

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

ООО «Проектное бюро Нимб и К»

Лицензия АД 827660 от 15 января 2008 года.
Регистрационный номер ГС-2-39-03-26-0-3906181094-003540-1
г. Калининград, ул. Пражская, 5 тел 56-65-54

Заказчик:
ООО «ОКТАН-СЕРВИС»

Корректировка П Р О Е К Т А планировки территории, расположенной в границах шоссе Балтийское – ул. Новгородская – Ижорская – Каблукова – Ст. серж. Карташова г. Калининграда (пос. А. Космодемьянского)

ТОМ I Архитектурно-планировочный раздел



ООО «Проектное бюро Нимб и К»

Лицензия АД 827660 от 15 января 2008 года.
Регистрационный номер ГС-2-39-03-26-0-3906181094-003540-1
г. Калининград, ул. Пражская, 5 тел. 36-87-76

Заказчик:
ООО «ОКТАН-СЕРВИС»

**Корректировка П Р О Е К Т А
планировки территории, расположенной в границах
шоссе Балтийское – ул. Новгородская – Ижорская – Каблукова –
Ст. серж. Карташова г. Калининграда (пос. А. Космодемьянского)**

ТОМ I Архитектурно-планировочный раздел

Директор ООО «Проектное бюро НИМБ и К»	Комаров В. Н.
Главный инженер проекта	Новикова К. В.
Главный архитектор проекта	Гаврилюк И. А.

г. Калининград

Справка ГАПа

Технические решения, принятые в рабочем проекте, разработаны в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный архитектор проекта

И. А. Гаврилюк

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Том I	Архитектурно-планировочный раздел.
Том II	Инженерно-техническое обеспечение.
Альбом 1.	Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения. Инженерная подготовка территории.
Альбом 2.	Схема газоснабжения.
Том III	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.
Том IV	Оценка воздействия на окружающую среду.

СОСТАВ ТОМА

1. Краткая пояснительная записка

2. Графический материал:

№ № п/п	Наименование чертежи	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема положения проектируемой территории в структуре города, совмещенная со схемой транспорта.	ПП – 1	1:10 000
2.	Схема существующего положения с комплексной оценкой территории.	ПП – 2	1:2 000
3.	Комплексная оценка территории зоны санитарной охраны первого пояса от поверхностных источников водоснабжения.	ПП – 3	1:2 000
4.	План красных линий, совмещенный со схемой зонирования территории, с регламентами по застройке.	ПП – 4	1:2 000
5.	Разбивочный чертеж красных линий и линий регулирования застройки.	ПП – 5	1:2 000
6.	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети.	ПП – 6	1:2 000
7.	Схема ландшафтного зонирования.	ПП – 7	1:2 000
8.	Схема генерального плана.	ПП – 8	1:2 000
9.	Иллюстративный материал. Перспективы.	ПП – 9	
10.	Развертки застройки.	ПП – 10	1:1 000

ОГЛАВЛЕНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

Введение	8
I. Существующее положение.....	9
1. Краткая характеристика участка	9
2. Историческая справка	10
3. Комплексный анализ территории.....	13
3.1. Современное состояние территории	13
3.2. Обоснование установления санитарно-защитной зоны от поверхностных источников водоснабжения до границы территории, пригодной под застройку.....	15
3.2.1. Общие положения	15
3.2.2. Определение границ поясов ЗСО поверхностного источника.....	16
3.2.3. Выводы	19
4. Ландшафтный анализ территории	20
5. Анализ ранее разработанной градостроительной документации.	23
II. Проектное решение.....	24
1. Функциональное зонирование и градостроительный регламент...	24
1.1. В границах проектных работ.....	24
1.2. В границах проекта планировки.....	25
1.3. За границами проекта планировки.....	26
1.4. Характеристика территориальных зон в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».....	28
2. Архитектурно-планировочное решение	52
3. Жилой фонд, социальная инфраструктура, территориальный баланс	53
3.1. Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проектных работ.....	53

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского	
3.2. Расчёт учреждений культурно-бытового обслуживания.....	55
3.3. Территориальный баланс в границах проектных работ.....	58
3.4. Территориальный баланс в границах проекта планировки...	59
4. Организация движения транспорта и пешеходов, расчёт уровня автомобилизации.....	60
5. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектных работ.....	62

III. Картографическая документация

1. Правила землепользования и застройки г. Калининграда. Карта градостроительного зонирования.....	65
2. Правила землепользования и застройки г. Калининграда. Карта зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия.....	66
3. Правила землепользования и застройки г. Калининграда. Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	67

IV. Исходная документация

1. Задание на разработку градостроительной документации № 3 от 05.12.11 г.
2. Постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» № 96 от 20.01.2009 г.
3. Заключение Администрации Октябрьского района № 1790 от 25.08.2008 г.
4. Постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» № 1456 от 12.09.2008 г.
5. Информационное письмо Департамента дорожного хозяйства № 27-1/307 от 24.03.2004 г.
6. Схема трассы автодороги «Калининград-Балтийск»
7. Сведения филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» БТИ № 1 г. Калининграда № Б-375 от 22.03.2004 г.
8. Предложения УАиГ по установлению границ проекта планировки от 10.10.2003 г.

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительная документация «Корректировка проекта планировки территории, расположенной в границах Балтийское шоссе – ул. Новгородская – Ижорская – Каблукова – Ст. серж. Карташова в Октябрьском районе города Калининграда (пос. А.Космодемьянского)» архитектурно-планировочный раздел, разработана согласно задания мэрии города Калининграда на разработку градостроительной документации № 3 от 13.03.2009 г., а также заключённому договору на выполнение проектных работ с ООО «Проектное бюро Нимб и К».

При корректировке проекта учтены рекомендации СНиП 2.07.01-89*, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, проанализирована ранее разработанная градостроительная документация в границах проекта планировки территории, выполненная ООО «Никор Проект» в 2007 году, приняты сведения и рекомендации следующих организаций:

- ОАО «Институт Заповодпроект»;
- Департамента (Комитета) дорожного хозяйства Администрации области;
- Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Калининградской области;
- Управления Роснедвижимости по Калининградской области (территориальный отдел №1).

I. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

Территория проекта планировки расположена в границах: Балтийское шоссе – ул. Новгородская – ул. Ижорская – ул. Каблукова – ул. Ст. сержанта Карташова и находится в пос. А. Космодемьянского в юго-западной части г. Калининграда.

С севера участок ограничен ул. Каблукова, ул. Ижорская; с юга – Балтийское шоссе; с востока – ул. Новгородская; с запада – ул. Карташова.

Часть территории заселена, в центре расположено гаражное общество.

С юго-западной граничит с кварталом 5-этажной жилой застройки, с северо-восточной с небольшими прудами.

Участок озеленён большим количеством древесных культур: на северо-западе – массив зелёных насаждений клёна, тополя серебристого; на юго-западе – массивы зелёных насаждений берёзы, ольхи чёрной.

В северо-восточной части проектируемой территории – футбольное поле довоенной постройки. По территории проходит ряд ручьёв, севернее футбольного поля озеро, вдоль которого проложена пешеходная тропинка.

Восточнее озера возвышенность, окаймлённая со всех сторон деревьями.

Вдоль улицы Каблукова имеется жилая застройка усадебного типа.

С северной стороны проектируемой территории, за железной дорогой «Калининград – Балтийск», находятся склады жидкого и твердого топлива Балтийского флота.

2. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Поселок Космодемьянский – сегодняшний Октябрьский район г. Калининграда, носит имя танкиста Александра Космодемьянского.

Впервые упоминается в летописях с 1278 года, он немногим моложе своего именитого соседа Кёнигсберга. По-настоящему разросся этот поселок только к началу двадцатого века.

