

ТО «Архстудия»
ООО «Никор Проект»

Заказчик:
ООО «РЕК-СТРОЙ ГАРАНТ»

ПРОЕКТ
Планировки, межевания территории,
расположенной в границах красных линий улиц
Макаренко – Ст. сержанта Карташёва – Каблукова – Ижорская
– Аральская – Славянская в Октябрьском районе
г. Калининграда

ТОМ I
Проект планировки
Архитектурно-планировочный раздел



г. Калининград
2008 г.

ТО «Архстудия»
ООО «Никор Проект»

236006, г. Калининград, Московский пр., 12, тел. 34-22-93

Лицензия ГС-2-39-03-26-0-3907024111-001085-1
Лицензия УФСБ РФ по Калининградской области Б 283051 рег. № 141 на осуществлением работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну

Заказчик:
ООО «РЕК-СТРОЙ ГАРАНТ»

ПРОЕКТ
Планировки, межевания территории,
расположенной в границах красных линий улиц
Макаренко – Ст. сержанта Карташёва – Каблукова – Ижорская
– Аральская – Славянская в Октябрьском районе
г. Калининграда

ТОМ I
Проект планировки
Архитектурно-планировочный раздел

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Н. И. Ефимова

Главный архитектор
проекта

Н. И. Чепинога

**ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

- Том I** **Проект планировки.**
Архитектурно-планировочный раздел
- Том II** **Инженерно-техническое обеспечение.**
- Альбом 1. Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения.
Инженерная подготовка территории.
- Альбом 2. Внеплощадочные инженерные сети и сооружения.
- Альбом 3. Схема газоснабжения.
- Том III** **Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.**
Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.
- Том IV** **Оценка воздействия на окружающую среду.**
- Том V** **Проект межевания.**

**ТОМ I
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ.
АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ РАЗДЕЛ**

В разработке проектной документации принимали участие –

Главный архитектор проекта	Н. И. Чепинога
Архитектор	Н. Е. Лелет
Старший инженер-экономист	С. Н. Русанова
Техник-архитектор	А. А. Аксенов

Справка ГАПа

Настоящий раздел разработан с соблюдением всех действующих норм СНИП, санитарных, противопожарных норм.

Главный архитектор проекта

Н. И. Чепинога

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. Пояснительная записка
2. Графический материал

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема положения проектируемой территории в структуре города, совмещенная со схемой транспорта	ПП – 1	1: 10 000
2.	Опорный план (план фактического использования территории с планировочными ограничениями и планом красных линий)	ПП – 2	1: 1000
3.	Схема функционального зонирования с определением регламентов по застройке	ПП – 3	1: 1000
4.	Схема генерального плана Схема генерального плана с согласованиями (в приложении к Пояснительной записке)	ПП – 4 ПП – 4/1	1: 1000 1: 1000
5.	Разбивочный чертеж красных линий	ПП – 5	1: 1000
6.	Схема транспортного обслуживания	ПП – 6	1: 1000
7.	Поперечные профили улиц и магистралей	ПП – 7	1: 200

ОГЛАВЛЕНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

Введение	10
Историческая справка.....	12
I. Существующее положение.....	15
1. Краткая характеристика участка.....	15
2. Комплексный анализ территории	16
2.1 Современное состояние территории.....	16
2.2 Обоснование принятых проектных решений.....	17
II. Проектное решение.....	19
1. Архитектурно-планировочное решение	19
2. Функциональное зонирование и градостроительный регламент...	20
3. Жилой фонд, социальная инфраструктура, территориальный баланс.....	28
3.1 Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проектных работ.....	28
3.2 Расчет учреждений культурно-бытового обслуживания.....	32
3.3 Территориальный баланс в границах проектных работ.....	39
4. Организация движения транспорта и пешеходов, расчёт уровня автомобилизации.....	40
5. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектных работ.....	42

III. Исходная документация

1. Задание на разработку градостроительной документации № 142 от 28.09.2004 г. на проект планировки, застройки и межевания территории, расположенной в границах улиц Макаренко – Ст. сержанта Карташова – Каблукова – Ижорская – Аральская – Славянская в Октябрьском районе г. Калининграда, утверждённое мэрией г. Калининграда.

2. Внесение изменений в градостроительное задание № 142 от 28.09.2004 г., утвержденное мэрией г. Калининграда 02.08.2006 г.

3. Постановление Мэра г. Калининграда № 1544 от 22.06.2004 г. «О разработке проекта планировки с проведением инвентаризации существующей жилой застройки, межевания территории, расположенной в границах улиц Макаренко – Ст. сержанта Карташова – Каблукова – Ижорская – Аральская – Славянская в Октябрьском районе.

4. Постановление № 2927 от 18.12.2006 г. о внесении изменений в Постановление мэра города от 22.06.2004 г. № 1544
5. Министерство культуры Калининградской области, исх. N 453 от 12.09.2007 г. – Условия по сохранению объектов культурного наследия.
6. Комитет архитектуры
7. Кадастровые планы земельных участков – 39:15:11-06-08
39:15:11-06-09
39:15:11-06-17
39:15:11-06-19
39:15:11-06-13
39:15:11-06-32
39:15:11-06-20
39:15:11-06-27
39:15:11-06-24
8. Калининградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация», исх. 31-382 от 15.08.2006 г. – инвентаризационные данные по жилому фонду.
9. Администрация Октябрьского района г. Калининграда, исх. № 502 от 21.11.2006 г. – о контейнерных площадках для сбора ТБО.
10. Информация Администрации Октябрьского района г. Калининграда по общеобразовательным школам в пос. А. Космодемьянского.
11. МУП «Муниципальная собственность», исх. 638 от 20.09.2006 г., Администрация Октябрьского района г. Калининграда, исх. 2228 от 20.09. 2006 г. – просьба учесть размещение районного рынка по ул. Алданской.
12. Проектные предложения по использованию территории в пределах санитарно-защитной зоны II класса вредности (500 м) от складов топлива.

