

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
КАЛИНИНГРАДСКОГО ОБЛАСТНОГО СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «КАЛИНИНГРАДГРАЖДАНПРОЕКТ»

Заказчик: КОКП «Отдел капитального строительства»

Объект: № 9636.05 – 1Д

**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в границах ул. подп. Емельянова - дор. Окружная - ул. Ямская -
ул. Семипалатинская - ул. Одесская в Московском районе г.Калининграда
(Эскизный проект)**

Том 1

Исходная документация

Пояснительная записка

Графические материалы

Директор института
кандидат архитектуры

С.М.Копычина-Лоренс

Гл. архитектор проекта

С.М.Копычина-Лоренс

Гл. инженер проекта

Н.Г.Копычина-Лоренс

г.Калининград

2007 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Основная часть
 - 1.1. Генеральный план
 - 1.2. Схема градостроительного зонирования
 - 1.3. Разбивочный чертеж красных линий и линий регулирования застройки
2. Материалы по обоснованию проекта
 - 2.1. Ситуационный план (схема расположения элемента планировочной структуры)
 - 2.2. Схема современного использования территории (схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории)
 - 2.3. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта
 - 2.4. Доступность учреждений соцкультбыта
 - 2.5. Схема расположения земельных владений и землепользований

СОСТАВ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

1. Общая пояснительная записка
2. Историко-архитектурное исследование

						9636.05-1Д - ОПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата							
ГИП		Копычина-Лоренс				Стадия		Лист	Листов			
Рук.гр.		Горина				РП		2				
								г.Калининград, Московский пр-т,95 Телефон: 535817 Факс: 531020				
					Общая пояснительная записка							

СОДЕРЖАНИЕ

1. Список участников проектирования.....	3
2. Справка ГИПа.....	4
3. Характеристика природных и инженерно-геологических условий	
3.1. Климат.....	5
3.2. Гидрология.....	6
3.3. Инженерно-геологическая характеристика.....	6
4. Архитектурно-планировочная организация территории	
4.1. Существующее положение.....	8
4.2. Планировочные ограничения.....	9
4.3. Проектное решение.....	10
5. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	
5.1. Существующее положение.....	12
5.2. Проектное решение.....	12
6. Градостроительное зонирование.....	15
7. Система зеленых насаждений.....	35
8. Расчет постоянно проживающего населения и общего объема нового жилищного строительства.....	37
9. Организация социального и культурно-бытового обслуживания населения.....	38
10. Примерное соотношение возрастных групп населения.....	40
11. Расчет учреждений и предприятий обслуживания.....	41
12. Расчет сооружений для хранения транспортных средств.....	45
13. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	46
14. Исходные данные.....	47
1. Задание на разработку градостроительной документации №184 от 21.12.2004г	
2. Технические условия на разработку проекта планировки и застройки территории, расположенной в границах улиц подп.Емельянова – дор.Окружная – Ямская – Семипалатинская – Одесская в Московском районе г.Калининграда «Отдела капитального строительства» от 02.08.1995г. №41	
3. Заключение ГГП «СЕВЗАПГЕОЛОГИЯ» МПР России от 29.06.2005г. №435	
17. Приложение	

						9636.05-1Д - ОПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГИП		Копычина-Лоренс				Стадия	Лист	Листов	
Рук.гр.		Горина				РП	2		
					Общая пояснительная записка		г.Калининград, Московский пр-т,95 © Телефон: 535817 Факс: 531020		

1. СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Главный архитектор проекта	С.М.Копычина-Лоренс
Главный инженер проекта	Н.Г.Копычина-Лоренс
Руководитель группы	Е.А.Горина
Инженер-проектировщик	А.А.Ковалева
Инженер-проектировщик	А.Е.Горин
Инженер-проектировщик	А.И.Пронина
Инженер-проектировщик	Е.А.Чичикайло
Инженер-проектировщик	А.М.Терехова

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

2. СПРАВКА ГИПа

Проект планировки, застройки территории, расположенной в границах ул. подп. Емельянова, дор. Окружная, ул. Ямская, ул. Семипалатинская, ул. Одесская в Московском районе г.Калининграда (Эскизный проект) разработан в соответствии с государственным контрактом № 9636.05 – 1Д от 24.03.2005г. на выполнение проектных работ.

Исходными данными для проектирования послужили:

1. Задание на разработку градостроительной документации № 184 от 21.12.2004г., утвержденное начальником Управления архитектуры и градостроительства Т.Л.Кондаковой.
2. Техническое задание на разработку проекта планировки, застройки от 30.04.05г. № 319/04, выданное КОКП «Отдел капитального строительства»
3. Постановление мэра г.Калининграда № 1254 от 25.05.2004г. «О разработке проекта планировки, застройки территории, расположенной в границах ул. подп. Емельянова, дор. Окружная, ул. Ямская, ул. Семипалатинская, ул. Одесская в Московском районе».
4. Информация, полученная от Управления архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда:
 - Схема предварительных землеотводов в границах района проектирования
 - Таблица с атрибутивными данными по предварительным землеотводам
 - Проектное градостроительное зонирование (по материалам генплана)
 - Схема городского и внешнего транспорта (по материалам генплана)
 - Перспективные коммуникации
 - Инженерная подготовка территории (по материалам генплана)

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

Главный инженер проекта

Н.Г.Копычина-Лоренс

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

3.1. Климат

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

Общий приход суммарной солнечной радиации за год составляет 3400 мДж/м².
Приход солнечного тепла снижен на 40% в связи с большой облачностью.