Имение Метгетен было построено в 1760 году неизвестным итальянским мастером. Имение окружал большой земельный надел. Владельцем этого крупного имения был государственный советник Фридрих Август фон Штэгеманн в 1805г., продавший его советнику юстиции Эрнсту Готтлибу Госсову, с которым он был родственно связан. Кроме того, фон Штэгеманн с 1818 года владел маленьким имением Фишерхоф. Оба имения с хозяйством унаследовал сын Августа в 1865 г. Это наследство управлялось им совместно с семьей Ольферс до 1890 года. Имение Метгетен в 1896 г. приобрел по конкурсу владелец дворянских поместий Пауль Веллер, а владельцем имения Фишерхоф стал Восточно-Прусский банк.

В 1820 году в Метгетене было лишь два жилых дома и 29 постоянных жителей. В 1900-е годы возле железнодорожной станции возник и быстро разросся новый поселок, заимствовавший название имения Метгетен. 16 ноября 1928 года он вошел в городскую черту Кенигсберга. Из достопримечательностей тех лет можно выделить престижную женскую школу-интернат, названную именем принцессы Цецилии (1913 год), и школу подготовки пожарных, известную во всей Германии (1939 год).

Пожарная школа провинции Кенигсберг в Метгетене.

Школа построена в 1939 г.

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского. Комплекс состоял из зданий управления, учебного корпуса, залов занятий, мастерских и наблюдательной вышки. Проект и руководство строительством были осуществлены инженером доктором Клюге.

Строительство обошлось в 365 000 рейхсмарок, интерьер и оборудование – в 155 000 марок.

Первым руководителем центральной пожарной школы стал Альфред Фидлер.

В поселке действовали несколько церковных общин, приход евангелической Лесной кирхи (построенной в 1925 году), баптистская часовня, католический костел (филиал кенигсбергского костела святого Адальберта), совмещенный с приютом для обездоленных.

1 января 1934 года гауляйтер Восточной Пруссии основал фонд «Эрих Кох-Штифтунг». В основу этого фонда вошли близлежащие имения: Фридрихсберг – владелец Дуглас, Метгетен – владелец Пауль Веллер и Фридрихсвальде – владелец фабрикант Харизиус, хозяин фабрики чулочно-вязанных изделий на Киохенштассе. Под руководством этого фонда имение Фридрихсберг перестраивалось и развивалось как загородное имение гауляйтера Восточной Пруссии.

Спортивная площадка Vfk и "Народная спортивная школа" в Метгетене.

16 ноября 1918 года Ганс Вайнберг основал «Союз физических упражнений», председателем которого он был до 1933 г., и создал в Метгетене спортивный комплекс. Этот союз был первым из спортивных общественных союзов. В 1921-22 гг. возник «Городской союз для физических упражнений» под надежным руководством Густава Сембила. Среди многочисленных гражданских и рабочих союзов бала создана «Корпорация для рабочего образования, развития тела и укрепления здоровья» под председательством Вилли Вермке.

На спортивном комплексе в Метгетене проводилась подготовка и переподготовка спортивных преподавателей и спортсменов союза "Народная спортивная школа". Руководил подготовкой Ганс Вейнберг.

Летом 1930 г. для «Гимнастического и спортивного союза Ратсхоф», а позже спортивного клуба «Боруссия», в Метгетене был проведен учебный курс национальным спортивным преподавателем Вайцером и всемирно известным легкоатлетом Карлом Баске.

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
После войны Метгетен переименовали в поселок Лесной, а в октябре 1956 года
его назвали именем Александра Космодемьянского.

Никаких особых достопримечательностей поселок не сохранил, так что с точки
зрения исторической ценности никакого интереса не представляет.

На участке, отведенном под проект планировки, располагалась зеленая зона
отдыха с каскадом искусственно созданных озер и водотоков без каких-либо
строений. Единственным объектом, сохранившимся до наших дней и
располагающимся в границах проекта планировки, является вышеупомянутая
спортивная площадка, входившая в состав «Народной спортивной школы»
Метгетена.

По официальным материалам генерального плана застройки г. Калининграда
(Проект зон охраны памятников истории и культуры, Основной чертеж) на
территории, отведенной под проект планировки, зоны охраны памятников истории и
культуры не обозначены.

Перечень использованных источников:

1. Robert Abunus Lexikon der Stadt Königsberg Pr. Und Umgebung /
Verlag Gerhard Rautenberg/ Zweite erweiterte Auflage 1988.
2. Königsberg und seine Vororte eine bild Dokumentation von Willi Freimann
Rendsburg 1988 Selbstverlag.
3. "Калининградские Новые колеса" N 219 стр. 1,15 от 22.07.2004,
Д. Якшина «Предместье Кенигсберга».
4. "Калининградские Новые колеса" 13.06.2005, Д. Якшина «Прогулки по
Метгетену».
5. www.kinggate.ru
6. www.klqd.ru Официальный сайт Мэрии Калининграда / История города
7. www.klqd.ru Официальный сайт Мэрии Калининграда / Материалы
генплана
8. www.writers.koenig.ru Электронная энциклопедия Восточной Пруссии,
Вадим Храппа.

3. КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Современное состояние территории

Территория проекта планировки, предназначенная для выявления мест, пригодных под застройку, расположена в границах: Балтийское шоссе – ул. Новгородская – ул. Ижорская – ул. Каблукова – ул. Ст. сержанта Карташова и находится в пос. А. Космодемьянского в юго-западной части г. Калининграда.

С севера участок ограничен ул. Каблукова, ул. Ижорская; с юга – Балтийское шоссе; с востока – ул. Новгородская; с запада – ул. Карташова.

Участок озеленён большим количеством древесных культур: на северо-западе – зелёные насаждения клёна, тополя серебристого; на юго-западе – зелёные насаждения берёзы, ольхи чёрной.

Территория ровная, через участок протекает ручей Лесной, в юго-восточной части имеются небольшие озёра. На значительной территории наблюдается высокий уровень грунтовых вод.

В центральной части находится гаражное общество, в северо-восточной – имеется футбольное поле.

В границах проектных работ, на территории, выполненной с элементами проекта застройки, находятся два земельных отвода под жилую застройку, попадающие в зону запрещения нового строительства (см. графический материал).

Обоснование принятых проектных решений.

При комплексной оценке территории были выделены зоны ограничения градостроительного планирования и развития рассматриваемой территории.

От железной дороги –	100 м
От склада горюче-смазочных материалов –	500 м
От склада твёрдого топлива –	250 м
От питьевых водоёмов –	100 м

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
От пруда, расположенного в юго-восточной

части участка проекта планировки – 50м

От гаражей вместимостью 101 - 300м/мест 35 м

В зонах ограничений полностью отсутствует градостроительная деятельность.

За границей зон ограничений запланированы следующие мероприятия:

1. Для уменьшения шумовых воздействий от железной дороги – посадка высоких пород деревьев и кустарников по границе зоны.
2. Посадка зелёных насаждений по границе СЗЗ от гаражей.
3. Посадка плотным кольцом низкорослых хвойных пород и кустарников по границе зоны санитарной охраны (ЗСО) первого пояса (строгого режима) от водоёмов.
4. Планировка и отвод поверхностных вод с территории первого пояса ЗСО (вокруг водоёмов) в сети дождевой канализации квартала.
5. Дороги и пешеходные дорожки к водоёмам не предусматриваются.
6. Устанавливаются знаки вокруг водоёмов с указанием – купание, отдых, мойка машин, водопой животных на водоёмах запрещён.
7. Устройство подъездных дорог, пешеходных дорожек к зданиям квартала с твёрдым покрытием. Благоустройство и вертикальная планировка проектируемого квартала с отведением поверхностных и атмосферных вод в сети дождевой канализации.
8. Благоустройство и вертикальная планировка проектируемого квартала с отведением поверхностных и атмосферных вод в сети дождевой канализации.
9. Все жилые дома и здания оборудуются системой хоз-бытовой канализации, с последующим отводом стоков в квартальные сети, а затем в городской канализационный коллектор.
10. Все здания обеспечиваются системами водоснабжения и газоснабжения от городских сетей района.
11. Теплоснабжение зданий индивидуальное от котелков на газовом топливе.