IV. Приложения

- Фотофиксация существующего положения
- Копии графического материала

Введение

Градостроительная документация «Проект планировки, межевания (с проведением инвентаризации существующей жилой застройки) территории, расположенной в границах красных линий улиц Макаренко – Ст. сержанта Карташева – Каблукова – Ижорская – Аральская – Славянская в Октябрьском районе г. Калининграда», разработан согласно заданию на разработку градостроительной документации № 142 от 28.09.2004 г. с учетом внесенных изменений в градостроительное задание, утвержденных главным архитектором города 2.08.2006 г., а также заключённому договору на выполнение проектных работ с ООО «Никор Проект».

Основанием для разработки проекта планировки, межевания являются Постановления мэра г. Калининграда № 1544 от 22.06. 2004 г., № 2927 от 18.12. 2006 г. - о внесении изменений в Постановление № 1544 от 22.06. 2004 г.

Основная цель проекта планировки, межевания – формирование планировочной структуры с учетом градостроительного зонирования, разработанного НПФ «ЭНКО» (г. С.-Петербург) в 2002 г. в составе генерального плана города Калининграда, взаимно увязывая размещение жилой, общественно-деловой и рекреационной зон, а также зоны существующих производственных, коммунально-складских, водных, инженерных объектов с соблюдением красных линий застройки.

Общий состав градостроительной документации –

Том I Архитектурно-планировочный раздел

- Пояснительная записка
- Графический материал

Том II Инженерно-техническое обеспечение

- Пояснительная записка
- Графический материал

- Том III** Проект межевания
- Пояснительная записка
 - Графический материал
- Том IV** Охрана окружающей среды
- Пояснительная записка
- Том V** Инженерно-технические мероприятия ГО и ЧС
- Пояснительная записка
 - Графический материал

При разработке архитектурно планировочного раздела проекта планировки, учтены рекомендации

- СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СанПин 2.1.4.111002. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- СанПин 2.2.1/2.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Учтена информация по ранее сформированным и созданным земельным участкам в границах проектируемой территории, представленная территориальным отделом № 1 Управления Роснедвижимости по Калининградской области, а также данные Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация», Администрации Октябрьского района г. Калининграда, МУП «Муниципальная собственность».

Состав раздела разработан в соответствии с рекомендациями Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения градостроительной документации (утверждена Постановлением № 4207 от 12.02. 2003 г.)

Историческая справка

Поселок Космодемьянский - предместье Кёнигсберга, сегодня считается районом города и носит имя танкиста Александра Космодемьянского. Несмотря на то, что по-настоящему разросся этот поселок только к началу двадцатого века, впервые он упоминается в летописях с 1278 года. То есть, он немногим моложе своего именитого соседа Кёнигсберга.

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 1805 г. 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.

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 гаулейтер 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 была 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.

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 Vfk, 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 Храпа.

I Существующее положение

1. Краткая характеристика участка

Проектируемая территория расположена в юго-западной части города и ограничена с севера – ул. Ижорской, линий железной дороги, платформой грузовой и пассажирской станции Лесное-Новое; с юга – ул. Славянской; с запада – ул. Аральской; с востока – ул. Ст. сержанта Карташова, ул. Каблукова.

В южной части участка, по границе проектируемой территории, протекает ручей Лесной; по границе северной части протекает приток ручья Лесного с водоемом площадью около 1,7 га; берега водоема с небольшим уклоном, не залесены.

Восточная часть проектируемой территории граничит с районом, по которому, в соответствии с Постановлением мэра от 13.10.2003 г. № 2371, разработана градостроительная документация «Проект планировки, застройки и межевания территории, расположенной в границах Балтийское шоссе – ул. Новгородская – ул. Ижорская – Ст. сержанта Карташева».

Южная граница участка граничит с территорией, отведенной под строительство индивидуальных жилых домов.

Основная часть территории занята огородами, садами, тип жилой застройки – большей частью усадебный, довоенной постройки. Расселение вдоль основных улиц – Ст. сержанта Карташева, ул. Каблукова; внутреннее пространство между застройкой вдоль улиц – огороды с ветхими хозяйственными постройками, пустыри.

В центральной части проектируемой территории, по ул. Ст. сержанта Карташе

ва, ведется строительство церкви рядом со сквером и памятником погибшим войнам в ВОВ. В границах проектируемой территории действуют Детская школа искусств, дом престарелых, почта, администрация лесхоза и прочее.

С северной стороны проектируемой территории, за железной дорогой «Калининград - Балтийск», располагаются склады жидкого и твёрдого топлива Балтийского флота.

2. Комплексный анализ территории

2.1. Современное состояние территории

Территория, предназначенная для выявления мест, пригодных под застройку, расположена в Октябрьском районе г. Калининграда и ограничена с севера –

ул. Ижорской, железнодорожными путями, платформой грузовой и пассажирской ст. Лесное-Новое; с юга – ул. Славянской; с запада – ул. Аральской; с востока – ул. Ст. сержанта Карташова, ул. Каблукова.

