

ТО «Архстудия»
ООО «Никор Проект»

236006, г. Калининград, Московский пр-т, 12, тел. 34-22-93
Лицензия ГС-2-39-03-26-0-3907024111-001085-1

Заказчик - Комитет архитектуры и
градостроительства мэрии
г. Калининграда

**Проект планировки территории.
Восточный жилой район г. Калининграда
(корректировка)**

**ТОМ I
Архитектурно-градостроительный раздел**

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Н.И.Ефимова

Главный архитектор проекта

О.В.Мезей

г. Калининград
2007 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Главный архитектор проекта	О.В.Мезей
Архитекторы	А.М.Ерёмкин
Инженер-экономист	Л.В.Горелова
Компьютерная графика	А.Н.Жаркова

СПРАВКА ГАПа

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих строительных норм и правил государственных стандартов и инструкций.

Главный архитектор проекта _____ О.В.Мезей

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории. Восточный жилой район г. Калининграда (корректировка)

ТОМ I Архитектурно-градостроительный раздел

- пояснительная записка с приложениями
- графические материалы

ТОМ II Инженерное обеспечение

Альбом 0 Общие положения. Пояснительная записка

Альбом 1 Схема газоснабжения района. Пояснительная записка
Схемы сетей М 1:4000

Альбом 2 Схема теплоснабжения района. Пояснительная записка
Схемы сетей М 1:4000

Альбом 3 Водоснабжение, хозяйственная и ливневая канализация.
Пояснительная записка. Схемы сетей М 1:10000, М 1:4000

Альбом 4 Схема электроснабжения района. Пояснительная записка
Схема М 1:8000

Альбом 5 Инженерная подготовка территории (Материалы по
дополнительному соглашению № 1 от 18.11.2004 г. к договору № 6
от 25.07.2003 г.)

**ТОМ III Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.
Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

- пояснительная записка с приложениями
- графические материалы

ТОМ IV Охрана природы

- пояснительная записка с приложениями
- графические материалы

ТОМ V Сводный сметный расчёт

- пояснительная записка с приложениями
- графические материалы

**Проект планировки территории.
Восточный жилой район г. Калининграда
(корректировка)**

Состав проекта:

ТОМ I

1. Архитектурно-градостроительный раздел
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб	Гриф секретности
1	2	3	4	5
1.	Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения	ПП-1	1:20000	ДСП
2.	План современного использования территории со схемой планировочных ограничений (опорный план)	ПП-2	1:2000	- // -
3.	Схема землепользования	ПП-3	1:2000	- // -
4.	План красных линий и линий регулирования застройки (основной чертеж)	ПП-4	1:2000	- // -
5.	Схема функционального зонирования и градостроительного регламентирования	ПП-5	1:2000	- // -
6.	Схема градостроительного зонирования	ПП-6	1:2000	- // -
7.	Схема транспортной инфраструктуры со схемой размещения объектов обслуживания	ПП-7	1:2000	- // -
1	2	3	4	5

8.	Поперечные профили улиц и дорог	ПП-8	1:200	- // -
9.	Разбивочный план красных линий	ПП-9	1:2000 1:4000	- // -
10.	Сводный план инженерных сетей в составе ТОМА II	ПП-10	1:2000 1:4000	- // -
11.	Схема вертикальной планировки	ПП-11	1:2000 1:4000	- // -

2. Оглавление

	Стр.
Введение	11
Основные цели и задачи проекта планировки.	13
Глава 1. Существующее положение. Комплексная оценка градостроительной ситуации.....	15
1.1. Современное использование территории.....	15
1.2. Существующая жилая и общественная застройка.....	19
1.2.1. Историческая справка.....	22
1.3. Планировочные ограничения.....	23
1.4. Природные условия.....	25
1.5. Выводы комплексного градостроительного анализа территории. Проблемы градостроительной ситуации Восточного жилого района.....	26
Глава 2. Проектное предложение	
2.1. Архитектурно-планировочное решение.....	28
2.2. Общая концепция построения проектируемого жилого района.....	29
2.3. Функциональное зонирование и предложения по градостроительному регламентированию.....	31
2.4. Основные технико-экономические показатели застройки, расчет учреждений обслуживания.....	66
2.5. Очередность освоения территории.....	87
2.6. Транспортное и пешеходное обеспечение.....	104
2.7. Баланс территории.....	108
2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки (корректировка).....	110

Глава 3. Исходная документация

- Управление архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда. Задание на разработку градостроительной документации «Проект планировки и инженерного обеспечения Восточного жилого района» № б/н от 17.01.2003 г.;
- Комитет архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда. Внесение изменений в Задание на разработку градостроительной документации от 17.01.2003 г.
- Постановление мэра города № 483 от 06.03.2003 г. «Об осуществлении разработки проектной документации «Технико-экономическое обоснование застройки Восточного жилого района, включая территории, расположенные к югу от Московского проспекта до реки Преголя»;
- Предложения по выносу и перепрофилированию указанных в картосхеме предприятий. Управление архитектуры и градостроительства Мэрии г. Калининграда. Исх. № 4834 от 19.07.2004 г.;
- Информация о наличии памятников археологии. Управление культуры администрации Калининградской области. Научно-производственный центр по учёту, охране, использованию и реставрации памятников истории и культуры. Исх. № 587 от 11.11.2003 г.;
- Сведения из ГЗК по Восточному жилому району. Федеральная служба земельного Кадастра России. Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата по Калининградской области» 46-1/1-31 от 22.01.2004 г.;
- Рекомендации о размещении Центрального пожарного депо на территории Восточного жилого района. Управление архитектуры и градостроительства Мэрии г. Калининграда. Исх. 4471 от 08.07.2004 г.;
- Сведения о строениях, учтённых в БТИ г. Калининграда. Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация по Калининградской области» БТИ № 1 г. Калининграда № б/н от 01.03.2004 г.;

- Информация по экологической обстановке территории Восточного жилого района. Центр Государственного санитарно-эпидемиологического надзора в г. Калининграде. Исх. № 828 от 05.03.2004 г.;
- Информация об автомобильной дороге на территории Восточного жилого района. Администрация Калининградской области. Департамент дорожного хозяйства № 27-1/1043 от 24.09.2004 г.

Глава 4. Приложения –

Приложение № 1	Исторический материал Пригородная территория г. Кёнигсберга с плана 1939 г. Историко-архитектурный материал
Приложение № 2	Ситуационная схема. Анализ проектируемой территории с учётом прилегающих земель ООО «Никор Проект». 2004 г.
Приложение № 3	Схема фотофиксации и фотофиксация существующего положения на 01.01.2004 г.
Приложение № 4	Схема маршрутов общественного транспорта Проектное предложение ООО «Никор Проект» 2004 г.
Приложение № 5	Схема кварталов Восточного жилого района
Приложение № 6	Ранее разработанная градостроительная документация Выкопировки фрагментов основных чертежей
Приложение № 7	Ландшафтный анализ территории Восточного жилого района г. Калининграда. ООО «НикорПоект»; КГУ Кафедра географии 2004 г.
Приложение № 8	Схема размещения производственных и коммунально-складских предприятий. По данным управления архитектуры мэрии г. Калининграда и ГОРСЭС на 2004 г.

Приложение № 9	г. Калининград Восточный жилой район Варианты объёмно-планировочного решения Фото с макета
----------------	---

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки Восточного жилого района г. Калининграда (корректировка) разработан ООО «Никор Проект» на основании задания заказчика – комитета архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда.

Основанием для проектирования послужили:

- Задание мэрии г. Калининграда от 17.01.2003 г.;
- Постановление мэра г. Калининграда № 3391 от 30.12.2002 г.;
- Календарный план выполнения работ;
- Постановление мэра города № 483 от 06.03.2003 г. «Об осуществлении разработки проектной документации «Технико-экономическое обоснование застройки Восточного жилого района, включая территории, расположенные к югу от Московского проспекта до реки Преголя»;
- Задание на разработку градостроительной документации от 31.07.2006 г.

В подборе исходных данных ООО «Никор Проект» участвовало совместно с комитетом архитектуры и градостроительства мэрии города Калининграда.

Проект разработан в расчёте на перспективу до 15 лет, I очередь строительства до 2011 г., II очередь строительства – до 2015 г.

Проект планировки Восточного жилого района разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом по Калининградской области;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Методическими рекомендациями по разработке схем зонирования территории городов МДС-1.99;
- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городов и сельских поселений. Градостроительство»;
- Инструкцией «О порядке проектирования и становления красных линий городских и других поселений»;
- Инструкцией «О порядке разработки, согласования, утверждения градостроительной документации» № 4207 от 12.02.2003 г.;
- Методическим пособием по проектированию дорог, разработанным в мастерской архитектора Куделина В.Б.;
- СНиП 2.05.06.85* «Магистральные трубопроводы»;

- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00;
- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
- Инструкцией «Правовое зонирование города» Института экономики, 1999 г.

При проектировании Восточного жилого района учитывались рекомендации Генерального плана г. Калининграда, разработанного в 1999-2002 гг. научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» (Санкт-Петербург); ПДП Восточного жилого района г. Калининграда, разработанного институтом «Калининградгражданпроект» в 1984 году; требования АПЗ от 17.01.2003 г., а также отводы земельных участков под строительство (данные областной земельной кадастровой палаты); технические условия, выданные соответствующими городскими организациями.

ООО «Никор Проект» разработана документация на основании:

1. Лицензии Б283051 регистрационный № 141 от 24 августа 2001 г. Управления Федеральной службы безопасности РФ по Калининградской области на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну;
2. Лицензии ООО «Никор Проект» ГС-2-39-03-26-0-3907024111-001085-1.

Данный проект откорректирован с учётом замечаний заказчика (см. замечания УАиГ Мэрии г. Калининграда и ответы ООО «Никор Проект» на замечания в ТОМЕ II, Альбом 0).

ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Анализ выполнения ранее разработанного ПДП «Восточного жилого района г. Калининграда», выполненного институтом «Калининградгражданпроект» в 1984 г.

В ранее разработанном ПДП рассмотрены:

- территории района, за исключением садово-огороднических товариществ;
- строительство жилых микрорайонов с объектами микрорайонного и районного обслуживания. Жилую застройку индустриальных серий с этажностью от 5 до 12 этажей, со средней этажностью более 7.5 этажей.
- основные ТЭП ПДП 1984 г.

В результате изменившихся социально-экономической и политической ситуации в городе значительно выросли темпы строительства. В настоящее время коммерческое строительство преобладает над государственным и составляет около 80%. Повысились требования к качеству строящегося жилого фонда, его обслуживанию, включая инженерное обеспечение.

Градостроительная ценность данной территории возросла, поэтому возникла необходимость использования территорий садово-огороднических товариществ.

Изменилась ситуация по землепользованию и функциональному использованию территории.

Появилась потребность в территориях для объектов общественного значения (см. задание управления архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда).

Изменилась ситуация по условиям подключения проектируемых территорий к сетям инженерного обеспечения района.

Таким образом, очевидна необходимость выполнения нового проекта планировки территории Восточного района г. Калининграда, отвечающего следующим целям:

- обеспечение комфортной, экологически безопасной среды проживания в районе;
- обеспечение безопасной и удобной транспортно-пешеходной ситуации;
- обеспечение инженерного благоустройства и оборудования на уровне, отвечающем современным требованиям комфорта.

Для достижения данных целей необходимо решение следующих задач:

1. Подготовка градостроительного регламентирования в качестве материалов к правилам застройки для успешного процесса градорегулирования.

2. Разработка транспортно-пешеходной структуры в соответствии с материалами проекта генерального плана г. Калининграда «Энко» 2000 г.

3. Назначение красных линий улиц и линий застройки в соответствии с требованиями инженерного обустройства и градостроительной значимости ситуации.

4. Подготовка материалов ПП в качестве последующих стадий ПЗ и проекта благоустройства территории.

ГЛАВА 1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ

1.1. Современное использование территории (см. листы ПП-1; ПП-2; ПП-3)

Территория проектируемого жилого района расположена в восточной части на основном въезде в город со стороны г. Москва (через Кибартай, Черняховск) и включает в себя территории, расположенные к югу и северу от Московского проспекта.

Границами проектируемого жилого района являются: на севере – городская черта г. Калининграда; на востоке – окружная автомобильная дорога государственного значения II технической категории; на юге – береговая линия реки Новая Преголя; на западе – грузовая ветка железной дороги. Территория Восточного жилого района – 737,0 га.

С востока на запад проектируемую территорию жилого района пересекает Московский проспект – магистральная улица городского значения.

Часть территории проектируемого жилого района, севернее и южнее Московского проспекта, застроена домами различной этажности от 1 до 5 этажей. Улицы Аксакова, Краснопрудная, Свердлова – одно-двух этажными домами усадебного типа довоенной и послевоенной постройки с приусадебными участками; улицы Белибейская, Кутаисская – 5-ти этажными домами.

Севернее жилых кварталов, вдоль грузовой железнодорожной ветки, построен гаражный кооператив ООО «Октябрь». Рядом расположено садоводческое товарищество «Октябрьское». С северо-запада на юго-восток проектируемую территорию пересекает дренажная канава. Севернее расположено садоводческое товарищество «Колосок».

Вдоль Московского проспекта размещаются: торгово-выставочный центр, склад стройматериалов, автомойка, Торговый центр «Гигант», «Вестер»; южнее Московского проспекта - автосалон «Балтмоторс», Городские кабельные сети, автозаправка, станция технического обслуживания, автомагазин «Автотехсервис», автоцентр «Тойота», цех по изготовлению изделий из стекла; по улице Толбухина - производственная база

«Связьстрой», производственно-складские помещения «Калининградского таможенного управления», тяговая подстанция.