3.2. Обоснование установления санитарно-защитной зоны от поверхностных источников водоснабжения до границы территории, пригодной под застройку (СанПин 2.1.4.1110-02)

3.2.1 Общие положения

На схеме размещения проектируемой территории в структуре поселения показываются границы проектируемой территории и зоны различного функционального назначения.

При комплексном анализе территории проекта планировки в Октябрьском районе г. Калининграда с выявлением мест, пригодных под застройку на территории Балтийского шоссе, улицам Новгородская, Ижорская, Каблукова, Ст. серж. Карташова, выявлены планировочные ограничения: санитарно-защитная зона от существующих водоёмов.

Водоёмы расположены к востоку от пос. А. Космодемьянского, с северной стороны от Балтийского шоссе вдоль улицы Новгородской и являются резервными поверхностными источниками для водоснабжения г. Калининграда.

Площадь водосборного бассейна водоёмов составляет $\approx 11,2$ га с переменными глубинами от 1,5 м до 6 м, объёмом до 30 – 40 тыс. м³ воды.

В засушливые годы вода водоёмов используется на 60 % от объёма, в остальные объём воды является неприкосновенным (мёртвым), дабы избежать высыхания.

Подпитываются водоёмы грунтовыми подземными водами.

Берега – пологие.

Донными отложениями являются пески и илы, образующиеся в результате отмирания водной растительности. Вода не цветёт, на отмелях произрастает рогоз серый и чёрный. Периодически водоёмы нуждаются в очистке от донных отложений.

Вода поступает на ЦВС (Центральную водопроводную станцию) Центрального района г. Калининграда.

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
Вода из водоёмов используется для питьевых, хозяйственных и производственных нужд после очистки на очистных сооружениях ЦВС (Центральной водопроводной станции).

3.2.2. Определение границ поясов ЗСО поверхностного источника

Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопровода питьевого назначения» разработаны на основании:

- Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999 г., № 14, ст. 1650);

- Постановления Правительства Российской Федерации от 24 июля 2000 г., № 554, утвердившего «Положение о государственной санитарно-эпидемиологической службе Российской Федерации» и «Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000 г., № 31, ст. 3295).

Зоны санитарной охраны организуются в составе трёх поясов: первый пояс (строгого режима), второй и третий.

Граница первого пояса (строгого режима)

Для водоёмов граница первого пояса устанавливается от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне-осенней межени.

На проектируемой территории по Балтийскому шоссе, улицам Новгородская, Ижорская, Карташова в Октябрьском районе г. Калининграда принимаем границу первого пояса ЗСО до существующих водоёмов – 100 метров.

Для предотвращения загрязнения водоёмов предусматриваются следующие мероприятия на территории ЗСО (строгого режима):

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

1. Территория первого пояса вокруг водоёмов будет спланирована с отводом поверхностных вод за их пределы – в сети дождевой канализации проектируемого квартала.
2. Озеленение границы первого пояса – плотным кольцом низкорослых хвойных пород и кустарником.
3. Устанавливаются знаки вокруг водоёмов, на которых указывается, что купание, отдых, мойка машин, водопой животных запрещён.
4. Автомобильных дорог и пешеходных дорожек к водоёмам не предусматривается.
5. Строительство жилых зданий, сооружений, инженерных сетей, подъездных дорог к зданиям, пешеходных сообщений предусмотрено за пределами первого пояса ЗСО.
6. Все здания оборудуются системой канализации с последующим отводом стоков в сети квартальной хоз-бытовой канализации, затем в городской канализационный коллектор, который проходит вдоль Балтийского шоссе и, далее, на проектируемые очистные сооружения биологической очистки г. Калининграда.
7. Отвод поверхностных вод с территории, прилегающей к первому поясу ЗСО, планируется осуществлять в сети дождевой канализации проектируемого квартала.

Граница второго пояса.

Граница второго пояса ЗСО на водоёмах при равнинном рельефе местности составляет не менее 500 м.

В отдельных случаях, с учётом конкретной санитарной ситуации и при соответствующем обосновании, территория второго пояса может быть увеличена по согласованию с Центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, границы третьего пояса ЗСО поверхностных источников совпадают с границами второго пояса ЗСО.

Для проектируемой территории границы второго и третьего поясов ЗСО принимаются 500 м, при этом необходимы следующие мероприятия на территории ЗСО по второму и третьему поясам:

1. В границах проектных работ не проектируются склады горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов,

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского обуславливающих опасность химического загрязнения поверхностных вод водоёмов.

2. Территория планируется таким образом, чтобы собрать и отвести поверхностные воды в дождевые сети канализации квартала.
3. Все здания оборудуются системой хоз-бытовой канализации, с последующим отводом в квартальный канализационный коллектор и, далее, в городской канализационный коллектор.
4. Регулируются отводы территории для нового строительства.
5. Добыча песка из карьера, донно-углубительные работы в пределах акватории ЗСО водоёмов допускается по согласованию с ЦГСЭН при обосновании гидрологическими расчётами и химическими анализами воды.
6. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

Дополнительные мероприятия по второму поясу ЗСО:

1. В границах проектных работ не проектируется и не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, животноводческих и птицеводческих предприятий, других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения поверхностных вод водоёмов.
2. Не производится рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускается только рубка ухода и санитарная рубка леса.
3. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, разработка конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с ЦГСЭН г. Калининграда.

Санитарные мероприятия, изложенные в разделе «Обоснование установленных санитарно-защитных зон существующих водоёмов, расположенных вдоль Балтийского шоссе» выполняются и должны выполняться МУП ЖКХ «Водоканал» г. Калининграда в пределах первого пояса ЗСО.

В пределах второго и третьего поясов ЗСО должны выполняться санитарные мероприятия владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать)

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения – существующих водоёмов.

Государственный санитарно-эпидемиологический контроль на территории ЗСО осуществляется органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации, которым является ЦГСЭН в г. Калининграде и Калининградской области.

3.2.3. Выводы

Проектом корректировки планировки территории за ЗСО (зоной строгого режима) первого пояса – 100 метров предусматривается размещение жилых зданий отдельно стоящих и сблокированных.

Жилые здания имеют полное благоустройство – оборудованы ваннами, сантехническим оборудованием, инженерными системами – водопроводом, канализацией, газоснабжением, электроэнергией.

На территории, примыкающей к зоне строгого режима водоёмов, отсутствуют пешеходные и подъездные дороги к водоему.

Подъездные дороги запроектированы с выездом на ул. Новгородскую, Ижорскую, Карташова. Дороги и пешеходные дорожки планируются с твёрдым покрытием.

Проектом предусматривается сбор и отвод поверхностных вод с территории проектируемого квартала и зоны строгого режима, а также зон второго и третьего поясов.

На основании принятых проектных предложений и изложенных мероприятий по защите от загрязнения вод водоёмов, проектом предусмотрены санитарно-защитные зоны для первого пояса 100 м, для второго – 500 м.

4. ЛАНДШАФТНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

Участок, отведенный под проектирование квартала жилых домов, расположен в границах шоссе Балтийское – ул. Новгородская - Ижорская – Каблукова- ст. серж. Карташова. На территории участка находится водоем, в направлении с северо-запада на юго-восток протекает ручей, на всей территории имеется сеть дренажных канав и каналов.