Среднегодовая температура воздуха – плюс 7,1 °С. Абсолютные колебания могут достигать от +36°С в июле – августе, до -33°С в январе - феврале.

Наиболее холодный месяц – январь, среднемесячная температура - 3,4°С. Наиболее теплый – июль, среднемесячная температура - +17,4°С. Продолжительность безморозного периода - 172 дня. Сильные морозы и большая жара непродолжительны.

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

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

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

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

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

3.2. Гидрология

Рассматриваемый земельный участок относится к зоне водосборной площади ручья Дальнего и реки Лесной, относящихся к бассейну реки Преголя.

Гидрографическая сеть района представлена системой открытых осушительных каналов, кюветами дорог и водоемами, различными по площади, являющимися приемниками поверхностных и грунтовых вод с прилегающих территорий.

Водное питание почвогрунтов осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и подъема уровня грунтовых вод. Грунтовый тип водного питания преобладает в замкнутых понижениях рельефа. На остальной территории преобладает поверхностный и смешанный типы водного питания.

Рассматриваемая территория относится к зоне с нарушенным режимом водосбора и водоотведения с территории.

В настоящее время гидромелиоративная сеть находится в неудовлетворительном состоянии: русла каналов заилены, засорены бытовым мусором, заросли древесно-кустарниковой растительностью, гидравлическая связь между каналами-осушителями нарушена. Участок подвержен местами интенсивному заболачиванию.

3.3. Инженерно-геологическая характеристика

Район находится в пониженной части города, плохо дренированной, с господством валунного суглинка, характерно преобладание дерново-подзолистых и дерновых кантактно- и поверхностно-глеевых переувлажненных почв. Ближе к пойме реки Преголи (наиболее пониженная часть с высоким уровнем грунтовых вод) занимают полуболотные и болотные почвы, перекрытые песками. Избыточное увлажнение почвы обусловило формирование специфической болотной растительности и торфяно-болотных почв. Для данного типа почвы характерным является большая влагоемкость и медленная отдача воды при осушении, при этих условиях происходит весьма медленная консолидация грунтов в основании песчаных подушек при застройке данных территорий, что вызывает деформации дорожных покрытий, подземных коммуникаций.

Рельеф территории проекта планировки относится к аккумулятивно-абразионному типу с преобладанием озерных и болотных форм. Абсолютные отметки поверхности составляют 5-10 м.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

В геологическом строении верхи дочетвертичной толщи повсеместно сложены палеогеновыми отложениями – это глины, алевриты, пески. Сверху они перекрыты комплексом четвертичных отложений. В основании комплекса залегают моренные отложения валдайского оледенения – суглинки с содержанием гальки, гравия и валунов до 15%.

Ледниковые отложения перекрываются аллювиальными голоценовыми отложениями (глинами).

Грунтовые воды района близко подходят к поверхности земли, возникают условия для заболачивания.

Исходя из условий рельефа, геологического строения и гидрогеологических условий, значительная часть рассматриваемой территории пригодна для освоения.

Учитывая достаточно сложные инженерно-геологические условия района планировки, для уточнения грунтовых условий и уточнения физико-технических свойств грунтов, находящихся в зоне заложения фундаментов, и принятия решений по конструкциям фундаментов, необходимо проведение инженерно-геологических изысканий под отдельные здания и сооружения.

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

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Существующее положение

Проектируемая территория входит в состав «Южного» жилого района г. Калининграда и расположена в восточной части Московского района г. Калининграда.

Площадь отведенного под проектирование участка – 158,3 га.

С севера участок граничит с существующей застройкой индивидуальных и многоквартирных жилых домов, расположенных по ул.подп.Емельянова, с востока – с магистралью общегородского значения – дор.Окружной, с юга – с железнодорожными путями ГП «Калининградская железная дорога», с запада – с ул.Семипалатинской, ул.Одесской.

Часть территории проектируемого района, вдоль существующих улиц, застроена 1-2-этажными жилыми домами с приусадебными участками, в основном, довоенной постройки. Индивидуальные дома с задними садами и постройками сарайного типа, огороженными стенами, создают непривлекательный вид данной области.

В северной части участка активно ведется строительство современного коттеджного поселка. В южной и юго-западной частях территории расположены садоводческие общества: «Орбита», «Знание». Центральная часть проектируемого жилого района между территориями современного коттеджного поселка, существующей застройки и садоводческого общества «Орбита» свободна от застройки и зеленых насаждений. Встречающиеся редкие группы зеленых насаждений состоят из малоценных древесных пород: ива, ольха черная, осина.

