

ОАО «КАЛИНИНГРАДГРАЖДАНПРОЕКТ»

Заказчик: Комитет архитектуры и градостроительства мэрии  
г. Калининграда

Объект: № 9826.06 – 1Д

**Проект планировки посёлков Юго-западной части города:  
пос. Суворово, пос. Чайковское, пос. Чапаево в Балтийском районе**

**Том 1.**

**АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Пояснительная записка

Исходная документация

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

2008 г.

## ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА.


- ТОМ 1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ.  
 ТОМ 2. ИТМ ГО и ЧС.  
 ТОМ 3. ООС и ОВОС.  
 ТОМ 4. ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ.  
 ТОМ 5. СХЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ РАЙОНА.  
 ТОМ 6. СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

### СОСТАВ Тома 1. Архитектурно-планировочные решения.

1. Пояснительная записка
2. Исходные данные
3. Графические материалы

### СОДЕРЖАНИЕ

1.	Список участников проектирования.....	4
2.	Справка ГИПа.....	5
3.	Характеристика природных и инженерно-геологических условий	
3.1.	Климат.....	6
3.2.	Гидрология.....	7
3.3.	Инженерно-геологическая характеристика.....	8
4.	Архитектурно-планировочная организация территории	
4.1.	Существующее положение.....	9
4.2.	Планировочные ограничения.....	11
4.3.	Проектное решение.....	13
5.	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	
5.1.	Существующее положение.....	14
5.2.	Проектное решение.....	14
6.	Система зеленых насаждений.....	17
7.	Расчет постоянно проживающего населения и общего объема нового жилищного строительства.....	18
8.	Организация социального и культурно-бытового обслуживания населения.....	19
9.	Примерное соотношение возрастных групп населения.....	20
10.	Расчет учреждений и предприятий обслуживания.....	21
11.	Расчет сооружений для хранения транспортных средств.....	24
12.	Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории.....	25
13.	Санитарная очистка территории.....	26
14.	Градостроительное зонирование.....	27
15.	Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	45

<b>9826.06-1Д - ОПЗ</b>					
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата
				Копычина-Лоренс	
	Рук.гр.			Ковалева	
Общая пояснительная записка					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	2		
				г.Калининград, ул. Багратиона, 111 Телефон: 632930 Факс: 632931	

**16. Исходные данные:**

1. Задание на разработку градостроительной документации № 205 от 21.09.2006г., утвержденное председателем Комитета архитектуры и градостроительства В.Н.Бусловой.
2. Постановление мэра г.Калининграда № 1898 от 15.08.2006г. «О разработке проекта планировки поселков юго-западной части города: Суворово, Чайковское, Чапаево в Балтийском районе города Калининграда.
3. Фрагмент дежурного плана города с границами территории для разработки проекта планировки, утвержденный начальником управления, главным архитектором города А.В. Башиным, М 1: 15000, от 25.07.2006г.
4. Разрешительное письмо № 79 на предоставление технических условий (согласований, заключений) для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения от 06.02.2007г.
5. Условия УГИБДД УВД №15/3840 от 30.11.2006г.
6. Технические условия ГУ «Управление дорожного хозяйства Калининградской области» №27-1/681 от 08.06.2007г.
7. Условия ОАО «Калининградская железная дорога» №80/НТП от 23.04.2007г.
8. Письмо «Управления Роспотребнадзора по Калининградской области» № 4595 от 28.12.2006г.
9. Письмо Правительства Калининградской области Министерства культуры №912 от 27.03.2007г.
10. Протокол совещания №1 Комитета архитектуры и градостроительства, Управление главного архитектора города, от 25.09.2007г.
11. Заключение ОАО институт «ЗАПВОДПРОЕКТ» № 332 от 30.07.2007г.
12. Технические условия МУП «Гидротехник» № 421-ТУ от 07.08.2007г.
13. Протокол рабочего совещания №2 Комитета архитектуры и градостроительства, Управления главного архитектора города, утвержденный председателем комитета архитектуры и градостроительства В.Н. Бусловой от 04.04.2008г.
14. Письмо Администрации городского округа «Город Калининград» Комитета архитектуры и градостроительства № 4800 от 23.05.2008г.

17. Приложение. Поперечные профили дорог.