Часть территории занята под сады и огороды, центральная зона, в основном ул. Ст. сержанта Карташова, представлена малоэтажной довоенной постройкой, часть которой с износом более 60 %.

Территория участка проектирования ровная.

В санитарно-защитной зоне от склада горюче-смазочных материалов, в частности, зоне запрещения нового жилищного строительства, размещаются восемь участков с оформленными земельными отношениями под индивидуальное жилищное строительство.

Новое строительство ведется в западной части территории – это многоквартирный жилой дом, индивидуальные малоэтажные дома.

Оценка состояния жилых зданий от степени его физического износа в границах проекта планировки территории следующая:

1. Хорошее, вполне удовлетворительное, удовлетворительное состояние жилых зданий с процентом физического износа до 30 - **4,0 тыс. кв. м.**
2. Не вполне удовлетворительное, неудовлетворительное состояние жилых зданий с процентом физического износа от 30 до 60 – **7,0 тыс. кв. м.**
3. Непригодный для проживания жилой фонд, ветхий, с физическим износом более 60 %. Остаточный срок службы для деревянного жилого фонда 7-12 лет (в

среднем 10 лет), для каменного жилого фонда 10-20 лет (в среднем 15 лет) - **8,0 тыс. кв. м.**

Общая площадь существующего жилого фонда в границах проекта планировки - **19,0 тыс. кв. м.**

Убыль жилого фонда – непригодного для проживания, ветхого определена, согласно расчетам, в размере **8,0 тыс. кв. м.**

Оценка состояния существующих жилых зданий в границах проектных работ определена согласно данным ФГУП «Ростехинвентаризация» - Калининградский филиал, с учетом года последней инвентаризации и пересчета % физического износа зданий по состоянию на 2007 г. Основой для пересчета являются нормы амортизации по жилому фонду различной категории капитальности –

I, II –каменные, III – каменные облегченные, IV – деревянные, V – каркасные и сборно-щитовые, VI – прочие облегченные.

(Справочник проектировщика, Градостроительство. Р VI, гл. 18, табл. VI-20).

Расчетное население в границах проекта планировки на 2007 г. – **0,8 тыс.чел.**, при этом среднее жилищная обеспеченность в многоквартирной жилой застройке принимается в размере 19,5 м² / чел. (рекомендации генплана г. Калининграда на период 1999-2005 г.г.), в застройке усадебного типа – в 1 жилом доме 3-4 чел.

2.2 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 котельной – 20 м.

От теплоцентрали – 15 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. Устройство подъездных дорог, пешеходных дорожек к зданиям жилых кварталов с твёрдым покрытием.
3. Благоустройство и вертикальная планировка проектируемых жилых кварталов с отведением поверхностных и атмосферных вод в сети дождевой канализации.
4. Все жилые дома и здания оборудуются системой хозяйственной канализации с последующим отводом стоков в квартальные сети, а затем в городской канализационный коллектор.
5. Все здания обеспечиваются системами водоснабжения и газоснабжения от городских сетей района.
6. Теплоснабжение зданий индивидуальное от котелков на газовом топливе.

II Проектное решение

1. Архитектурно-планировочное решение

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

При проектировании была учтена санитарно защитная зона от склада жидкого и твердого топлива, расположенного северо-восточнее проектируемой территории. Существующая застройка, попадающая в зону влияния санитарно-защитной зоны частично сохраняется с учетом норм амортизации по жилому фонду различных категорий капитальности. В последствии возможна реконструкция жилой застройки и перевод ее в другое функциональное назначение.

Большая часть территории, находящаяся в СЗЗ, занята под застройку общественного назначения эпизодического пользования, многоуровневые гаражи, автостоянки, склады продовольственных товаров.

Магистральная улица Ст. сержанта Карташева формируется 4-5 этажными жилыми домами, располагающимися на участках, свободных от застройки.

Существующая красная линия застройки формируется в заданных параметрах, размеры которых соответствуют категории улиц магистрального значения.

В проектируемых жилых домах предусмотрены встроено-пристроенные объекты обслуживания. В северно-западной части проектируемой территории размещается секционная 5-ти этажная жилая застройка, 4-5 этажные жилые дома гостиничного типа со встроено-пристроенными предприятиями обслуживания.

В южной части участка предлагается размещение рынка. Между улицами Челюскинская и Сухумская предполагается развитие общественной зоны, отдельные объекты которой связаны между собой посредством пешеходных дорожек и аллей. Здесь предлагается разместить детский сад на 120 мест, супермаркет, церковь, салон-магазин по продаже автомобилей. Здание

существующего дома престарелых сохраняется, реконструируется, в перспективе возможно его использование под гостиницу, которая образует единый комплекс с общественной застройкой, замыкающей квартал.

Многофункциональный общественно-административный центр располагается вдоль улицы Сухумской за территорией, отведенной под строительство банка.

На пересечении улиц Каблукова и Ст. сержанта Карташева предполагается размещение гостиничного комплекса. Вдоль водоохраной зоны ручья проходит пешеходный бульвар. Ценные зеленые насаждения сохраняются.

При дальнейшем проектировании необходимо учесть и сохранить единичные экземпляры ценных пород деревьев. Основной въезд на проектируемую территорию - с ул. Ст. сержанта Карташова.