Имеются участки отведенные под строительство жилых домов, промышленных, складских, торгово-складских предприятий, автомойки.

На проектируемой территории отсутствуют учреждения социального, культурного и бытового назначения, за исключением 4-х магазинов продовольственных товаров палаточного типа.

Существующее положение инженерного обеспечения данной территории сложилось следующим образом:

- сети водоснабжения рассчитаны на существующих потребителей;
- централизованные сети бытовой и ливневой канализации отсутствуют;
- сети газоснабжения рассчитаны на существующих потребителей;
- централизованные сети теплоснабжения отсутствуют;

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

- источником электроснабжения данного района является ПС «Южная», которая рассчитана на существующих потребителей и требует реконструкции.

4.2. Планировочные ограничения

К основным действующим объектам, расположенным на проектируемой территории и рядом с ней, и имеющим санитарно-защитную зону, относятся:

Санитарно-защитная зона II класса - 500 метров

- ТЭЦ 2

Санитарно-защитная зона IV класса - 100 метров

- ООО «Лазурит», мебельная фабрика
- ЧП «Рожнов С.В.», производство корпусной мебели
- ООО «Канопус», реализация и распил ДСП
- АЗС «Славнефть»
- ЗАО «Кода», такси, ремонт машин

Санитарно-защитная зона - 100 метров

- от железной дороги, считая от оси крайнего ж/д пути

Согласно письма Департамента дорожного хозяйства Администрации Калининградской области № 27-1/769 от 15 июля 2005 года при разработке проекта планировки территории, расположенной вдоль автомобильной дороги «Южный обход г.Калининграда», необходимо учесть, что расстояние от границы полосы отвода автомобильной дороги до границ земельного участка должно быть не менее 50 метров. Полоса отвода дороги – 28 метров / по 14 метров от оси дороги в каждую сторону /.

Вдоль дор.Окружной проходят:

- воздушная линия электропередачи напряжением 15 кВ, для которой установлен санитарный разрыв по 10 метров в обе стороны от крайних фазных проводов;
- подземная кабельная линия электропередачи – охранный зона от крайних кабелей по 1 метру;
- кабели связи – охранный зона по 2 метра в каждую сторону от крайнего кабеля.

В центральной части участка проложены:

- магистральный водовод диаметром 700 мм - охранный зона 10 метров;
- подземный газопровод высокого давления - охранный зона 14 метров.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

К проектируемым объектам на участке (согласно Постановлению мэра г.Калининграда – предварительные отводы) имеющим санитарно-защитную зону, относятся:

Санитарно-защитная зона IV класса – 100 метров

- ООО «Доминион-Трейд», сервис-центр для обслуживания и ремонта грузовых автомобилей

Санитарно-защитная зона V класса – 50 метров

- МУП «Чистота», склад песко-соляной смеси
- ООО «АвангардАВТО», комплекс оптовой торговли автозапчастей
- ООО «Мегаполис», торгово-складской комплекс электростройматериалов
- ООО «Фортсан», стройбаза
- Проектируемые очистные сооружения дождевой канализации закрытого типа

4.3 Проектное решение (см. Генплан)

Задачей архитектурно-планировочного решения проекта планировки территории, расположенной в границах ул.подп.Емельянова, дор.Окружная, ул.Ямская, ул.Семипалатинская, ул.Одесская в Московском районе г.Калининграда, являлось создание крупного жилого массива с предельно плотной и в тоже время комфортабельной застройкой.

В проекте учтены предложения проекта Генерального плана г.Калининграда, разработанного НПФ «ЭНКО» в 2002 году.

Архитектурно-пространственная композиция района строится на взаимно перпендикулярных осях в виде жилых улиц и озелененных бульваров. Следовательно, структура жилой застройки решена отдельными жилыми кварталами с четкими планировочными границами.

Одна из композиционных осей - магистраль общегородского значения - ул.подп.Емельянова. Вдоль улицы планируется развитие общественно-деловой и торговой линейных зон.

Параллельно ул.подп.Емельянова запроектированы: улица местного значения, продолжена ул.Левитана и ул.Айвазовского вдоль ж/д путей, а также два пешеходных бульвара. Все эти оси перпендикулярно объединены между собой двумя пешеходными аллеями, которые служат функциональной и архитектурно- пространственной связями, объединяющими жилую застройку.

Улица местного значения отсекает район современного коттеджного строительства от района проектируемой многоэтажной застройки. В создании

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

композиции улицы используется ритм групп жилых домов и общественных зданий, а также контраст их по протяженности и высоте. Группы жилых домов располагаются периметрально. П-образная конфигурация застройки разработана для придания ансамблю визуального разнообразия и четкого деления пространства на дворовое и внешнее. Масштабность застройки подчеркивается использованием жилых зданий переменной этажности / 3 – 14 этажей /.