Северо-западная часть территории представляет собой парк, заложенный в довоенный период. Ландшафтной доминантой этой части является водоем искусственного происхождения с живописно изрезанной береговой линией. К водоему прилегает обширная поляна, на которой обустроена спортивная площадка, часть этой поляны, севернее, занята под огороды. У водоема расположен холм, устроенный из оставшегося от строительства чаши водоема грунта, что является частым приемом в паркостроении. На ровной поверхности холма устроены насыпные площадки с круговой обсадкой деревьями (липа, клен ложноплатановый). К северу от водоема расположен древесный массив с сомкнутым пологом: в понижениях рельефа произрастает, в основном, ольха черная, ближе к улице Ижорской - часть парка занятая ценными породами деревьев (бук лесной, дуб черешчатый, граб, липа, каштаны). Преобладающей породой в массиве является тополь серебристый. В этой части сохранились прогулочные дорожки по валу вдоль русла ручья и остатки смотровых площадок.

Вдоль улицы Новгородской дорога обсажена акацией, липой, ясенем в возрасте около 50 - 60 лет.

Центральная часть участка проектирования представляет собой поляну с отдельно стоящими деревьями и группами деревьев (полуоткрытый тип пространственной структуры). Здесь встречаются чистопородные группы из дуба

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского черешчатого, березы бородавчатой, несколько экземпляров ели обыкновенной и сосны обыкновенной. Поверхность участка изрыта, имеются небольшие холмы и западины. Пониженные участки территории заняты ольхой черной и ивой.

В юго-восточной части участка находится озеро. Зеленые насаждения по берегам озера представлены разными видами ивы и ольхой черной.

На схеме ландшафтного анализа показаны ареалы произрастания древесных насаждений. Ниже приводится краткое описание контуров (ареалов):

Контур 1. Обсадка дороги - преобладают акация, липа мелколистная, дуб черешчатый.

Контур 2. Древесный массив, окружающий холм. Преобладают ольха черная, ива.

Контур 3. Обсадка холма акацией, кленом остролистным.

Контур 4 - 5. Насаждения вдоль дороги - ольха черная, ива белая.

Контур 6. Посадка клена ложноплатанового в возрасте около 60 лет.

Контур 7. Насаждения вдоль улицы Ижорской. Липа мелколистная, клен остролистный, ясень обыкновенный в возрасте 50-60 лет.

Контур 8. Рядовая посадка липы вдоль улицы 7 штук. Диаметр 65-70 см.

Контур 9. Массив с преобладанием ольхи черной, ивы белой.

Контур 10. Древесный массив с преобладанием тополя серебристого. Встречаются клен ложноплатановый, единичный экземпляр бука лесного диаметром 65 см, клен остролистный.

Контр 11. Группа - клен серебристый диаметром 60 см.

Контур 12. Рядовая посадка каштана конского 7 штук.

Контур 13. Группа липа 60-65 см, граб обыкновенный.

Контур 14. Обсадка древесного массива дубом черешчатым.

Контур 15. Огороды. Отдельно стоящие деревья плодовых культур, ольха.

Контур 16. Группа клен ясенелистный, клен остролистный, дуб черешчатый.

Контур 17. Группа дуба черешчатого 6 штук.

Контур 18. Бук лесной, вяз гладкий диаметром 65-70 см.

Контур 19. Группа дуба черешчатого. Диаметр 40 – 44 см.

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
Контур 20. Массив тополя серебристого, клена серебристого, единственный экземпляр бука лесного диаметром 70 см.

Контур 21. Отдельно стоящее дерево бук лесной диаметром 70 см.

Контур 22. Дубовая аллея. Деревья диаметром 50 - 60 см.

Контур 23. Массив ольха черная, диаметр 15 - 40 см.

Контур 24. Группа дуба черешчатого, диаметром 45 - 60 см.

Контур 25. Обсадка дороги - клен ясенелистный, акация, липа, диаметр 40 - 50 см.

Контур 26. Посадки деревьев на холме. Посадка по кругу клена ложноплатанового, по периметру липа крупнолистная.

Контур 27. Группа дуб красный, бук лесной, диаметр 70 - 80 см.

Контур 28. Группа акации.

Контур 29. Группа липы мелколистной, диаметр 60-65 см.

Контур 30, 39. Массив из березы, ольхи черной, единично дуб черешчатый, сосна обыкновенная.

Контур 31. Массив из березы бородавчатой, ольхи черной.

Контур 32. Группа дуба черешчатого, диаметром 45 - 50 см.

Контур 33. Группа дуб черешчатый, 50 - 60 см.

Контур 34. Чистопородная группа береза бородавчатая.

Контур 35. Группы дуба черешчатого, ели обыкновенной в возрасте около 60 лет.

Контур 36. Группа дуб черешчатый 40 - 50 см.

Контур 37. Массив из липы мелколистной, в возрасте около 40-50 лет.

Контур 38. Массив из ольхи черной, ивы.

5. АНАЛИЗ РАНЕЕ РАЗРАБОТАННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Согласно решениям генерального плана г. Калининграда, проектируемая территория относится к зоне жилищного строительства.

Проведен анализ комплексной оценки территории, выполненной предшествующим проектом, определяющей санитарно-защитные зоны от водоёмов, склада твёрдого и жидкого топлива. В связи с дефицитом участков, пригодных для строительства, в границах проектируемой территории был разработан вариант использования территории под строительство многоквартирных жилых домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры при возможности сокращения существующих санитарно-защитных зон. Представленным проектом учтены обоснования для установления санитарно-защитных зон от поверхностных источников водоснабжения, где определена зона строгого режима первого пояса – 100 м до жилой застройки.

Проектные решения представленной документации дают возможность скомпоновать цельное самостоятельное жилое образование, состоящее из жилых домов переменной этажности, образующих выразительный архитектурный ансамбль, с остановочным пунктом и заездом на территорию жилого квартала общественного транспорта, сформированным центром, где в первых этажах жилой застройки возможно размещение объектов социально-бытового обслуживания населения, с отдельно-стоящим паркингом на 300 машино/мест, с созданием многофункциональной спортивной площадки с благоустройством и реконструкцией, детским садом и супермаркетом, предусмотрено благоустройство и озеленение всей территории жилого образования.

II. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

1. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ

1.1. Функциональное зонирование и градостроительный регламент (в границах проектных работ).

На карте градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград» установлены границы территориальных зон в соответствии с которыми предусмотрено функциональное зонирование проектируемого района на определённое число функциональных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописаны основные и, сопутствующие основным, виды использования недвижимости, а также условно допустимые виды использования, требующие специального согласования.

Ж – жилые зоны

Ж - 2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Ж - 4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Р – природно-рекреационные, зоны зелёных насаждений

Р - 5 Зона скверов, садов, бульваров

О – Зона делового и общественного и коммерческого назначения

О - 1 Зона делового, общественного и коммерческого значения

Н – зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
Н - 2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
Н - 6.1 Береговые полосы водных объектов

V - 1 Зона водных объектов

1.2. Функциональное зонирование и градостроительный регламент (в границах проекта планировки)

Ж – жилые зоны

Ж - 2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Ж - 4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Р – природно-рекреационные, зоны зелёных насаждений

Р - 5 Зона скверов, садов, бульваров

Н – зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Н - 2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса

Н - 6 Прибрежные защитные полосы водных объектов

V - 1 Зона водных объектов

**1.3. Функциональное зонирование и градостроительный регламент
(за границами проекта планировки)**

Ж – жилые зоны

Ж - 2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Ж - 4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

ОП Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности.

