

Общий состав проекта

Том 1. Архитектурно-градостроительный раздел.

Том 2. Инженерное обеспечение.

Альбом 1. Схема размещения сетей водопровода, бытовой и ливневой канализации.

Альбом 2. Схема размещения сетей газоснабжения.

Альбом 3. Схема размещения сетей электроснабжения.

Альбом 4. Схема размещения сетей телефонизации

Том 3. Перечень мероприятий по охране окружающей среды и оценка воздействия на окружающую среду

Состав тома 1

Архитектурно-градостроительный раздел

Глава 1. Пояснительная записка

Глава 2. Исходные данные

Глава 3. Графические материалы

Глава 1. Содержание

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Список участников проектирования | 5 |
| 2. | Справка ГИПа | 6 |
| 3.1 | 1 этап. Обоснование проекта планировки территории | |
| 3.1.1. | Введение | 7 |
| 3.1.2. | Природные условия | 8 |
| 3.1.3. | Современное состояние. Характеристика участка | 9 |
| 3.1.4. | Основные планировочные ограничения | 11 |
| 3.1.5. | Решение генерального плана | 11 |
| 3.1.6. | Градостроительное зонирование территории в границах проектирования | 12 |
| 3.1.7. | Планируемое размещение объектов капитального строительства. Основные сведения по проектируемой застройке | 12 |
| 3.2 | 2 этап. Проект планировки территории | |
| 3.2.1. | Архитектурно-планировочные решения | 16 |
| 3.2.2. | Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства..... | 18 |
| 3.2.3. | Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание | 20 |
| 3.2.4. | Общие рекомендации по охране окружающей среды | 21 |
| 3.2.5. | Баланс территории | 22 |
| 3.2.6. | Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 23 |

Глава 2. Исходные данные:

1. Задание на разработку документации по планировке территории № 6/2010 от 09.04.2010г.
2. Постановление Главы Администрации ГО «Город Калининград» № 605 от 01.04.2010г. «О разработке проекта планировки территории в границах: восточная граница СТ «Искра» - городская черта – ул. Знаменская - ул. Крылова - ул. Фурманова – Большая Окружная 3-я в Ленинградском районе г. Калининграда»
3. Информация по территории в границах проектирования в электронном виде №23 дсп от 07.10.10
4. Кадастровая выписка о земельном участке № 15/09-20126 от 21.08.08.
5. Заключение ОАО институт «Заповодпроект» № 67 от 14.02.08.
6. Технические условия МУП «Водоканал» № ТУ-1197 от 05.10.10.
7. Технические условия МУП «Гидротехник» № 677 от 07.10.10.
8. Заключение ГУК «НПЦ по охране памятников № 129 от 01.02.08.
9. Технические условия ОАО «Газпромрегионгаз» № 891 от 10.11.10.
10. Технические условия ОАО «Янтарьэнерго» №1595/10 от 17.12.10, 1411/10 от 03.11.10, № 1269 от 13.10.10.
11. Технические условия ООО «Горсвет» № 04 от 12.03.08.
12. Письмо ОАО «Янтарьэнерго» № 313/08 от 28.03.2011г. об установленных трансформаторах на ПС «Северная -330».
13. Протокол радиологических измерений «Центра гигиены и эпидемиологии в Калининградской области» № 150 от 18.10.08.
14. Проект межевания в составе проекта планировки в границах: восточная граница садоводческого товарищества «Искра» - городская черта – ул. Знаменская – ул. Крылова – ул. Фурманова – ул. Б.Окружная 3-я (микрорайон «Северная гора»)
15. Данные БТИ по существующим жилым домам в границах проекта планировки.

Глава 3. Приложение.
Графические материалы
- к обоснованию проекта планировки

| №№ п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
|-----------|---|------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Схема размещения проектируемой территории в структуре города (с учетом материалов генерального плана Калининграда) | ПП-1 | 1:5000 |
| 2. | План современного использования территории (опорный план) | ПП-2 | 1:1000 |
| 3. | Разбивочный чертеж красных линий (разработан и приложен в составе проекта межевания квартала МУП «Городской центр геодезии») | ПП-3 | 1:2000 |

- к проекту планировки территории

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|---|------|--------|
| 4. | План красных линий (основной чертеж) | ПП-4 | 1:1000 |
| 5. | Схема организации транспорта и улично-дорожной сети. Поперечные профили дорог и проездов. Радиусы доступности учреждений соцкультбыта | ПП-5 | 1:1000 |
| 6. | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории | ПП-6 | 1:1000 |
| 7. | Сводный план инженерных сетей | ПП-7 | 1:1000 |

1. Список участников проектирования.

| | |
|----------------------------|------------------|
| Главный архитектор проекта | Л. Д. Вахтин |
| Главный инженер проекта | С. В. Гасанова |
| Архитектор-проектировщик | Н. Г. Блиновских |
| Инженер-проектировщик | Э. В. Прилукова |
| Инженер-проектировщик | Л. Б. Вахтина |
| Инженер-проектировщик | С. Н. Евдан |
| Инженер-проектировщик | В. И. Хоменко |
| Инженер-проектировщик | Т. В. Животова: |
| Инженер-проектировщик | С. И. Брызгалова |
| Инженер-эколог | Э. В. Любченко |
| Инженер-проектировщик | Н. В. Лукашонок |

2. Справка ГИПа:

Настоящий проект разработан в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, действующих строительных норм и правил, государственных стандартов и инструкций.

Главный инженер проекта _____ С. В. Гасанова

3.1 1 этап. Обоснование проекта планировки территории

3.1.1. Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории в границах: восточная граница садоводческого товарищества «Искра» - городская черта – ул. Знаменская – ул. Крылова – ул. Фурманова – Б. Окружная 3-я (микрорайон «Северная гора») в Ленинградском районе г. Калининграда разработан на основании:

- Постановления Главы Администрации ГО «Город Калининград» № 605 от 01.04.2010г
- Задания на разработку документации по планировке территории № 6/2010 от 09.04.2010г.