Улица Левитана проложена среди малоэтажной существующей застройки и является въездом в один из проектируемых многоэтажных кварталов. Композиционным акцентом улицы являются средняя школа и детский сад. Данный жилой район сформирован из линейно расположенных жилых зданий различной этажности.

Улица Айвазовского продолжена вдоль ж/д путей до пересечения с дор.Окружной. С этой улицы осуществляется въезд в жилой квартал и в зону промышленных предприятий. В основу архитектурно-пространственного решения застройки квартала жилых домов положена общая композиционная идея построения района в целом - это использование ритма групп жилых домов и общественных зданий, контраста объемов зданий различной этажности, четкого деления пространства на зоны.

Жилая застройка расположена с подветренной стороны по отношению к зоне промышленных предприятий. В границах СЗЗ от ТЭЦ-2 размещены спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия и предприятия соцкультбыта.

Жилая застройка проектируемого района сформирована из различных типовых секций жилых домов и секций индивидуального проектирования, что позволяет обеспечивать решение многих градостроительных, демографических и инвестиционно-коммерческих задач.

В пределах всего района предусматривается благоустройство дворовых территорий.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

5. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

5.1. Существующее положение

Транспортная связь проектируемого района с центром города и подходом внешней автодороги «Калининград – Правдинск» осуществляется по магистрали общегородского значения ул.подполковника Емельянова. По ул.Подполковника Емельянова проходят маршруты массового пассажирского транспорта: автобусы, троллейбусы, маршрутные такси.

Транспортные связи с магистральной сетью города и подходами внешних автодорог осуществляются по автомобильной дороге «Южный обход г.Калининграда».

Существующая застройка обслуживается улицами и дорогами местного значения. Улично-дорожная сеть имеет ортогональную планировочную схему. Ширина улиц местного значения в красных линиях составляет 14 – 18 метров, ширина проезжих частей - 4 – 6 метров.

Жилые улицы застроены домами по обе стороны, но тротуары отсутствуют. Дорожное полотно проезжей части, в основном, находится в неудовлетворительном состоянии.

4.2. Проектное решение

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

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с проектом Генерального плана города, разработанным НПФ «ЭНКО».

Проектируемый район предполагается обслуживать магистралями общегородского значения ул.Подполковника Емельянова и дор.Окружной, примыкающими к ним улицами и дорогами местного значения, а также сетью внутриквартальных проездов.

Существующие технические и транспортно-эксплуатационные параметры магистрали ул.Емельянова не соответствуют её категории, что требует реконструкции улицы с учетом сложившейся застройки. В проекте приняты решения по развитию и реконструкции данной магистрали, разработанные ЗАО «Агропромпроект» в 1997 году в проекте «Корректировка первой очереди строительства микрорайона по ул.Подполковника Емельянова в г.Калининграде» и согласованные с УГИБДД УВД Калининградской области.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Участок магистрали ул.Подполковника Емельянова от пересечения с ул.Станиславского до пересечения с дор.Окружной проектируется с разделительной полосой, с 2-хполостным движением по каждой проезжей части, с устройством местных проездов, с уширением проезжей части в местах остановок общественного транспорта. Проектируемая ширина магистрали в красных линиях принята 54,5 метров, ширина каждой проезжей части – по 8,0 метров, ширина тротуаров – по 3,0 метра. Разделительная полоса между проезжей частью и тротуаром засаживается зелеными насаждениями, защищающими пешеходов от пыли и газов проходящего транспорта.

Узел пересечения ул.Подполковника Емельянова и дор.Окружной запроектирован с развязкой пересекающихся транспортных потоков в одном уровне по площади кругового движения. Перед узлом пересечения магистралей проектом предусмотрено устройство внеуличного пешеходного перехода-мостика.

Существующая автомобильная дорога «Южный обход г.Калининграда» (дор.Окружная) - II технической категории, территориального значения. Ширина дороги в красных линиях - 128 метров, ширина проезжей части - 7,0 метров. Генеральным планом г.Калининграда предусмотрена реконструкция южного участка окружной дороги и изменение её категории на магистральную улицу общегородского значения.

Проектом намечено развитие существующей сети городского автобуса. Предлагается создание автобусного маршрута: центр города, ул.Подполковника Емельянова, дор.Окружная, проектируемая улица вдоль садового общества, разворотное кольцо рядом с ул.Ямской и платформой остановочного пункта «Айвазовская». Через ж/д пути предусматривается устройство пешеходного мостика.

Проектируемая улица вдоль садового общества - продолжение ул.Айвазовского - магистральная улица районного значения: ширина в красных линиях - 25,0 метров, ширина проезжей части - 7,0 метров, ширина тротуара - 3,0 метра, ширина разделительной полосы между тротуаром и проезжей частью - 6,0 метров. Разделительная полоса используется для посадки зеленых насаждений, установки опор наружного освещения, размещения инженерных подземных сетей.