18. Приложение. Графические материалы.

18.1. Ситуационный план (схема расположения элемента планировочной структуры), М 1:5000,

18.2. Схема современного использования территории (схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории), М 1:2000,

18.3. Схема границ территорий культурного наследия, М 1:2000,

18.4. Схема расположения землевладений и землепользований, М 1:2000,

18.5. Проект планировки застройки территории, М 1:2000,

18.7. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, М 1:2000,

18.8. Схема градостроительного зонирования, М 1:2000,


18.9. Разбивочный чертеж красных линий и линий регулирования застройки, М 1:2000,

18.10. Схема доступности учреждений соцкультбыта, М 1:2000,

18.11. План организации рельефа, М 1:2000.

Примечание.

Сводный план инженерных сетей, М 1:2000, представлен в Томе 4. Инженерные сети.

						<b>9826.06-1Д - ОПЗ</b>		
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГИП		Копычина-Лоренс				Стадия	Лист	Листов
Рук.гр.		Ковалева				П	3	
						 г.Калининград, ул. Багратиона, 111 Телефон: 632930 Факс: 632931		

Общая пояснительная записка

## 1. СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТА

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

						9826.06 – 1Д - ОПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

## 2. СПРАВКА ГИПа

Проект планировки, застройки посёлков юго-западной части города: пос. Суворово, пос. Чайковское, пос. Чапаево в Балтийском районе г.Калининграда (Эскизный проект) разработан в соответствии с государственным контрактом №9826.06 – 1Д от 27.11.2006г. на выполнение проектных работ.

Исходными данными для проектирования послужили:

1. Задание на разработку градостроительной документации № 205 от 21.09.2006г., утвержденное председателем Комитета архитектуры и градостроительства В.Н.Бусловой.
2. Постановление мэра г.Калининграда № 1898 от 15.08.2006г. «О разработке проекта планировки поселков юго-западной части города: Суворово, Чайковское, Чапаево в Балтийском районе города Калининграда.
3. Условия УГИБДД УВД №15/3840 от 30.11.2006г.
4. Технические условия ГУ «Управление дорожного хозяйства Калининградской области» №27-1/681 от 08.06.2007г.
5. Условия ОАО «Калининградская железная дорога» №80/НТП от 23.04.2007г.
6. 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

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

						9826.06 – 1Д - ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		5

### 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/м<sup>2</sup>. 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.

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

						9826.06 – 1Д - ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		6

### 3.2. Гидрология

Территория, отводимая под застройку находится в юго-западной части г.Калининграда, в зонах водосборных площадей Калининградского залива, рек Преголя и Товарная, канала МП-103-1А.

Основная часть этой территории расположена между ул. Суворова и Камской, железной дорогой Калининград – Мамоново и автодорогой Южный обход г.Калининграда. Часть территории расположена северо-западнее ул. Суворова и примыкает к поймам рек Товарная, Преголя и к пойме Калининградского залива.

По территории района планировки протекает мелиоративный осушительный канал МП-103-1А, являющийся основным водоприемником существующей открытой и закрытой осушительной сети на большей части территории планировки. Этот канал впадает в магистральный канал польдера насосной станции №103, защищенного от затопления водами Калининградского залива защитной дамбой обвалования.

Рельеф застраиваемой территории достаточно однородный и характеризуется наличием возвышенностей и понижений. Повышенные участки рельефа, в основном, застроены малоэтажной застройкой, как довоенной так и современной. Пониженные участки рельефа переувлажнены и заболочены, местами сильно. При выпадении обильных осадков эти участки могут затапливаться.

Территория района планировки осушается закрытой и открытой осушительной сетью довоенной постройки. Предположительно, закрытым выборочным дренажем осушаются земли на возвышенных участках местности и подвалы жилых домов довоенной постройки. В понижениях рельефа и тальвегах имеются каналы открытой осушительной сети.

#### **пос. Суворово**

Территория пос. Суворово относится к водосборной площади реки Товарная. Гидрографическая сеть представлена кюветами дорог, водоёмами, небольшими по площади.

На территории посёлка имеются закрытые дренажные коллектора довоенной постройки.

#### **пос. Чайковское**

Территория пос. Чайковское относится к водосборной площади мелиоративного канала МПО-103-1А.