Территория, расположенная южнее Московского проспекта (пос. Октябрьский) в границах улиц Толбухина, Тульская, Тамбовская, Миклухо-Маклая, Холмогорская, Кутаисская, Баженова застроена одно - двухэтажными усадебными и многоквартирными домами секционного типа довоенной постройки с приусадебными участками. Дома имеют высокий процент физического износа, находятся в ветхом и аварийном состоянии и подлежат сносу.

По улице Ялтинской расположена территория АОЗТ «Дарита», МУП «Теплоэлектроцентральный», котельная МУП, Производственное предприятие спирта, деревообрабатывающий цех, производственная база ЗАО «Верхне-Прегольский порт» и производственно-складские здания, подсобное хозяйство ООО «Импсельхозинвест», садоводческое товарищество «ЦБЗ-1», гаражный кооператив «Ялтинский».

Южнее ул. Ялтинской расположена прибрежная территория с границами зон затопления уровнем воды р. Новая Преголя, с вероятностью превышения 1% и обеспеченностью 10%. Для эффективного использования этой территории необходимо провести комплекс мероприятий по инженерной подготовке и благоустройству с соблюдением режима природоохранной деятельности в соответствии с действующими нормативами по охране водного бассейна.

Из административно-хозяйственных, общественных зданий и культурно-просветительных учреждений в проектируемом районе имеются: клуб ЦБЗ-1 с библиотекой, школа № 13, детский дом № 1, небольшие продовольственные магазины, стрелково-охотничий тир, детский ясли-сад, поликлиника.

Имеются участки, отведенные под строительство жилых домов, промышленных, коммунально-складских предприятий и учреждений (по данным управления архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда – предварительные отводы).

В районе Окружной автодороги отведены участки под строительство оптового рынка и гостиницы, торгового центра «Вестер», южнее Московского проспекта - под строительство административно-торгового комбината ЗАО «Балтмоторс».

Центральная часть проектируемого жилого района (севернее Московского проспекта) свободна от застройки, садоводческих участков и зеленых насаждений, испещрена мелиоративными и дренажными канавами.

Рельеф местности относительно ровный с общим понижением в южном направлении к реке Новая Преголя до 14,0 м.

К проектируемому району с восточной стороны, за Окружной дорогой, примыкает территория поселка Большое Исаково. Там же расположен Чистый пруд - зона отдыха калининградцев и детских трудовых лагерей. На южном берегу пруда расположен мотель для автотуристов, лодочная станция, платная автостоянка и автозаправка.

Баланс современного использования территории

Территория в границах проекта составляет 737,0 га и используется в настоящее время следующим образом:

Таблица № 1

№№ п/п	Наименование территории	Территория, га	В %% к итогу
1	2	3	4
1.	Территория жилой застройки:	76,6	10,4
	в том числе:		
	- усадебной	67,2	
	- секционной многоквартирной	9,4	
2.	Улицы, дороги, автостоянки (в т.ч. магистральная улица городского значения)	59,8	8,1
3.	Территории торгово-производственные	90,0	12,2
4.	Территории коммунально-складского назначения (гаражные общества)	23,4	3,2
5.	Территория железной дороги	3,2	0,4
6.	Территории садовых обществ	258,0	35,0
7.	Водная поверхность	4,8	0,7

8.	Прочие территории (заболоченные, с/х назначения)	221,2	30,0
	Всего	737,0	100,0

Согласно схеме землепользования (лист ПП – 3), территории в границах проекта планировки Восточного жилого района распределены следующим образом:

Таблица № 1а

№№ п/п	Наименование территорий	Территория, га	В %% к итогу
1	2	3	4
1.	Территории под застройкой (жилой, коммунально-складской, торгово-производственной), включая действующие отводы, и улично-дорожной сетью	249,8	33,9
2.	Территория для возможного проектирования и строительства (свободные территории)	122,0	16,6
3.	Относительно свободные территории (садовые общества)	258,0	35,0
4.	Прочие территории	107,2	14,5
	Всего:	737,0	100,0

1.2. Существующая жилая и общественная застройка

На 2004 год жилой фонд в границах проекта планировки составляет 120,2 тыс. м² общей площади.

Ориентировочное количество населения, при средней жилищной обеспеченности по городу 18,0 м² общей площади на 1 жителя согласно данным «Генерального плана города Калининграда» (2002 г., Санкт-Петербург, Научно-проектная фирма «ЭНКО»), составляет 6,7 тыс. человек.

Сведения по распределению жилого фонда, по этажности, группировка общей площади по проценту физического износа сведены в таблицы № 2 и № 3 данной пояснительной записки.

Из учреждений культурно-бытового обслуживания на планируемой территории размещается клуб АОЗТ «Дарита» и библиотека, средняя школа № 13 и детский дом, ясли-сад, поликлиника, магазины продовольственных и промышленных товаров.

Вышеназванные учреждения обслуживания проектом планировки сохраняются на перспективу.

В здании клуба АОЗТ «Дарита» предлагается разместить музыкальную (художественную) школу.

Таблица № 2

Общая площадь жилого фонда на 2004 г., тыс.м ²	Группировка общей площади по физическому износу – тыс. м ²							Приме- чение
	0-10% состояние ж/дома хорошее	11-20% состояние ж/дома вполне удовлетво- рительное	21-30% состояние ж/дома удовлетво- рительное	31-40% состояние ж/дома не вполне удовлетво- рительное	41-60% состояние ж/дома неудовлет- ворительное	61-75% состояние ж/дома ветхое	более 75% состояние ж/дома аварийное	
120,2	34,7	7,9	27,4	12,4	2,4	26,9	8,5	31,2% - довоен- ный жи- лой фонд
100% (% от итога)	28,9	6,6	22,8	10,3	2,0	22,4	7,0	

Таблица № 3

Общая площадь жилого фонда, тыс.м²	Распределение жилого фонда по этажности - тыс.м²										Приме- чение
	1 этажный 1 эт. и мансарда		2-х этажный 2 эт. и мансарда		3-х этажный		4-х этажный		5-ти этажный		
	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	
120,2	289	37,1	40	9	8	3,2	1	0,4	20	70,5	
100% (% от итога)		30,9		7,5		2,7		0,3		58,6	

1.2.1. Историческая справка

Проектная территория Восточного жилого района города Калининграда расположена на восточном въезде в город Калининград – ранее пригороды бывшего города Кёнигсберг.

Юг рассматриваемой территории – бывшее имение Лиеп, с обширным парком, бывшая усадьба Моосшуде, расположенная на дренированной открытыми дренажными каналами прибрежной территории реки Преголи.

По обе стороны въезда с востока в г. Кёнигсберг расположен пригородный рабочий посёлок одноимённый усадьбе Лиеп.

Данный посёлок предназначался для работающих целлюлозной фабрики. Посёлок представлял собой пример социальной застройки пригородного типа с применением типовых жилых домов, расположенных по прямолинейному регулярному плану.

Севернее посёлка Лиеп находились, так называемые, Шребергартен (пригородные сады).

На севере проектная территория граничит с участком бывшего аэропорта г. Кёнигсберг Девау, и небольшим посёлком Цу Лаут.

На востоке проектная территория граничит с окружной автодорогой г. Кёнигсберг и территорией бывшего поселка Лаут, расположенного на озере Мюллентайх. Основная территория рассматриваемого района, свободная в довоенное время, использовалась ранее в качестве сельскохозяйственных угодий. Данные сельскохозяйственные территории были дренированы. Магистральные дренажные каналы были открытыми, второстепенные дренажные рубки не глубокого заложения.

1.3. Планировочные ограничения

К основным объектам, имеющим санитарно-защитную зону, относятся:

Санитарно-защитная зона II класса - 500 метров:

- АОЗТ «Дарита»

Санитарно-защитная зона III класса - 300 метров:

- производственная база ЗАО «Верхнее-Прегольский порт»;
- котельная МУП «Теплоэлектроцентраль»;
- цех по производству мясопродуктов.

Санитарно-защитная зона IV класса - 100 метров:

- производство спирта ООО «Итар ИНН»;
- деревообрабатывающий цех;
- цех по изготовлению изделий из стекла и зеркала;
- АЗС № 49;
- цех комплексного ремонта автомобилей ЗАО «ГАЗ-Ойл Моторс»;
- АЗС ООО «Сбытовое объединение «Калининграднефтепродукт»;
- площадка открытого хранения ОАО «Строймеханизация.

Санитарно-защитная зона V класса - 50 метров:

- МУП «Теплоэлектроцентраль»;
- склад стройматериалов;
- строительная база;
- производственно-складские здания с административным корпусом;
- подсобное хозяйство ООО «Импсельхозинвест»;
- административно-складская база «Торговый дом Пиннекор»
ООО «Сель-Инвест»;
- гаражи;
- производственная база ООО «Связьстрой»;
- производственно-складские помещения «Калининградского таможенного управления»;
- производственная база;
- административно-складское здание;
- ООО «Балттелефонстрой»;
- база ООО «ПСП Новый стиль»;

- производственная база ООО СМУ в г. Калининграде дочернее общество ОАО «Союзтелефонстрой»;
- административно-производственное здание и автостоянка автомобилей АОЗТ РУС ОТИС филиал «Калининградлифт»;
- автоцентр «Тойота»;
- автостоянка и автомагазин АООТ «Автотехсервис»;
- магазин и склады;
- торговый и шиномонтажный центр ООО «Атаргис-ШинСервис Калининград»;
- административно-торговый комплекс ЗАО «Балтмоторс»;
- тяговая подстанция МП «Трамвайно-троллейбусное управление»;
- оптовый производственный магазин и склад ООО магазин № 49 «Продукты»;
- пункт приема стеклотары;
- ТП АО «Янтарьэнерго» Городские кабельные сети»;
- автосалон «Балтмоторс»;
- торгово-выставочный центр;
- автомойка;
- склад стройматериалов и стоянка строительной автотехники ООО «Никон»;
- оптовый рынок МУП «Муниципальная собственность»;
- торговый центр «Вестер»;
- склады;
- торговый центр АОЗТ «Гиант»;
- автостоянка.

Зон ограничения по акустическому воздействию на окружающую среду в проектируемом районе не имеется.

1.4. Природные условия

Город Калининград относится к климатическому району II-Б. Среднегодовая температура воздуха за многолетний период составляет 7,9 °С. Наиболее теплым месяцем в году является август с максимальной температурой, достигающей до 36 °С, самым холодным – январь, температура может снижаться до минус 33 °С.

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 города Калининграда принимается 70 кг/м².

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

Нормативная глубина промерзания грунтов по СНиП 2.02.01-83 для суглинистых и глинистых грунтов принимается равной 0,64 м, для супесей и мелкозернистых пылеватых песков – 0,77 м.

Центральная часть проектируемой территории свободна от застройки, остальная территория занята жилыми домами различной этажности, домами с приусадебными участками, индивидуальными участками садоводческих обществ.

Поверхность участка ровная с абсолютными отметками 19,30 м – на севере и 3,17 м на юге.

В соответствии с геоморфологическим районированием, проектируемая территория расположена в пределах надпойменной террасы р. Преголи с характерным комплексом аллювиальных отложений руслового и пойменного типов. В литологическом составе грунтов в равной мере представлены песчаные и супесчаные разности. Грунтовые воды залегают на глубине 0,70-1,90 м. Питание горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, поэтому в период их интенсивного выпадения следует ожидать повышения уровня грунтовых вод до глубины 0,20-1,40 м. По химическому составу грунтовые воды гидрокарбонатно-сульфатно-кальцевые, которые не

обладают агрессивными свойствами к бетону, бетонных и малоармированных конструкций.

1.5. Выводы комплексного анализа территории Проблемы градостроительной ситуации Восточного жилого района

Комплексный градостроительный анализ территории Восточного жилого района выполнен с целью определения и выявления проблемных планировочных ситуаций. Требующих разрешения в период проектирования и строительства.

В процессе оценены и проанализированы следующие факторы:

- Природные условия и ресурсы.
- Эколого-гигиеническая ситуация.
- Современное использование территории.
- Планировочные ограничения.
- Территориальные ресурсы.
- Состояния существующего жилищного фонда и объектов обслуживания.
- Состояние транспортной и инженерной инфраструктуры.

Комплексный градостроительный анализ территории Восточного жилого района г. Калининграда позволил выявить следующие основные проблемные ситуации.

1. Анализ инженерно-геологических условий показал, что практически на всей территории района не достаточно высокая несущая способность грунтов. Требуются дополнительные геологические изыскания.

2. Территория Восточного жилого района подвержена затоплению нагонными паводками, заболачиванию (особенно южные участки в районе реки Новая Преголя), подтоплению грунтовыми водами, что осложняет ведение хозяйственной деятельности и требует комплекса защитных инженерно-технических мероприятий.

3. Неблагополучное состояние воздушного бассейна проектируемой территории, связанное с интенсивным транспортным потоком по Московскому проспекту и обходной автомагистрали, наличием промышленных предприятий,

значительным объемом выбросов загрязняющих веществ от ЦБЗ и котельной, расположенной на её территории, а также речного порта.

4. Часть жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры располагаются на территориях с неблагоприятной экологической ситуацией, а так же в пределах санитарно-защитных зон промышленно-коммунальных предприятий.

5. Низкая обеспеченность зелеными насаждениями общего пользования. Недостаточное озеленение и благоустройство районов жилой застройки.

6. Недостаточный уровень очистки питьевой воды, отсутствие достаточного количества водопроводных сетей и сооружений.

7. Незавершенность строительства ряда сооружений и сетей канализации, очистных сооружений. Неполная очистка сточных вод.

8. Отсутствие общегородской системы ливневой канализации и очистки дождевых стоков.

9. Необходима комплексная реконструкция и благоустройство существующих кварталов и микрорайонов. Улицы Толбухина, Тамбовская, Миклухо-Маклая, Холмогорская, Читинская, Баженова застроены жилыми домами довоенной постройки с высоким амортизационным износом и низким инженерным обеспечением. Требуется ремонт и модернизация жилищного довоенного фонда, инженерных сетей, улично-дорожной сети, устройство спортивных и детских площадок.