Основные проектируемые улицы местного значения осуществляют транспортную (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходные связи на территории жилого района, выход на магистральные улицы. Проектируемая ширина в красных линиях - 16,0 метров, ширина проезжей части - 6,0 метров, ширина тротуара - 1,5 метра. Благоустройство улично-дорожной сети местного значения

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

предусматривает организацию полос озеленения, обеспечение освещения и водоотведения.

Проезды проектируются для обеспечения транспортных связей с жилыми и общественными зданиями и учреждениями, с другими объектами городской застройки внутри кварталов. В проекте принята система тупиковых и кольцевых проездов, что исключает возможность транзитного движения. Ширина проезжей части проектируемых проездов составляет 5,5 метра, ширина тротуара - 1,5 метра. Предусматривается освещение и водоотведение.

Пешеходная связь между отдельными жилыми кварталами осуществляется по бульварам и аллеям. По этим же пешеходным направлениям население связывается с общественными центрами. Бульвары предназначены не только для пешеходного движения, прогулок, но и для кратковременного отдыха населения.

При въездах на отдельные площадки жилых зон предусматривается размещение гостевых автостоянок емкостью по 5 – 10 машино-мест; в основном за счет уширения проезжих частей; при объектах общественного назначения предусматриваются служебные автостоянки.

Для обоснования красных линий в проекте разработаны поперечные профили улиц и дорог, представленные на отдельных листах (см. приложение).

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Схема градостроительного зонирования устанавливает границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Границы территориальных зон установлены по:

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

В результате градостроительного зонирования в соответствии с “Правилами землепользования и застройки в городе Калининграде” и статьей 35 Градостроительного кодекса РФ определены следующие территориальные зоны:

Ж – жилые

О-Ж – общественно-жилые

О – общественно-деловые

Т – инженерной и транспортной инфраструктур

Р – рекреационного назначения

П – производственные

Пр – прочие

В состав жилых зон включены:

Ж1 – зоны застройки многоэтажными жилыми домами

Ж2 – зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Ж3 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами

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

Ж4 – зоны садоводств

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

ОЖ – зоны общественно-жилого назначения

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного назначения.

Общественно-деловые зоны представлены:

О2 – зоны делового, общественного и коммерческого назначения

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

Об – зоны спортивных комплексов и сооружений

Зона спортивных комплексов и сооружений предназначена для размещения спортивно-зрелищных, физкультурно-оздоровительных, специальных спортивно-развлекательных сооружений, а также обслуживающих и вспомогательных по отношению к основному назначению зоны объектов.

В состав зон инженерной и транспортной инфраструктур включены:

Т1 – зоны объектов инженерной инфраструктуры

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, в соответствие с требованиями специальных нормативов и правил.

Т2 – зоны улично-дорожной сети

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

Т3 – зоны железнодорожного транспорта

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

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.

В состав зон рекреационного назначения включены:

Р2 – территории скверов, бульваров, садов, парков

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

В состав производственных зон включены:

П4 – зоны производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности.

В производственных зонах допускается размещение коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли, стоянок автотранспорта, предприятий автосервиса, а также иных вспомогательных объектов.

П5 – коммунальные зоны

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

В состав прочих зон включены:

Пр -1 – зона озеленения специального назначения

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

Градостроительный регламент использования проектируемой территории

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							17
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

используется в процессе их застройки и эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент установлен в соответствии с “Правилами землепользования и застройки в городе Калининграде”, разработанными НПИ ПП “ЭНКО” в 2005 году.

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

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

Разрешенное использование может быть следующих видов:

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

Жилые зоны:

Ж1 – зоны застройки многоэтажными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 этажей
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения народного образования, не требующие выделения обособленного участка
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гостиницы
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Магазины
- Встроенно-пристроенные объекты обслуживания

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							18
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоэтажные
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Открытые
 - Подземные или полуподземные
 - Многоэтажные

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							19
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от, края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП 11-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 -этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей)	м	25
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	51
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

Ж2 – зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования не требующие выделения обособленного участка
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		20

- Отделения, участковые пункты милиции
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома (5-9 эт. и выше)
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми участками
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Конфессиональные объекты
- Временные торговые объекты
- Учреждения ЖКХ
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

Подземные

Полуподземные

Многоэтажные

Встроенные или встроенно-пристроенные

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							21
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Боксового типа для инвалидов

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Открытые

Подземные и полуподземные

Многоэтажные

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств,	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции)	м	10,5+n
10	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 -этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
11	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 -этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания	м	15

15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости '	м	8

ЖЗ – зоны застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования

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

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		23

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

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

Основные виды разрешенного использования

- Садовые и дачные дома
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Спортивные площадки
- Отделения, участковые пункты милиции
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Постройки для содержания мелких животных
- Сады, огороды, палисадники
- Сезонные обслуживающие объекты
- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы	м	4