По границе водоохраной зоны ручья высаживаются зеленые насаждения.

В южной части проектируемой территории от ул. Макаренко до ручья Лесного на свободных от застройки территориях предлагается устройство парковой зоны для отдыха населения ближайших жилых кварталов. В санитарно-защитной зоне от инженерных объектов предлагается плотная посадка деревьев и кустарников (Озеленение СЗЗ изолирующего типа)

В границах ул. Ст. серж. Карташева, ул. Каблукова, ул. Джамбула, ул. Ижорская в зоне действия санитарно-защитной зоны от складов твердого топлива и ГСМ формируются земельные участки под обслуживание существующих жилых домов по времени полного износа жилого фонда) без разрешения нового строительства. При ликвидации источника вредного воздействия возможно формирование в данном квартале жилой застройки усадебного типа. На свободных территориях планируется зона зеленых насаждений без организации отдыха населения.

2. Функциональное зонирование и градостроительный регламент

1ЖЗ – жилые зоны

1ОЗ территория жилой застройки усадебного типа;

1О1 территория многоквартирной 3-5-ти этажной жилой застройки;

1О2 территория жилой застройки домами блокированного типа;

1О1О3 территория многоквартирной 3-5-ти этажной жилой застройки гостиничного типа.

2ОДЗ – Общественно-деловая зона

- 2О1 многофункциональный подцентр;
- 2О2 территория объектов обслуживания;
- 2О3 территория детских дошкольных учреждений;
- 2О4 территория объектов торговли.

4НЗ Зона инженерной инфраструктуры

- 4О1 Энергообеспечения;
- 4О2 Водоснабжения и очистных стоков.

5ТЗ – Зона транспортной инфраструктуры

- 5О4 территория улично-дорожной сети.

6РЗ – Рекреационная зона

- 6О1 территория мест отдыха общего пользования;

Ж – жилые зоны

Объекты, размещённые в жилой зоне, должны соответствовать основным видам разрешённого использования на 75 % площади предназначенной территории, 25 % 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.

1О3 территория жилой застройки усадебного типа

Разрешенные «по праву застройки» виды использования: жилые дома усадебного типа; блокированные жилые дома; библиотеки; аптеки торговой площадью до 20 м²; магазины торговой площадью до 60 м²; детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние; предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 16; кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; парикмахерские.

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

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

Параметры:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома - 400 м² (включая площадь застройки).
2. Минимальная площадь участка на одну семью блокированного жилого дома - 75,2 м², включая площадь застройки, без площади застройки - 300 м².
3. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:

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

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

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

Примечания:

1. Требования п. 3 относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов.

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

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

4. Высота зданий:

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

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

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

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

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

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

5.3. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны были прозрачными; характер ограждения и его высота

должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

102 Многоквартирные жилые дома 5 этажей

Разрешение «по праву застройки» виды использования: многоквартирные жилые дома в 4 - 5 этажей; детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; предприятия общественного питания, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины, помещения для занятий спортом, библиотеки, аптеки, поликлиники; выставочные залы; магазин, торговой площадью до 100 м²; парикмахерские; приемные пункты прачечной и химчистки; отделения банков; общежития; небольшие гостиницы, пансионаты, почтовые отделения, телефон, телеграф.

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

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

Параметры:

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

2. Коэффициент использования территории: при уплотнении существующей застройки - не более 0,72; в проектируемой застройке - не более 1,15.

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

4. Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

20Д3 – Общественно-деловая зона

201, 202, 203, 204 Территория объектов обслуживания

Разрешённые «по праву застройки» виды использования: учреждения воспитания и образования, учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, учреждения отдыха и рекреационные территории, учреждения культуры и искусства, учреждения, связанные с отправлением культа, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, предприятия связи, научные и административные организации, офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса, спортивные площадки, теннисные корты, спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы, клубные помещения многоцелевого назначения, объекты обслуживания, озеленение и благоустройство территории.

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

0.3 Территория объектов детских дошкольных учреждений

При вместительности яслей-садов, м² на 1 место: 35 мест на 1000 жителей.

Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа.

Радиус обслуживания – 300 м.

6РЗ – Рекреационная зона

6О1 Территория мест отдыха общего пользования

По специальному разрешению разрешено строительство объектов досуга, спорта, торговли (не более 30% от общей площади строительства), парковки для обслуживания основного назначения.

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

Процент озеленения территории не менее нормативов СНиП.

Любое строительство запрещено.

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

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

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

Параметры:

Баланс территории

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

5ТЗ Зона транспортной инфраструктуры

Д. 1 Территория существующих объектов инженерной инфраструктуры

С учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций проектов определены территории зоны Д;

- зона сооружений и коммуникаций городского и индивидуального транспорта.

Основное использование: улицы, проезды, остановки общественного транспорта, парковки, прокладка инженерных коммуникаций в пределах красных линий.

Дополнительное использование: благоустройство и озеленение.

Запрещено всякое строительство, кроме остановочных павильонов.

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

- благоустройство территорий, мощение пешеходной плиткой, установка малых форм, высадка деревьев, кустарника, создание цветников. Строительство жилых домов запрещено.

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций внешнего, городского и индивидуального транспорта, а также включает территории, подлежащие благоустройству.

Границы зон улично-дорожной сети определяются красными линиями.

