура для проектирования вентиляции принимается минус 6,4°C, средняя температура воздуха самой холодной пятидневки - минус 18°C. Средняя температура отопительного периода равна 1,2°C, продолжительность его составляет 187 дней.

Продолжительность безморозного периода в среднем составляет 181 день, при этом дата наступления первого мороза 24 октября, последнего 25 апреля. Среднегодовое количество атмосферных осадков равно 710 мм, из них осадки теплого сезона составляют 471 мм. За многолетний период максимум атмосферных осадков наблюдался 110 мм. Нормативная снеговая нагрузка для Калининграда принимается 70 кг/м<sup>2</sup>.

Преобладающим направлением ветра, как в годовом, так и в теплом периодах является западное и юго-западное.

Нормативная глубина промерзания грунтов для суглинистых грунтов принимается равной 0,64 м. Для супесей и мелкозернистых пылевых песков - 0,77 м

### 2.2. Инженерно-геологическая характеристика района

Геологическое строение представлено верхне-меловым, третичным и четвертичными образованиями. Первые разделяются на сантонский и маастрих-кампанский ярусы, вскрывающиеся на глубине около 50 метров, в подошве которых преобладают мелкозернистые пески с прослоями песчаников, кровля сложена мергелем с прослоями писчего мела, известняков и глинистых сланцев общей мощностью 90 м.

Комплекс ледниковых образований, в основании которого залегают три горизонта основной морены, разделяется межморенными осадками. Кровля представлена флювиогляциальными и озерно-ледниковыми породами. Основная морена, вскрываемая на глубине от 0,5 до 25 м, сложена известковистыми валунными глинами и суглинками с маломощными прослоями песков общей мощностью более 15 м.

Болотные образования небольшими пятнами представлены илистыми песками мощностью до 3 м.

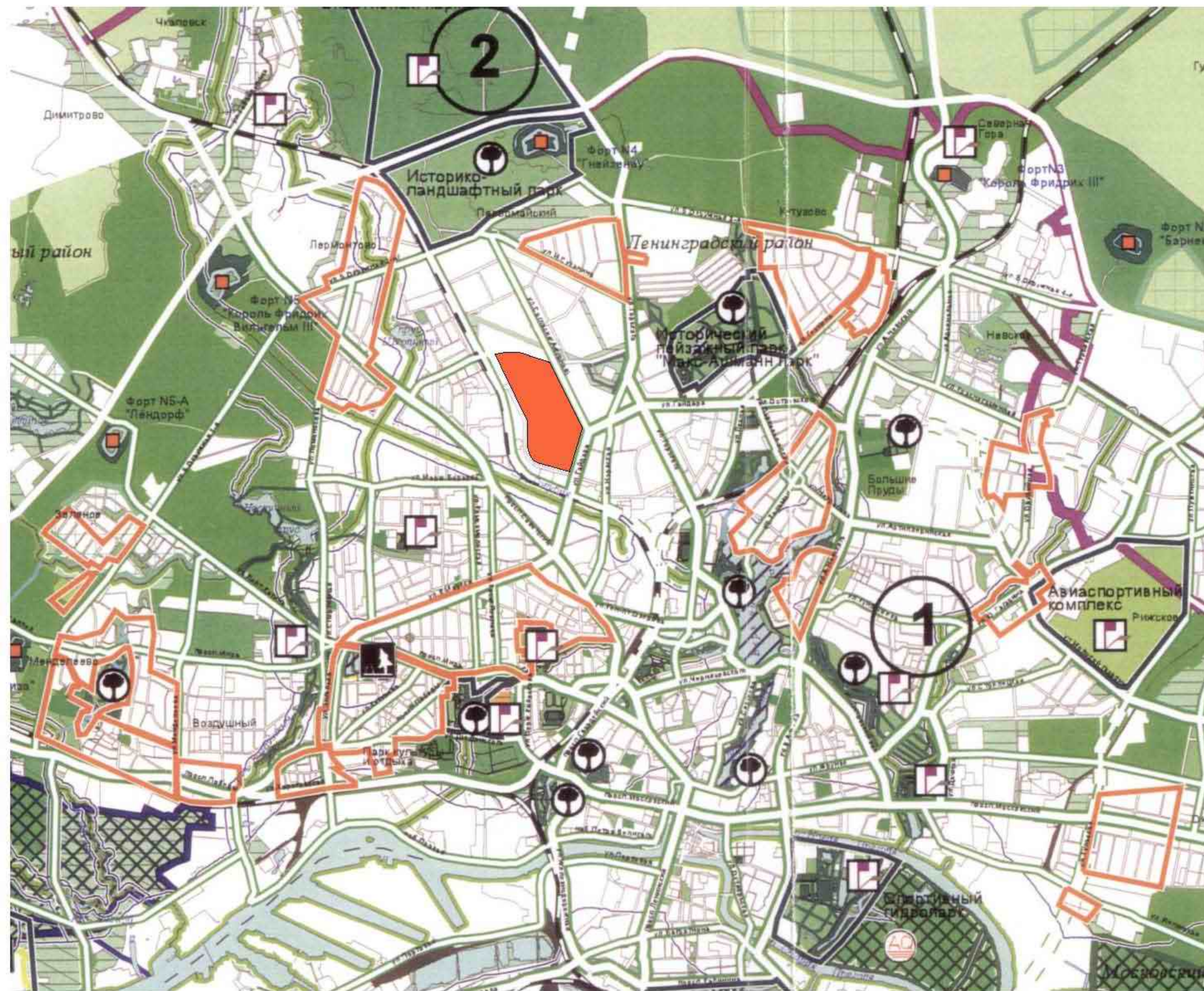
Гидрологические условия северного района города Калининграда характеризуется наличием следующих водоносных горизонтов: Маастрихт-

Изм.	Коп.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

П - 1104/1 - ПЗ



## Схема природно-экологического каркаса



- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Комплексные ландшафтные заказники                       |  | Исторические районы, построенные по типу города-сада  |
|  | Гидрологический заказник                                |  | Лесопарки, городские леса, леса зеленой зоны  |
|  | Водоохранные зоны рек и водоемов                        |  | Районы перспективного градостроительного развития с сохранением и развитием ландшафтной структуры |
|  | Водоохранная зона Калининградского залива               |  | 1 "Зеленый пояс" архитектора Э. Шнейдера  |
|  | Озеленение общего пользования (парки, скверы, бульвары) |  | 2 Природно-исторический комплекс на основе фортов и природных комплексов                          |
|  | Прибрежные полосы                                       |  | "Зеленые клинья" - буферные зоны с пониженной плотностью застройки и высоким уровнем озеленения   |
|  | Крупные парки и скверы                                  |  | Проектируемый район   |
|  | Спортивные комплексы и парки                            |  |   |
|  | Городские зоны отдыха                                   |  |   |
|  | Аквапарки, водно-спортивные комплексы                   |  |   |
|  | Купальные водоемы                                       |  |   |

6  
кампанского, слиоценового, межморенного, надморенного (флювиогляциального), озерно-ледникового и верховодки. Первый, наиболее глубокий из них, представлен подземными водами, циркулирующими в отложениях маастрихт-кампанского яруса с высоким напором, удельным дебитом скважин до 1 л/сек., минерализацией воды около 0,56 г/л и жесткостью в среднем 3,2 мг/экв. Слиоценовый водоносный горизонт при неглубоком залегании в западной части территории, обладает большим напором и гидравлически связан с водами ледниковых отложений, что сказывается на умеренной минерализации. Грунтовые воды отличаются невыдержанностью, несмотря на то, что служат одним из источников централизованного водоснабжения.

Надморенный горизонт со свободной поверхностью в зависимости от кровли водоупора залегает на глубине от 2-3 до 6 м. Озерно-ледниковые образования содержат воду на глубине 0,5-2 м. Водообильность горизонта не превышает 0,1 л/сек. Значительно распространены воды типа верховодки, встречающиеся в разрозненных прослойках моренных суглинков на глубине до 3 м.