5	Минимальное расстояние от других	м	1
6	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и	м	6
7	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
8	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
9	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	м	10
10	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих	и	10

Общественно-жилые зоны:

ОЖ – зоны общественно-жилого назначения

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов

- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения народного образования, не требующие выделения обособленного участка
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования, требующие выделения обособленного участка
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны городского значения
- Спортивные залы городского значения
- Учреждения культуры и искусства
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							27
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

- Пожарные части
- Ветлечебницы без содержания животных
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

- Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Казино
- Конфессиональные объекты
- Рынки
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса

Общественно-деловые зоны:

О2 – зоны делового, общественного и коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования

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

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							28
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

- 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
- Учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Магазины
- Рынки
- 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 не требующие выделения обособленного участка
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования требующие выделения обособленного участка
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

9636.05 – 1Д ОПЗ

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Гостевые
 - Открытые
 - Подземные и полуподземные
 - Многоэтажные
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 этажей
- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
- Казино
- Залы аттракционов и игровых автоматов
- Конфессиональные объекты
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Временные торговые объекты
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Многоэтажные
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- АЗС

Об – зоны спортивных комплексов и сооружений

Основные виды разрешенного использования

- Спортивно-зрелищные сооружения
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Специальные спортивно-развлекательные сооружения

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							30
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Объекты бытового обслуживания
- Отделения, участковые пункты милиции
- Предприятия общественного питания
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
 - Открытые
 - Подземные и полуподземные
 - Многоэтажные

Условно разрешенные виды использования

- Организации, учреждения, управления
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Временные торговые объекты

Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры:

Т1 – зоны объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования

- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования
- Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта

Т2 – зоны улично-дорожной сети

Основные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- АЗС

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							31
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

ТЗ – зоны железнодорожного транспорта

Основные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты

Зоны рекреационного назначения:

Р2 – территории скверов, бульваров, садов, парков

Основные виды разрешенного использования

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

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Условно разрешенные виды использования

- Спортивные площадки

Производственные зоны:

П4 – зоны производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности.

Основные виды разрешенного использования

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

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							32
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Вспомогательные виды разрешенного использования

- 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
- 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 разрешённые виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

П5 – коммунальные зоны

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							33
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Основные виды разрешенного использования

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

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

Условно разрешенные виды использования

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

Прочие зоны:

Пр1 – зоны озеленения специального назначения

Основные виды разрешенного использования

- Озеленение специального назначения

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							34
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

7. СИСТЕМА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ

В основу озеленения проектируемой территории положены следующие принципы:

1. Оздоровление окружающей жизненной среды.
2. Обеспечение комфортного проживания и отдыха населения.
3. Обогащение ландшафта проектируемой территории.
4. Участие зеленых насаждений в формировании планировочной и объемно-пространственной структуры застройки.

В систему озеленения входят:

1. Насаждения общего пользования – озелененные полосы на жилых улицах, скверы, бульвары.
2. Насаждения ограниченного пользования – внутри групп жилых домов, на территории спорткомплексов, общественных зданий и сооружений, промышленных предприятий.
3. Насаждения специального назначения – шумозащитные экраны вдоль линий железной дороги, автомобильной дороги Окружной; санитарно-защитные зоны.

Зеленые насаждения района объединены в целостную пространственно-непрерывную систему. Зеленые насаждения равномерно распределены по проектируемой территории, чтобы избежать образования массива сплошной застройки.

Озеленение улиц и проездов обеспечивает защиту зданий от шума, пыли, ветра, подчеркивает архитектурную выразительность зданий.

Культурные ландшафты создаются в зоне общественных центров, на пешеходных направлениях, во дворах групп жилых домов, на территориях школ и детских садов.

Учитывая благоприятные климатические условия, рекомендуется в наиболее важных в планировочном отношении местах посадка интродуцированных видов, в том числе, вечнозеленых: магонии, самшита, японской азалии и др.. Во всех случаях для посадки интродуцентов необходимо завозить плодородный слой земли и разложившийся торф.

Организация культурного ландшафта на данной территории требует разработки специальных проектов по озеленению каждого конкретного участка.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							35
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

Правильно подобранный породный состав насаждений (быстрорастущие, густые, газо- и пылеустойчивые) позволит сократить и нейтрализовать атмосферные и шумовые загрязнения, а также улучшит эстетический вид территории.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							36
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

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

Расчет постоянно проживающего населения производится по плотности населения на территорию микрорайона. Для зоны высокой степени градостроительной ценности территории и для климатического района II Б эта плотность составляет 420 чел/га (в соответствии со СНиП 2.07.01-89*).

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

Площадь расчетной территории составляет 43,3 га. Таким образом, количество проживающих в проектируемой жилой застройке составляет 18,2 тыс. чел., из которых 0,3 тыс. чел. предполагается разместить в многоквартирных жилых домах, а 17,9 тыс. чел. – в многоэтажной застройке.