Д 1 Зона существующих инженерных коммуникаций

В охранных зонах электрических сетей и трансформаторных подстанций, котельной 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;

- 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);

Проект планировки территории в границах красных линий улиц Макаренко – Славянская в Октябрьском районе г. Калининград

- размещать АЗС и иные хранилища горюче-смазочных материалов;
- устраивать стоянки всех видов транспорта;

3. Жилой фонд, социальная инфраструктура, территориальный баланс

3. 1 Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

№ № п/п	Наименование показателей	Единица измерения	39:15:11-06-32	39:15:11-06-27	39:15:11-06-20	39:15:11-06-13	39:15:11-06-19	39:15:11-06-24	39:15:11-06-17	39:15:11-06-09	39:15:11-06-08	39:15:11-06-34	39:15:11-06-26	39:15:11-06-23	Всего	Примечание
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1.	Площадь квартала жилой застройки	га	6,3	4,02	2,96	2,18	2,69	2,22	4,45	3,13	3,58	4,40	2,46	2,33	40,47	
2.	Общая площадь жилого фонда, всего В том числе	тыс. кв.м / секции (ж/д)	13,92 / 33	11,65 / 22	0,27 / 2	0,25 / 2	0,46 / 4	5,0 / 11	14,66 / 33	11,82 / 25	6,9 / 14	5,19 / 46	3,09 / 31	0,63 / 7	73,84 / 230	
	2.1 Проектируемый		11,83 / 14 секц.	9,23 / 13 секц.	-	-	0,24 / 2 секц.	4,03 / 5 секц.	11,65 / 19 секц.	10,72 / 20 секц.	6,27 / 7 секц.	4,20 / 35 секц.	1,20 / 10 секц.	-	59,37 / 125 секц.	
	- многоквартирная жилая застройка 5 этажей	"-	5,38 / 6 секц.	8,06 / 9 секц.	-	-	-	-	4,48 / 5 секц.	8,03 / 9 секц.	6,27 / 7 секц.	-	-	-	32,22 / 36 секц.	
	- многоквартирная жилая застройка 4 эт. + мансарда	"-	6,45 / 8 секц.	0,81 / 1 секц.	-	-	-	4,03 / 5 секц.	6,45 / 8 секц.	1,61 / 2 секц.	-	-	-	-	19,35 / 24 секц.	
	- жилые дома блокированного типа	"-	-	0,36 / 3 секц.	-	-	0,24 / 2 секц.	-	0,72 / 6 секц.	1,08 / 9 секц.	-	4,20 / 35 секц.	1,20 / 10 секц.	-	7,8 / 65 секц.	
	2.2 Существующий сохраняемый	"-	2,09 / 19 ж.д.	2,42 / 9 ж.д.	0,27 / 2 ж.д.	0,25 / 2 ж.д.	0,22 / 2 ж.д.	0,97 / 6 ж.д.	3,01 / 14 ж.д.	1,1 / 5 ж.д.	0,63 / 7 ж.д.	0,99 / 19 ж.д.	1,89 / 21 ж.д.	0,63 / 7 ж.д.	14,47 / 105 ж.д.	
	- многоквартирная жилая застройка 2-3 этажей	"-	-	2,42 / 9 ж.д.	-	-	-	-	2,0 / 6 ж.д.	-	-	-	-	-	4,42 / 15 ж.д.	

	- жилые дома усадебного типа	-"-	2,09 / 19 ж.д.	-	0,27 / 2 ж.д.	0,25 / 2 ж.д.	0,22 / 2 ж.д.	0,97 / 6 ж.д.	1,01 / 8 ж.д.	1,1 / 5 ж.д.	0,63 / 7 ж.д.	0,99 / 11 ж.д.	1,89 / 21 ж.д.	0,63 / 7 ж.д.	10,05 / 90 ж.д.	
3.	Количество квартир, всего в том числе		256	232	2	2	4	86	277	206	132	46	31	7	1281	
	3.1 Проектируемый жилой фонд		237	180	-	-	2	80	225	201	125	35	10	-	1095	
	- многоквартирная жилая застройка 5 этажей	-"-	108	161	-	-	-	-	90	160	125	-	-	-	644	
	- многоквартирная жилая застройка 4 эт. + мансарда	-"-	129	16	-	-	-	80	129	32	-	-	-	-	386	
	- жилые дома блокированного типа	-"-	-	3	-	-	2	-	6	9	-	35	10	-	65	
	3.2 Существующий сохраняемый		19	52	2	2	2	6	52	5	7	11	21	7	186	
	- многоквартирная жилая застройка 2-3 этажа	-"-	-	52	-	-	-	-	44	-	-	-	-	-	96	
	- жилые дома усадебного типа 1-2 этажа	-"-	19	-	2	2	2	6	8	5	7	11	21	7	90	
4.	Население, всего в том числе		0,54	0,46	0,01	0,01	0,02	0,18	0,57	0,44	0,27	0,16	0,11	0,02	2,79	
	4.1 Проектируемый жилой фонд		0,47	0,36	-	-	0,01	0,16	0,46	0,42	0,25	0,12	0,04	-	2,29	
	- многоквартирная жилая застройка		0,47	0,35	-	-	-	0,16	0,44	0,39	0,25	-	-	-	2,06	Средняя жилищная обеспеченность – 25 м ² /чел.
	- жилые дома блокированного типа		-	0,01	-	-	0,01	-	0,02	0,03	-	0,12	0,04	-	0,23	1 блок. секц. – 3-4 чел.
	4.2 Существующий сохраняемый		0,07	0,10	0,01	0,01	0,01	0,02	0,11	0,02	0,02	0,04	0,07	0,02	0,5	
	- многоквартирная жилая застройка		-	0,10	-	-	-	-	0,08	-	-	-	-	-	0,18	Средняя жилищная обеспеченность – 25 м ² /чел.
	- жилые дома усадебного типа		0,07	-	0,01	0,01	0,01	0,02	0,03	0,02	0,02	0,04	0,07	0,02	0,32	