Максимальный подъем уровня наблюдается в конце лета и осенью. Дебит колодцев при понижении на 2 м составляет 0,05 л/сек.

Наблюдается значительные искажения зеркала грунтовых вод, вызываемые подземными коммуникациями, дорожными покрытиями и застройкой.

Коэффициент фильтрации супесчано-суглинистой толщи менее 0,1 м в сутки, для мелкозернистого песка равняется 0,5 м/сут.

Согласно фактическим материалам статический уровень грунтовых вод в большинстве случаев устанавливается на глубине около 1,5 м.

Инженерно-геологические условия района достаточно благоприятны.

Естественным основанием фундаментов будут служить суглинки и супеси с включением гравия и гальки, переслаивающиеся с мелкозернистыми песками. Основными факторами, определяющими условия строительства, являются рельеф, грунтовые воды и геотехнические свойства грунтов.

Моренная толща является надежным основанием для зданий и сооружений. Согласно СНиП нормативное давление на нее в зависимости от консистенции и пористости может быть рекомендовано в пределах от 1,75 до 3 кг/см<sup>2</sup> и только на небольших маломощных заболоченных участках значение несущей способности снижается до 1,5 и даже 1,0 кг/см<sup>2</sup>

Однако гидрогеологическая обстановка при освоении под застройку требует укрепления стенок котлованов и понижения уровня воды.

В Генеральном плане г. Калининграда, в результате анализа инженерно-геологических условий, выявлена низкая степень устойчивости геологической среды к техногенным нагрузкам практически на всей территории города (97%).

Территория города подвержена воздействию ряда природно-техногенных процессов - затоплению нагонными паводками, заболачиванию и заторфовыванию, подтоплению грунтовыми водами и др. Данные явления и процессы осложняют ведение хозяйственной деятельности на территории города и требуют комплекса защитных инженерно-технических мероприятий,

Изм.	Коп.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------



таких как кольцевой дренаж отдельных зданий и сооружений с заглубленными фундаментами, а также систематические дренажи совершенного и несовершенного типов (преимущественно на площадках нового строительства).

### 3. ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

#### 3.1. Существующая экологическая ситуация

В целом экологическая ситуация на проектируемой территории является благоприятной. На рассматриваемой территории и в непосредственной близости от нее нет крупных промышленных источников загрязнения, за исключением, небольшого промышленного предприятия - обувной фабрики с санитарно-защитной зоной 50 м. В настоящее время негативное воздействие оказывают ряд предприятий, расположенных западнее железной дороги - рыбконсервный завод и автоколонна. Основным источником загрязнения атмосферного воздуха в городе является автомобильный транспорт. Однако транспортная инфраструктура в этом районе развита пока слабо, что снижает влияние автомобильных выбросов. По мере развития сети улиц и увеличения автомобилизации следует ожидать увеличения доли выбросов в атмосферу.

#### 3.2. Планировочные ограничения.

Условия градостроительного развития проектируемой территории характеризуется наличием планировочных ограничений, к которым относятся:

- санитарно-защитные зоны;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- зоны загрязнения воздушного бассейна автомобильным транспортом;
- зона акустического дискомфорта.

Основным планировочным ограничением для жилищного строительства в северной части города является зона шумового дискомфорта от аэродрома, а также охранный зона линии электропередач. Граница зоны шумового дискомфорта аэродрома является границей проектируемой территории. Севернее, в самой зоне, предлагается размещение общественных и коммунальных объектов.

Санитарно-защитная зона железной дороги (100 м) является границей жилого образования с западной стороны. Планировочные ограничения отражены на чертеже "Опорный план".

#### 3.3. Режимы градостроительно освоения территории

В соответствии со схемой оптимизации экологической ситуации в Генеральном плане предусматриваются необходимые природоохранные мероприятия, снижающие воздействие вредных факторов на окружающую среду. Снизить вредное воздействие транспорта должны комплексные реконструкция и строительство улично-дорожной сети, мостовых переходов, путепроводов. В Генеральном плане г.Калининграда

предлагается локализация санитарно-защитных зон предприятий, оказывающих воздействие на проектируемую территории нового жилищного строительства в пределах коммунальной территории вдоль железной дороги. Так в результате природоохранных мероприятий санитарно-защитные зоны рыбконсервного завода и автопредприятия будут уменьшены и не будут оказывать негативного воздействия на жилые территории проектируемого района.

Реализация как экологоориентированных мероприятий Генерального плана, так и природоохранных мероприятий, должна обеспечить благоприятные экологические условия на рассматриваемой территории.

Инв. N подл. Подпись и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата





ВИД  
 СО СТОРОНЫ УЛИЦЫ  
 ГЕНЕРАЛА ЧЕЛНОКОВА-  
 ПРОЕКТИРУЕМОЙ

Имя, И. подл. Подпись и дата. Взам. инв. N

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

П - 1104/1 - ПЗ



#### 4. Современное использование территории

#### ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Таблица 4.2.1.

##### 4.1. Функциональное использование территории

Проектируемый район ограничен улицами Согласия, Генерала Челнокова, Гайдара. С севера район ограничен улицей Проектируемая № 1, которая проходит по границе зоны шумового дискомфорта от аэродрома.

Баланс современного использования территории проектируемого района представлен в таблице 4.1.1

Таблица 4.1.1.

№ п/п	Наименование территории	Площадь га	%
1	Территория существующей жилой застройки	10,0	16,3
2	Общественные территории	1,5	2,4
3	Территории садоводческих товариществ	9,5	15,5
5	Улицы и дороги	2,59	4,2
6	Прочие	37,81	61,6
Всего в границах работ		61,4	100

Анализ современного использования территории проектируемого района показывает, что только 16,3 % занято жилыми образованиями. Построены три группы жилых домов вдоль ул. Согласия, два дома кооператива "Дружба", начато строительство жилых домов по ул. Гайдара.

Общественные территории представлены торговым центром "Алтын".

Территории существующих улиц и дорог составляют 4,2%.

15,5 % занимают в настоящее время садоводческие товарищества, которые в Генеральном плане рассматриваются как резерв нового жилищного строительства.

Большая часть территории свободна от застройки и требуют проведения мероприятий по инженерной подготовке территории и водопонижению.

##### 4.2. Землепользование.

Перечень землепользователей как на проектируемой, так и на прилегающей территории приведен в таблице 4.2.1. Расположение участков отмечено на графических материалах "Опорный план".

№	Адрес участка	Вид права	Землепользование	Назначение
1			ГП Калининградская железная дорога	здания, сооруж. ж.д.пути
2	в/л 110 кв № 125-148		ООО "Янтарьэнерго"	опора 334
3	в/л 110 кв № 125-148		ООО "Янтарьэнерго"	опора 335
4	ул. Гайдара	бессрочное	в/ч 53110	строительство ж/домов
5	Славянский бульвар	аренда	Белоусова Е.П.	строительство магазина
6	ул. Согласия	аренда	ООО "Автоперспектива"	строительство автостоянки
7	ул. Согласия	аренда	ТОО АРТ-БИЗНЕС	торговый павильон
8	ул. Генерала Челнокова	аренда	Общественная организация автолюбителей-владельцев гаражей "Сельма"	строительство индивидуальных гаражей
9	ул. Солдатская	бессрочное	ЗАО "Калининградский рыбоконсервный комбинат"	детский сад
10	ул.Генерала Челнокова	аренда	в/ч 53110	водоповодная насосная станция
11	ул.Гайдара-Согласия	аренда	ООО "Автоимпорт-инвест"	место размещения торгового центра
12	ул.Согласия-В.Фермова	предварительно	КРОО "Союз участников боевых действий Управления БФ"	место размещения пл.автостоянки
13	ул. Генерала Челнокова	аренда	ОКС КРУ ФПС РФ	для строительства жилых домов
14	ул.Солдатская	собственность	Стрельников Д. М.	сад, огород
15	ул. Генерала Челнокова	аренда	МУП "Муниципальная собственность"	строительство продуктового и промтоварного рынка
16	ул. Генерала Челнокова	аренда	ООАВГ "Тольф-1"	под существующие гаражи
17	ул. Генерала Челнокова		ЖСК "Дружба-2"	для строительства жилого дома и благоустройства
18	ул. Генерала Челнокова		ЖСК "Дружба-2"	под размещение объекта строительства
19	ул. Генерала Челнокова		ЖСК "Дружба-2"	территория совместного пользования
20	ул. Гайдара	аренда	ЖСК "Дружба-2"	строительство ТП
21	ул. Генерала Челнокова	аренда	ООО "БАЛТИЙСКИЙ РУБЕЖ"	охранная зона сетей
22	ул. Генерала Челнокова	аренда	ООО "БАЛТИЙСКИЙ РУБЕЖ"	под строительство жилого дома
23	ул. Генерала Челнокова	аренда	ООО "БАЛТИЙСКИЙ РУБЕЖ"	охранная зона сетей
24	ул. Гайдара, 6	аренда	ООО "Калининградская обувная фабрика"	обувная фабрика