При расчетной жилищной обеспеченности 18 м. кв./чел., общая жилая площадь квартир в многоэтажной застройке составит 322,2 тыс. м.кв.

При средней жилой площади квартиры 40 м. кв., количество квартир составит 8055.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							37
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

9. ОРГАНИЗАЦИЯ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

(см. схему доступности учреждений соцкультбыта)

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

В проектируемом жилом районе создан один многофункциональный комплекс, который включает в себя торговый центр, центр развлечений и досуга, киноконцертный и выставочный залы, а также объекты бытового обслуживания. Многофункциональный комплекс располагается на изолированном участке, предусмотрена большая автомобильная стоянка. Радиус доступности равен 1500 метров и охватывает всю проектируемую территорию.

Учреждения повседневного пользования и первичного обслуживания: предприятия торговли общественного питания и бытового обслуживания, отделения связи и филиалы сберегательного банка, аптеки и раздаточные пункты молочной кухни, помещения для культурно-массовой работы, рассредоточены по территории района и расположены в каждой группе жилых домов.

В проектируемом жилом районе планируется строительство поликлиники, радиус обслуживания которой составляет 1000 м. (согласно СНиП 2.07.01-89*).

Внешкольные учреждения: дом творчества, музыкальная школа, художественная школа, станция юных техников, станция юных натуралистов и юных туристов, размещены в отдельно стоящих зданиях на обособленных участках.

Проектом предусмотрено строительство межшкольного учебно-производственного комбината.

Школы и детские дошкольные учреждения размещены на участках, изолированных от улиц с большим движением транспорта. Подъезд к общеобразовательным учреждениям осуществляется по внутриквартальным проездам. Наибольшее расстояние от зданий общеобразовательных школ до обслуживаемых жилых домов принято 750 метров, от начальных школ – 500 метров, от детских садов – 300 метров.

В районе предусматривается строительство спортивной школы и объединенного открытого спортивного комплекса, предназначенного, как для организованных занятий школьников, так и для самостоятельных занятий населения.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							38
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

В школах и детских садах предусматриваются плавательные бассейны. Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, спортзалы, бассейн, ледовая арена располагаются в зданиях реабилитационного крытого комплекса предприятия ТЭЦ-2.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							39
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

10. ПРИМЕРНОЕ СООТНОШЕНИЕ ВОЗРАСТНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

Соотношение возрастных групп населения рассчитано по данным численности населения Балтийского и Московского районов г.Калининграда по полу и отдельным возрастным группам на 1 января 2004г., предоставленным Федеральной службой государственной статистики по Калининградской области.

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

таблица 2

№ п.п.	Возрастные группы населения	Удельный вес возрастных групп в объеме численности населения, %	Количество населения, чел.
1	0 – 2 года включительно в т.ч. 0 – 1 год	2,3% 1,5%	440 287
2	3 – 6 лет включительно	2,9%	555
2	7 – 15 лет включительно	9,2 %	1761
3	свыше 55 лет женщины	13,2 %	2526
4	свыше 60 лет мужчины	5,5%	1052
	Итого: несамостоятельного населения	33,1 %	6334
5	16 – 54 года включительно женщины	32,5 %	6219
6	16 – 59 лет включительно мужчины	34,4%	6583
	в том числе: мужчины и женщины 16 – 17 лет	3,3%	632
	Итого: трудоспособного населения	66,9 %	12802
	ВСЕГО:	100 %	19136

11. РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Учреждения социального, бытового и культурного обслуживания рассчитаны на постоянно проживающее население в количестве 19,1 тыс.чел..

Расчет произведен согласно рекомендуемого приложения № 7 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и таблице 2 «Примерное соотношение возрастных групп населения».

таблица 3

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Площадь
Учреждения народного образования						
1	Детские дошкольные учреждения	место	85% от числа детей 3-6 лет	545	№ 1 по схеме	1,6 га.
2	Общеобразовательная школа	место	100% 7-15 лет 75% 16-17 лет	1756 473	№ 2 по схеме	3 га.
3	Межшкольный УПК	место	8% от числа школьников	191	№ 13 по схеме	2 га.
4	Внешшкольные учреждения	место	10% от числа школьников	239		По заданию на проектирование
	В том числе:					
	- Дом школьников		3,3%	79	№ 16 по схеме	---//---
	- Станция юных техников		0,9%	22	№ 16 по схеме	---//---
	- Станция юных туристов, натуралистов	место	0,4%	10	№ 4 по схеме	---//---
	- Спортивная школа		0,4%	10		
			2,3%	55	№ 3 по схеме	---//---
	- Школа искусств		2,7%	65	№ 5 по схеме	---//---
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные						
5	Станция скорой мед.помощи	авто-мобиль	1 на 10тыс.чел.	2	№ 18 по схеме	0,2 га.