О – зона делового и общественного и коммерческого назначения

О-1 Зона делового и общественного и коммерческого назначения

О-3 Зона образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования

Р – природно-рекреационные, зоны зелёных насаждений

Р - 5 Зона скверов, садов, бульваров

Н – зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Н - 2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса

Н - 6 Прибрежные защитные полосы водных объектов

Н - 8 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов

Н - 10 Коридоры ЛЭП

Н -12 Санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
V - 1 Зона водных объектов

П – производственная зона

П - 3 Зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации

П - 4 Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации

Т – зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Т - 1 Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур

Т - 2 Зона железнодорожного транспорта

A-2 Зона с обязательным предварительным археологическим обследованием с целью определения необходимости проведения охранных археологических работ перед проведением строительных работ.

Объекты, размещённые в жилой зоне, должны соответствовать основным видам разрешённого использования на 60 % площади предназначенной территории, 40 % территории допускается использовать для размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, небольших коммунально-складских объектов, длительность работы которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и др.), не требующих установления санитарно-защитных зон.

Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

На карте градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград» указаны следующие зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

Н - 2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса

Н - 6 Прибрежные защитные полосы водных объектов

Н - 8 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов

Н -10 Коридоры ЛЭП

1.4. Характеристика территориальных зон в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»

Ж – жилые зоны

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Офисы

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Многоуровневые парковки
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома до 10 этажей
- Школы-интернаты

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	15+n
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
10	Максимальная высота здания	м	35

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. Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 7-10 этажей; Высота от уровня земли до верха кровли – не более 35 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
При проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок:

1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м²/ чел.
2. Для отдыха взрослого населения – 0,1 м²/ чел.
3. Для занятий физкультурой 2, 0 м²/чел.

Площадки размещаются на нормативных расстояниях от окон жилых домов.

Допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

Ж-4 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Садово-дачное хозяйство
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Офисы
- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского			
6	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
7	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», прил. 1; Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		
8	Минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) Максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав (кроме случаев, предусмотренных законодательством)	м ²	450 Не более 1000

Для всех основных строений количество надземных этажей – 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

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

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

О – зона объектов обслуживания

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения.

Основные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Офисы
- Представительства
- Кредитно-финансовые учреждения
- Судебные и юридические органы
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны городского значения
- Спортивные залы городского значения
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Магазины
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Центральные предприятия связи
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы без содержания животных
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
- В комплексе со зданиями
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 5-16 этажей
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
- Стационары
- Временные торговые объекты
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Предприятия автосервиса
-

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
Предельная высота объектов обслуживания для исторических районов
определяется с учетом регламентов [статьи 42 Правил землепользования.](#)

[Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах – 3 этажа; вне исторических районов – до 9 этажей.](#)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

О-3 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

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

Основные виды разрешенного использования

- Высшие учебные заведения
- Учреждения среднего специального и профессионального образования

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Лектории
- Физкультурно-оздоровительные сооружения

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Предприятия общественного питания
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

Условно разрешенные виды использования

- Организации, учреждения, управления
- Школы-интернаты
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах – 3 этажа; вне исторических районов – до 9 этажей.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения».

ОП – ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Организации, учреждения, управления
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Залы аттракционов и игровых автоматов
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Пожарные депо
- Ветлечебницы без содержания животных
- Ветлечебницы с содержанием животных
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Оптовые базы и склады

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Учреждения автосервиса
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Гостиниц

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Предельная высота объектов обслуживания определяется заданием на проектирование и параметрами, определенными в [статье 42 Правил Землепользования г. Калининграда](#)

Предельная этажность зданий – не более 5 этажей.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

П - Производственные зоны

П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;
- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Конфессиональные объекты
- Рынки промышленных товаров
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отделения, участковые пункты милиции

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

Р-5 ЗОНА СКВЕРОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ

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

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

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования

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

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

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

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

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

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

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

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Объекты и предприятия связи

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Объекты пожарной охраны
- Объекты санитарной очистки территории
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Троллейбусные парки
- Трамвайные депо
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Боксового типа
- Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
- Предприятия автосервиса
- АЗС
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Мойки

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения».

Т-2 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду

жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
- Магазины
- Предприятия общественного питания

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
Режим использования территории и параметры строительных изменений
земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно
требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также исходя из утвержденных решением окружного Совета депутатов города Калининграда правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Калининградской области.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям города Калининграда администрацией городского округа «Город Калининград» через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Установление границ зон сложившихся объектов, в которых береговые полосы общего пользования не создаются (зоны, занятые производственными, инженерными, транспортными и др. режимными объектами и сооружениями), осуществляется в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград».

Н-2 - ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ 1 ПОЯСА

Н-6 - ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА РУЧЬЯ, ОЗЕРА, ПРУДА (50 М)

В пределах водоохранных зон запрещаются:

- проведение радиационно-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,

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского 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 стоянок транспортных средств;
- проведение рубок главного пользования;
- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами Управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, строительство и реконструкцию зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

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

В пределах прибрежных защитных полос также запрещается:

- складирование отвалов размываемых грунтов;
- прокладка проездов и дорог, за исключением проездов для спецтранспорта, обслуживающего водоток;
- движение автотранспортных средств, кроме техники специального назначения;
- размещение любых объектов, за исключением объектов водоснабжения, водоотведения, рекреации, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- распашка земель;
- применение удобрений;
- 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.

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 г. № 1404 установлены и иные ограничения хозяйственной деятельности в пределах водоохраных зон и прибрежных защитных полос.

Водоохранная зона водоёмов (100 м)

Для предотвращения загрязнения водоёмов предусматривается:

1. Отвод поверхностных вод за пределы водоёмов в сети дождевой канализации
2. Озеленение границы первого пояса – плотным кольцом низкорослых деревьев хвойных пород и кустарником.
3. Установка запрещающих знаков.
4. Дороги и пешеходные дорожки к водохранилищам не предусматривается.

Н-6.1. БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Н-8 - САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)

Территория складов твёрдого топлива, горюче-смазочных материалов

При освоении проектируемой территории необходимо учитывать санитарно-защитную зону от складов горюче-смазочных материалов, твёрдого топлива.

В зоне ограничений в соответствии с п 5.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В соответствии с этим проектом планировки предусмотрено расположение в санитарно-защитной зоне объектов, не предназначенных для постоянного пребывания людей. Это гараж на 300 автомашин, универсальный магазин, открытая автостоянка. Остальная часть санитарно-защитной зоны подвергается дополнительному озеленению.

Н-10 - КОРИДОРЫ ЛЭП

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, землечерпательные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников;

- Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередач);
 - размещать АЗС и иные хранилища горюче-смазочных материалов;
 - устраивать стоянки всех видов транспорта.

Н-12 - САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ЖЕЛЕЗНЫХ И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Жилой фонд запроектирован как компактное образование, состоящее из жилой и общественной застройки.

При проектировании учтена санитарно-защитная зона от склада жидкого и твёрдого топлива, расположенного в северной части анализируемой территории. Проведён анализ по уменьшению санитарно-защитных зон от водоёмов до 100 м.

Санитарно-защитная зона от ручья Лесного и пруда, расположенного юго-восточнее жилого образования, 50 м.

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

На проектируемой территории, располагаются комплексы жилых зданий, состоящих из 7-10 этажей жилых секций. Основа композиции - центральная часть проектируемой территории. В первых этажах жилых зданий в этой части проектируемой территории располагаются встроенно-пристроенные объекты обслуживания, офисы. Здесь же находится пруд, вокруг которого образуется зона зеленых насаждений, а также спортивная зона, восточнее которой – детский сад.

Через жилое образование проходит пешеходный бульвар, который связывает между собой пруд с юго-восточной стороны территории и спортивную зону, далее он проходит вдоль пруда в центральной ее части и выходит к ул. Ст. серж. Карташова.