Инт. N подл. Подпись и дата. Взам. инв. N

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

П - 1104/1 - ПЗ



#### 4.3. Жилой фонд и население.

Существующий жилой фонд в границах проектируемой территории - 74,30 тыс. кв.м. общей площади, в том числе:

-5-9 ти (переменной этажности) жилые дома общей площадью - 12,3 тыс. кв.м.

- 5-ти этажные жилые дома общей площадью 18,22 тыс. кв.м.

- 9-ти этажные жилые дома общей площадью 41,24 тыс. кв.м.

12-ти этажный жилой дом общей площадью 2,64 тыс. кв.м.

Население в границах микрорайона в существующей жилой застройке, исходя из средней жилищной обеспеченности по г. Калининграду 19,4 кв. м. общей площади ( по данным Генерального плана на 01.01.2003 г.) составляет 3830 человек.

#### 4.4. Учреждения обслуживания

В границах проектируемого района завершено строительство торгового центра "Алтын". Этот торговый центр является частью общественного центра района и предназначен для обслуживания всего района "Север". Торговый центр обеспечивает потребности района в магазинах продовольственных и непродовольственных товаров. Также в здании торгового центра расположено кафе на 50 посадочных мест.

В центре проектируемой территории отведена площадка под строительство детского сада.

#### 5. Требования к использованию и застройке проектируемой территории в соответствии с действующей градостроительно документацией

В соответствии с Генеральным планом рассматриваемая территория предназначена для развития нового жилищного строительства. В Генеральном плане заложен принцип комплексности застройки новых жилых районов - строительство объектов социальной инфраструктуры параллельно с вводом жилья, организация торговых и обслуживающих зон, строительство разнообразных типов жилых домов с учетом потребности всех социальных групп населения, осуществление строительства социального жилья, формирование выразительного архитектурного образа жилых зданий, озеленение территорий, устройство спортивных и детских площадок, дальнейшее развитие транспортной инфраструктуры. Севернее рассматриваемого участка выделена территория для спортивного центра района - спортивное ядро с трибунами и комплекс спортивных сооружений. На пересечении магистрали общегородского значения ул. Гайдара и районной магистрали, ул. Согласия, в Генеральном плане предлагается размещение крупного

общественного центра района "Север", который включает не только торговый центр, но и молодежный центр с универсальным зрительным залом, кафе,

#### 6. Проектная организация территории

##### 6.1. Архитектурно-планировочное решение.

В основу архитектурно-планировочного решения положен принцип формирования застройки вдоль транспортных магистралей - ул. Согласия, ул. Гайдара, ул. Проектируемой №1. Архитектурная выразительность достигается за счет применения домов повышенной этажности в комплексе с общественно значимыми объектами, формирующими композиционные и структурные узлы района, замыкая основные визуальные связи.

В целях более рациональной организации внутреннего пространства планировочным решением предусматривается строительство жилых улиц и пешеходных бульваров с небольшими площадями в комплексе с объектами обслуживания. Это позволяет наиболее полно обеспечить социальный и экологический комфорт проживания. Обслуживающие проезды и гостевые стоянки вынесены за пределы дворов. Таким образом создаются внутренние жилые пространства с площадками для игр детей и отдыха, изолированные от транспорта.

Детские сады и школы размещаются в средней части района с учетом радиуса доступности, в удалении от транспортных магистралей

Внутреннее пространство жилого микрорайона, по основным пешеходным направлениям, связывает система зеленых бульваров, на которые выходят дворовые пространства жилых групп, и к которым примыкают территории детских садов и школ. Две школы проектируются как единый комплекс с единым спортивным ядром. Детские сады размещаются с учетом доступности и приближены к жилым группам. Формируемый в настоящее время бульвар им. Петра Великого застраивается зданиями 9-ти и 17-ти этажными зданиями. Здания повышенной этажности замыкают пешеходные направления, ведущие от ул. Согласия вглубь района, а также позволяют "держат" пространство, занятое территорией школ.

##### 6.2 Жилой фонд и население

В целях рационального использования территории и достижения максимальной плотности застройки проектом предлагается вести застройку не ниже 9-ти этажей, с размещением на наиболее ответственных в градостроительном отношении местах жилых домов повышенной этажности - 12, 14, 17, 21 этажей.

Основные технико - экономические показатели по проектируемой жилой застройке приводятся в таблице на листе общих данных в Приложении Б.

С учетом существующих жилых зданий общий объем жилого фонда в границах проектируемого участка составит 453 600 кв.м. С учетом заложенной в Генеральном плане жилищной обеспеченности на расчетный срок 25 м<sup>2</sup>/чел, численность населения проектируемого района составит 18,14 тыс.чел.

В проекте определена зона первоочередного инвестиционного развития с выделением первого пускового комплекса.



ВИД СО СТОРОНЫ УЛИЦЫ СОГЛАСИЯ-ПРОЕКТИРУЕМОЙ №1



Имя, И. подл.      Подпись и дата      Взам. инв. И

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

П - 1104/1 - ПЗ



**6.3. Учреждения обслуживания**

При проектировании жилого района предусмотрены все необходимые учреждения культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения с учетом расчетного населения.

При расчете количества мест в детских садах и школах учитывались нормативы нового генерального плана. Объекты обслуживания предусматриваются отдельно стоящими, как торговый центр, и встроенно-пристроенными, преимущественно в первых этажах жилых домов, приближенных к магистралям и основным пешеходным связям.

Расчет учреждений обслуживания выполнен в соответствии со СНиП 2.07.01.-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населений" и приведен в таблице № 6.3.1.

**РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПОТРЕБНОСТИ В УЧРЕЖДЕНИЯХ  
КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ В ГРАНИЦАХ МИКРОРАЙОНА**

Таблица № 6.3.1. Начало

Наименование учреждений обслуживания	Един. Измер.	Норма на 1000 жител.	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Примечание
Детские дошкольные учреждения (R=300м)	1 место	45	817	840	3 детских комбината по 280 мест
Общеобразовательные школы (R=500,750 м)	1 место	140	2540	3000	Две школы по 1500 мест (с учетом квартала Центр)
Поликлиника (R=1000 м)	Пос/смену	23	417	417	Встроенная в д.№48, кабинет семейного врача, дом № 17
Аптеки (R=500м)	Объект/микрор.	1	1	1	Встроенная в д. №5
Спортивные сооружения - спортивные залы(R=1500м)	М <sup>2</sup> площ. пола	30	540	540	Спортивно-оздоровительный комплекс (№ 38), Спортивный центр района,
-помещения для физкультурно-оздоровительных занятий (R=500м)	М <sup>2</sup> площ. пола	70	1270	1270	
-бассейны(R=1500м)	М <sup>2</sup> зеркал. воды	9	163	163	
Магазины: - продовольственные (R=500м)	М <sup>2</sup> торговой площади	70	1260	3000	Торговый центр "Алтын"
- непродовольственные (R=500м)	М <sup>2</sup> торговой площади	30	540	2000	
- кулинарии (R=500м)	М <sup>2</sup> торговой площади	3	54	54	
Предприятия общественного питания (R=500м)	Пос.мест	8	145	150	Торговый центр "Алтын", 50 мест Молодежный центр, 100 мест
Танцевальные залы (R=500м)	М <sup>2</sup> пола	3	54	54	Молодежный центр,

Наименование учреждений обслуживания	Един. Измер.	Норма на 1000 жител.	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Примечание
Библиотеки(R=300м)	Тыс.том.	4	72	72	Общественный центр района
Клубы (R=500м)	Мест	35	630	630	Общественный центр района
Кинотеатры (R=500м)	Мест	10	180	500	Общественный центр района
Предприятия бытового обслуживания (R=500м)	Раб.мест	2	36	36	Встроенные помещения в д. №17
Приемный пункт прачечной (R=500 м)	Кг/смену	80	1440	1440	Встроенный в д. №12
Прачечная самообслуживания(R=500м)	Кг/смену	10	180	180	Встроенные в д. №50
Срочная химчистка(R=500м)	Кг/смену	4	72	72	
Отделение банка (R=500м)	Объект на 10 тыс	1	2	2	Встроенные помещения в д. №9
Отделение связи (R=500 м)	Объект на 10 тыс	1	2	2	Встроенные помещения в д. №10
ЖЭС (R=500 м)	Объект на 20 тыс	1	1	1	Встроенные помещения в д. №17
Нотариус	По заданию на проектирование				Встроенные помещения в д. №17
Детский подростковый клуб	По заданию на проектирование				Встроенные помещения в д. №14
Опорный пункт милиции	По заданию на проектирование				Встроенные помещения в д. №17
Парикмахерская	По заданию на проектирование				Встроенные помещения в д. №17
Пожарное депо	Машин	0,2	4	4	Коммунальная зона Северного района

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>П - 1104/1 - ПЗ</b>					Лист
											10

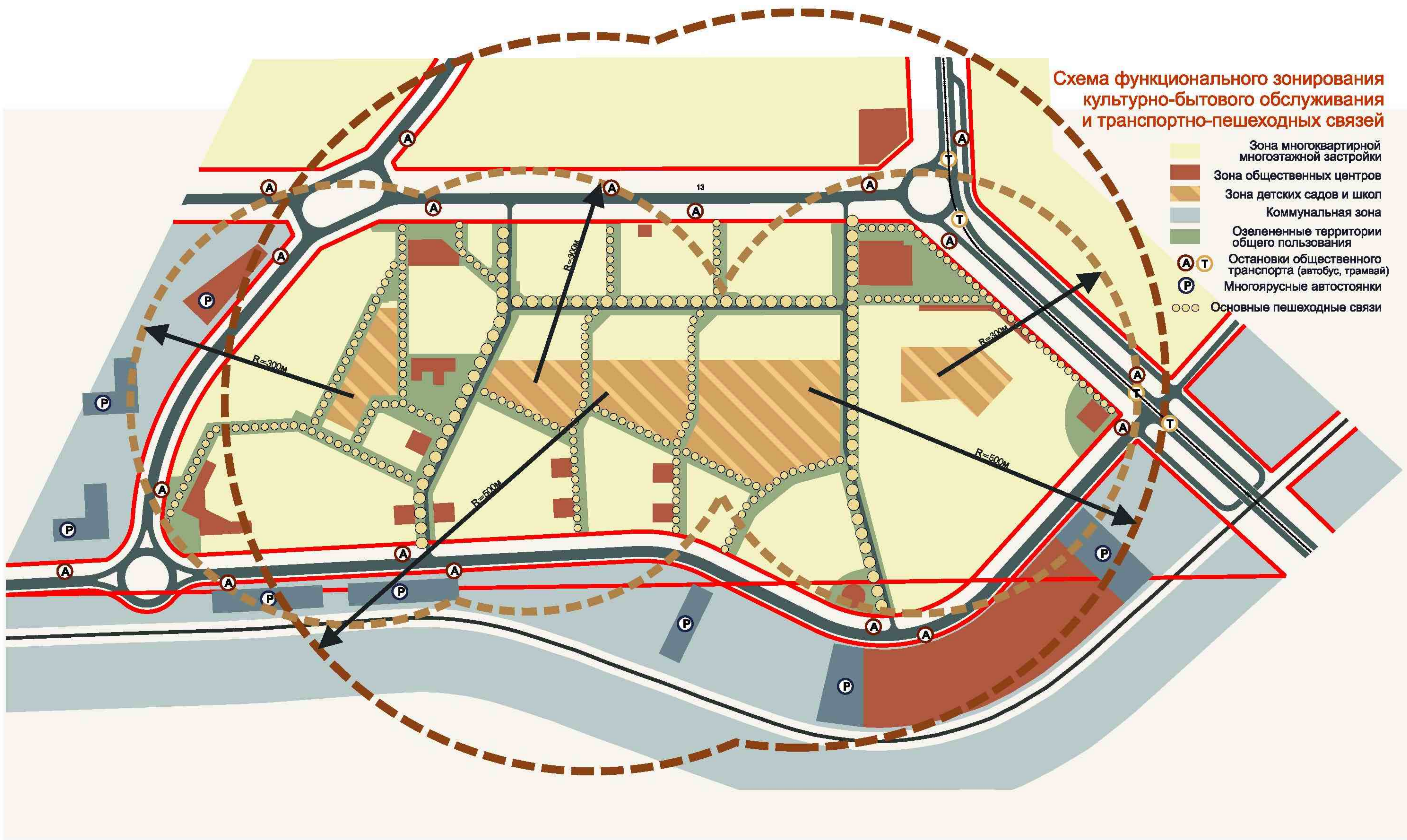
Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



### Схема функционального зонирования культурно-бытового обслуживания и транспортно-пешеходных связей



- Зона многоквартирной многоэтажной застройки
- Зона общественных центров
- Зона детских садов и школ
- Коммунальная зона
- Озелененные территории общего пользования
- А  Т
- П
- Основные пешеходные связи

Имв. N подл.	Взам. инв. N
Подпись и дата	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

П - 1104/1 - ПЗ



#### 6.4. Зеленые насаждения

Основная часть проектируемой территории в настоящее время свободна от застройки, местами заболочена, покрыта редкими кустарниками или отдельно стоящими деревьями.

В западной части микрорайона зеленые насаждения представлены, в основном садами и огородами индивидуального пользования.

В восточной части озеленены жилые дворы существующих групп жилых домов.

Почвенно-грунтовые условия в районе существующей застройки благоприятны для произрастания древесно-кустарниковых насаждений. Здесь преобладают окультуренные разновидности дерново-подзолистых почв различного грунтового состава.

Неблагоприятные условия сказываются на участках, где периодически избыточное увлажнение при пониженном равнинном рельефе, приводит к застою атмосферных вод и развитию оглееных почв.

В пределах планируемой территории небольшие площади занимают заболоченные участки, которые требуют проведения специальных инженерных мероприятий по осушению почв и улучшению структуры растительного горизонта.

В Генеральном плане г. Калининграда намечено формирование парковых зон, обустройство скверов, садов в жилых районах, восстановление и сохранение элементов исторического озеленения пространств вдоль малых рек, ручьев, лощин и распадков рельефа.

Система зеленых насаждений в проектируемом районе предусматривает озеленение всех зон микрорайона, кварталов жилой застройки, детских садов, школ, скверов у общественных зданий, бульваров вдоль основных пешеходных путей.