Гидрографическая сеть представлена сетью открытых мелиоративных каналов, кюветами дорог, водоёмами, небольшими по площади.

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		7

На территории посёлка имеются закрытые дренажные коллектора довоенной постройки.

#### **пос. Чапаево**

Территория пос. Чапаево относится к водосборной площади мелиоративного канала МПО-103-1А. Гидрографическая сеть представлена сетью открытых мелиоративных каналов, кюветами дорог, водоёмами, небольшими по площади.

На территории посёлка имеются закрытые дренажные коллектора довоенной постройки.

### **3.3. Инженерно-геологическая характеристика**

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.

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		



## 4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 4.1. Существующее положение

Проектируемый участок расположен в юго-западной части города, у городской черты (см. ситуационный план (схема расположения элемента планировочной структуры)).

Площадь участка в утверждённых границах проектирования – 317,4 га.

Территория участка проектирования ограничена:

- с севера – на пересечении улиц А.Суворова и Камской – существующим парком Балтийский, малоэтажной жилой застройкой по ул. А.Суворова;
- с юга – городской чертой, дор.Окружной - магистралью общегородского значения;
- с запада – гаражным обществом «Радуга», зоной прочих городских территорий;
- с востока – ул.Камской, железнодорожными путями на Мамоново.

Северная часть проектируемой территории представлена заросшей чащей, являющейся историческим озеленением (б.сад Шенбуш с дорожным трактиром в Понарте) (см. схему границ территорий культурного наследия). Здесь же сложилась зона общественного, производственно-делового и коммерческого назначений с размещением существующих детского дома и детского сада, а также АЗС; произведён предварительный отвод под строительство магазина с кафе-баром, что соответствует функциональному зонированию данной территории (см. Схема современного использования территории). В северо-восточной части – уже сложившаяся зона производственно-коммунальных объектов, инженерных и транспортных инфраструктур. Здесь размещены административно-производственные здания и сооружения, складские помещения, территория бывшего пивзавода Шенбуш. Эту часть территории пересекает железная дорога, связывающая промзоны этой части города. Западная часть – существующая довоенная малоэтажная жилая застройка вдоль ул. А.Суворова, построенная по типу «города-сада» (бывший район Шпандинен) с приусадебными участками; в восточной части – историческое кладбище. Центральная часть представлена садоводческим товариществом «Радость», имеются значительные территориальные резервы; южная часть – индивидуальные жилые дома довоенной постройки, построенные по типу «города-сада» (бывший район Калген), садоводческое товарищество «Космос». В составе жилого фонда посёлка присутствует значительное количество аварийного и ветхого жилья, подлежащего сносу (см. таблица 4.1.1), общая площадь которого составляет 3397,4 м<sup>2</sup>. Имеются отводы под выборочное уплотнение малоэтажной жилой застройки. В этой части территории разместится проектируемая Юго-Западная электроподстанция, проходит существующая ЛЭП Центральной ГРЭС-2.

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		9

Ведомость аварийного и ветхого жилья. Таблица 4.1.1.

№	Адрес	Этаж- ность	Год постройки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Износ, %
1	Пер. Качалова №4 лит.А.	1	1950	61,9	61
2	Пер. Качалова №6	1	1950	52,8	65
3	Пер. Качалова №8	1	1950	51,1	62
4	Пер. Качалова №5	1	1950	57,9	67
5	Ул. Бабушкина №6	1	До 45	80,6	65
6	Ул. Бабушкина №8	1	До 45	48,9	65
7	Пер. Немировича-Данченко №1-3	2	До 45	425,3	75
8	Пер. Немировича-Данченко №9	1	До 45	48,3	74
9	Пер. Немировича-Данченко №11	1	До 45	68	74
10	Ул. Ладушкина №1, лит. А	1	1950	119,4	71
11	Ул. Ладушкина №3,лит.А	1	1950	121,3	71
12	Ул. Ладушкина №7	1	1950	121,2	75
13	Ул. Ладушкина №14	1	1950	98,3	71
14	Ул. Ладушкина №15,лит.А	1	1950	118,3	68
15	Ул. Ладушкина №17,лит.А	1	1950	118,8	76
16	Ул. Ладушкина №18	1	1950	98,3	76
17	Ул. Ладушкина №19,лит.А	1	1950	120,6	68
18	Ул. Ладушкина №21,лит.А	1	1950	120,5	71
19	Ул. Ладушкина №22,лит.А	1	н/св	58,4	48
20	Ул. Ладушкина №23,лит.А	1	1950	120,2	83
21	Ул. Ладушкина №25,лит.А	1	1950	119	71
22	пер. Ладушкина №5,лит.А	1	1950	114,9	71
23	пер. Ладушкина №6	1	1950	117,5	72
24	Ул. Керченская №2	1	н/св	49,7	66
25	Ул. Кремлевская №1	2	До 45	110,3	63
25	Ул. Кремлевская №5,лит.А	1	н/св	95,9	63
26	Ул. Кремлевская №11	1	До 45	37,2	63
27	Ул. Щепкина №5	2	До 45	323,8	71
28	Ул. Суворова №135,лит.А	2	До 45	223,1	78
29	Ул. Суворова №141	1	До 45	95,9	77