Сводные показатели по жилому фонду в границах проекта планировки

№ № п./п.	Тип застройки	Этажность эт.	Количество секций секц./ж. домов	Количество квартир кв.	Общая площадь жилого фонда тыс. кв. м	Население тыс. чел
1	2	3	4	5	6	7
I Проектируемый жилой фонд						
1.	Многokвартирная жилая застройка	5	36 секций	644	32,22	
2.	Многokвартирная жилая застройка	4 + мансарда	24 секции	386	19,35	"-"
3.	Жилые дома блокированного типа	2	65 блок-секций	65	7,8	
	Итого проектируемый жилой фонд	2-4-5	125	1095	59,37	2,29
II Существующий сохраняемый жилой фонд						
4.	Многokвартирные жилые дома	2-3	15 ж/д.	96	4,42	
5.	Жилые дома усадебного типа	1-2	90 ж/д.	90	10,05	
	Итого по существующей сохраняемой жилой застройке	1-2-3	105	186	14,47	0,5
	Всего по жилой застройке	1-2-3-4-5	230	1281	73,84	2,8

Основные показатели жилой застройки

1. Территория кварталов жилой застройки в границах проекта планировки	40,8 га
2. Общая площадь жилого фонда, всего в том числе	73,84 тыс. кв. м
2.1 Проектируемый	59,37 тыс. кв. м
- многоквартирная жилая застройка 5 этажей	32,22 тыс. кв. м
- многоквартирная жилая застройка 4 этажа + мансарда	19,35 тыс. кв. м
- жилые дома блокированного типа	7,8 тыс. кв. м
2.2 Существующий сохраняемый	14,47 тыс. кв. м
- многоквартирная жилая застройка 2-3 этажа	4,42 тыс. кв. м
- жилая застройка усадебного типа	10,05 тыс. кв. м
3. Количество квартир, всего в том числе	1281 кв.
3.1 Проектируемый жилой фонд	1095 кв.
- многоквартирная жилая застройка 5 эт.	644 кв.
- многоквартирная жилая застройка 4 этажа + мансарда	386 кв.
- жилые дома блокированного типа	65 кв.
3.2 Существующий сохраняемый фонд	186 кв.
- многоквартирная жилая застройка 2-3 этажа	96 кв.
- жилая застройка усадебного типа	90 кв.
4. Средняя этажность многоквартирной жилой застройки в границах проекта планировки	4,3 эт.
5. Население, всего в том числе	2,8тыс. чел.
5.1 Проектируемый жилой фонд	2,29 тыс. чел.
- многоквартирная жилая застройка при	

средней жилищной обеспеченность 25 м ² / чел. (рекомендации генерального плана г. Калининграда на период 2005 – 2015 г.г) - жилые дома блокированного типа; 1 блок. секц. – 3-4 чел.	2,06 тыс. чел. 0,23 тыс. чел.
5.2 Существующий сохраняемый жилой фонд	0,5 тыс. чел.
- многоквартирная жилая застройка	0,18 тыс. чел.
- жилая застройка усадебного типа	0,32 тыс. чел.
6. Средняя плотность населения за вычетом из территории жилых кварталов участков учреждений и зданий общественного назначения районного значения (2,8 тыс.чел. / 24 га), при этом –	117 чел./ га
▪ плотность населения в многоквартирной жилой застройке – 350 чел./га	
▪ в застройке усадебного типа – 30 чел./га.	

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

Расчёт необходимых учреждений сети обслуживания первичного значения 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 (см. информацию Администрации Октябрьского района г. Калининграда в разделе «Исходная документация»).

Для справки -

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, соединенных между собой коридорами – галереями. В настоящее время продолжается капитальный ремонт с реконструкцией. После его завершения в 2007 году школа будет располагать 500 посадочными местами. В настоящее время в ней обучается 270 учащихся.

В настоящем разделе приведены данные по учреждениям обслуживания, зданиям общественного назначения районного значения, строительство которых предусмотрено архитектурно - планировочным решением проекта планировки территории.

Учреждения обслуживания в границах проекта планировки

Население – 2,8 тыс. чел.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь помещений тыс. кв.м	Примеч.
	1	2	3	4	5	6	7
I. Учреждения первичного значения - проектируемые							
1	Детские дошкольные учреждения	место	45	126	126	1,3	Детский сад на 120 мест
2	Средние образовательные школы	место	140	392	392	-	Размещается за границами проекта планировки
	Аптеки	объект	-	1	1	0,2	
3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м ² площади пола	70	196	196	0,3	
4	Помещения для культурно- массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м ² площади пола	50	140	140	0,2	