В северном жилом районе имеется крупный лесопарковый массив с озером (бывший "Макс-Ашман" парк). Этот парк предусмотрено благоустроить. Система пешеходных бульваров связывает парк с проектируемым микрорайоном.

При оформлении скверов у общественных зданий предусматривается использование наиболее ценных декоративных форм деревьев и кустарников, создание высококачественных газонов и цветников.

Все основные пешеходные направления внутри микрорайона, связывающие жилые группы, участки детских садов и школ, остановки общественного транспорта, объекты обслуживания, оформляются в виде бульваров с рядовыми посадками высоко-растущих лиственных и хвойных деревьев.

Вдоль железной дороги и в районах размещения гаражей намечается создание шумозащитного озеленения.

Школьный спортивный комплекс рассчитан на его использование жителями микрорайона в вечернее время. По периметру детских садов и школ высаживаются декоративные деревья и кустарники.

Севернее проектируемого микрорайона намечается создание спортивного центра всего района "Север". Крупное спортивное ядро с трибунами будет дополнено комплексом спортивных зданий и сооружений. Предусмотрено озеленение территории спортивного центра.

#### 6.5. Баланс перспективного использования территории

Таблица 6.5.1

№ п/п	Наименование территории	Площадь га	%
	<b>Территория микрорайона</b>		
<b>1</b>	<b>Территория микрорайона в пределах красных линий</b>	<b>47,7</b>	<b>77,6</b>
	<b>В том числе:</b>		
1.1	Площадь застройки жилых и общественных зданий	7,4	12,0
	<b>В том числе:</b>		
	Существующая застройка	1,4	
	Проектируемая застройка	6,0	
1.2	Участки детских садов	2,9	4,7
1.3	Участки школ	4,2	6,8
1.4	Участки общественных учреждений	3,0	4,9
1.5	Площадь проездов и открытых автостоянок	8,7	14,2
1.6	Площадь озеленения	21,5	35,0
<b>2</b>	<b>Жилые улицы</b>	<b>2,48</b>	<b>4,0</b>
<b>3</b>	<b>Магистральные улицы и дороги</b>	<b>11,23</b>	<b>18,4</b>
	<b>ВСЕГО В ГРАНИЦАХ РАБОТ</b>	<b>61,4</b>	<b>100</b>
<b>4</b>	<b>Многоярусные стоянки (за пределами границ работ)</b>	<b>6,0</b>	<b>-</b>



ВИД СО СТОРОНЫ УЛИЦЫ ГАЙДАРА - СОГЛАСИЯ



Имя, И. подл. Подпись и дата Взам. инв. И

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

П - 1104/1 - ПЗ



## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО УЧАСТКА

Начало

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Проектное решение		
			Зона перв. инвестиц. развития	1 пуск. комп.	Всего
1	<b>Территория</b>				
	<b>В том числе:</b>				
1.1	<b>Территория микрорайона</b>	Га	16,4	6,48	50,2
	Из них:				
	Площадь застройки жилых зданий	Га	2,87	1,27	7,4
	В том числе:				
	существующая застройка	Га	—	—	1,4
	проектируемая застройка	Га	2,87	1,27	6,0
	Участки детских садов	Га	0,98	—	2,9
	Участки школ	Га			4,2
	Участки общественных учреждений	Га	0,2		3,0
	Площадь проездов и открытых автостоянок	Га	4,66	1,56	8,7
	Площадь озеленения	Га	7,2	3,16	21,5
	Жилые улицы	Га	0,49	0,49	2,5
1.2	<b>Внемикрорайонная территория</b>				
	<b>Магистральные улицы и дороги</b>	Га	—	—	11,2
	<b>ВСЕГО В ГРАНИЦАХ РАБОТ</b>	Га	—	—	61,4
1.3	<b>Участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта (за границами работ)</b>	Га	2,7	1,0	6,5
1.4	<b>Расчетная территория*</b>	Га	21,0	10,0	56,7
1.5	<b>Коэффициент застройки</b>	%	17,5	19,5	18,7

\*- территория включает территорию жилой застройки, проезды, стоянки, участки для размещения гаражей, участки учебно-воспитательных учреждений.

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО УЧАСТКА

Продолжение

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Проектное решение		
			Зона перв. инвестиц. развития	1 пуск. комп.	Всего
2	<b>Население.</b>				
2.1	Численность населения на 2030 г. (при обеспеченности 25 м <sup>2</sup> /чел)	Чел.	6896	3251	18144
2.2	Расчетная нормативная плотность населения (400х18:25)	чел./га	288	288	288
2.3.	Фактическая плотность населения** (при 25 м <sup>2</sup> /чел)	чел./га	328	325	320
3	<b>Жилищный фонд</b>				
3.1	Общая площадь квартир жилых домов в том числе:	М <sup>2</sup> общ. пл.	172400	81280	453600
	- в существующих жилых домах	М <sup>2</sup> общ. пл.	—	—	74300
	- в проектируемых жилых домах	М <sup>2</sup> общ. пл.	172400	81280	379300
3.2.	Средняя этажность	Эт.	11,8	12,2	10,73
3.3.	Плотность жилого фонда**	М <sup>2</sup> /га	8210	8128	8000
3.4	Количество квартир из них:	шт.	3033	1477	7611
	- в существующих жилых домах	шт.	—	—	976
	- в проектируемых жилых домах	шт.	3033	1477	6635
3.5.	В том числе				
	1-комнатных	шт.	—	666	—
	2-х комнатных	шт.	—	527	—
	3-х комнатных	шт.	—	284	—
3.6	1-комнатных	%	—	45	—
	2-х комнатных	%	—	36	—
	3-х комнатных	%	—	19	—

\*\* - с учетом расчетной территории

Изм.	Коп.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

П - 1104/1 - ПЗ



## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО УЧАСТКА

Продолжение

	Показатели	Единицы измерен.	Проектное решение		
			Зона I очер.	1 пуск. комп	Всего
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения	Мест всего На 1000 жит	<u>286</u> 45	<u>146</u> 45	<u>815</u> 45
4.2	Общеобразовательные школы	Мест всего На 1000 жит	<u>890</u> 140	<u>455</u> 140	<u>2542</u> 140
4.3	Поликлиника	Пос./см. всего На 1000 жит	<u>146</u> 23	<u>74</u> 23	<u>414</u> 23
4.4	Аптеки	(Объект).	1	-	1
4.5	Раздаточный пункт молочной кухни.	(Объект).	1	-	1
4.6	Магазины продовольственные.	М <sup>2</sup> торг.пл.всего М <sup>2</sup> на 1000 жит	<u>445</u> 70	<u>228</u> 70	<u>1260</u> 70
4.7	Магазины непродовольственные.	М <sup>2</sup> торг.пл.всего М <sup>2</sup> на 1000 жит	<u>190</u> 30	<u>98</u> 30	<u>540</u> 30
4.8	Предприятия общественного питания.	Пос мест всего На 1000 жит	<u>51</u> 8	<u>26</u> 8	<u>144</u> 8
4.9	Магазины кулинарии.	М <sup>2</sup> торг.пл.всего М <sup>2</sup> на 1000 жит	<u>19</u> 3	<u>10</u> 3	<u>54</u> 3
4.10	Предприятия бытового обслуживания.	Раб мест, всего На 1000 жит.	<u>12</u> 2	<u>6</u> 2	<u>36</u> 2
4.11	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий.	М <sup>2</sup> пл. пола, всего М <sup>2</sup> на 1000 жит	<u>636</u> 100	<u>325</u> 100	<u>1820</u> 100
4.11	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	(Объект).	<u>1</u> 2	<u>1</u> 2	<u>2</u> 2
4.11	Отделение связи.	(Объект).	<u>1</u> 2	<u>-</u> 2	<u>2</u> 2
4.12	Отделение банка.	(Объект).	<u>1</u> 2	<u>-</u> 2	<u>2</u> 2

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО УЧАСТКА

Продолжение

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Проектное решение		
			Зона перв. инвестиц. развития	1 пуск. комп	Всего
5	Транспортная инфраструктура				
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	Км	-	-	4,3
	в том числе: - магистральные улицы	км	-	-	3,7
	из них: - общегородского значения	км	-	-	0,7
	- районного значения	км	-	-	3,0
	жилые улицы	км	-	-	0,6
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш/ мест	3029	1525	7767
	в том числе: - постоянного хранения	маш/ мест	2275	1110	5710
	- временного хранения	маш/ мест	804	404	1980

Инв. N подл.