Ценные зеленые насаждения сохраняются.

При дальнейшем проектировании необходимо учитывать единичные экземпляры ценных пород деревьев.

По границам санитарно-защитных зон высаживаются плотным кольцом зелёные насаждения, исключая возможность свободного передвижения к существующим водоёмам.

3. ЖИЛОЙ ФОНД, СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ БАЛАНС.

3.1 Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проектных работ

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

№ п/п	Территория жилых зон, га	Тип застройки по схеме функционального зонирования	Расчёт общей площади жилого фонда по типу этажности	Общая площадь жилого фонда (квартир), тыс. м ²	Кол-во квартир, жилых домов	Население, тыс. чел.
1	2	3	4	5	6	7
1	8.6	Многоквартирная жилая застройка 7-10 этажей (Ж-2)	74.795 м ² : 0,57	131.22	2624	5.2
2.	0,4	Жилая застройка усадебного типа (Ж-4)	-	1,1	6 (жил. домов)	0,02
Всего:	9.0	-	-	132,32	2630	5.22

- Расчет общей площади жилого фонда на жилую территорию определен согласно СП-30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Средняя жилищная обеспеченность принимается по рекомендациям генерального плана г. Калининграда, выполненного НПФ «ЭНКО», в размере 25 м²/чел на период 2005 - 2015 г.
- Нормативная земельная доля при расчетной жилищной обеспеченности 25 м²/чел. принимается для жилых зданий 7 этажей – 0,7, для жилых зданий 9 этажей – 0,57. Удельный показатель земельной доли определен по формуле

$$- U_{з,д} = \frac{U_{з,д 18} \times 18}{H} \quad (\text{СП-30-101-98})$$

H

где U_{з.д 18} – показатель земельной доли при 18 м²/чел.;

H – расчетная жилищная обеспеченность, м²;
- Средняя площадь квартир, принимаемая в расчетах, 50 м².

**Основные технико-экономические показатели жилой застройки
в границах проектных работ**

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского	
1. Территория, всего	20.5 га
в том числе жилые зоны	
○ высокоплотная многоквартирная жилая застройка 7 – 8 – 10 этажей	8,6 га
○ застройка усадебного типа	0,4 га
2. Общая расчётная площадь жилого фонда, в том числе	132,320 тыс. м²
○ 7 эт. -10эт. жилые здания	131,220 тыс. м²
○ застройка усадебного типа	1,1 тыс. м²
3. Средняя этажность в высокоплотной многоквартирной жилой застройке	9 эт.
4. Население:	
в многоквартирной жилой застройке при средней жилищной обеспеченности 25 м ² /чел. (рекомендации генерального плана г. Калининграда 2002 г. на период 2005 – 2015 гг.)	
	5,2 тыс. чел.
• в застройке усадебного типа, (1 жилой дом – 3 – 4 чел.)	0,02 тыс. чел.
5. Плотность жилого фонда в высокоплотной многоквартирной жилой застройке при средней жилищной обеспеченности 25 м ² /чел. (СНиП 2.07.01-89*, приложение 4, табл. 2, прим. 3, 7)	
○ Нормативная ($P = \frac{420 \times 18 \text{ м}^2 / \text{чел.}}{25 \text{ м}^2 / \text{чел.}}$)	302.4 чел./га
○ Фактическая расчетная (в расчётную территорию включаются все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном	

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского пространствах – жилые зоны 9.0 га; зоны объектов социальной инфраструктуры -2.63 га; зелёных насаждений общего пользования с основными пешеходными направлениями – 5.9 га)
5 220 чел. : 17,5 га 298 чел./га

Информация по существующему жилому фонду в границах проектных работ (данные филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» БТИ № 1 г. Калининграда - № Б-375, 22.03.2004 г.)

№№ п/п	Наименование	Кол-во квартир кв.	Этажность эт.	Материал стен	Год постройки	Общая площадь м ²	% физического износа на 2005 г.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	ул. Ижорская, 15	2	1	кирпич	до 1945 г.	87	60
2.	Ул. Каблукова, 9	1	1	шлако-блочный	1974 г.	41	20

3.2. Расчёт учреждений культурно-бытового обслуживания (необходимый минимум) – СНиП 2.07.01-89*, прил.7

Расчёт необходимых учреждений сети обслуживания населения произведён согласно нормам СНиП 2.07.01-89*, приложение 7. Показатель на 1000 жителей по детским учреждениям и средним общеобразовательным школам принимается согласно материалам генерального плана г. Калининграда. Разработанная проектная документация не предусматривает строительство школы на проектируемой территории. Имеющиеся общеобразовательные учреждения способны обеспечить жителей посёлка необходимым количеством школьных мест в пос. А. Космодемьянского.

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на	Требует ся по нормам СНиП	Предус-мотрено проектом	Общая площадь помеще-ний	Примеч.
--------	--------------------------	-------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------	--------------------------	---------

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

			1 000 чел.			тыс.м ²	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Детские дошкольные учреждения	место	45	235	235	1.8	
2	Средние образовательные школы	место	140	731	731	-	Размещается за границами проектных работ
3	Аптека	объект	-	1	1	0,2	
4	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м ² площади пола	70	365	365	0,7	
5	Магазины: продовольственных товаров	м ² площади пола	70	365	365	0,7	
	- непродовольственных товаров	м ² площади пола	30	157	157	0,3	
6	Предприятия общественного питания	место	8	42	42	0,25	
7	Магазины кулинарии	м ² площади пола	3	15.7	15.7	0,03	
8	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	10.5	10.5	0,15	
9	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	52	52	0,1	
10	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	21	21	0,1	
11	Отделения связи IV-V категории	объект	1 на микрорайон	1	1	0,7	
12	Филиалы сберегательного банка	операционное место	1 на 2-3 тыс. чел.	2	2	0,1	
	Всего по учреждениям обслуживания					5,13	

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского
Муниципальное общеобразовательное учреждение средняя школа № 9
(Балтийское шоссе, д. 110) – типовое здание общеобразовательной школы на 1147 посадочных мест построено в 1976 году. В течение последних десяти лет количество учащихся школы резко сократилось: если в 1996 году в ней обучалось 1300 учащихся, то на 1.09.2006 г. – только 484 человек.

Муниципальное общеобразовательное учреждение средняя школа № 53
(ул. Лужская, д. 53) – учреждена в 1997 году. Располагается в бывшем здании детского сада, размещённого в 3-х корпусах, соединённых между собой коридорами – галереями. В настоящее время продолжается капитальный ремонт с реконструкцией. После его завершения школа будет располагать 500 местами для учащихся. В настоящее время в ней обучается 270 учащихся.

Население – 5,22 тыс. человек.