10. Улучшение экологического состояния жилых зон, вынос за пределы селитебных территорий производственных, коммунальных и прочих объектов, а так же ограничение и вывод транзитного и грузового автотранспорта, ликвидация гаражных обществ.

Выявленные основные проблемные вопросы должны стать отправными пунктами при разработке соответствующих разделов разрабатываемого проекта планировки Восточного жилого района г. Калининграда.

11. Особо необходимо отметить вопрос о садово-огороднических товариществах, территории которых должны быть использованы на перспективу для нужд городского строительства.

ГЛАВА 2. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Архитектурно-планировочное решение

Восточный жилой район города Калининграда является частью большого жилого образования, расположенного в пределах южных границ пос. Васильково на севере, береговой линии реки Новая Преголя на юге, обходной автодороги север-юг до железнодорожной грузовой ветки на западе.

Проект планировки жилого района разработан на основе Генерального плана г. Калининграда Н.П.И. «Энко» 2002 г.

Располагаясь на въезде в город со стороны г. Москвы через Кибартай и г. Черняховск, жилой район занимает ответственное положение в системе городской застройки.

Разработанным проектом предусматриваются:

- максимальное освоение проектируемой территории с созданием комфортной среды для проживания населения, экологической безопасности, четкой организации движения транспорта и пешеходов;
- определение площадок под проектирование и строительство жилых кварталов, производственных и коммунально-складских предприятий, учреждений социальной инфраструктуры, отдыха и проч.;
- мероприятия по охране окружающей среды, благоустройству жилых территорий, развитию инженерной инфраструктуры.

Архитектурно-планировочная композиция Восточного жилого района строится на трех транспортных осях:

1. Московский проспект.
2. Магистраль районного значения, проходящая по направлению северо-запад – юго-восток к центру, расположенному на въезде в жилой район у развязки с большой окружной автодорогой.
3. Магистраль районного значения, проходящая параллельно Московскому проспекту с пересечением в центре жилого района и выходящая на обходную автодорогу через улицу районного значения.

2.2. Общая концепция построения проектируемого жилого района

Проектируемая структура жилого района представляет собой архитектурно-планировочную композицию квартальной структуры жилого образования вокруг нового центра жилого района, расположенного у развязки Московского проспекта и обходной автомагистрали.

Общественный центр Восточного жилого района размещается на въезде в город Калининград. Здесь формируется многофункциональный комплекс обслуживающих, деловых, производственных объектов районного и городского значения с пешеходными зонами, автостоянками, развлекательными, торговыми объектами.

Центр включает в себя здание районной администрации, киноконцертный и выставочный залы, почтовое отделение, телеграф, гостиницу, центр развлечения и досуга, здание суда, магазины продовольственных и промышленных товаров. Жилая застройка состоит из зданий повышенной этажности, 9-12-этажей, с объектами обслуживания в первых этажах. В качестве одного из предложений по использованию застройки, примыкающей к центру жилого района, может быть рассмотрено:

- центральные кварталы с повышенной этажностью (до 14 этажей) использовать в качестве временного жилья, сдаваемого в долгосрочную аренду от одного месяца до нескольких лет, с комплексом обслуживания в 1-х этажах и требованиями как к гостиницам (апартаменты). Преобладающая этажность жилой застройки - от 5 до 7 этажей, в районе существующей усадебной застройки - от 2,5 до 4,5 этажей.

Намечается развитие многофункциональных обслуживающих линейных зон вдоль основных транспортных и пешеходных направлений.

На въезде в город, в районе транспортной развязки Московского проспекта с окружной автодорогой, запроектирован комплекс домов повышенной этажности до 12-14-ти этажей, формирующий композиционный узел и создающий интересный силуэт застройки района.

На части проектируемой территории, севернее и южнее Московского проспекта, размещаются кварталы жилой застройки с 1-2-5-этажными домами довоенной, послевоенной и современной постройки, образующей масштабную жилую среду.

Важной задачей настоящего проекта является разработка мероприятий по реконструкции и благоустройству существующих кварталов и модернизация жилого фонда. Предусмотрен снос аварийных и ветхих жилых домов, имеющих большой физический износ по улицам Тамбовская, Миклухо-Маклая, Баженова, расположенных южнее Московского проспекта. Освободившаяся территория застраивается 3-х – 8 - ми этажными домами с акцентами до 9 этажей.

В первых этажах предусматривается размещение объектов первичного обслуживания, универсальных магазинов, поликлиник, аптек, кафе, баров, КБО и офисов.

Основные магистральные улицы застраиваются 5-7-этажными домами с объектами обслуживания, офисами, торговыми помещениями, магазинами, ресторанами, кафе и предприятиями различного назначения в 1-х этажах.

Кварталы, удаленные от центра и пересечений магистральных улиц, застраиваются 3-4-х этажными домами. На главную магистральную улицу – Московский проспект - вынесен общественно-торговый центр с магазинами, рестораном, деловыми офисами, а также небольшими предприятиями с экологически безопасным производством.

Использование в застройке домов различной этажности позволяет создать в архитектурно-планировочном решении разнообразную городскую среду, избежать монотонности.

Структура жилой застройки решена отдельными жилыми группами с озелененными, просторными дворами. Внутренняя сеть пешеходных аллей и бульваров подразумевает кратчайший путь от жилого дома до остановок общественного транспорта.

В юго-восточной части на въезде в город, в районе около «Чистого пруда», предусматривается строительство спортивного комплекса городского значения с открытыми и закрытыми спортивными сооружениями – стадионом, плавательным бассейном, крытым катком, гимнастическим залом, гостиницей, рестораном, кафе, магазинами различного назначения, строительство школы со спортивным уклоном. Кроме того, по заданию управления архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда, резервируется площадка для корпусов и общежития физкультурного факультета университета.

В центре жилого района намечено строительство православного Храма.

В пределах всего района предусматривается организация автомобильных стоянок: в санитарно-защитной полосе железной дороги, при поликлинике, центре жилого района, оптовом рынке, гостинице, при объектах обслуживания, деловых центрах, спортивных сооружениях. Расчёт произведен с учётом рекомендаций нормативной литературы.

Дворовые территории жилых домов обустраиваются необходимым набором площадок, благоустройством, общим озеленением.

Проектом предусматривается озеленение школьных территорий, разбивка скверов на площадях общественного центра, озеленение бульвара вдоль дренажного канала, основных улиц и пешеходных направлений, образуя пешеходную рекреационную подструктуру жилого района.

2.3. Функциональное зонирование и предложения по градостроительному регламентированию

Основные обозначения на чертеже функциональное зонирование и градостроительное регламентирование ПП – 5

Рекреационная зона

Р 1-1 Территория учреждений рекреации городского значения

Зелёные насаждения

Р1 Территория зелёных насаждений районного значения
Р2 Территория скверов, бульваров
Р3 Озеленение санитарно-защитных зон и охранных зон водоёмов
Р4 Санитарно-защитное озеленение автотрасс

Объекты обслуживания

О.1. Территория объектов обслуживания, досуга районного значения
О.1-1 Территория объектов обслуживания, досуга городского значения
О.2. Территория объектов первичного обслуживания
О.2-1 Территория объектов административно-офисного назначения
О.3 Территория школ, детских дошкольных учреждения
О.4 Территория объектов здравоохранения
О.5 Зона рекомендуемого использования первых этажей зданий для размещения объектов обслуживания районного значения

- О.6 Объекты спорта, спортивно-оздоровительные комплексы городского значения
- О.7 Учебная зона городского значения
- О.8 Зона производственно-торговая городского значения

Жилые зоны

- Ж 1-1 Территория жилой застройки усадебного типа (с приквартирными участками 150-400 м²)
- Ж 1-2 Территория существующей усадебной застройки (с приквартирными участками 600 м²)
- Ж 2-1 Территория многоквартирных жилых домов в 3-4 этажа
- Ж 3-1 Территория многоквартирных жилых домов в 5-8 этажей с повышением отдельных акцентов до 9 этажей.
- Ж 4-1 Территория многоквартирной жилой застройки в 9-12 этажей
- Ж 2-1/01 Территория многоквартирной жилой застройки в 3-4 этажа с объектами обслуживания районного значения
- Ж 3-1/01 Территория многоквартирной жилой застройки в 5-7 этажей с объектами обслуживания районного значения
- Ж 4-1/01 Территория многоквартирной жилой застройки 9-12 этажей с объектами обслуживания районного значения
- РЖ Территория дач

Историческая застройка

- И/Ж Зона регулирования застройки от территории исторического градостроительного элемента «социальный город» - пригородной застройки

Производственные зоны

- П.2 Территория для размещения объектов обслуживания транспорта
- П 1-1 Территория автостоянок
- П 1/0 Территория производственного и коммунально-складского назначения с санитарной зоной не более 50 м
- П 3 Территория предприятий и офисов
- П 0 Территория порта

Инженерная и транспортная инфраструктура

Д	Зона внешнего транспорта
Д-1	Территория улиц и проездов

Планировочные ограничения

ОВ	Водоохранная зона рек и водоёмов
З	Зона затопления
С	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов

Предложения по градостроительному регламентированию**Учреждения рекреации****Р 1-1 Территория учреждений рекреации городского значения**

Разрешено строительство гостиниц, выставочных залов этажностью от 2 до 5 этажей общей площадью от 1000 м², строительство объектов досуга, спорта, торговли (не более 30% от общей площади строительства), парковки для обслуживания основного назначения. Запрещено коттеджное строительство, размещение производств.

Процент озеленения территории не менее норматива СНиП.

Зелёные насаждения**Р1 Территория зелёных насаждения районного значения**

Назначение: зона Р1 охватывает парки, прибрежные территории рек, ручьёв, озёр и прудов, активно используемые населением для отдыха.

Разрешённые «по праву застройки», виды использования: пляжи; спортивные и игровые площадки; аттракционы; летние театры, концертные площадки.

Не основные и сопутствующие виды использования: мемориалы, автостоянки; вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.).

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): кафе, бары, закусочные; объекты, связанные с отправлением культа; общественные туалеты, бани, сауны.

Параметры:

Баланс территории

Территории	Разделение территории, %
Зелёные насаждения	65-75
Аллеи и дороги	10-15
Площадки	8-12
Сооружения	5-7

P2 Территория скверов, бульваров

Разрешено благоустройство территорий, мощение пешеходной плиткой, установка малых форм, высадка деревьев и кустарников, создание цветников.

Любое строительство запрещено.

Параметры, как в зоне P1.

P3 Озеленение санитарно-защитных зон и охранных зон водоёмов

Основное разрешённое использование: высадка деревьев и кустарников, устройство газонов.

P4 Санитарно-защитное озеленение автотрасс

Основное разрешённое использование: высадка 3-х рядов деревьев и кустарников для защиты от шума и пыли.

Объекты обслуживания

О.1. Территория объектов обслуживания, досуга районного значения

Назначение: зона О.1. охватывает районный центр, характеризующийся многофункциональным использованием территории; подразделяется на несколько подзон (субзон).

Разрешённые «по праву застройки» виды использования: учреждения воспитания и образования, учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, учреждения отдыха и рекреационные территории, учреждения культуры и искусства, учреждения, связанные с отправлением культа, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи, научные и административные организации, офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса, жилая застройка, озеленение и благоустройство территории.

Не основные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешённые виды использования (требующие специального согласования) – разрешённые «по праву застройки» виды использования, превышающие параметры, указанные в требованиях к застройке: крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей); гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; временные сооружения мелкорозничной торговли; казино; общественные туалеты.

Параметры:

1. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10% от площади первого этажа дома.
2. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей до 12 с возможным использованием мансардных этажей; высота от уровня земли до верха кровли – не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки без ограничения.

О.1-1 Территория объектов обслуживания, досуга городского значения

Разрешённые «по праву застройки» виды использования: учреждения воспитания и образования, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, учреждения досуга и рекреационные территории, учреждения культуры и искусства, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, предприятия связи, озеленение и благоустройство территории.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно-разрешённые «по праву застройки» виды использования (требующие специального согласования) – разрешённые «по праву застройки» виды использования, превышающие параметры, указанные в требованиях к застройке: крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей, временные сооружения мелкорозничной торговли; казино, общественные туалеты).

О.2 Территория объектов первичного обслуживания

Назначение: подзона О.2 предназначена для обслуживания населения, проживающего в зонах Ж.1-1, Ж.1-2 и Ж.2-1. Разрешённые «по праву застройки» виды землепользования, существующие на момент принятия Правил: жилые дома; гостиницы, не нарушающие требований к застройке земельных участков зон Ж, соответственно клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотеки; объекты, связанные с отправлением культа; магазины; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары; пошивочные ателье, ювелирные мастерские, ремонтные мастерские бытовой техники, пекарни с магазинами по продаже готовой продукции, приёмные пункты прачечной и химчистки; почта, телефон, телеграф; аптеки; кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины, восстановительные центры; научные, проектные и конструкторские организации, агентства; отделения банков.

Не основные и сопутствующие виды использования - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные «по праву застройки» виды использования,

превышающие требования к застройке: крупные предприятия обслуживания, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей; гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств.

Параметры: Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.

О.2-1 Территории объектов административно-офисного назначения

Разрешено строительство административно-управленческих учреждений, офисов, объектов связи, телефонных станций.

Запрещено строительство жилья, размещение производств, имеющих какие-либо санитарные ограничения.

Процент озеленения территории не менее 20%.