	1	2	3	4	5	6	7
5.	Магазины: - продовольственных товаров	м ² торговой площади	70	196	196	0,7	
	- непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30	84	84	0,3	
6.	Предприятия общественного питания	место	8	22	22	0,2	
7.	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	9	9	0,02	
8.	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	6	6	0,1	
9.	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	28	28	0,1	
10.	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	11	11	0,1	
11.	Отделения связи IV-V категории	объект	На микро-район	1	1	0,5	
12.	Филиалы сберегательного банка	операционное место	1 на 2-3 тыс. чел.	1	1	0,1	
	Итого по учреждениям обслуживания первичного значения					4,1	

	1	2	3	4	5	6	7
II. Учреждения обслуживания районного значения в границах проекта планировки							
1. Проектируемые							
1.	Общественно-деловой, административный центр	работающие (чел.)	-	-	150	3,0	№ 8 на генплане, 2 эт.
2.	Универсальный магазин	м ² торговой площади	-	-	2400	4,0	№ 2 на генплане, 2 эт.
3.	Торговое предприятие, центр досуга - магазин	м ² торговой площади	-	-	400	0,5	№ 9 на генплане, 2 эт.
	- центр досуга	мест	-	-	70	0,5	
4.	Торговое предприятие, центр досуга - магазин	м ² торговой площади	-	-	500	1,0	№ 9 на генплане, 2 эт.
	- центр досуга	мест	-	-	200	1,5	
5.	Общественно-деловой центр	работающие (чел.)	-	-	200	3,9	№ 8 на генплане, 2 эт.
6.	Салон-магазин	м ² торговой площади	-	-	1000	1,6	№ 6 на генплане, 2 эт.
7.	Рынок	Торговое место	-	-	100	1,0	№ 4 на генплане

1	2	3	4	5	6	7	8
8.	Магазин-склад оптово-розничной торговли	м ² торговой площади	-	-	2000	2,5	№ 1 на генплане, 1 эт.
9.	Медицинский диагностический центр	Посещений в смену	-	-	50	0,8	№ 3 на генплане, 1 эт.
10.	Гостиница	мест	-	-	150	4,0	№ 11 на генплане, 3 эт.
	Итого по проектируемым учреждениям обслуживания районного значения					24,0	
2. Существующие сохраняемые							
11.	Кредитно-финансовое учреждение(банк)	работающие (чел.)	-	-	40	0,8	№ 1 на генплане, 2 эт.
12.	Административное здание	работающие (чел.)	-	-	10	0,2	№ 2 на генплане, 2 эт.
13.	Салон-магазин	м ² торговой площади	-	-	150	0,2	№ 6 на генплане, 1 эт.
14.	Дом-интернат для инвалидов и престарелых	мест	-	-	30	0,6	№ 5 на генплане, 2 эт.

Проект планировки территории в границах красных линий улиц Макаренко – Славянская в Октябрьском районе г. Калининград

1	2	3	4	5	6	7	8
15.	Детская школа искусств	мест	-	-	20	0,2	№ 4 на генплане, 2 эт.
16.	Административное здание	мест	-	-	30	0,6	№ 2 на генплане, 2 эт.
	Итого по существующим сохраняемым учреждениям обслуживания районного значения					2,6	
	Всего по учреждениям обслуживания в границах проекта планировки					31,0	

3.3 Территориальный баланс

№ № п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение 2008 г.	Проектное решение 2017 г.
1	2	3	4	5
1.	Территория в границах проектных работ, всего в том числе: Жилая застройка из них:	га	51,6	51,6
1.1	Усадебного, блокированного типа	-"	9,2	13,1
1.2	Многоквартирная жилая застройка	-"	6,7	5,0
2.	Застройка общественного назначения, учреждений обслуживания районного значения	-"	2,5	8,1
3.	Зеленые насаждения общего пользования	-"	1,7	9,7
4.	Транспортная инфраструктура	-"	-	7,7
5.	Коммунально-складские предприятия	-"	6,7	20,8
6.	Водные поверхности	-"	0,1	0,1
7.	Прочие	-"	0,2	0,2
			33,7 (сады, огороды)	-

4. Организация движения транспорта и пешеходов.

При разработке транспортной схемы проектируемого участка приняты за основу решения транспортной схемы генерального плана г. Калининграда.

Улица Ижорская, проходящая по северной границе участка, магистральная улица районного значения. Ширина улицы в границах красной линии на перспективу 49 м. В настоящее время ширина проездной части – 6 м.

Магистральная улица. Ст. сержанта Карташова проходит через проектируемую территорию и в месте примыкания к улице Челюскинская имеет односторонне движение до пересечения с улицей Аральской. Одностороннее движение осуществляется также по улице Лужской.

Магистральная улица районного значения Ст. сержанта Карташова на перспективу определена в границах красных линий шириной до 40 м, в настоящее время ширина проезжей части 6,0 м. Проектом даны предложения по формированию красных линий данной улицы.

Генеральным планом г. Калининграда предусматривается устройство охраняемых железнодорожных проездов при пересечении улицы Новгородской и ул. Ст. сержанта Карташова с железнодорожной веткой.

Железнодорожная станция «Лесное - Новое» сохраняется и реконструируется.

В непосредственной близости от нее предусматривается устройство автостоянок.

Вдоль улицы Ижорской при пересечении с улицей Челюскинской предполагается строительство многоуровневого гаража и открытых автостоянок.

Все объекты обслуживания проектируемой территории имеют возможность подъезда.

Проезды к жилым домам протрассированы с возможностью максимального сохранения зелёных насаждений. Все покрытия проездов запроектированы из экологически чистых бетонных плит усиленного профиля монолитного железобетона с обязательно организованным водоотводом, направленным в сторону окружающих улиц с бетонным ограждением.