Подпись и дата

Взам. инв. N

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

П - 1104/1 - ПЗ

Лист  
15







Улица Проектируемая № 2 - проезжая часть - 6,0 метров, ширина в "красных" линиях - 20 метров.

Проектируемая №3 - основной проезд, проезжая часть - 6,0 метров, ширина между линиями регулирования застройки - 25 метров.

Предусмотрено поэтапное достижение расчетных параметров улиц и транспортных пересечений с учетом конкретных размеров движения транспорта и пешеходов.

Внутри-микрорайонные проезды принимаются шириной 5,5 метров. Тупиковые проезды предусмотрены протяженностью не более 150 метров и заканчиваются разворотными площадками. При большей длине проезды закольцовываются. Планировка системы проездов выполнена с учетом основных пешеходных связей района

### 7.3. Предложения по транспортному обслуживанию района.

Транспортное обслуживание района на перспективу осуществляется двумя видами общественного наземного транспорта - автобусом и трамваем. Линия трамвая проходит по ул. Гайдара. Автобусное движение предусмотрено по всем районным магистралям.

Остановки наземного общественного транспорта расположены в зоне пешеходной доступности жителей района. Предлагаемые места остановок показаны на схеме организации транспорта.

Расчетный парк автомобилей определен исходя из потребности 1машино/место на квартиру. Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей на территории жилого района предусмотрены согласно СНиП 2.07.01-89\* для 25 % расчетного парка. На прилегающей территории - в санитарно-защитной зоне железной дороги и шумовой зоне аэропорта - предусмотрены многоярусные стоянки для постоянного хранения автомобилей граждан.

В связи с неблагоприятными геологическими условиями и высокой стоимостью машино/места подземные гаражи не предусматривались. Расчетные показатели приведены в таблице 7.3.1.

## РАСЧЕТ МЕСТ ПОСТОЯННОГО И ВРЕМЕННОГО ХРАНЕНИЯ ЛЕГКОВОГО АВТОТРАНСПОРТА

Таблица 7.3.1

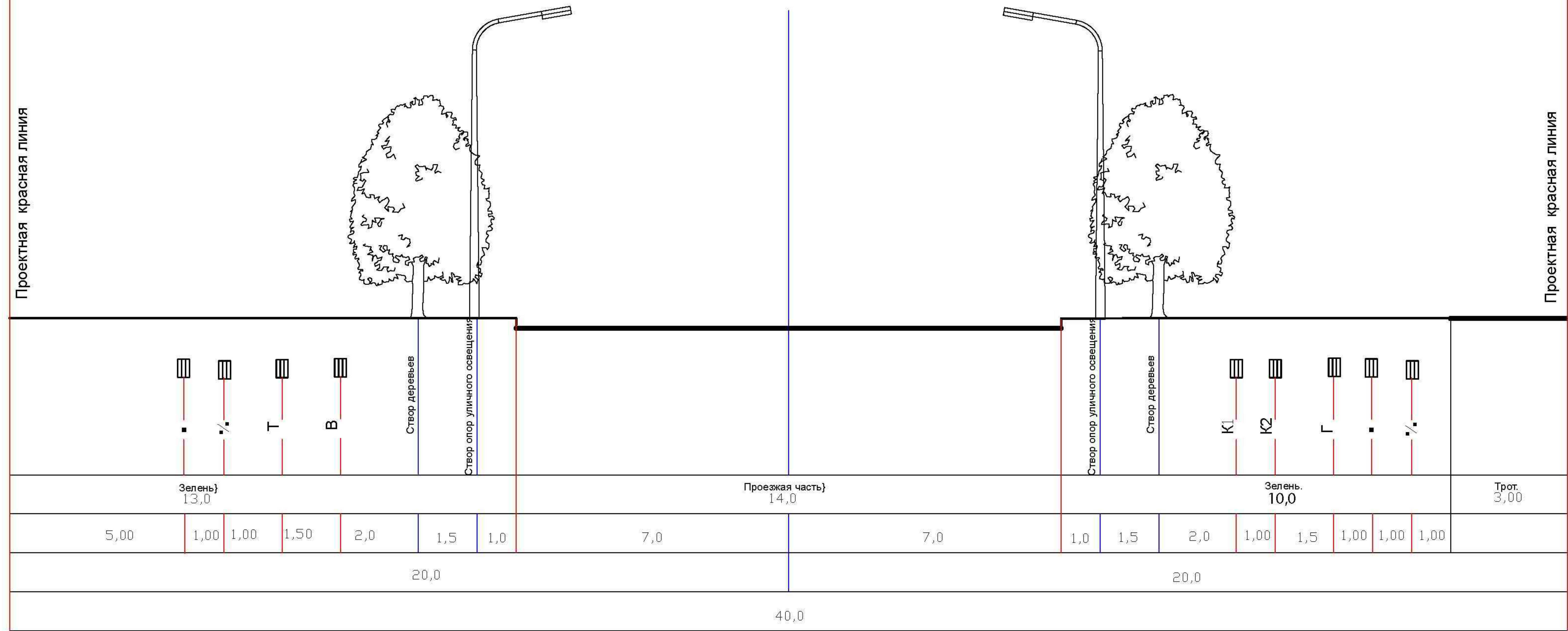
Здания и сооружения	Параметры объекта	Число машино-мест на расчетную единицу	Число машино-мест	
			Требуемое по расчёту	Принято по проекту
Жилые здания	7611 квартир	1 машино-место на 1 квартиру откр. стоянки 25% гаражи 75%	всего 7611м/м, в т.ч. откр.стоянки 1900м/м гаражи 5710 м/м	Всего 7610м/м, в т.ч.: Откр. стоянки 1900 м/м гаражи 5710 м/м
В том числе:				
Первая очередь	3033 квартир	1 машино-мест на 1 квартиру откр. стоянки 25% гаражи 75%	всего 3033 м/м, в т.ч. откр.стоянки 758м/м гаражи 2275 м/м	Всего 3033м/м, в т.ч.: откр. стоянки 758 м/м гаражи 2275 м/м
Первый пусковой комплекс	1477 квартир	1 машино-мест на 1 квартиру откр. стоянки 25% гаражи 75%	всего 1477 м/м, в т.ч. Откр.стоянки370 м/м гаражи 1107 м/м	Всего1480 м/м, в т.ч.: Откр. стоянки 370 м/м гаражи1110 м/м
Встроенные помещения универсального назначения	1151 работающих**	7/100 раб.	Открытые стоянки 81 машино-мест	Открытые стоянки на 81 машино-мест
В том числе:				
Первая очередь	663 работающих**	7/100 раб.	Открытая стоянка 46 машино-мест	Открытые стоянки на 46 машино-мест
Первый пусковой комплекс	488 работающих**	7/100 раб.	Открытые стоянки 34 машино-места	Открытые стоянки на 34 машино-места
Всего			Открытые стоянки на 1980машино-место  Гаражи 5710м/м	Открытые стоянки на 1980 машино-мест  Гаражи 5710 м/м

\* Население определено из обеспеченности 25 м<sup>2</sup>/чел.