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		10



Вдоль дор.Окружной проходят:

- воздушная линия электропередачи напряжением 110 кВ, для которой установлен санитарный разрыв по 20 метров в обе стороны от крайних фазных проводов.

В центральной части участка проложены:

- подземный газопровод среднего давления - охранная зона 8 метров;
- воздушная линия электропередачи напряжением 110 кВ, для которой установлен санитарный разрыв по 20 метров в обе стороны от крайних фазных проводов;
- кабели связи – охранная зона по 2 метра в каждую сторону от крайнего кабеля.

В западной части участка проходят:

- воздушная линия электропередачи напряжением 110 кВ, для которой установлен санитарный разрыв по 20 метров в обе стороны от крайних фазных проводов;
- канализационная сеть с диаметрами напорных трубопроводов 150, 200, 350 мм, расстояние от которых до фундаментов зданий и сооружений составляет 5 м.

К проектируемым объектам на участке (согласно Постановлению мэра г.Калининграда – предварительные отводы) имеющим санитарно-защитную зону, относятся (см. Схема современного использования территории, Схема расположения землевладений и землепользований):

**Санитарно-защитная зона IV класса – 100 метров**

- газовая АЗС ОАО «ЛУКойл-Калининград»
- АЗС АООТ «Лукойл-Калининград»
- административно-производственное здание ООО «Автодом»
- административное здание с гаражами ЗАО «Бакалея»
- автоцентр, автостоянка, диагностический центр, ул. Камская 2б
- муниципальные гаражи ООВГ «Фотон»
- магазин, автомойка, ремонтные мастерские, ул. Суворова 125
- автомойка ООО «Союз-сетвис»
- АЗС №4
- электроподстанция «Юго-Западная» ПС-110/10 кВ ООО «Калининградэнерго»
- автосервисный центр ООО «Независимость-К»

**Санитарно-защитная зона V класса – 50 метров**

- магазин с кафе-баром и помещениями ООО «Золотой дилижанс»
- административно-складское помещение ООО «Балтснаб-компани-1»
- склад ООО «Базис-Калининград»

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

- склады, ул. Камская 2б
- склад и магазин ООО «Балтстарт»
- производственно-складские здания ЗАО «Бакалея»
- склад ЗАО «АСП»
- торгово-складская база МУП г.Калининграда «Свежесть»
- складская база «Калининградский хозторг»

### 4.3 Проектное решение

Задачей архитектурно-планировочного решения проекта планировки посёлков Юго-западной части города: пос. Суворово, пос. Чайковское, пос. Чапаево в Балтийском районе г.Калининграда, являлось создание крупного жилого массива с предельно плотной и в тоже время комфортабельной застройкой (см. Проект планировки застройки территории).

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

Композиционными осями являются - магистраль общегородского значения - ул. Суворова и магистраль районного значения проектируемая улица, пересекающая весь район и выходящая на дор. Окружную, а также улица проходящая параллельно дор. Окружной через центр проектируемого района. Вдоль этих улиц планируется развитие общественно-деловой и торговой линейных зон. Расположение культурно-бытовых зданий и сооружений вдоль основных магистралей обеспечивает удобство обслуживания населения (см. Схема доступности учреждений соцкультбыта). Количество их определяется расчетом (табл.3).