3.3. Территориальный баланс в границах проектных работ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Современное состояние 2009 г.	Расчётный срок 2017 г.
1	2	3	4	5
	Площадь в границах проектных работ, всего в том числе:	га	20,5	20,5
1.	Жилых зон (кварталы), из них	- " -	0,4	9,0
	○ многоэтажная застройка 7 – 10 этажей	- " -	-	8,6
	○ малоэтажная застройка	- " -	0,4	0,4
	в том числе индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	0,4	0,4
2.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	- " -	-	2,63
3.	Объекты спорта районного значения	- " -	-	0,7
4.	Зеленых насаждений общего пользования, основных пешеходных направлений, скверов	- " -	2,0	2,67
5.	Зеленых насаждений	- " -	0,6	0,6
6.	Дороги, проезды (объезд жилых зон в юго-восточной части)	- " -	-	2,3
7.	Прибрежная защитная полоса пруда	- " -	0,5	0,5
8.	Водная поверхность	- " -	0,6	0,6
9.	Прочие территории	- " -	14,9	1,5

3.4. Территориальный баланс в границах проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Современное состояние 2009 г.	Расчётный срок 2017 г.
1	2	3	4	5
	Площадь в границах проектных работ, всего в том числе:	га	51,2	51,2
1.	Жилых зон (кварталы), из них	- " -	0,4	9,0
	○ многоэтажная застройка 7 – 10 этажей	- " -	-	8,6
	○ малоэтажная застройка	- " -	-	0,4
	в том числе индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	0,4	0,4
2.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	- " -	-	2,63
3.	Объекты спорта районного значения	- " -	-	0,7
4.	Зеленых насаждений общего пользования, основных пешеходных направлений, скверов	- " -	2,0	9,67
5.	Зеленых насаждений	- " -	0,6	0,6
6.	Дороги, проезды (объезд жилых зон в юго-восточной части)	- " -	-	2,6
7.	Прибрежная защитная полоса пруда	- " -	0,5	0,5
8.	Водная поверхность	- " -	0,6	0,6
9.	Прочие территории	- " -	47,7	7,4 (озеленение - 3,17; коммунально-складские – 1,9; иные – 2,33)

4. ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДОВ, РАСЧЕТ УРОВНЯ АВТОМОБИЛИЗАЦИИ

При разработке транспортной схемы проектируемого участка приняты за основу решения транспортной схемы генерального плана г. Калининграда и ранее разработанного проекта планировки. За основу принята схема, предложенная ранее предыдущим проектом. С учетом увеличения плотности и увеличения этажности жилого образования в схему внесены некоторые корректировки и дополнения. Таким образом, без изменения остались: улица Ижорская, проходящая по северной границе участка – магистральная улица районного значения. Ширина улицы в границах красных линии – 40 м (на перспективу). В настоящее время ширина проезжей части – 6 м.

Улица Ст. сержанта Карташова магистральная, проходит в западной части проектируемого квартала – это улица районного значения. Ширина улицы в границах красной линии 40,0 м (на перспективу), тротуаров по 1,5 м. В настоящее время ширина проезжей части 6,0 м.

С юга проходит магистральная улица общегородского значения Балтийское шоссе. В настоящее время ширина в границах красных линий 24,0 м. На перспективу 50,0 м.

При пересечении Балтийское шоссе и ул. Ст. сержанта Карташова предполагается строительство транспортной развязки в разных уровнях. Другая транспортная развязка образуется при пересечении Балтийское шоссе и ул. Новгородской. В настоящее время развязка частично построена, но проезд с ул. Новгородской на Балтийское шоссе закрыт.

Предшествующим проектом планировки также предусматривается строительство охраняемого железнодорожного переезда при пересечении улицы Новгородской с железнодорожной веткой.

При корректировке проекта было предложено с северной стороны проектируемого участка, со стороны ул. Ижорской, организовать въезд общественного транспорта на территорию проектируемого микрорайона. Предусмотрена также организация остановочного пункта.

Проектом (на перспективу) в южной части жилого образования предусмотрен выезд на ул. Механическую, позволяющий соединить новую и старую часть

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского города. Все объекты обслуживания проектируемой территории имеют возможность подъезда к ним. Ширина проездов на территории квартала – 5.5м.

Проезды к жилым домам протрассированы с возможностью максимального сохранения зелёных насаждений.

Пешеходные пути – аллеи и площади запроектированы с учётом сложившегося природного ландшафта с обеспечением транзитного движения по кратчайшим направлениям, определённым градостроительным окружением и местом размещения проектируемой территории.

Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок, для проживающих в границах проектных работ

5220 x 380 автомоб. на 1000 чел. = 1984 автомобилей,

где: 380 автомобилей – средний уровень автомобилизации на 1000 человек по г. Калининграду, согласно данным УГИБДД по Калининградской области.

Уровень автомобилизации, проживающих в жилой застройке – 1984 легковых автомобилей, в том числе:

- 70 % - открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33) – 1389 машино-мест,

в том числе:

- 25 % для хранения в жилых районах (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33) – 347 машино-мест.

Для проживающих в жилой застройке в границах проектных работ необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 347 машино-мест.

Индивидуальный автотранспорт помимо 347 автомобилей, размещаемых в границах жилой застройки, временно и постоянно подлежит хранению в коммунально – складских зонах посёлка.

Проектом корректировки проекта планировки предусмотрено, с учетом уровня автомобилизации, размещение на территории жилого образования 4-х этажной открытой автостоянки на 300 машино-мест, а также на проектируемой территории предусмотрено размещение 550 машино-мест для временной парковки автомобилей.

**5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2009 г.	Расчетный срок 2017г.
1	2	3	4	5
1.	Территория:			
1.1	Площадь в границах проектных работ – всего:	га	20.5	20.5
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) из них:	га/м ² /чел.	0,4	9.0
	○ многоэтажная застройка 7- 10 этажей	-"-	-	8.6
	○ малоэтажная застройка	-"-	0,4	0.4
	в том числе:			
	○ индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	-"-	0,4	0,4
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	-"-	-	2,6
	- зон инженерной и транспортной инфраструктуры	-"-	-	0.7
	- иных зон	га	20.1	8.2
1.2	Из общей площади в границах проектных работ участки автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	-"-	-	0,7
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования иных зон – всего из них:	-"-	20.1	8,2
	- зеленые насаждения общего пользования	-"-	20,1	2,6
	- улицы, дороги, проезды, площади	-"-	-	2.3
	-прочие территории общего пользования	-"-	-	3,3
1.4	Коэффициент использования территории		-	0,79
1.5	Плотность застройки	м ² /га	-	6454
2.	Население:			
2.1	Численность населения	тыс. чел	0.02	5,22
2.2	Плотность населения	чел./га	1.2	298

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

3.	Жилищный фонд:			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	1.1	132.32
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1 - 1.5	9
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	1.1	1.1
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	-"-	-	-
3.5	Новое жилищное строительство (7-10 этажей) – всего	-"-	-	131.22
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения:			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	-	235/45
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.		-	731/140
4.3	Аптеки	объектов	-	1
4.4	Предприятия розничной торговли, питания, бытового обслуживания населения - всего/1000чел.	м ² торг. площади/ рабочих мест	- - -	522/100 10.4/2 42/8
4.5	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	м ² площади пола	-	365/70
4.6	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства: - Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	-	52/10
	- Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	-	21/4
4.7	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовое учреждения и предприятия связи	объект	-	1
5.	Транспортная инфраструктура:			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего, в том числе: - улицы и проезды местного значения	км	-	2.6

Корректировка проекта планировки территории в пос. А. Космодемьянского

5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей.	маш./мест	6	1984
	- временного хранения	-"-	6	1369
	- постоянного хранения,	-"-	-	347
	в том числе размещается в жилой застройке в границах проектных работ	-"-	-	850