О.3 Территория школ, детских дошкольных учреждений

Разрешенные «по праву застройки» виды использования: профессионально-технические, средние, специальные и высшие учебные заведения; общежития, связанные с учебными заведениями; жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала; учебные полигоны, хозяйственные участки; производственные базы и мастерские учебных заведений; гостиницы, пансионаты; парки, скверы, бульвары; объекты, связанные с отправлением культа; спортплощадки, теннисные корты; спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; кинотеатры, видеосалоны, танцевальные залы, дискотеки; музеи, выставочные залы; библиотеки, архивы, информационные центры; магазины, торговые центры; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные, рестораны; парикмахерские, приемные пункты прачечной и химчистки, почта, телеграф, телефон; ремонтные мастерские бытовой техники, пекарни и иные подобные объекты обслуживания; аптеки; поликлиники, кабинеты практикующих врачей, восстановительные центры;

бани; сауны; здания администрации; научные, проектные и конструкторские организации, агентства; отделения банков; теле- и радиостудии.

Не основные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке предприятия по обслуживанию транспортных средств; общественные туалеты.

Параметры:

1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.
2. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 4-х; высота от уровня земли до верха кровли - не более 20 м.
3. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

О.4 Территория объектов здравоохранения

Назначение: организуется для медицинского обслуживания населения.

Разрешенные «по праву застройки»: поликлиники, больницы, санатории, аптеки, госпитали общего типа, озеленение и благоустройство территории.

Не основные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, мелкие объекты питания и торговли.

О.5 Зона рекомендуемого использования первых этажей зданий для размещения объектов обслуживания районного значения

Охватывает основные пешеходные направления, предназначена для обслуживания населения, проживающего в подзонах Ж 1-1, Ж 2-1, Ж 3-1, Ж 4-1.

Виды использования застройки: кафе, бары, магазины продовольственных и промышленных товаров, парикмахерские, ювелирные мастерские, аптеки, кабинеты практикующих врачей, офисы фирм и компаний, конторы, отделения банков, агентства.

О.6 Объекты спорта, спортивно-оздоровительные комплексы городского значения

Виды использования: стадионы, спортивные площадки, теннисные корты, спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы, клубные помещения многоцелевого назначения, объекты обслуживания, озеленение и благоустройство территории.

Не основные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, общественные туалеты.

О.7 Учебная зона городского значения

Разрешённые «по праву застройки» виды использования: профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения; общежития, связанные с учебными заведениями; жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала; учебные полигоны, хозяйственные участки; производственные базы и мастерские учебных заведений; гостиницы, пансионаты; парки, скверы, бульвары; объекты, связанные с отправлением культа; спортплощадки, теннисные корты; спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; кинотеатры, видеосалоны, танцевальные залы, дискотеки; музеи, выставочные залы; библиотеки, архивы, информационные центры; магазины, торговые центры; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные, рестораны; парикмахерские, приёмные пункты прачечной и химчистки, почта, телеграф, телефон; ремонтные мастерские бытовой техники, пекарни и иные подобные объекты обслуживания; аптеки; поликлиники, кабинеты практикующих врачей, восстановительные центры; бани, сауны; здания администрации; научные, проектные и конструкторские организации, агентства; отделения банков; теле- и радиостудии.

Не основные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. Условно разрешённые виды использования (требующие специального согласования): разрешённые «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке предприятия по обслуживанию транспортных средств; общественные туалеты.

Параметры:

1. Площадь озеленения земельных участков – не менее 40% территории.
2. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 9; высота от уровня земли до верха кровли – не более 36 м.
3. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25 м.

О.8 Зона производственно-торговая городского значения

Разрешено строительство объектов городского значения торговли, досуга и развлечений; учреждения общественного питания, гостиницы, выставочные залы, офисы, рынки, производственные предприятия, не требующие санитарно-защитной зоны; парковки, стоянки, предприятия по обслуживанию транспортных средств, озеленение и благоустройство территории.

Дополнительное использование: объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Жилые зоны

Ж 1-1 Территория жилой застройки усадебного типа с приквартирными участками 150 – 400 м²)

Подзона (субзона), в которой более 60 % земельные участки, выделенные первым владельцам под застройку после 01.01.89 г. Разрешенные «по праву застройки» виды использования: отдельно стоящие жилые дома усадебного типа; блокированные жилые дома; магазины торговли площадью до 40 м², без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

Не основные и сопутствующие виды использования: надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; сады, огороды; устройства и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы, бани, сауны при условии канализования стоков; сооружения,

связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей; парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозяйственные постройки; для жилых домов усадебного типа: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; для блокированных жилых домов — встроенные или отдельно стоящих гаражей, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) — разрешенные «по праву застройки» виды использования, имеющие параметры более и менее указанных в требованиях к застройке: детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние; объекты, связанные с отправлением культа, предприятия общественного питания, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины, помещения для занятий спортом, библиотеки, аптеки, небольшие гостиницы, пансионаты, почтовые отделения, телефон, телеграф.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка:

- для жилых домов усадебного типа: в подзоне Ж 1-1 — 150 м² (включая площадь застройки); в подзоне Ж 1-2 - 400 м. кв. (включая площадь застройки);

- для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру): 75 м² (включая площадь застройки); 30 м² (без застройки).

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в подзоне Ж 1-1 — в соответствии со сложившейся линией застройки, в подзоне Ж 1-2 — до 6 м.

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

3.1. от границ соседнего участка до: основного строения — 3 м; хозяйственных и прочих строений — 1 м; открытой стоянки — 1 м; отдельно стоящего гаража — 1 м.

3.2. от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1). Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Коэффициент использования территории:
для жилых домов усадебного типа — не более 0,67;
для блокированных жилых домов — не более 1,5.
4. Высота зданий
 - 4.1. Для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высоте от уровня земли: до верха плоской кровли — не более 9,6 м; до конька скатной кровли — не более 13,6 м.
 - 4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли — не более 4 м; до конька скатной кровли — не более 7 м.
 - 4.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки — без ограничения.
5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
6. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.
7. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Ж 1-2 Территория существующей усадебной застройки
(с приквартирными участками 600 м²)

Разрешенные «по праву застройки» виды использования: жилые дома усадебного типа; блокированные жилые дома; библиотеки; аптеки торговой площадью до 20 м²; магазины торговой площадью до 60 м²; детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние;

предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 16; кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; парикмахерские.

Не основные и сопутствующие виды использования для отдельно стоящих и блокированных жилых домов: надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; сады, огороды, бани, сауны при условии канализования стоков; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозяйственные постройки: для жилых домов усадебного типа — встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; для блокированных жилых домов из расчета на одну квартиру - встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) — разрешенные «по праву застройки» виды использования, имеющие параметры более и менее указанных в требованиях к застройке: жилые дома, магазины и другие объекты обслуживания, прилавки и киоски для мелкорозничной торговли, объекты, связанные с отправлением культа, клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения, помещения для занятий спортом, почтовые отделения, телефон, телеграф, временные сооружения для мелкорозничной торговли, парикмахерские.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома — 400 м² (включая площадь застройки).

2. Минимальная площадь участка на одну семью блокированного жилого дома - 75,2 м², включая площадь застройки, без площади застройки — 30 м.кв.

3. Минимальные расстояния от границ земельных владений до строений, а также между строениями:

3.1. Между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

3.2. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки — 1 м; отдельно стоящего гаража — 1 м.

3.3. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1), Санитарными правилами содержания территории населенных мест № 469080.

Примечания:

1. Требования п. 4 относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к новому строению.

3. Коэффициент использования территории: не более 0,94.

4. Высота зданий:

4.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли — не более 16 м.

4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

4.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

5. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

5.1. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

5.2. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

5.3. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны были прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Ж 2-1 Территория многоквартирных жилых домов в 3 – 4 этажа

Разрешенные «по праву застройки» виды использования: многоквартирные жилые дома в 3 – 4 этажа; детские сады, иные объекты дошкольного образования; школы начальные и средние, клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотек; аптеки: поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; выставочные залы; почта, телефон, телеграф; магазины торговой площадью до 100 м; предприятие общественного питания; помещения для занятий спортом; парикмахерские; приемные пункты: прачечной и химчистки; отделения банков; общежития.

Не основные и сопутствующие виды использования: встроенные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету строительных норм и правил.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) – разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке: спортзалы, бассейны, станции «Скорой помощи», больницы, госпитали, профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, административные предприятия, офисы, конторы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, временные сооружения мелкорозничной торговли.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 24,8 м² на 1 чел. при уплотнении существующей застройки и 15,7 м² в проектируемой застройке.

2. Коэффициент использования территории:

при уплотнении существующей застройки — не более 0,72;

в проектируемой застройке — не более 1,15.

3. Высота зданий:

для жилых зданий количество надземных этажей – 3 - 4; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота - не более 21 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

Ж 3-1 Территория многоквартирных жилых домов в 5 – 8 этажей с
повышением отдельных акцентов до 9 этажей

Разрешенные «по праву застройки» виды использования: многоквартирные жилые дома в 5 – 8 - 9 этажей; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотеки, аптеки, поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; музеи, выставочные залы; почта, телефон, телеграф; магазины торговой площадью до 100 м²; предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50; помещения для занятий спортом; парикмахерские; приемные пункты прачечной и химчистки; отделения банков; общежития.

Не основные и сопутствующие виды использования: встроенные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету, согласно строительным нормам и правилам.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные «по праву застройки», превышающие параметры, указанные в требованиях к застройке: объекты, связанные с отправлением культа, спортзалы, бассейны, видеосалоны, заведения среднего специального образования, административные предприятия, офисы, конторы, больницы, госпитали, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 17,3 м² на 1 чел. при уплотнении существующей застройки и 11,7 м² на 1 чел. в проектируемой застройке.

2. Коэффициент использования территории: при уплотнении застройки - 1.04; в проектируемой застройке - 1,54.

3. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.

4. Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 5 - 7; высота от уровня земли до верха кровли - не более 20 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

Ж 4-1 Территория многоквартирной жилой застройки в 9 – 12 этажей

Разрешённые «по праву застройки» виды использования: многоквартирные жилые дома 9-12 этажей, клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотеки, аптеки, выставочные залы, почта, телефон, телеграф, магазины торговой площадью до 100 м², предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50, помещения для занятий спортом; парикмахерские, приёмные пункты прачечной и химчистки, отделения банков, общежития.

Не основные и сопутствующие виды использования: встроенные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету, согласно строительных норм и правил.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) — разрешенные «по праву застройки», виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке: спортзалы, бассейны, административные предприятия, офисы, конторы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, временные сооружения мелкорозничной торговли.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 24,8 м² на 1 чел. при уплотнении существующей застройки и 15,7 м² - в проектируемой застройке.

2. Коэффициент использования территории:

при уплотнении существующей застройки — не более 0,72;

в проектируемой застройке — не более 1,15.

3. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей

предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Высота зданий:

для жилых зданий количество надземных этажей – 9 - 12; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

Ж 2-1/01 Территория многоквартирной жилой застройки 3 – 4 этажа с объектами обслуживания районного значения

Основное разрешённое использование:

1. Многоквартирная жилая застройка в 3 – 4 этажа, как секционная многоквартирная с придомовыми территориями из расчёта 19,3 м² на 1 человека, так и многоквартирная блокированная с приквартирными земельными участками на 1 квартиру 400 – 600 м².

2. Объекты районного обслуживания, как встроенные в первые этажи жилых зданий или пристроенные к ним, так и в отдельно стоящих зданиях. Высота зданий не более 4-х этажей, включая эксплуатируемую мансарду (не более 16,0 м до конька).

Более подробно разрешенные основные и сопутствующие виды использования территории, а также параметры, действуют для подзоны Ж.2-1, так и подзоны О.1.

Процент застройки общественного назначения до 30% от общей площади застройки.

Процент озеленения территории не менее норматива СНиП.

Запрещено размещение производств.

Ж 3-1/01 Территория многоквартирной жилой застройки в 5-8 этажей с объектами обслуживания районного значения

Основное разрешенное использование:

1. Многоквартирная жилая застройка в 5-8 этажей.

2. Объекты обслуживания районного значения.

Более подробно разрешенные основные и сопутствующие виды использования территории, а также параметры в соответствии с требованиями к зоне О.1; ЖЗ-1.

Ж 4-1/01 Территория многоквартирной жилой застройки 9-12 этажей с объектами обслуживания районного значения

Разрешенное и запрещенное использование, как для зоны Ж 4-1.

Разрешено строительство объектов досуга, спорта, торговли, общественного питания, использование первых этажей зданий под объекты общественного использования, парковки и стоянки для нужд данной зоны.

Процент застройки общественного назначения до 30% от общей площади застройки.

Процент озеленения территории не менее норматива СНиП.

Запрещено размещение производств.

Р.Ж. Территория дач

Назначение: зона Р.Ж.- организуется для отдыха населения поселения и выращивания сельскохозяйственных культур с ориентацией на постепенное преобразование данной зоны и зону Ж.1.

Разрешенные «по праву застройки» виды использования: отдельно стоящие жилые дома усадебного типа; дачи; магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 м; сады, огороды; водозабор; противопожарный водоем.

Неосновные и сопутствующие виды использования: надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; бани, сауны; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи; хозяйственные постройки; встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 участок; административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): магазины, превышающие разрешенные размеры; почтовые

отделения, телефон, телеграф; временные сооружения мелкорозничной торговли.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи — 400 м².
2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения — 3 м; хозяйственных и прочих строений — 1 м; открытой стоянки — 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений — в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* и СНиП 30.02-97.

4. Коэффициент использования территории — не более 0,67.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

5.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки — без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Историческая застройка

И/Ж Зона регулирования застройки от территории исторического градостроительного элемента «социальный город» - пригородной застройки

Основное разрешенное использование - жилая многоквартирная застройка.

Дополнительное сопутствующее использование и параметры - в соответствии с требованиями к зоне Ж.1-2.

Дополнительное требование - ремонт фасадов и кровли с сохранением исторических декоров и традиционных для данной исторической среды отделочных материалов, благоустройство придомовых территорий. Возможно использование 1-х этажей жилых зданий для объектов обслуживания зоны О.2, а также мелких безвредных производств.

Разрешены пристройки по характеру и масштабу, не нарушающие характера исторической городской среды.