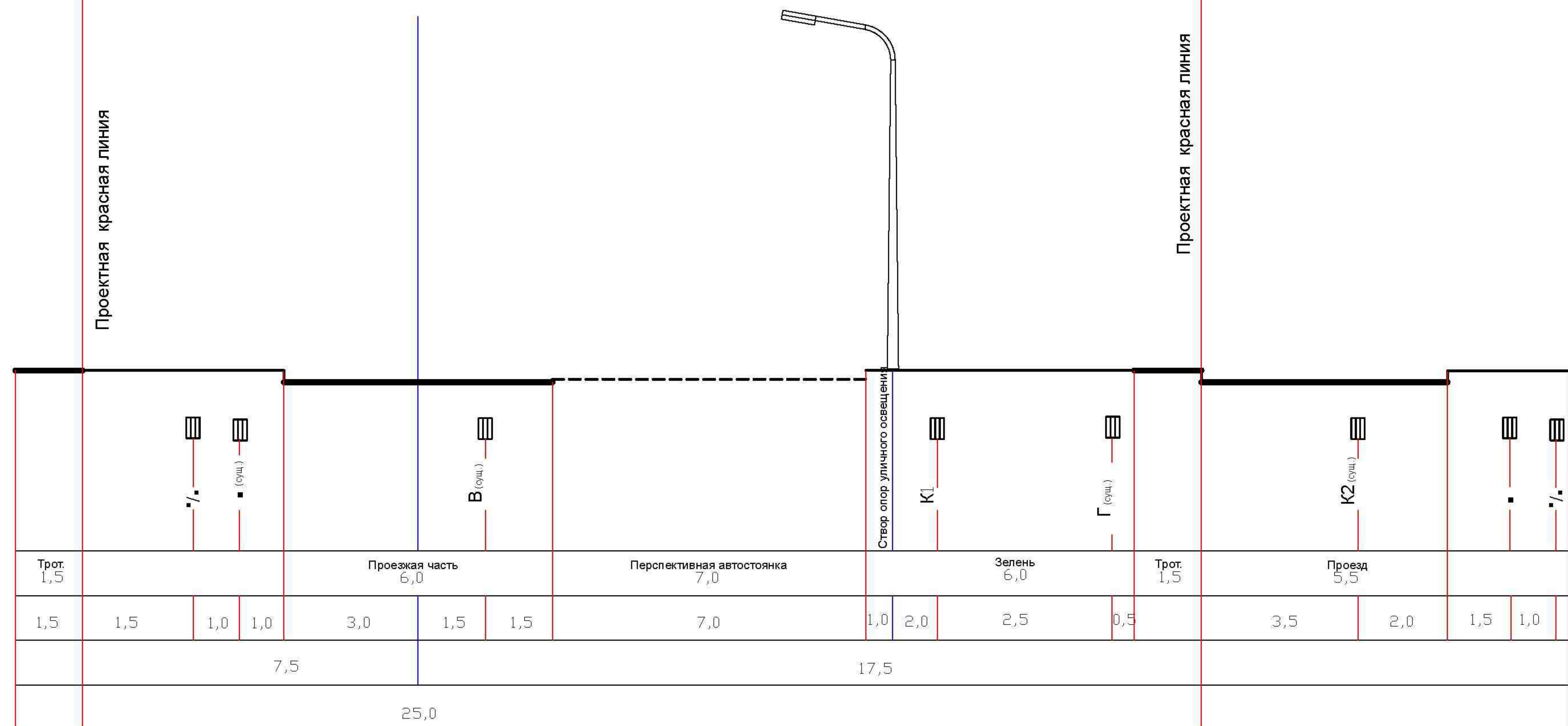
\*\* Число работающих принято исходя из 6 м<sup>2</sup> общей нормируемой площади на работающего.



### Поперечный профиль ул.Проектируемая №1 проектное решение}



### Поперечный профиль ул.Проектируемая №3 проектное решение от ПК 12 до ПК 28



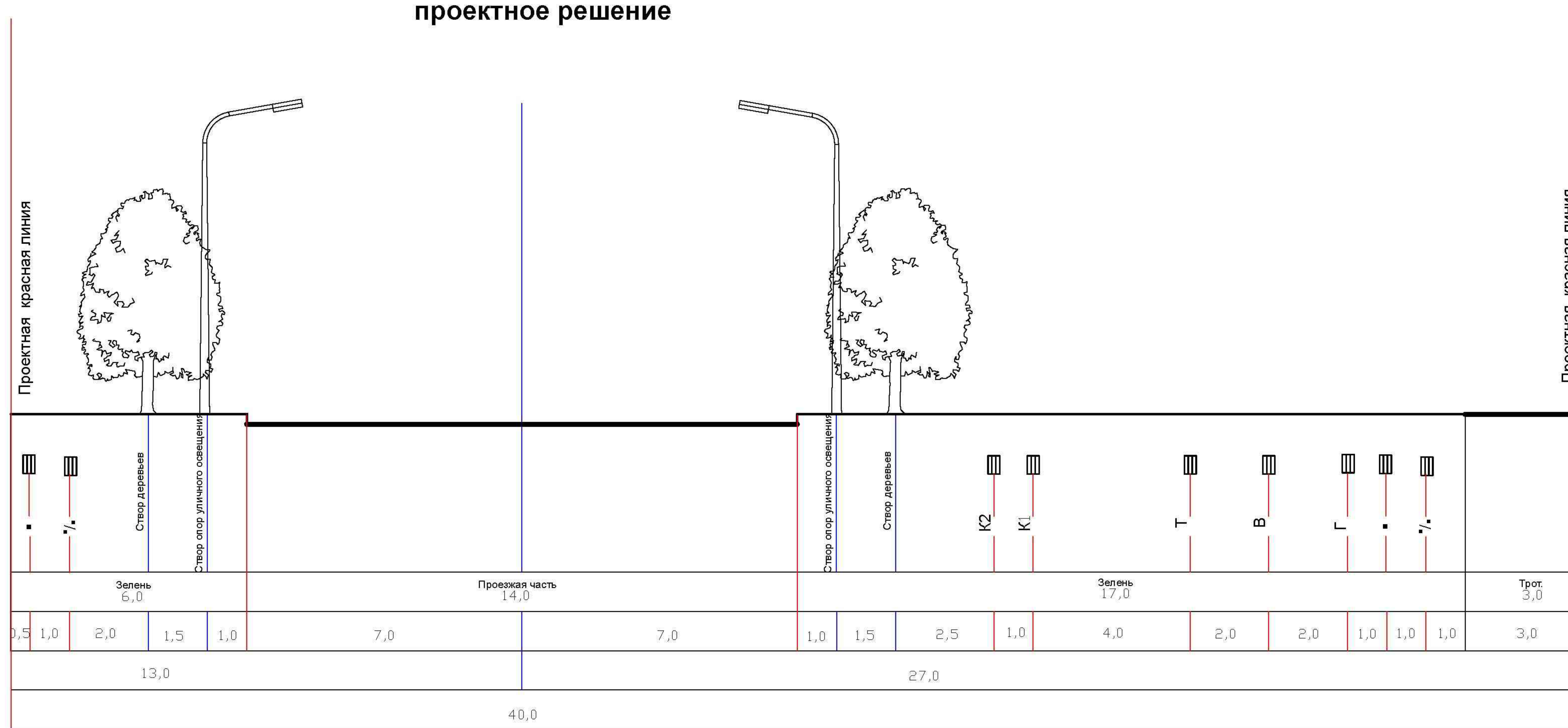
Инв.№-подл. Подпись и дата Инв.№-Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