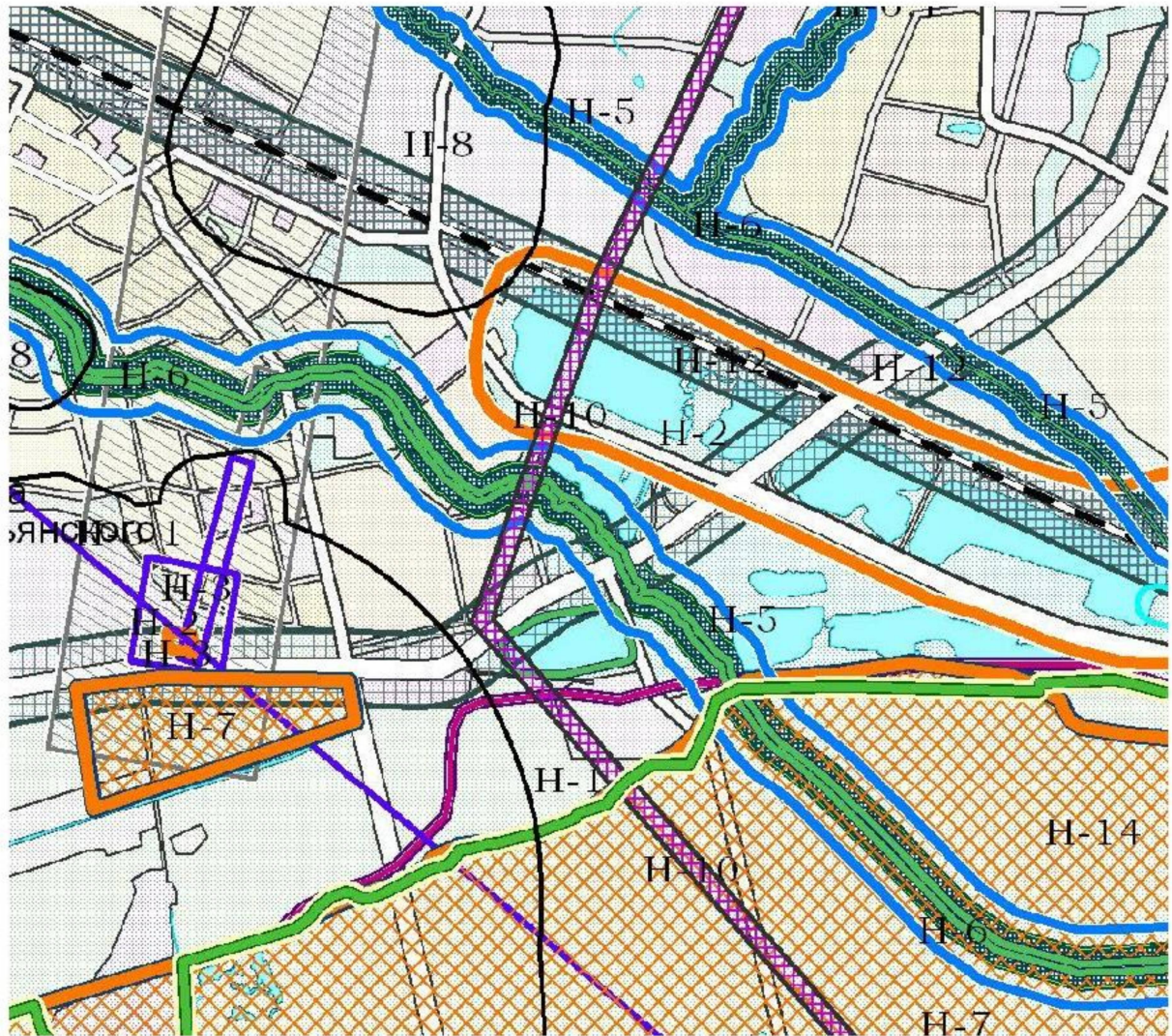
КАЛИНИНГРАД






ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



- Ж. 4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж. 3 Зона застройки малоэтажными жилыми домам
- Ж. 2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домам
- ОП Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности.
- О-1 Зона делового и общественного и коммерческого назначения
- Р - 1 Зона городских парков
- V - 1 Прибрежная защитная полоса водоёмов (100 м)
- П.4 Зона производственно-коммунальных объектов объектов IV - V класса санитарной классификации
- П.3 Зона производственно-коммунальных объектов объектов III класса санитарной классификации

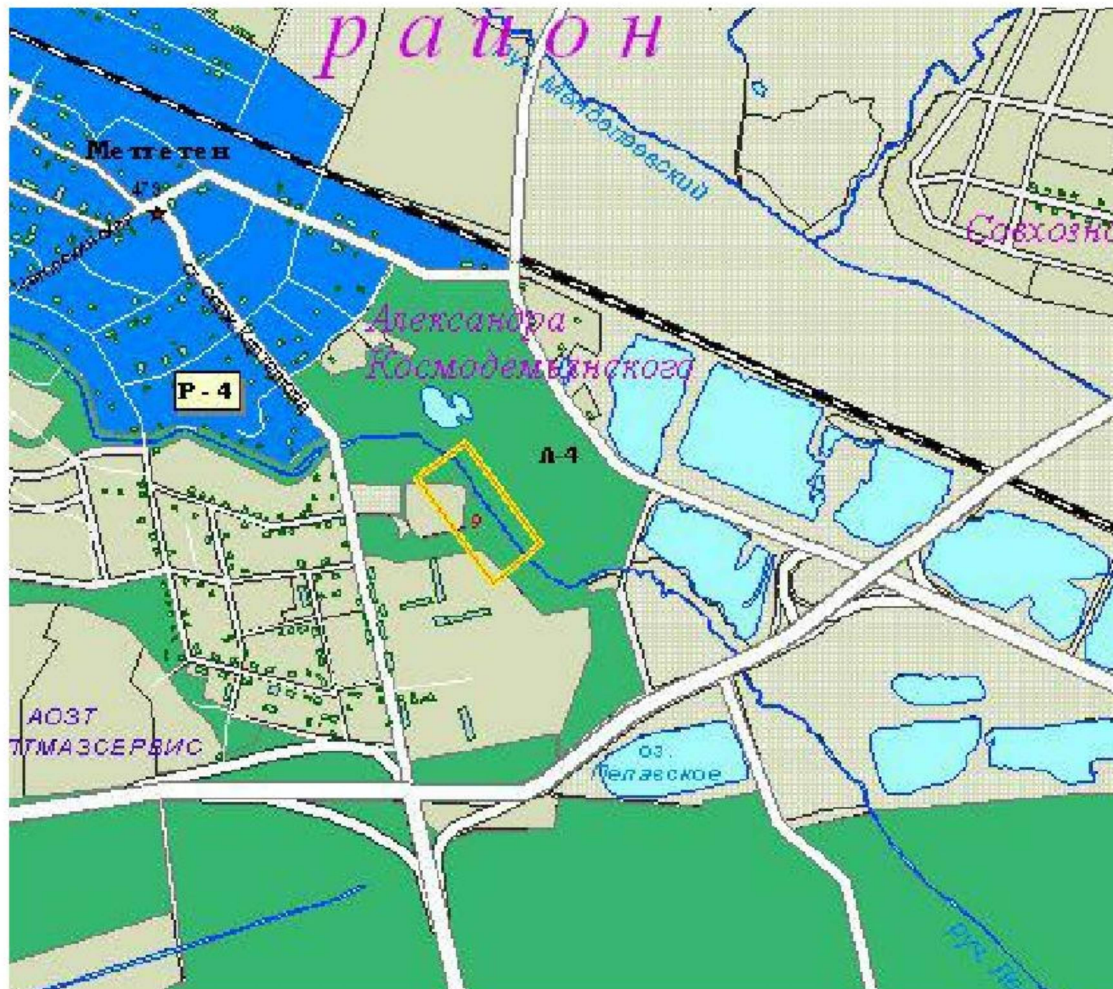
КАЛИНИНГРАД
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО
ЭКОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И НОРМАТИВНОМУ
РЕЖИМУ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



-  Н-2 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
-  Н-5 - водоохранные зоны водных объектов
-  Н-8 - санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
-  Н-10 - коридоры ЛЭП
-  Н-12 - санитарно-защитные зоны железных и автомобильных дорог

КАЛИНИНГРАД

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПО УСЛОВИЯМ
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



А-2 - Зона с обязательным предварительным археологическим обследованием с целью определения необходимости проведения охранных археологических работ перед проведением строительных работ.