Производственные зоны

П.2 Территория для размещения объектов обслуживания транспорта

Разрешено размещение автостоянок, многоярусных парковок, автосервисов, в том числе автомоек, автозаправочных станций, в том числе газовых, озеленение, благоустройство территорий, установка рекламных щитов (размеры ограничиваются в последующих проработках, - «Правила застройки г. Калининграда», размещение мелких объектов торговли и питания.

Процент озеленения территории не менее 40%.

Все не перечисленные выше виды деятельности запрещены.

П.1-1 Территория автостоянок

Разрешено устройство автостоянок и многоярусных парковок, установка рекламных щитов, объектов мелкой сезонной торговли и питания, строительство зданий не более 150 м² общей площади для обслуживания парковок, озеленение, благоустройство территории.

Процент разрешённого использования территорий под здания (не многоярусных парковок) не более 10%, в случае многоярусных парковок не более 70%.

Процент озеленения территории не менее 25%.

П. 1/0 Территория производственного и коммунально-складского назначения с санитарной зоной не более 50 м

Разрешенные «по праву застройки» виды использования: предприятия коммунального хозяйства, склады, базы, предприятия V класса вредности; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; инженерные сооружения.

Высота зданий до 16 м до конька кровли.

П.3 Территория предприятий и офисов

Разрешенные «по праву застройки» виды использования: предприятия, не требующие санитарно-защитных зон, офисы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств для нужд данной зоны, объекты питания.

Не основные и сопутствующие виды использования: объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, объекты благоустройства, озеленение.

П 0 Территория порта с объектами обслуживания

Размещённые «по праву застройки» виды использования: предприятия и учреждения по обслуживанию транспорта, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, в том числе и водного; объекты обслуживания и торговли, гостиницы; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные, рестораны; общественные туалеты.

Ограничения: не допускается размещение производственных предприятий с санитарно-защитной зоной больше 50 м.

Инженерно-транспортная инфраструктура

Типы зон инженерной и транспортной инфраструктур (автомобильного, железнодорожного, речного, морского, воздушного и трубопроводного

транспорта, связи и инженерного оборудования), устанавливаются в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия их на среду жизнедеятельности.

Д. Зона внешнего транспорта

Разрешенные «по праву застройки» виды использования: мотели для легкового и грузового автотранспорта; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; предприятия общественного питания; магазины, предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Не основные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного и железнодорожного транспорта, а также земельных участков для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленые полосы.

Д-1 Территория улиц и проездов

Основное использование: улицы, проезды, остановки общественного транспорта, парковки, прокладка инженерных коммуникаций.

Дополнительное использование: благоустройство и озеленение.

Запрещено всякое строительство, кроме остановочных павильонов.

Планировочные ограничения

ОВ Водоохранная зона

В пределах водоохранных зон запрещаются:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;
- проведение рубок главного пользования;
- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

На территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.

В пределах прибрежных защитных полос также запрещается:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купонных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения. Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

3. Зона затопления

Ограничения: при проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

С. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения определяются СанПиН 2.2.1/2.1.1031-01:

1. Не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды.
2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы.
3. Реконструкция существующих усадебных жилых домов возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30 %.

4. В зоне П виды использования, указанные в п.1, могут быть разрешены в виде исключения при условиях:

- соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
- наличия положительного заключения соответствующего центра Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Функциональное зонирование территории в пределах проекта планировки Восточного жилого района (схема функционального зонирования, лист ПП – 5)

Таблица № 4

Номера кварталов	Наименование функциональной зоны	Территория в границах кварталов функциональных зон, га	В том числе, га:											
			Объекты обслуживания городского значения, учебная зона (зоны О.7, О.1-1)	Спортивная зона городского значения (зона О.6)	Зона производственно-торговая городского значения с офисами (зона О.8)	Санитарно-защитные зоны (зоны С, Р.4)	Зона производственная и коммунально-складского назначения с офисами (зоны П.1/0, П.3)	Жилая секционная застройка + жилая секционная застройка со встроенно-пристроенными объектами обслуживания первичного и районного значения (зоны Ж 2-1, Ж 3-1, Ж 4-1, Ж 2-1/01, Ж 3-1/01, Ж 4-1/01, О.3, О.4, О.2-1)	Усадебная застройка + усадебная застройка с объектами первичного обслуживания (зоны Ж 1-1, Ж 1-2, О.3, О.5)	Учреждения обслуживания районного значения и первичного обслуживания отдельно стоящие (зоны О.1, О.2)	Улично-дорожная сеть районного значения + жилые улицы	Зелёные насаждения районного значения (зоны Р.1, Р.2)	Территории автостоянок, АЗС, автомоек (зоны П.1-1, П.2)	Водная поверхность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Жилая застройка 3-4-этажная с объектами обслуживания районного значения + первичного обслуживания (Ж 2-1, Ж 2-1/01)	9,7				0,2		8,8				0,6		0,1
2	Жилая застройка 3-4, 5-7-этажная с объектами обслуживания районного значения + первичного обслуживания	11,8				0,3		8,4				2,9		0,2
3	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами обслуживания районного значения + первичного обслуживания	10,4						8,6				1,8		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
4	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами обслуживания районного значения + первичного обслуживания	10,9						6,5				4,2		0,2
5	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами обслуживания районного значения + первичного обслуживания	7,9						7,9						
6	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания + существующий жилой фонд	4,1						4,1						
7	Зона производственно-торговая городского значения с офисами	2,6			2,2								0,4	
8	Зона производственно-торговая городского значения с офисами	4,8			4,6								0,2	
9	Жилая застройка 9-12-этажная с объектами обслуживания районного значения + первичного обслуживания	20,5				1,6		13,3				5,3		0,3
10	Зона производственно-торговая городского значения с офисами + торговая зона + торгово-выставочные объекты с учреждениями обслуживания	21,2			17,8							2,0	1,1	0,3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
11	Зона объектов обслуживания, досуга районного значения + зона объектов административно-офисного назначения	1,9								1,4		0,4		0,1
12	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами обслуживания районного значения + первичного обслуживания	6,4						6,4						
13	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами обслуживания районного значения + первичного обслуживания	8,3						8,3						
14	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами обслуживания районного значения	4,3						4,3						
15	Объекты культурно-бытового обслуживания городского значения, первичного обслуживания, территория зелёных насаждений	3,9	0,7							1,7		1,0		0,5
16	Жилая застройка 3-4, 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания + объекты обслуживания районного значения	9,3						8,5		0,7			0,1	
17	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания + с объектами районного значения + санитарно-защитная зона	6,5				0,7		5,8						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
18	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания + территория объектов здравоохранения + территория зелёных насаждений районного значения	6,8						3,0		3,4		0,3		0,1
19	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания	5,1						2,5		2,5		0,1		
20	Жилая застройка 3-4, 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания	5,8						5,8						
21	Объекты культурно-бытового обслуживания городского значения, первичного обслуживания, территория зелёных насаждений	6,7	1,5							2,1		2,9		0,2
22	Жилая застройка 3-4, 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания	5,8						5,8						
23	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания	4,5						4,5						
24	Жилая застройка 3-4, 5-7-этажная с предприятиями первичного обслуживания	5,8						5,8						
25	Жилая застройка 3-4, 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания	7,1						7,1						

26	Объекты культурно-бытового обслуживания городского значения, территория зелёных насаждений	4,0	1,2									2,8		
27	Коммунально-складская зона	12,8				1,5	11,3							
28	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами обслуживания районного значения	8,8						8,5				0,2		0,1
29	Жилая застройка 3-4-этажная с предприятиями первичного обслуживания	2,8						2,8						
30	Жилая застройка 3-4-этажная с объектами первичного обслуживания	9,0						9,0						
31	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания	7,5						7,5						
32	Жилая застройка 5-этажная с объектами первичного обслуживания	8,1						8,1						
33	Жилая застройка 5-7-этажная с объектами первичного обслуживания	4,9						4,9						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
34	Жилая застройка 3-4-этажная + территория школы и интерната + зона производственно-торговая городского значения	5,8	интернат 1,0		0,7			4,0					0,1	
35	Жилая застройка 3-4-этажная + зона производственно-торговая городского значения + офисы	2,8			0,5			2,3						
36	Жилая застройка 3-4-этажная + зона производственно-торговая городского значения + офисы	2,5			1,3			1,2						
37	Жилая застройка усадебная 2-3-этажная с объектами районного значения + первичного обслуживания	8,4			1,1				6,7	0,6				
38	Жилая застройка усадебная 2-3-этажная объектами первичного обслуживания + зона производственная городского значения	3,5			1,5				2,0					
39	Жилая застройка усадебная 2-3-этажная + зона производственно-торговая городского значения	3,5			1,8				1,7					
40	Зона производственно-торговая городского значения	5,5			5,2								0,3	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
41	Зона объектов спорта городского значения + учебная зона + территория автостоянок + санитарно-защитные зоны + зелёные насаждения районного значения + зона производственная городского значения	62,0	8,9	28,7	1,1	6,4						7,6	6,6	2,7
42	Территория производственного и коммунально-складского назначения с объектами обслуживания районного значения + жилая застройка усадебного типа 2-3-этажная	13,0					11,9		0,6		0,5			
43	Жилая застройка 3-4-этажная с объектами обслуживания районного значения + первичного обслуживания	22,3						20,1			2,2			
44	Жилая застройка 2-3-этажная усадебная	3,8							3,8					
45 - 47	Жилая застройка 5 -8 этажная с объектами обслуживания +жилая застройка усадебная 2-3 этажная	26,2						22,5	1,6	2,1				
46	Жилая застройка 5-8 этажей + жилая застройка 3-4 этажная с объектами первичного обслуживания + объекты первичного обслуживания отдельно стоящие	9,6						6,8	-	1,2	1,6			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
48	Жилая застройка усадебная 2-3-этажная + территории коммунально-складского назначения + территории предприятий и офисов	6,3					4,5	1,0		0,8				
49	Жилая застройка усадебная 2-3-этажная + территории коммунально-складского назначения + офисы	2,7					0,8		1,9					
	Функциональные зоны в пределах границ кварталов проекта планировки, всего	427,8	13,3	28,7	37,8	10,7	28,5	224,0	18,3	16,5	4,3	32,1	8,8	4,8
	Улично-дорожная сеть районного значения	33,9												
	Жилые улицы вне территории кварталов	44,5												
	Улично-дорожная сеть городского значения	50,5												
	Санитарно-защитные зоны за пределами границ кварталов (зоны С, Р.4)	52,6												

	Промышленные и коммунально-складские зоны за пределами границ кварталов (зоны П 1/0, П 0)	32,6												
	Зона железной дороги	3,2												
	Садово-огородные товарищества (зона РЖ)	17,9												
	Спортивные территории за пределами границ кварталов районного значения	33,8												
	Зелень общего пользования районного значения за пределами границ кварталов	40,2												
	Функциональные зоны за пределами границ кварталов	309,8												
	Всего функциональные зоны в границах проекта планировки	737,0												

Основные технико-экономические показатели застройки, расчёт учреждений обслуживания

Жилая застройка

Жилой фонд в границах проекта планировки к концу проектного периода составит около 2364,0 тыс. м² общей площади, количество населения при средней жилищной обеспеченности 23,1 м² на 1 человека – 102,2 тыс. чел. Предполагается строительство жилья с повышенной комфортностью проживания.

Застройку проектируемой территории предлагается осуществить:

- 2-3-этажными жилыми домами коттеджного типа с приквартирным земельным участком 150 – 400 м²; 600 м²;
- 3-4-этажными секционными домами;
- 5-8-этажными секционными домами с повышением отдельных акцентов до 9 этажей;
- 9-12-этажными секционными жилыми домами.

29,4 % существующего жилого фонда находится в ветхом или аварийном состоянии. Это жилые дома довоенной постройки. При достижении предельного состояния аварийности, данный жилой фонд будет заменяться новым (по прежнему типу застройки), либо комплексно поквартально на многоярусную в 5-8, 7-8 этажей с акцентами до 9этажей.

К сносу намечены жилые дома в кварталах по улицам Свердлова, Краснопрудной, Белибейской, Аксакова ; Миклухо – Маклая, Тамбовская, Баженова, Холмогорская, Читинская с процентом физического износа 65% и более в количестве 36,8 тыс. м² – около 1,6% по отношению к новому жилищному строительству. Здесь планируется 3-4, 5 – 8 этажная секционная застройка.

Расчёт населения по проектируемому жилому району, исходя из территориальных возможностей, и технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки приведёны в таблице № 5, сведения по распределению жилого фонда по типу жилой застройки – в таблице № 6, динамика жилого фонда – в таблице № 7.

Расчет предполагаемой общей площади зданий и сооружений всех видов по проектируемой торгово-производственной зоне сведён в таблицу № 9.