Основные оси не только структурно делят район, но и связывают его функциональные зоны: места отдыха, жилые территории, центр обслуживания общерайонного значения и зону мест приложения труда. Все эти оси перпендикулярно объединены между собой пешеходным бульваром, проходящим через центр проектируемой территории вдоль осушительного канала, который служит функциональной и архитектурно-пространственной связью, объединяющей жилую застройку и зону общеобразовательных и дошкольных учреждений, а также зону спортивных сооружений.

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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		13

Полосы общественной застройки, расположенные вдоль основных магистралей, выполняют одновременно функцию места приложения труда и обеспечивают изоляцию жилой застройки от влияния транспорта.

## **5. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ**

### **5.1. Существующее положение**

Магистраль общегородского значения - ул. Суворова обеспечивает транспортную связь Юго-западного микрорайона с центром города и дорогой Окружной.

По ул. Суворова проходят маршруты массового пассажирского транспорта: автобусы, маршрутные такси и т.д.

Основную нагрузку по обеспечению обслуживания общественным транспортом населения существующей застройки несут ул. Киевская, ул. Камская, ул. Суворова.

Ширина улиц местного значения в красных линиях составляет 14 – 18 метров, ширина проезжих частей - 3,5 – 7 метров.

Улично-дорожная сеть в районах малоэтажной жилой застройки, садоводческих товариществ, в основном развита слабо, требуется её строительство, либо реконструкция. Дорожное полотно большинства существующих улиц находится в неудовлетворительном состоянии.

### **5.2. 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. Суворова и дор. Окружной, примыкающими к ним улицами районного и местного значений, а также сетью внутриквартальных проездов.

Существующие технические и транспортно-эксплуатационные параметры магистралей ул. Суворова, ул. Камской и дор. Окружной не соответствуют своим категориям, что требует реконструкции улиц с учетом запланированного развития Южного микрорайона и увеличением интенсивности транспортного потока.

Проектные решения по основным магистралям микрорайона принимались в соответствии с проектом Генерального плана города, разработанным НПФ «ЭНКО».

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		14



Проектом намечено развитие существующей сети городского автобуса. Предлагается создание автобусного маршрута по проектируемой улице вдоль запланированных проектом кварталов.

Разделительные полосы между тротуаром и проезжей частью используются для посадки зеленых насаждений, установки опор наружного освещения, размещения инженерных подземных сетей.

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 - 3 метра. Благоустройство улично-дорожной сети местного значения 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 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.

В пределах жилых улиц и дворовых территорий жилой застройки предусматривается размещение открытых стоянок для временного и постоянного хранения автомобилей; 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. Поперечные профили дорог).

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		16



## 6. СИСТЕМА ЗЕЛЁНЫХ 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.

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

Расчет нормативного озеленения и графические материалы представлены в Томе 3.

						9826.06 – 1Д - ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		17

## 7. 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 40,6 га. Таким образом, количество проживающих в проектируемой многоэтажной жилой застройке составляет 17,0 тыс. чел., в малоэтажной жилой застройке – 3,1 тыс. чел.. Итого, население проектируемого района составляет 20,1 тыс. чел.

При расчетной жилищной обеспеченности 25 м. кв./чел., общая площадь квартир в многоэтажной застройке составит 425000 м.кв.

При средней площади квартиры 40 м. кв., количество квартир составит 10625.

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
							18
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

## 8. 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 предполагается создать два многофункциональных общественных комплекса, которые будут включать в себя торговые центры, центры развлечений и досуга, офисные помещения, киноконцертный и выставочный залы, а также объекты бытового обслуживания. Комплексы планируется расположить на изолированных участках, рядом с которыми предусмотрены автомобильные стоянки.

Учреждения повседневного пользования и первичного обслуживания: торговли, общественного питания, коммунально-бытовые, кредитно-финансовые учреждения, отделения связи и объекты ЖКХ предполагается рассредоточить по территории района так, чтоб охватить все группы жилых домов.

В проектируемом районе предусматривается строительство станции скорой медицинской помощи на 2 автомобиля.