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.

Пешеходные дорожки выполняются из отдельных бетонных плит, уложенных на газон без специального подготовительного основания, позволяющего сохранить его естественное состояние.

Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в границах проекта планировки

2,8 тыс. чел. x 300 автомоб. на 1000 чел. = 840 автомобилей

где: 300 автомобилей – средний уровень автомобилизация на 1000 человек по г. Калининграду согласно данным УГИБДД по Калининградской области.

Уровень автомобилизации проживающих в многоквартирной жилой застройке - 840 легковых автомобилей,

в том числе:

- 70 % - открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33) – 588 машино - мест

в том числе

- 25 % для хранения в жилых районах (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33) – 147 машино-мест

Для проживающих в многоквартирной жилой застройке в границах проекта планировки необходимы открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве 147 машино-мест.

Расчет стоянок автомобилей для общественных зданий и сооружений районного значения
(СНиП 2.07.01-89*, прил.9)

№ № п/п	Здания и сооружения	Емкость	Расчетная единица	Маш/мест на расчетную единицу	Необходимое кол-во автостоянок	Предусмотрено проектом
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общественно-деловой, административный центр	150 работающих	100 работающих	5-7	11	11
2.	Универсальный магазин	2 400 М ² торговой площади	100 М ² торговой площади	5-7	168	168
3.	Торговое предприятие, центр досуга - магазин	400 М ² торговой площади	100 М ² торговой площади	5-7	28	28
4.	Торговое предприятие, центр досуга - магазин	500 М ² торговой площади	100 М ² торговой площади	5-7	35	35
	- досуговый центр	200 мест	100 мест	10-15	30	30

1	2	3	4	5	6	7
5.	Общественно-деловой центр	200 работающих	100 работающих	5-7	14	14
6.	Салон-магазин	1000 М ² торговой площади	100 М ² торговой площади	5-7	70	70
7.	Рынок	100 торговых мест	50 торговых мест	20-25	50	50
8.	Магазин-склад оптово-розничной торговли	2000 М ² торговой площади	100 М ² торговой площади	5-7	140	140
9.	Гостиница	150 мест	100 мест	6-8	12	12

5. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектных работ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок 2017г.
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1	Площадь в границах проектных работ – всего	га	51,6	51,6
	в том числе территории:			
	- жилых зон	га/кв. м/чел.	9,2 / 115	13,1 / 46,8
	из них:			
	○ застройка усадебного, блокированного типа	-”-	6,7 / 191	5,0 / 18
	○ многоквартирная 3, 4, 5 этажная	-”-	2,5 / 54	8,1 / 29
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	-”-	1,7 / 21	9,7 / 34,6
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	-”-	6,7 / 84	20,8 / 74,3
	- иных зон	-”-	34,0/425	8 / 28,6
1.2	Из общей площади в границах проектных работ участки автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	-”-	-	0,2 / 0,8
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования иных зон – всего из них:	-”-		
	- зеленые насаждения общего пользования	-”-	33,8 / 422,5	8,0 / 28,6
	- коммунально-складские территории	-”-	-	7,7 / 27,5
	- прочие территории общего пользования	-”-	0,1 / 1,2	0,1 / 0,4
		-”-	33,7 / 421	0,2 / 0,8
1.4	Коэффициент использования территории	%	-	1,15
1.5	Плотность застройки	м ² /га	564	2705
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	0,8	2,8
2.2	Плотность населения	чел./га	24	104

Проект планировки территории в границах красных линий улиц Макаренко – Славянская в Октябрьском районе г. Калининград

3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир	19,0	73,84
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2-3	4,5
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м общей площади квартир	-	14,47
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	-"-	-	8,0
3.5	Из общей убыли жилищного фонда убыль: - по техническому состоянию - по реконструкции		- -	8,0 -
3.6	Новое жилищное строительство - всего	-"-	-	59,37
	в том числе			
	- застройка усадебного, блокированного типа	-"-	-	7,8
	- многоквартирная 3-4-5 этажная	-"-	-	51,57
4.	Объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения первичного значения			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	-	126/45
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	-"-	-	392/140
4.3	Аптеки	объектов	-	1
4.4	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000чел.	кв. м торг. площади рабочих мест посад. мест	- - -	280/103 6/2 22/8
4.5	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/ 1000 чел.	кв. м площади пола	-	196/70
4.6	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:			

Проект планировки территории в границах красных линий улиц Макаренко – Славянская в Октябрьском районе г. Калининград

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Прачечные самообслуживания ○ Химчистки самообслуживания 	<p>кг белья в смену</p> <p>кг вещей в смену</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>25/10</p> <p>10/4</p>
4.7	<p>Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</p>	<p>объект</p>	<p>-</p>	<p>1</p>
5.	<p>Транспортная инфраструктура</p>			
5.1	<p>Протяженность улично-дорожной сети - всего</p>	<p>км</p>	<p>4,8</p>	<p>5,0</p>
5.2	<p>Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:</p>	<p>маш./мест</p>		<p>840</p>
	<p>- постоянного хранения</p>	<p>-"-</p>		<p>105</p>
	<p>- временного хранения, в том числе размещаются в жилой застройке в границах проектных работ</p>	<p>-"-</p> <p>-"-</p>	<p>-</p>	<p>588</p> <p>147</p>

Копии графического материала

III. Исходная документация

IV. Приложения