Расчёт населения, исходя из территориальных возможностей. Техничко-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

Таблица № 5

Номера кварталов	Наименование жилой застройки	Рекомендуемая этажность	Размер приусадебного земельного участка в усадебной блокированной жилой застройке, м ²	Территория жилой застройки, включаемая в расчёт населения, га	Рекомендуемая плотность населения СНиП 2.07.01-89* прилож. 5. чел./га	Расчётное количество проживающих на территории жилой застройки, тыс. чел.	Предполагаемая средняя жилищная обеспеченность, м ² /чел.	Общая площадь жилого фонда, тыс. м ²	Количество квартир, шт.	Условные обозначения (см. лист «Функциональное зонирование» ПП – 5)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4	-	8,8	420	3,7	24,0	88,8	1184	Ж 2-1; Ж 2-1/01; О.2
2	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4; 5 – 7	-	8,1	420	3,4	24,0	81,6	1088	Ж 2-1; Ж 2-1/01; Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2; О.3
3	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	6,3	420	2,6	24,0	62,4	832	Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2; О.3
4	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	6,9	420	2,9	24,0	69,6	928	Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2
5	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	8,7	420	3,8	22,7 (с учётом существующего сохраняемого жилого фонда)	86,2	1203	Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2
6	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	4,6	420	2,1	22,9 (с учётом существующего сохраняемого жилого фонда)	48,0	668	Ж 3-1; О.2; О.3
9	Секционная многоквартирная жилая застройка	9 – 12	-	13,3	420	5,6	24,0	134,4	1792	Ж 4-1; Ж 4-1/01; О.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	6,9	420	2,9	24,0	69,6	928	Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2
13	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	6,7	420	2,8	24,0	67,2	896	Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2; О.3
14	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	4,7	420	2,0	24,0	48,0	640	Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2
16	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4; 5 – 7	-	9,0	420	3,8	24,0	91,2	1216	Ж 2-1; Ж 2-1/01; Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2; О.3
17	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	7,1	420	3,0	24,0	72,0	960	Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2
18	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	3,6	420	1,5	24,0	36,0	480	Ж 3-1; Ж 3-1/01; О.2; О.4
19	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4; 5 – 7	-	2,6	420	1,1	24,0	26,4	352	Ж 2-1; Ж 3-1; О.2; О.3
20	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4; 5 – 7	-	6,2	420	2,6	24,0	62,4	832	Ж 2-1; Ж 3-1; О.2
22	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4; 5 – 7	-	6,2	420	2,6	24,0	62,4	832	Ж 2-1; Ж 3-1; О.2
23	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	5,0	420	2,1	24,0	50,4	672	Ж 3-1; О.2
24	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4; 5 – 7	-	6,2	420	2,6	24,0	62,4	832	Ж 2-1; Ж 3-1; О.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
25	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4; 5 – 7	-	7,6	420	3,2	24,0	76,8	1024	Ж 2-1; Ж 3-1
28	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	9,3	420	3,9	24,0	93,6	1248	Ж 3-1; Ж 3-1/01
29	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4	-	5,2	420	2,2	24,0	52,8	704	Ж 2-1; О.2
30	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4	-	9,8	420	4,1	24,0	98,4	1312	Ж 2-1; О.2
31	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	8,0	420	3,6	24,0	86,4	1152	Ж 3-1; О.2
32	Секционная многоквартирная жилая застройка	5	-	8,1	420	3,4	15,9 (существующий жилой фонд)	54,0	1053	Ж 3-1; О.2
33	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 7	-	5,2	420	2,2	24,0	52,8	704	Ж 3-1; О.2; О.3
34	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4	-	2,3	420	0,7	24,0	16,8	224	Ж 2-1; О.3
35	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4	-	1,4	420	0,6	24,0	14,4	192	Ж 2-1
36	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4	-	1,4	420	0,6	24,0	14,4	192	Ж 2-1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
37	Жилая застройка усадебного типа	2 – 3	600	8,4	40	0,34	38,5 (с учётом существующего усадебного жилого фонда и проек- тируемого жилого фонда коттедж- ного типа)	13,1	107	Ж 1-1; Ж 1-2; О.2
38	Жилая застройка усадебного типа	2 – 3	600	2,0	40	0,09	25,5 (с учётом существующего усадебного жилого фонда и проек- тируемого жилого фонда коттедж- ного типа)	2,3	29	Ж 1-1; Ж 1-2; О.2
39	Жилая застройка усадебного типа	2 – 3	600	1,6	56	0,09	15,0 (существующий жилой фонд)	1,3	27	Ж 1-2
42	Жилая застройка усадебного типа	2 – 3	150 – 400	0,6	150	0,1	19,0 (существующий жилой фонд)	1,9	35	Ж 1-1
43	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4	-	24,0	420	10,1	24,0	242,4	3232	Ж 2-1; Ж 2-1/01; О.2
44	Жилая застройка усадебного типа	2 – 3	600	4,2	54	0,23	52,2 (застройка коттеджного типа)	10,6	61	Ж 1-2 О.3
45,47	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 - 4	-	2,3	304	0,7	20,1	13,9	253	Ж 2-1
	Секционная многоквартирная жилая застройка	5 – 8 - 9	-	21,5	420	9,9	20,0	197,1	3635	Ж 3-1; 0.5 О.3; О.2
	Жилая застройка усадебного типа	1 - 2	150 - 400	2,4	83	0,2	17,6 (существующий жилой фонд)	3,0	63	ИЖ/Ж 1-2; Ж 1-2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
46	Секционная многоквартирная жилая застройка	7 - 8	-	2,3	450	0,6	20,0	11,5	209	Ж 3-1; 0.5 О.3
	Секционная многоквартирная жилая застройка	3 – 4	-	8,0	400	3,7	24,0	74,0	1233	Ж 2-1; О.2
48	Секционная многоквартирная жилая застройка	7 - 8	-	1,0	450	0,5	21,6	10,7	196	Ж 3-1; 0.5
49	Жилая застройка усадебного типа	1 – 3	600	1,9	53	0,1	28,0 (с учётом существующего усадебного жилого фонда и проектируемого жилого фонда коттеджного типа)	2,8	31	Ж 1-2
	Всего по жилой застройке в пределах проекта планировки			259,4		102,2	24,3	2364,0	33251	
	В том числе существующий сохраняемый жилой фонд					5,0	16,7	83,4	1529	

Примечание: При расчёте населения в состав застраиваемой территории вошла необходимая территория учреждений первичного обслуживания (школы, я/сады), в связи с чем фактическая территория некоторых кварталов может быть меньше расчётной.

**Сводная таблица распределения
жилого фонда по типу жилой застройки**

Таблица № 6

№№ п/п	Наименование жилой застройки	Территория, га	Население, тыс. чел.	Общая площадь жилого фонда, тыс. м²
1	2	3	4	5
1.	Усадебная жилая застройка с приусадебным земельным участком 150 – 400 м ²	2,6	0,3	2,2
2.	Усадебная жилая застройка с приусадебным земельным участком 600 м ²	18,1	0,9	30,1
3.	Секционная многоквартирная жилая застройка	238,3	101,0	2331,7
	Всего по жилой застройке:	259,4	102,2	2364,0

**Динамика жилого фонда жилого района
(тыс. м²)**

Таблица № 7

Существующий жилой фонд	Убыль жилого фонда	Существующий сохраняемый жилой фонд	Новое строительство	Жилой фонд, всего
1	2	3	4	5
120,2	36,8	83,4	2280,6	2364,0

Учреждения и предприятия обслуживания

При проектировании жилого района на расчетное население предусмотрены все необходимые учреждения культурно-бытового обслуживания районного значения и первичного обслуживания. Кроме того, учтены объекты городского значения.

Перечень учреждений соцкультбыта и их емкости приведены в таблице № 8 согласно нормам СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Необходимое количество мест в средних общеобразовательных школах, детских дошкольных учреждениях определено исходя из расчетного количества мест на 1000 жителей, приведенного в «Генплане города Калининграда» (Научно-производственная фирма ЭНКО, Санкт - Петербург, 2002 г.).

Восточный жилой район (корректировка)
Расчёт учреждений обслуживания
(СНиП 2.07.01-89*, приложение 7)

Население – 102.2 тыс. чел.

Таблица № 8

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения городского значения, офисы, общественные здания, экологически чистые производства							
1	Высшее учебное заведение, студенческие общежития	мест			1000	15,0	
2	Детский дом	мест	-	-	140	2,1	существующий
3	Специализированная средняя общеобразовательная школа со спортивным уклоном	мест			1000	18,2	проектируемая
4	Дворец спорта					153,2	

1	2	3	4	5	6	7	8
5	Объекты обслуживания, экологически чистые производства 2 – 3 эт.					8,9	
6	Выставочные центры с офисными помещениями 3 – 5 эт.					288,4	
7	Офисные и административные здания 2 – 3 эт.					88,7	
8	База большегрузных автомобилей «Огни Амстердама» с гостиницей 2 – 3 эт.	гостиница, мест			50	42,0	
9	Овощной оптовый рынок с гостиницей 1 – 2 эт.	гостиница, мест			50	7,4	
10	Предприятия по обслуживанию автотранспорта 2 – 3 эт.					62,2	

1	2	3	4	5	6	7	8
11	Учреждения культуры, торговли, досуга, коммунально-складские предприятия 2 – 3 эт.					100,0	
12	Гостиницы, рестораны 2 - 3 эт.	гостиницы, мест рестораны, посадочных мест			400 850	15,5	
13	Существующая застройка производственного и коммунально-складского назначения					136,7	
	Итого по учреждениям городского значения					938,3	
Учреждения районного значения							
1	Учреждения внешкольные	мест	10% от общего числа школьников	1430	1430	14,0	В помещениях для культурно-массовой работы с населением

1	2	3	4	5	6	7	8
2	в т.ч. музыкальная (художественная) школа	мест		350	350	3,5	Отдельно стоящее здание
3	Межшкольный учебно-производственный комбинат	мест	8% от числа школьников	1145	1145	10,3	
4	Общественный центр (районная администрация, офисы) 5 эт.	объект	1 на район	1	1	20,0	
5	Православный храм	объект	По заданию на проектирование			4,0	Квартал №9
6	Больница	коек	200	по заданию на проектирование		4,5	
7	Поликлиники	посещений в смену	1000	- // -		2,5	Проектом предусмотрены 2 поликлиники
8	Станции скорой медицинской помощи	автомобиль	1 на 10 тыс. чел.	10	10	-	При больнице
9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребёнка (до года)	4	8500	8850	0,8	Встроено - пристроенные в жилой дом
10	Торговый центр	м ² торговой площади			2500	6,3	В составе районного административного центра по кварталу № 9

1	2	3	4	5	6	7	8
11	Центр досуга до 5 эт.	м ² общей площади				7,0	В составе районного административного центра по кварталу № 9
12	Рыночный комплекс	м ² торговой площади	24	2453	2453	-	В составе овощного оптового рыночного комплекса городского значения
13	Танцевальные залы	мест	3	307	307	-	В составе центров развлечений (дискотек)
14	Клубы	посетительское место	40	4088	4088	4,6	Встроенно-пристроенные в жилой дом
15	Кинотеатры	мест	10	1022	1022	4,0	40% от нормы (рекомендация СНиП)
16	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	307	307	0,4	В составе центра досуга и помещениях для культурно-массовой работы с населением
17	Районные суды	рабочее место	1 судья на 30 тыс. чел.	3	3	0,5	Встроенно-пристроенный в жилой дом

1	2	3	4	5	6	7	8
18	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	3	3	0,3	Встроенно-пристроенный в жилой дом
19	Жилищно-эксплуатационная организация жилого района	объект	1 на жилой район	1	1	1,0	В жилищно-коммунальной зоне квартал 27
20	Крытые парковки для легковых автомобилей 1-3-ярусные	машино - мест	25	2300	2300	46,0	
21	Пожарное депо	объект	1	1	1	0,5	В квартале № 29
	Итого по учреждениям районного значения					130,2	
Учреждения микрорайонного значения							
1	Детские дошкольные учреждения	место	45	4599	4319 проект 280 существ.	41,0	
2	Средние образовательные школы	место	140	14308	13308 проект. 1000 существ.	279,0	
3	Аптеки	объект	1 на микрорайон	7	7	3,0	Встроенно-пристроенные к жилым домам

1	2	3	4	5	6	7	8
4	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребёнка (до 1 года)	0,3	670	670	0,8	Встроенно-пристроенные к жилым домам
5	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м ² общей площади	70	7154	7154	7,5	Встроенно-пристроенные к жилым домам
6	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	30	3066	3066	4,5	
7	Бассейны крытые и открытые общего пользования	м ² зеркала воды	9	920	620	8,0	В составе спортивно-оздоровительного комплекса
8	Спортивные территории	га	0,25	25,5	25,5	-	В составе школьных территорий и городского спортивного центра
9	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м ² площади пола	50	5110	5110	6,0	Встроенно-пристроенные к жилым домам

10	Магазины: - продовольственных товаров	м ² торговой площади	70	7154	7200	18,0	Встроенно-пристроенные к жилым домам
	- непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30	3066	3100	8,0	Встроенно-пристроенные к жилым домам
11	Предприятия общественного питания	место	8	818	820	4,1	- // -
12	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	307	310	0,8	- // -
13	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	204	210	3,2	- // -
14	Прачечная самообслуживания	кг белья в смену	10	1020	1020	1,0	- // -
15	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	409	410	0,7	- // -
16	Бани, сауны	место	5	511	520	15,6	В микрорайонах и составе спортивно-оздоровительного комплекса
17	Отделение связи IV – V категории	объект	1 на микрорайон	7	7	2,1	Встроенно-пристроенные к жилым домам

1	2	3	4	5	6	7	8
18	Филиалы сберегательного банка	операционное место	1 на 2 – 3 тыс. чел.	30	30	1,2	- // -
19	Юридическая консультация	юрист-адвокат	1 на 10 тыс. чел.	10	10	0,5	- // -
20	Жилищно- эксплуатационная контора	объект	1 на микрорайон	7	7	2,4	- // -
21	Пункт приёма вторсырья	- // -	1 на микрорайон	7	7	1,2	- // -
	Итого по учрежде- ниям микрорайонного значения					408,6	
	Всего по району					1477,1	

В том числе: расчёт учреждений культурно-бытового обслуживания на I очередь строительства – 2011 год , на II очередь строительства – 2015 г. - см. отдельные таблицы.