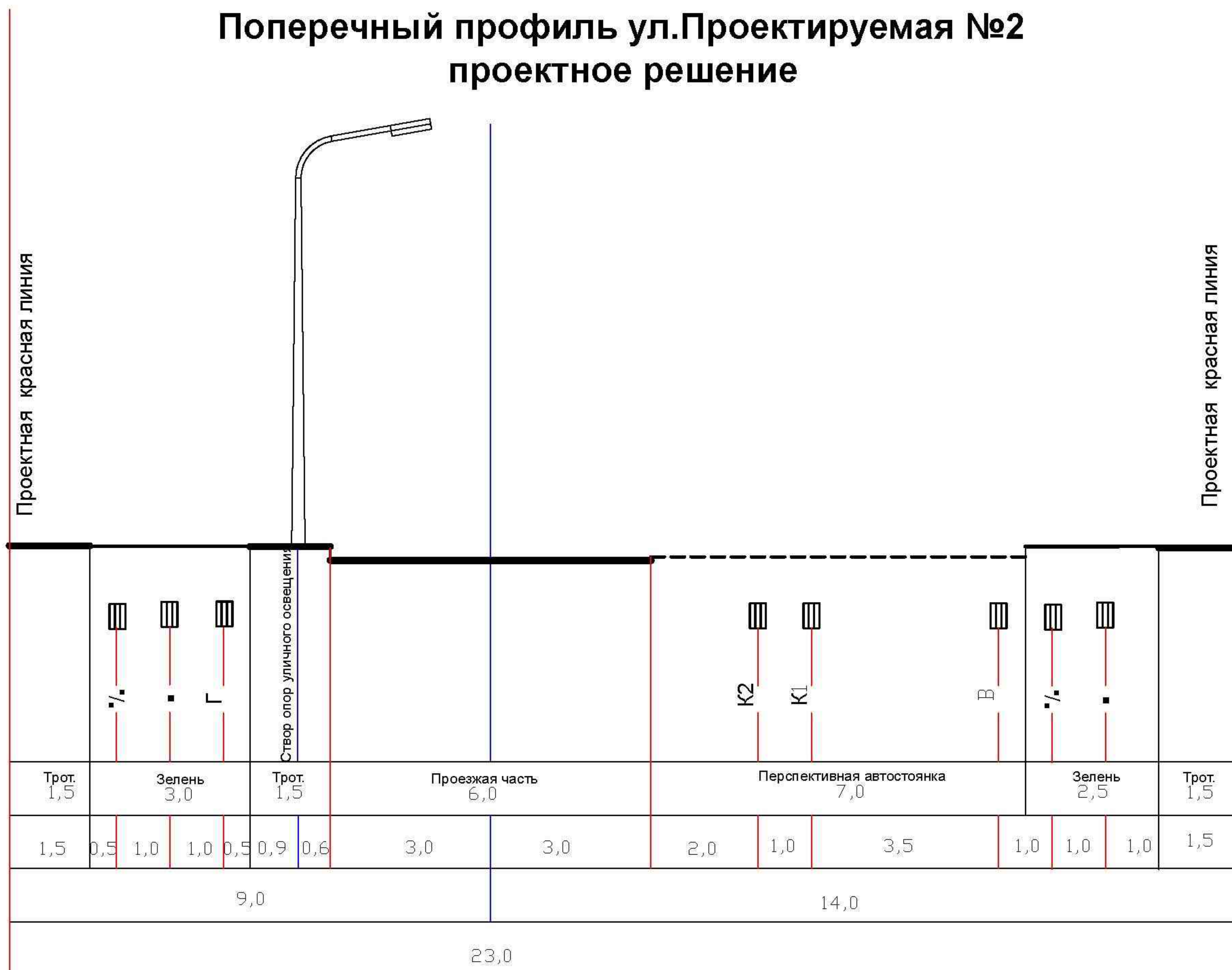
П-1104/1 -ПЗ



### Поперечный профиль ул.Челнокова проектное решение



### Поперечный профиль ул.Проектируемая №2 проектное решение

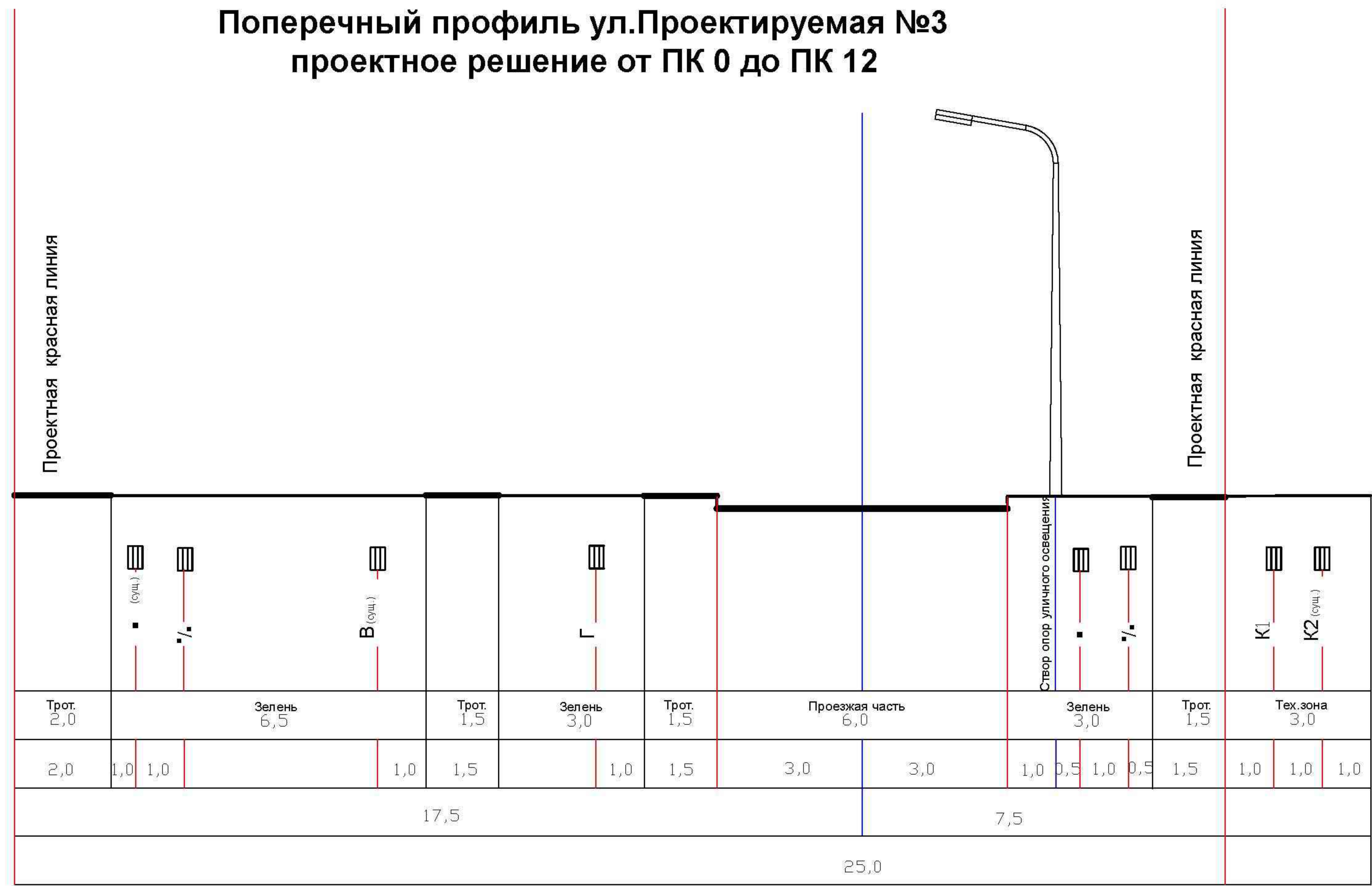


Иньв.№подп. Подпись и дата Инв.№Возм.№Н

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------



**Поперечный профиль ул.Проектируемая №3  
проектное решение от ПК 0 до ПК 12**



Инв.№-подп. | Подпись и дата | Взам.инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**П-1104/1 -ПЗ**