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Площадь
6	Молочные кухни	порция в сутки на ребенка до 1 года	4	536	Встроено-пристроенные к жилым помещениям № 17 по схеме	750 м. кв.
7	Раздаточные пункты молочных кухонь	м2 общей площ.на 1 ребенка до 1 года	0,3	40	№ 17 по схеме	-
8	Территории физкультурно-спортивных сооруж.	га	0,25	4,8	№ 7 по схеме	-
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м2 общей площ.	70	473	В составе реабилитационного крытого комплекса № 10 по схеме	-
10	Спортзалы общего пользования	м2 площади пола	30	573	---//---	-
11	Бассейны общего пользования	м2 зеркала воды	9	172	---//---	-
Учреждения культуры и искусства						
12	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга	м2 площади пола	50	955	№ 11 по схеме	-
9	Танцевальные залы	место	3	48	В составе развлекательно го комплекса № 8 по схеме	144 м. кв.
10	Клубы	место	40	239	---//---	717 м. кв.
12	Залы аттракционов и игровых автоматов	м2 площади пола	3	57	---//---	-
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	9636.05 – 1Д ОПЗ Лист 42

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Площадь
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания						
13	Магазины в том числе: - прод.товары - непрод.товары	м2 торг. площ. -- // -- -- // --	100 70 30	1911 1338 573	№ 9 по схеме	-
14	Рыночный комплекс	-- // --	24	792		
15	Предприятия общественного питания	место	8	153	В составе развлекательно го комплекса № 9 по схеме	0,1 га.
16	Магазины кулинарии	м2 торг.пл ощ.	3	57	№ 9 по схеме	-
17	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	38	№ 9 по схеме	0,1-0,2 га.
18	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	191	№ 9 по схеме	0,1-0,2 га. на объект
19	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	76	№ 9 по схеме	0,1-0,2 га. на объект
20	Бани	место	5	96	№ 9 по схеме	0,2-0,4 га. на объект
Учреждения управления, кредитно-финансовые и предприятия связи						
21	Отделение связи	объект	1 на 9 тыс.чел.	2	№ 15 по схеме	0,11-0,12 га.
22	Филиал сбербанка	окно	1 на 2 – 3 тыс.чел.	6	---//---	0,5 га.
23	Юридические консультации	раб. место	1 место на 10 тыс.чел.	2	---//---	-
24	Нотариальная контора	раб. место	1 место на 30 тыс.чел.	1	---//---	-
						Лист
						43
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Площадь
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства						
25	ЖЭК	Объект	1 на 20 тыс.чел.	1	№ 14 по схеме	0,3 га.
26	Пункт приема вторсырья	Объект	1 на 20 тыс. чел.	1	№ 9 по схеме	0,01 га
27	Общественные уборные	прибор	1	19	В составе общественного центра районного значения, в зоне отдыха	-

12.РАСЧЕТ СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

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

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

Согласно п. 2.13. СНиП 2.07.01.-89*, удельные размеры стоянок автомобилей – 0,8 м.кв./чел. Таким образом, требуемая общая площадь автостоянок в проектируемом многоэтажном жилом районе составит 14320 м. кв.

Открытые стоянки для хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей (согласно СНиП 2.07.01-89*). Таким образом, площадь стоянок для временного хранения автомобилей составит 10024 м. кв.

Проектом предусматривается размещение наземных автостоянок, общей площадью 36258 м. кв. Кроме того, в районе размещаются 4 подземные автостоянки площадью 10 тыс. м. кв., а также проектируется многоуровневая парковка на 700 машиномест.

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							45
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

13. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2005 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории всего	га	158,3	158,3
	В том числе территории:			
	-многоэтажной жилой застройки	-- // --	-----	30,4
	-малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками	-- // --	57,0	63,4
	-школ и детских садов	-- // --	----	5,1
	-спортивных и физкультурно- оздоровительных учреждений	-- // --	----	6,6
	-учреждений соцкультбыта	-- // --	----	2,8
	-объектов ЖКХ	-- // --	0,1	0,6
	-железной дороги	-- // --	2,2	2,2
	-зеленых насаждений общего пользования	-- // --	----	18,1
	-зоны инженерно-транспортной инфраструктуры	-- // --	18	24
	-садоводческих обществ	-- // --	10,6	5,1
	-нарушенные территории	-- // --	62,6	----
	-прочие территории	-- // --	7,8	----
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	1,2	19,1
3	Жилищный фонд			
3.1	Жилая площадь квартир многоэтажной застройки	тыс.м2		322,2
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	9,3	17,5
	В том числе:			
	-магистральные улицы общегородского значения	-- // --	1,7	1,7
	-улицы районного значения	-- // --	0,9	1,6
	-улицы местного значения	-- // --	6,7	14,2
4.2	Протяженность линий общественного транспорта	-- // --	3,4	6,0
	В том числе:			
	-троллейбус	-- // --	1,7	1,7
	-автобус	-- // --	1,7	4,3
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	тыс.м2		36

14. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		47

15. ПРИЛОЖЕНИЕ

						9636.05 – 1Д ОПЗ	Лист
							48
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