Расчёт
предполагаемой общей площади зданий и сооружений всех видов
по проектируемой торгово-производственной зоне

Таблица № 9

Номера кварталов	Наименование функциональной зоны	Территория, га	Рекомендуемая минимальная плотность застройки СНиП II-80-80*, %	Площадь застройки под зданиями и сооружениями всех видов, га	Площадь застройки под зданиями и сооружениями всех видов, тыс. м ²	Рекомендуемая генпланом максимальная этажность, этаж	Предполагаемая общая площадь зданий, тыс. м ²	Условное обозначение на схеме функционального зонирования	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	Торгово-производственная зона	2,6	70	1,8	18,0	2-3	33,0	0.8	
8	Торгово-производственная зона	4,8	70	3,4	34,0	2-3	62,2	0.8	
10	Торгово-производственная зона	17,8	70	9,81	98,1		337,8	0.8	
	1. Общегородской выставочный центр с офисными помещениями	10,3	70 (применительно для расчёта)	7,21	72,1	5 (применительно для расчёта)	288,4	0.8	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2. База большегрузных автомобилей с офисными помещениями и гостиницей	4,2	50 (применительно для расчёта)	2,1	21,0	2-3 (применительно для расчёта)	42,0	0.8	
	3. Оптовый рынок овощной	3,3	15 (применительно для расчёта)	0,5	5,0	2 (применительно для расчёта)	7,4	0.8	
35	Торгово-производственная зона	0,5	65	0,33	3,3	2-3	5,8	0.8	
36	Торгово-производственная зона	1,2	65	0,8	8,0	2-3	15,0	0.8	
48	Зона офисов и предприятий, не требующих санитарно-защитных зон	4,4	70	3,1	31,0	2-3	57,4	П.3	
49	Зона офисов и предприятий, не требующих санитарно-защитных зон	0,8	70	0,6	6,0	2-3	11,1	П.3	
	Всего по проектируемым торгово-производственным зонам	49,9			296,3		522,3		

Расчёт предполагаемой общей площади зданий и сооружений произведен с учётом максимального использования земельных участков, рекомендаций СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».

При определении этажности по функциональным зонам принимался во внимание отечественный и зарубежный опыт строительства объектов аналогичного функционального предназначения.

Площадь застройки определена как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и др. установки, эстакады и галереи, площадки погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения (примечание № 2 к приложению СНиП II-89-80*).

Торговая зона включает в себя также и общественно-офисно-деловой центр (см. таблицу пояснительной записки по функциональному зонированию). Расчёт выхода общей площади зданий выполнен применительно к СНиП II-89-80*.

Необходимо отметить, что расчёт общей площади зданий и сооружений по торгово-промышленной зоне всего лишь предполагаемый и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования (П 3, благоустройство территорий).

Очередность освоения территории

Проектом планировки предусмотрены две очереди строительства - до 2011 и 2015 г.г. соответственно и перспективное развитие территории за пределами указанных сроков.

I очередь строительства

В состав территорий I очереди строительства включены земельные участки ООО «Мир Окон», ООО «Тикон», ООО «НиПС», ООО «СКМ -Стройинвест», ООО «Яндя», ООО «Юйфан», МУП «Гарантия».

Основная функция кварталов I очереди – жилая.

Принцип освоения территории – комплексность, обеспечивающая комфортность проживания, транспортного, пешеходного обслуживания, благоустройства, озеленения и инженерного обеспечения, с включением необходимых объектов первичного обслуживания.

Существующие 1 - 2-х этажные жилые дома, расположенные по улицам Тамбовская, Миклухо - Маклая, Холмогорская, Баженова, имеют высокий процент физического износа и подлежат сносу.

На I очередь проектом предлагается жилая застройка:

- многоквартирная 3 – 4 этажная;
- многоквартирная 5 -8 этажная с повышением отдельных акцентов до 9 этажей.

Население проектируемого района к концу первой очереди составит 7,0 тыс. чел. при жилищной обеспеченности 20,0 м² на 1 человека.

Характеристика нового жилищного строительства на I очередь приведена в таблице № 10.

Объекты и учреждения обслуживания, предлагаемые на период I очереди строительства, приведены в таблице № 11.

Примечание: **Расчёты по I очереди строительства – в том числе от показателей по всему проекту в целом.**

Технико-экономические показатели
по жилому фонду на I очередь строительства – 2011 г.

Таблица № 10

№ кварталов	Этажность зданий	Общая площадь, тыс. м ²	Количество квартир, шт.	Население, тыс. чел.	Принимаемая плотность, чел./га
1	2	3	4	5	6
47,45	Проектируемая жилая застройка				
	3 - 4	7,1	129	0,35	Расчет по кондоминиуму
	7 - 8	101,0	1836	5,05	-//-
	5	28,2	514	1,41	- // -
	Существующий жилой фонд (усадебная застройка)				
	1 ÷ 2	3,0	63	0,17	83
Итого по кварталу		139,3	2542	7,0	
Итого по I очереди строительства		139,3	2542	7,0	

**Расчёт учреждений обслуживания –
(СНиП 2.07.01-89*, приложение 7)
I очередь строительства – 2011 год**

Таблица № 11

Население – 7,0 тыс. чел.

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Детские дошкольные учреждения	место	45	315	280	2,5	На перспективу предусмотрено строительство я/сада южнее проектируемого участка на территории садоводческого общества
2	Средние общеобразовательные школы	место	140	980	980	18,6	
3	Аптеки	объект	1 на микрорайон	2	2	0,1	Встроенно-пристроенные к жилым домам
4	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребёнка (до 1 года)	0,3	42	42	0,05	Встроенно-пристроенные к жилым домам

5	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м ² общей площади	70	490	490	0,5	Встроенно-пристроенные к жилым домам
6	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	30	210	210	0,3	
7	Спортивные территории	га	0,25	1,7	1,0	-	В составе школьной территории
8	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м ² площади пола	50	350	350	0,4	Встроенно-пристроенные к жилым домам
9	Магазины: - продовольственных товаров	м ² торговой площади	70	490	500	1,3	Встроенно-пристроенные к жилым домам
	- непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30	210	210	0,5	Встроенно-пристроенные к жилым домам
10	Предприятия общественного питания	место	8	56	56	0,3	Встроенно-пристроенные к жилым домам

11	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	14	14	0,1	Встроенно-пристроенные к жилым домам
12	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	70	70	0,1	Встроенно-пристроенные к жилым домам
13	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	30	30	0,1	- // -
14	Бани, сауны	место	5	35	35	0,5	
15	Филиалы сберегательного банка	операционное место	1 на 2 – 3 тыс. чел.	2	2	0,05	Встроенно-пристроенные к жилым домам
16	Пункт приёма вторсырья	- // -	1 на микрорайон	1	1	0,05	
	Всего на период I очереди строительства					25,5	

II очередь строительства

II очередь включает в себя строительство жилых кварталов из 3 – 4, 5 – 7, 9 -12 этажных жилых домов на свободной от застройки территории в непосредственной близости от существующих жилых кварталов ул. Аксакова, Белибейской, Кутаисской и в районе существующей жилой застройки ул. Баженова.

Характеристика нового жилищного строительства на II очередь приведена в таблице № 12.

Объекты и учреждения обслуживания, предлагаемые на период II очереди строительства, приведены в таблице № 13.

Население на проектируемой территории к концу II очереди составит 33,6 тыс. чел. при жилищной обеспеченности 23,3 кв. м на 1 человека.

Примечание: Расчёты по II очереди строительства – в том числе от показателей по всему проекту в целом.

Технико-экономические показатели
по жилому фонду на II очередь строительства (2015 г.)

Таблица № 12

№ кварталов	Этажность зданий	Общая площадь, тыс. м ²	Количество квартир, шт.	Население, тыс. чел.	Принимаемая плотность, чел./га
1	2	3	4	5	6
1	Проектируемый жилой фонд				
	3 ÷ 4	88,8	1184	3,7	420
Итого по кварталу		88,8	1184	3,7	420
2	Проектируемый жилой фонд				
	3 ÷ 4	62,4	832	2,6	420
	5 ÷ 7	19,2	256	0,8	420
Итого по кварталу		81,6	1088	3,4	420
3	Проектируемый жилой фонд				
	5 ÷ 7	50,4	672	2,1	420
Итого по кварталу		50,4	672	2,1	420
4	Проектируемый жилой фонд				
	5 ÷ 7	69,6	928	2,9	420
Итого по кварталу		69,6	928	2,9	420
5	Проектируемый жилой фонд				
	5 ÷ 7	81,6	1088	3,4	420
	Существующий сохраняемый жилой фонд				
	5	4,6	115	0,4	420
Итого по кварталу		86,2	1203	3,8	420
6	Проектируемый жилой фонд				

	5 ÷ 7	43,2	578	1,8	420
	Существующий сохраняемый жилой фонд				
	5	4,8	90	0,3	420
Итого по кварталу		48,0	668	2,1	420
7 – 8	Производственная, коммунально-складская зоны, офисы				
9	9 ÷ 12	134,4	1792	5,6	420
Итого по кварталу		134,4	1792	5,6	420
10	Учреждения соцкультбыта, производственные предприятия, офисы				
12	Проектируемый жилой фонд				
	5 ÷ 7	55,2	736	2,3	420
Итого по кварталу		55,2	736	2,3	420
13	Проектируемый жилой фонд				
	5 ÷ 7	45,6	608	1,9	420
Итого по кварталу		45,6	608	1,9	420
14	Проектируемый жилой фонд				
	5 ÷ 7	38,4	512	1,6	420
Итого по кварталу		38,4	512	1,6	420
28	Проектируемый жилой фонд				
	5 ÷ 7	12,0	160	0,5	420
Итого по кварталу		12,0	160	0,5	420

47, 45	Проектируемый жилой фонд				
	3 - 4	7,0	127	0,35	расчет по кондоминиуму
	7 - 8	45,0	818	2,25	расчет по кондоминиуму
Итого по кварталу		52,0	945	2,6	
46	Проектируемый жилой фонд				
	7 - 8	11,5	209	0,6	расчет по кондоминиуму
	Учреждения обслуживания				
Итого по кварталу		11,5	209	0,6	
48	Проектируемый жилой фонд				
	7 - 8	10,8	196	0,5	
	Учреждения обслуживания				
Итого по кварталу		10,8	196	0,5	
Итого по II очереди троитель- ства		784,5	10901	33,6	

**Расчёт учреждений обслуживания –
(СНиП 2.07.01-89*, приложение 7)**

II очередь строительства – 2015 год

Население – 33,6 тыс. чел.

Таблица № 13

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения городского значения, офисы, общественные здания							
1	Выставочные центры с офисными помещениями 3 – 5 эт.					288,4	
2	Офисные и административные здания 2 – 3 эт.					10,4	
3	База большегрузных автомобилей «Огни Амстердама» с гостиницей 2 – 3 эт.					42,0	

4	Овощной оптовый рынок с гостиницей 1 – 2 эт.					7,4	
5	Предприятия по обслуживанию автотранспорта 2 – 3 эт.					62,2	
6	Учреждения торговли, коммунально-складские предприятия 2 – 3 эт.					31,1	
7	Гостиницы, рестораны 2 - 3 эт.					8,0	
	Итого по учреждениям городского значения					449,5	
Учреждения районного значения							
1	Учреждения внешкольные	мест	10% от общего числа школьников	470	470	4,2	В помещениях для культурно-массовой работы с населением
2	в т.ч. музыкальная (художественная) школа	мест			214	2,1	В существующем отдельно стоящем здании клуба
3	Межшкольный учебно-производственный комбинат	мест	8% от числа школьников	376	376	3,8	

4	Общественный центр (районная администрация, офисы) 5 эт.	объект	1 на район	1	1	20,0	
5	Торговый центр	м ² торговой площади			2500	6,3	В составе районного административного центра по кварталу № 9
6	Центр досуга до 5 эт.	м ² торговой площади				7,0	
7	Рыночный комплекс	м ² торговой площади	24	806	806	-	В составе овощного оптового рыночного комплекса городского значения
8	Танцевальные залы	мест	3	101	101	-	В составе центров развлечений (диско клубов)
9	Клубы	посетительское место	40	1344	1344	6,7	
10	Кинотеатры	мест	10	336	336	1,7	40% от нормы (рекомендация СНиП)
11	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	101	101	0,2	В составе центра досуга и помещениях для культурно-массовой работы с населением
12	Районные суды	рабочее место	1 судья на 30 тыс. чел.	3	3	0,5	Встроенно-пристроенный в жилой дом

13	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	3	3	0,3	Встроенно- пристроенная в жилой дом
14	Православный храм	объект	По заданию на проектирование			4,0	Квартал №9
15	Поликлиники	посещений в смену	По заданию на проектирование			1,0	
	Итого по учреждениям районного значения					57,8	
Учреждения микрорайонного значения							
1	Детские дошкольные учреждения	место	45	1512	1512	13,5	
2	Средние общеобразовательные школы	место	140	4704	3704 проект. 1000 существ.	73,6	
3	Аптеки	объект	1 на микрорайон	3	3	0,8	Встроенно- пристроенные к жилым домам
4	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребёнка (до 1 года)	0,3	210	210	0,3	

5	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м ² общей площади	70	2352	2352	2,3	Встроенно-пристроенные к жилым домам
6	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	30	1008	1008	2,7	
7	Бассейны крытые и открытые общего пользования	м ² зеркала воды	9	302	302	2,6	В составе спортивно-оздоровительного комплекса
8	Спортивные территории	га	0,25	8,4	8,4	-	В составе школьных территорий и городского спортивного центра
9	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м ² площади пола	50	1680	1680	2,5	Встроенно-пристроенные к жилым домам
10	Магазины: - продовольственных товаров	м ² торговой площади	70	2352	2352	6,0	Встроенно-пристроенные к жилым домам
	- непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30	1008	1008	2,5	Встроенно-пристроенные к жилым домам

11	Предприятия общественного питания	место	8	269	269	1,3	- // -
12	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	101	101	0,3	- // -
13	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	67	67	0,9	- // -
14	Прачечная самообслуживания	кг белья в смену	10	336	336	0,2	- // -
15	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	134	134	0,1	- // -
16	Бани, сауны	место	5	168	168	5,0	
17	Отделение связи IV – V категории	объект	1 на микрорайон	2	2	0,6	Встроенно-пристроенные к жилым домам
18	Филиалы сберегательного банка	операционное место	1 на 2 – 3 тыс. чел.	11	11	0,5	- // -
19	Юридическая консультация	юрист-адвокат	1 на 10 тыс. чел.	3	3	0,2	- // -
20	Жилищно-эксплуатационная контора	объект	1 на микрорайон	2	2	0,7	- // -

21	Пункт приёма вторсырья	- // -	1 на микрорайон	2	2	0,3	- // -
	Итого по учреждениям микрорайонного значения					116,9	
	Всего по II очереди строительства					624,2	

2.6. Транспортное и пешеходное обеспечение

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемого Восточного жилого района выполнены с учетом генерального плана города Калининграда, разработанного Научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» (Санкт-Петербург) в 1999-2002 гг.