Внешкольные учреждения - дом творчества, музыкальная, художественная школы, станции юных техников, натуралистов и туристов, спортивная школа - планируется разместить в отдельно стоящем здании на обособленном участке. Также проектом предусмотрено строительство межшкольного учебно-производственного комбината.

Общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения планируется разместить на изолированных от улиц с большим движением транспорта участках. 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. Проектом предусмотрено строительство пяти детских садов, 2 из которых по 240 (площадь – 7457,66 м<sup>2</sup>) и 3 по 300 мест (площадь – 13983,12 м<sup>2</sup>). Начальные школы планируется разместить в проектируемых детских садах. Также, проектом предусмотрено строительство одной общеобразовательной школы на 1700 учащихся в смену (площадь – 25839,15 м<sup>2</sup>) и реконструкция существующей школы на 1000 мест (площадь – 15199,5 м<sup>2</sup>).

						9826.06 – 1Д - ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		19

В районе предусматривается строительство открытого спортивного комплекса и спортивной школы, предназначенных, как для организованных занятий школьников, так и для самодеятельных занятий населения. На территории комплекса будет располагаться открытый стадион общего пользования, беговые дорожки, зрительские трибуны. Спорткомплекс имеет удобные пешеходные и подъездные пути, а также вместительную парковку.

## 9. ПРИМЕРНОЕ СООТНОШЕНИЕ ВОЗРАСТНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

Соотношение возрастных групп населения рассчитано по данным численности населения Балтийского района 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.

Возрастные группы населения	Удельный вес возрастных групп в объеме численности населения, %	Количество населения, чел.
0 – 2 года включительно в т.ч. 0 – 1 год	2,6% 1,9%	521 380
3 – 6 лет включительно	2,9%	582
7 – 15 лет включительно	10%	2007
свыше 55 лет женщины	14%	2810
свыше 60 лет мужчины	6,3%	1264
<b>Итого: несамодеятельного населения</b>	<b>35,8 %</b>	<b>7185</b>
16 – 54 года включительно женщины	31,3%	6281
16 – 59 лет включительно мужчины	32,9%	6603

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		20

в том числе: мужчины и женщины 16 – 17 лет	3,4%	682
<b>Итого: трудоспособного населения</b>	<b>64,2 %</b>	<b>12884</b>
<b>ВСЕГО:</b>	<b>100 %</b>	<b>20100</b>

## 10. РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ

Учреждения социального, бытового и культурного обслуживания рассчитаны на постоянно проживающее население в количестве **20,1 тыс.чел.**

Расчет произведен согласно рекомендуемому приложению № 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
<b>Учреждения народного образования</b>						
1	Детские дошкольные учреждения	место	85% от числа детей 3-6 лет	495	№ 1 по схеме	86378 м2
2	Общеобразовательная школа	место	нач. школа с 5-11 класс	684 2035	№ 2 по схеме	41134м2
3	Межшкольный УПК	место	8% от числа школьников	218	Отдельно стоящее здание № 3 по схеме	1766м2
4	Внешкольные учреждения	место	10% от числа школьников	272	Отдельно стоящее здание № 4 по схеме	668м2
	В том числе: - Дом школьников - Станция юных техников - Станция юных туристов, натуралистов - Спортивная школа - Школа искусств	место	3,3% 0,9% 0,4% 0,4% 2,3% 2,7%	89 25 11 11 63 74	---//--- ---//--- ----//--- ---//--- № 9 по схеме ---//---	987 м2 78 м2 34,5 м2 34,5 м2 428 м2 234 м2

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		21

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Площадь
<b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные</b>						
5	Станция скорой мед. помощи	автомобиль	1 на 10 тыс.чел.	2	Отдельно стоящее здание № 5 по схеме	1,04 га
6	Молочные кухни	порция в сутки на ребенка до 1 года	4	883	№ 7 по схеме	2278м2
7	Раздаточные пункты молочных кухонь	м <sup>2</sup> общей площад и на 1ребенка до 1 года	0,3	66	---//---	-
8	Территории физкультурно-спортивных сооруж.	га	0,25	5	№ 9 по схеме	3,8 га
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м <sup>2</sup> общей площад и	70	493	---//---	375 м2
10	Спортзалы общего пользования	м <sup>2</sup> площад и пола	30	603	---//---	459 м2
11	Бассейны общего пользования	м <sup>2</sup> зеркала воды	9	181	---//---	138 м2
<b>Учреждения культуры и искусства</b>						
12	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга	м <sup>2</sup> площад и пола	50	1005	№ 10 по схеме	2418 м2
13	Танцевальные залы	место	3	50	№ 11 по схеме	374 м2
14	Клубы	место	40	251	---//---	1879 м2
<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>						Лист
<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>						22
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Площадь
15	Залы аттракционов и игровых автоматов	м <sup>2</sup> площадь и пола	3	60	---//---	451 м2
<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>						
16	Магазины в том числе: - прод.товары - непрод.товары	м <sup>2</sup> торг. площадь и	100  70 30	2010  1406 602	№ 12 по схеме	1528 м2 1070 м2 458 м2
17	Предприятия общественного питания	место	8	160	---//---	295 м2
18	Магазины кулинарии	м <sup>2</sup> торг.пл ощ.	3	60	---//---	48 м2
19	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	41	---//---	208 м2
20	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	201	---//---	160 м2
21	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	80	---//---	64 м2
22	Бани	место	5	101	---//---	1471м2
<b>Учреждения управления, кредитно-финансовые и предприятия связи</b>						
23	Отделение связи	объект	1 на 9 тыс.чел.	2	№ 13 по схеме	253 м2
24	Филиал сбербанка	окно	1 на 2 – 3 тыс.чел.	5	---//---	760 м2
25	Юридические консультации	раб. место	1 место на 10 тыс.чел.	2	---//---	253м2
26	Нотариальная контора	раб. место	1 место на 30 тыс.чел.	1	---//---	127 м2
<b>Учреждения жилищно-коммунального хозяйства</b>						
27	ЖЭК	Объект	1 на 20 тыс.чел.	1	№ 14 по схеме	299 м2
28	Пункт приема	Объект	1 на 20 тыс.	1	№ 12 по	
<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>						Лист
<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>						23
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	

№ п.п.	Наименование учреждений соцкультбыта	Ед.изм.	Норма на 1000 жителей	Требуется по нормам	Предусмотрено проектом	Площадь
	вторсырья		чел.		схеме	1675 м2
29	Общественные уборные	прибор	1 на 1 тыс.чел.	15	В составе комплекса районного значения № 15 по схеме	-

## 11. РАСЧЕТ СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

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 13600 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 9520 м. кв.

Проектом предусматривается размещение наземных автостоянок, общей площадью 37065 м. кв., что позволит разместить 1483 автомобилей.

Кроме того, в районе планируется разместить многоярусную парковку, площадью 0,8 га. на 700 машиномест.

							<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата			24





### 13. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ

Для обеспечения высокого уровня санитарной очистки территории предусматривается механизированная уборка территории, планово-регулярное (в летнее время – ежедневное) удаление домового мусора, отходов общественного питания и других отбросов.

Удаление твердых отбросов с территории осуществляется на свалку мусора г.Калининграда.

Сбор мусора предлагается осуществлять:

- в переносные мусоросборники и контейнеры емкостью 0,5 – 0,8 м<sup>3</sup>, которые устанавливаются на специальных площадках при группах 5-этажных домов и на территориях гостиницы, оздоровительно-реабилитационного комплекса, школ, детских садов и других общественных зданий и сооружений, а также на территориях промышленных предприятий;
- через мусоропроводы в жилых многоэтажных домах.

Токсичные и опасные отходы (ртутные лампы, батарейки, аккумуляторы, и т.п.) должны собираться отдельно в специальные контейнеры и вывозиться на специальный полигон и пункт хранения по заявочной схеме. Такие контейнеры можно разместить на нескольких контейнерных площадках по сбору ТБО.

Годовое количество бытовых отходов рассчитано в соответствии с рекомендуемым приложением № 11 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расчет:

- норма бытовых отходов от жилых и общественных зданий - 300 кг отходов на 1 человека в год
- количество жителей - 20100 человек,
- годовое количество бытовых отходов :  $300 \times 20100 = 6030000$  кг = 6,03 тыс.тонн в том числе: 5% (0,30 тыс.тонн) – крупногабаритные бытовые отходы.