А) Существующее положение

Проектируемый район охватывает территории севернее и южнее Московского проспекта, сюда же входит поселок Октябрьское, застроенный малоэтажными домами усадебного типа с сетью небольших улиц шириной от 5 до 7 метров с асфальтовым или брусчатым покрытием проезжей части.

Московский проспект – главный въезд в город со стороны Москвы, Литвы – магистраль общегородского значения с путепроводом через железнодорожные пути восточного промузла. Ширина проезжей части проспекта по 11,5 м в каждом направлении с разделительной полосой 5,0 м. Вдоль южной стороны проспекта имеется местный проезд шириной 7,0 м. На пересечении Московского проспекта с окружной дорогой построена развязка типа «Клеверный лист».

Два троллейбусных маршрута № 2 и 5 и три автобусных № 26,28,37 связывают жилой район с центром города, вокзалами. Через район проходят несколько междугородных автобусных маршрутов на Гвардейск, поселок Ушаково, Луговое, Малое Исаково и другие. Вдоль проспекта размещены две станции техобслуживания, две автозаправки.

Б) Проектное решение

Разрабатываемым проектом предусматривается сохранение Московского проспекта в существующих габаритах с проезжей частью по 11,5 м и разделительной полосой 5,0 м.

Вдоль общественно-торгового центра, с северной стороны проспекта, намечено устройство местного проезда с подъездом к общественным зданиям, стоянками, пешеходными тротуарами. Намечается устройство дополнительных местных проездов в северной и южной частях проектируемого района у Окружной автодороги.

Существующий местный проезд связывает проезжую часть с автозаправочными станциями, станциями техобслуживания автомобилей, жилой застройкой, автостоянками.

Проектом предусматривается строительство новой магистральной улицы городского значения, проходящей по северной границе проектируемого жилого района. Дублируя и разгружая Московский проспект, она выходит на ул. Гагарина, связывает северную часть района с центром города и окружной автодорогой. Ширина в красных линиях 50,0 м, дорожного полотна 14,0 м.

Для транспортного обслуживания жилого района запроектировано четыре магистральных улицы районного значения, шириной в красных линиях 40,0 м, дорожным полотном 14,0 м.

При решении транспортной структуры жилого района предусматривалась структура магистральной сети с дублирующими направлениями и дополнительными выходами на Московский проспект и обходную автодорогу, обеспечивающие надежность транспортных связей между городскими жилыми районами и городским центром, снимающая значительную часть нагрузки с существующих магистралей города.

С севера на юг, параллельно обходной автодороге, запроектирована автомагистраль от магистральной улицы в центре района с выходом на новую магистральную улицу городского значения, которая значительно сокращает количество выходов на обходную автодорогу, с шириной в красных линиях 40,0 м., дорожным полотном 14,0 м.

Предусматривается трассировка магистральной улицы параллельно Московскому проспекту с пересечением в центральной части проектируемого района, с выходом к обходной автодороге и шириной в красных линиях 40,0 м, дорожным полотном 14,0 м.

Одна из районных магистралей проектируется вдоль существующей ветки железной дороги, пересекаясь с Московским проспектом, новой городской магистралью с выходом на ул. Ялтинскую в районе ЦБЗ.

Районная магистраль проходит от улицы Гагарина через центр жилого района с выходом на обходную автодорогу и Московский проспект. Ее ширина в красных линиях 45,0 м, дорожное полотно 14,0 м. Создаётся бульвар, широкой зеленой полосой проходящий через весь жилой район, с тротуарами вдоль основных объектов культурно-бытового обслуживания.

Новая магистраль районного значения предусматривается в южной части проектируемого жилого района от железнодорожного переезда в районе ул. Ялтинской, мимо порта с выходом на обходную автодорогу шириной в красных линиях 40,0 м, проезжей частью 14,0 м.

Проектируемая система жилых улиц и проездов организует подъезды автомобилей к производственным и коммунально-складскими жилым зданиям. При проектировании жилых улиц учитывалось минимальное пересечение их школьниками. Ширина жилых улиц в красных линиях 12,0-20,0 метров, дорожное полотно 6,0-7,0 м.

Хранение легковых, грузовых автомобилей и автобусов индивидуальных владельцев осуществляется преимущественно в одноэтажных гаражах боксового типа и на платных стоянках. Гаражные автокооперативы расположены на северо-западе у железной дороги и южнее ул. Ялтинской.

У крупных объектов обслуживания и досуга предусмотрены автостоянки ёмкостью, соответствующей нормам СНиП; у общегородской, спортивной и учебной зон, кроме парковой, предусмотрено разместить многоярусные парковки и паркинги.

С целью рационального использования территории проектом предусмотрены использование территории существующих гаражных обществ на перспективу под объекты коммунально-складской, офисной зоны (ЖЭУ, офисы, многоярусные паркинги и т. д.)

Расчет уровня автомобилизации проживающих в границах проектируемого жилого района

102,2 тыс.чел. x 350 автомобилей на 1000 человек = 35770 автомобилей.

где: 350 автомобилей - уровень автомобилизации на 1000 человек по г. Калининграду согласно данным УГИБДД по Калининградской области на 2006 год.

Уровень автомобилизации 35770 легковых автомобилей, в том числе:

- 70% - открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СНиП 2.07.01-89*, п.6.33) – 25039 автомобилей

из них:

- 25% - для хранения в жилых районах (СНиП 2.07.01-89*, п.6.33) - 6260 автомобилей.

Потребность в автостоянках определена в соответствии со СНиП. Стоянки размещаются при въезде в жилые группы, у зданий культурно-бытового обслуживания, спортивных сооружений, промышленных предприятий.

Необходимое количество гаражей предлагается разместить путем реконструкции существующих гаражей боксового типа в многоэтажные манежные.

Восточный жилой район будет обслуживаться троллейбусом и автобусом. Их маршруты предлагается провести по Московскому проспекту с организацией движения общественного транспорта в жилом районе. См. приложение № 3.

2.7. Баланс территории в пределах проекта планировки Восточного жилого района

Таблица № 14

№№ п/п	Наименование территорий	Единица измерения	Территория	В %% к итогу
1	2	3	4	5
1.	Жилая застройка (с учетом территории объектов первичного обслуживания)	га	259,4	35,2
2.	Улично-дорожная сеть, автостоянки	га	110,6	15,0
2 а	Территории санитарно – защитного озеленения автотрасс	га	32,0	4,3
3.	Территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания районного значения	га	5,3	0,7
4.	Территории объектов обслуживания, досуга, предприятия, офисы городского значения	га	43,3	5,9
5.	Территория объектов высшего образования	га	8,8	1,2
6.	Территории производственного и коммунально-складского назначения	га	39,0	5,3
7.	Территории офисов и производственных предприятий, не требующих санитарно – защитных зон	га	4,1	0,6
8.	Зелень общего пользования	га	72,3	9,8

1	2	3	4	5
9	Территории спортивной зоны	га	62,5	8,5
10.	Озеленение санитарно-защитных зон	га	55,5	7,5
11.	Территории садово - огородных товариществ	га	26,2	3,6
12.	Зона железной дороги	га	3,2	0,4
13.	Водная поверхность	га	4,8	0,7
14.	Территория порта	га	10,0	1,3
	Всего в пределах границ проекта планировки	га	737,0	100,0

2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки (корректировка)

Таблица № 15

№№ п/п	Наименование показателей	Единиц измерения	Состояние на 2007 год	Расчётный срок 2022 год
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	737,0	737,0
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы и другие)	га / м ² / чел.	76,6 / 114,3	259,4 / 25,4
	из них:			
	9-12-этажная застройка	- // -	-	13,3 / 1,3
	5-7-9-этажная застройка	- // -	9,8 / 23,9	138,2 / 13,5
	3-4-этажная застройка	- // -	-	86,8 / 8,5
	1-3-этажные жилые дома с приквартирными земельными участками 150 – 400 м ²	- // -	-	3,0 / 0,3
	1-3-этажные жилые дома с приусадебными земельными участками 600 м ²	- // -	66,8 / 257,0	18,1 / 1,8
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения районного значения	- // -	-	5,3 / 0,5
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	- // -	58,9 / 87,9	110,6 / 10,8
	- территории объектов обслуживания, досуга, предприятия, офисы городского значения	- // -	9,2 / 13,7	43,3 / 4,2

1	2	3	4	5
	- коммунально-складских и производственных зон	- // -	69,5 / 103,7	39,1 / 3,8
	- иных зон	- // -	522,8 / 780,3	279,3 / 27,3
1.2.	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	- // -	14,1 / 21,0	23,0 / 2,2
1.3.	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего	- // -	63,7 / 95,1	305,2 / 33,2
	из них:			
	- зелёные насаждения общего пользования	- // -	-	72,2 / 7,1
	- улицы, дороги, проезды, площади	- // -	58,9 / 87,9	110,6 / 10,8
	- прочие территории общего пользования (водная поверхность, спортивные территории)	- // -	4,8 / 7,2	67,3 / 6,6
2.	Население			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	6,7	102,2
2.2.	Средняя плотность населения	чел. / га	87,5	207,3
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	120,2 (данные 2004 г.)	2364,0
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	2,8	5,0

1	2	3	4	5
3.3.	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	120,2	83,4
3.4.	Убыль жилищного фонда - всего	- // -	-	36,8
3.5.	Средняя обеспеченность 1 чел. общей площадью жилого фонда	кв.м/чел.	18,0	23,0
	Новое жилищное строительство – всего	тыс. м ² общей площади/%	-	2280,6/100,0
	в том числе:			
	1-3-этажные жилые дома с приквартирными земельными участками 150 – 400 м ²	- // -	-	2,2/0,1
	1-3-этажные жилые дома с приусадебными земельными участками до 600 м ²	- // -	-	15,0/0,6
	5-8-9 -этажное	-//-	-	219,4/9,6
	9-12-этажное	- // -	-	134,4/5,9
	5-7-этажное	- // -		1062,1/46,6
	3-4-этажное	- // -	-	847,5/37,2
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения всего / 1000 чел.	мест	280 / 42	4599 / 45
4.2.	Общеобразовательные школы всего / 1000 чел.	- // -	1000 / 149	14308 / 140

1	2	3	4	5
4.3.	Поликлиники - всего / 1000 чел.	посещений в смену	172 / 25,7	1000 / 9,8
4.5.	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	670
4.6.	Предприятия розничной торговли всего / 1000 чел.	тыс. м ² торговой площади	500 / 75	10300 / 100,8
4.7.	Предприятия общественного питания всего / 1000 чел.	посадочных мест	24 / 3,6	820 / 8
4.8.	Предприятия бытового обслуживания всего / 1000 чел.	рабочее место	-	210 / 2
4.9.	Клубы всего / 1000 чел.	посети- тельское место	-	4088 / 40
4.10.	Кинотеатры всего / 1000 чел.	мест	-	1022 / 10
4.11.	Спортивные залы общего пользования всего / 1000 чел.	тыс. м ² площади пола	в составе школы	3066/ 30
4.12.	Спортивные территории	га	-	25,5 / 0,25
4.13.	Жилищно-эксплуатационная контора	объект	-	7
4.14.	Районные суды	рабочее место	-	3
4.15.	Нотариальная контора	рабочее место	-	3

1	2	3	4	5
4.16.	Отделения связи	объект	-	7
4.17.	Бани, сауны всего / 1000 чел.	место	-	520/ 5,1
4.18.	Рыночный комплекс всего / 1000 чел.	тыс. м ² торговой площади	-	2453 / 24
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяжённость улично- дорожной сети - всего	км	17,6	36,9
	в том числе:			
	- магистральные дороги	- // -	6,4	15,7
	из них:			
	скоростного движения	- // -	-	-
	регулируемого движения	- // -	6,4	10,1
	- магистральные улицы	- // -	1,6	1,6
	из них:			
	общегородского значения:	- // -	1,6	1,6
	непрерывного движения	- // -	-	-
	регулируемого движения	- // -	1,6	1,6
	районного значения	- // -	-	8,5
	- улицы и проезды местного значения	- // -	11,2	21,2
5.2.	Протяжённость линий общественного пассажирского транспорта	- // -	4,3	16,3
	в том числе:	- // -		

1	2	3	4	5
	- трамвай	- // -	-	-
	- троллейбус	- // -	1,6	6,0
	- автобус	- // -	2,7	10,3
5.3.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		3650	13712
	в том числе:			
	- постоянного хранения	машино-мест	3050	7452
	- временного хранения	- // -	600	6260
6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
	Водоснабжение			
6.1	Объем водопотребления	м. куб./сут.	нет сведений	32 859,6
	Канализация			
6.2	Объем водоотведения	м. куб./сут.	нет сведений	29 793,6
6.3	Суммарная производительность очистных сооружений дождевого стока	л/с	-//-	647,0
	Теплоснабжение			
6.4	Тепловой поток	МВт	-//-	156,38
6.5	Расход сетевой воды	м. куб./час	-//-	1 836,7
	Газоснабжение			
6.6	Расход газа	тыс. м. куб/год	-//-	48 237,7
	Электроснабжение			
6.7	Расчетная нагрузка на шинах	кВт	-//-	78 670

ГЛАВА 3. Исходная документация

ГЛАВА 4. Приложения