						9826.06 – 1Д - ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		26

## 14. 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 со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ определены следующие территориальные зоны:

Ж – 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 (перспективные жилые зоны по типу город-сад)

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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		27

сельскохозяйственных культур с ориентацией на постепенное преобразование данной зоны в зону ЖЗ.

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 соответствии 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

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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		28

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.

Пр -2 – зона прочих городских территорий

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

### **Градостроительный регламент использования проектируемой территории**

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		29

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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
							30
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

- Магазины
- Встроенно-пристроенные объекты обслуживания
- 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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		31

### 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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		32



- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- 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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		33

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 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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		34







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-деловые зоны:**

О2 – зоны делового, общественного и коммерческого назначения

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		38



- 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

**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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		40



**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
- 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:**

T1 – 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

T2 – зоны улично-дорожной сети

**Основные виды разрешенного использования**

- Устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций

							<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата			41

- Остановочные пункты общественного транспорта
- Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования**

- Временные торговые объекты
- АЗС

Т3 – 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**

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		42

- 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

**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

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		43

- Ветлечебницы

**Условно разрешённые виды использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

П5 – коммунальные зоны

**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

Пр2 – зоны озеленения специального назначения

**Основные виды разрешенного использования**

- Озеленение

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		44

**15. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2007 год	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории всего	га	317,4	317,4
	В том числе территории:			
	-многоэтажной жилой застройки	-- // --	-----	40,6
	-малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками	-- // --	85,6	76,8
	-школ и детских садов	-- // --	4,7	13,1
	-спортивных и физкультурно-оздоровительных учреждений	-- // --	----	2,1
	-учреждений соцкультбыта	-- // --	4,3	8,5
	-объектов ЖКХ	-- // --	0,2	0,7
	- территорий промышленных объектов	-- // --	20,9	26,3
	-железной дороги	-- // --	1,5	1,5
	-зеленых насаждений общего пользования	-- // --	----	38,1
	-зоны инженерно-транспортной инфраструктуры	-- // --	34,3	72,4
	-садоводческих обществ	-- // --	25,7	25,8
	-водные объекты	-- // --	1,9	1,9
	-нарушенные территории	-- // --	----	----
	-прочие территории	-- // --	138,3	----
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	3,1	17,0
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Жилая площадь квартир в многоэтажной застройке	тыс.м <sup>2</sup>	----	305
<b>4</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	18,4	49,6
	В том числе:			
	-дорога территориального значения	-- // --	2,6	1,6
	-магистральные улицы общегородского значения	-- // --	2,0	2,0
	-магистральные улицы районного значения	-- // --	1,1	1,1
	-улицы и проезды местного значения	-- // --	10,5	44,9
4.2	Протяженность линий общественного транспорта	-- // --	3,1	7,4
	В том числе:			
	-автобус	-- // --	3,1	7,4
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	-постоянного хранения	маш.-мест	----	700
	-временного хранения	-- // --	----	1483

## 16. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

						9826.06 – 1Д - ОПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		46

**17. ПРИЛОЖЕНИЕ.  
ПОПЕРЕЧНЫЕ ПРОФИЛИ ДОРОГ.**

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
							47
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		

**18. ПРИЛОЖЕНИЕ.  
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.**

- 18.1. Ситуационный план (схема расположения элемента планировочной структуры), М 1:5000,
- 18.2. Схема современного использования территории (схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории), М 1:2000,
- 18.3. Схема границ территорий культурного наследия, М 1:2000,
- 18.4. Схема расположения землевладений и землепользований, М 1:2000,
- 18.5. Проект планировки застройки территории, М 1:2000,
- 18.7. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, М 1:2000,
- 18.8. Схема градостроительного зонирования, М 1:2000,
- 18.9. Разбивочный чертеж красных линий и линий регулирования застройки, М 1:2000,
- 18.10. Схема доступности учреждений соцкультбыта, М 1:2000,
- 18.11. План организации рельефа, М 1:2000.

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
							48
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		



**18. ПРИЛОЖЕНИЕ.  
ПОПЕРЕЧНЫЕ ПРОФИЛИ ДОРОГ.**

						<b>9826.06 – 1Д - ОПЗ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		49