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ;
- Земельного Кодекса РФ;
- Инструкции о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации, СНиП 11-04-2003.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- СНиП 2.07.01.-89* «Градостроительство. Планировки и застройка городов и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПин 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»;
- Генерального плана города Калининграда, утвержденного решением городского Совета депутатов г. Калининграда № 69 от 22.02.2006г.;
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением Окружного Совета депутатов г. Калининграда № 146 от 29.06.2009г.

3.1.2. Природные условия

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

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

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

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

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

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

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

Климатические условия района оцениваются как благоприятные и не вызывают планировочных ограничений

3.1.3. Современное состояние. Характеристика участка.

Проектируемая территория расположена в северной части Ленинградского района города Калининграда, между улицами Б.Окружная 3-я и городской чертой. Площадь участка в утвержденных границах проектирования – 37,72 га.

Границы участка проектирования ограничены:

- с севера – городской чертой;
- с юга – малоэтажной жилой застройкой с приусадебными участками по ул. Б.Окружная 3-я – магистралью общегородского значения;
- с запада – границей садоводческого товарищества «Искра»;
- с востока - ул. Знаменской и малоэтажной жилой застройкой по ул. Фурманова.

Основная часть проектируемой территории представлена существующей малоэтажной застройкой, приусадебными участками и огородами.

Жилая застройка представляет собой 1-2 этажные многоквартирные и многоквартирные жилые дома, в том числе довоенной постройки.

В составе жилого фонда присутствуют аварийные и ветхие жилые дома, подлежащего сносу в соответствии с муниципальной адресной программой, утвержденной решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007г. под номером 249.

Имеются отводы под выборочное уплотнение малоэтажной жилой застройки, в том числе и на основе межевания центральной части территории, выполненного в 2004г. МУП «Городской центр геодезии».

В границах отведенной территории наряду с малоэтажной жилой застройкой расположены здания и сооружения общественного и производственного назначения.

В юго-восточной части по ул. Фурманова - участок школы олимпийского резерва.

С юго-западной стороны по ул. Б. Окружная 3-я – ремонтные мастерские. На данный момент деятельность по ремонту и обслуживанию автомобилей на данном участке не ведется. Здания и сооружения используются под торговые, административно-бытовые и складские нужды. (На основе акта проверки использования земельного участка, выполненной Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 27.11.09, акт № 846).

Недалеко от них открытая спортивная площадка, а на перекрестке ул. Р.Люксембург – детская игровая площадка. В центральной части по ул. Б. Окружная 3-я расположен небольшой магазин продовольственных товаров и товаров повседневного спроса.

Улично-дорожная сеть на данной территории развита слабо, требуется ее строительство, либо реконструкция. Основными улицами являются: ул. Б. Окружная 3-я, ул. Крылова, ул. Фурманова, которые также подлежат реконструкции.

Проектируемая территория расположена в зоне водосборной площади ручья Северного. Гидрографическая сеть представлена открытыми каналами регулирующей сети, относящимися к мелиоративной системе ручья Северного и каналом ОБ-2-2-1, являющимся притоком ручья Северного. Территория проектируемого квартала переувлажнена.

На формирование существующей планировочной структуры в границах проектируемой территории оказали влияние следующие факторы: сложившиеся направления улиц – главных и в жилой застройке – ул. Б.Окружная 3-я, ул. Крылова, ул. Р.Люксембург, ул. Фурманова, конфигурация СТ «Искра», расположением на участке каналов и ручья.

Рельеф территории в границах проектирования спокойный, разница в высотных отметках в разных точках проектируемой территории – около 0,6 м.

Баланс современного использования территории:

Таблица № 1

| №№ п/п | Наименование территории | Территория, га | В %% к итогу |
|-----------|---|-------------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Территория жилой застройки, всего | 7,94 | 21 |
| | в том числе: | | |
| | А. Ранее образованные и зарегистрированные земельные участки – индивидуальные и многоквартирные жилые дома с придомовыми земельными участками | 5,58 | |
| | - аварийные жилые дома | 0,52 | |
| | Б. Ранее образованные и незарегистрированные земельные участки – индивидуальные и многоквартирные жилые дома с придомовыми земельными участками | 0,47 | |
| | В. Образуемые земельные участки (существующие жилые дома) – индивидуальные и многоквартирные жилые дома с придомовыми земельными участками | 1,37 | |
| 2. | Территория общественной застройки | 1,51 | 4,0 |
| 3. | Территории улично-дорожной сети (в границах красных линий) | 6,42 | 17,0 |
| 4. | Территория для ведения садово-огородного хозяйства. (Зарегистрированные земельные участки) | 0,52 | 1,4 |
| 5. | Прочие территории (образуемые земельные участки, свободные территории, незарегистрированные сады и огороды) | 21,34 | 56,6 |
| | Всего в границах проекта планировки | 37,72 | 100,0 |

Существующая жилая и общественная застройка

По данным Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» и администрации Ленинградского района количество жилого фонда в границах проекта планировки составляет - 12136 кв.м. общей площади, в том числе в ветхом состоянии - 390 кв.м. (муниципальная и частная собственность). Ориентировочная численность населения в данном жилом фонде - 640 чел. (при коэффициенте семейности 2.7).

Учреждений культурно-бытового обслуживания проживающего населения на планируемой территории нет, за исключением магазина товаров повседневного спроса (ориентировочная торговая площадь – 40 кв.м.), расположенного по ул. Б. Окружная 3-я № 36а и продовольственного магазина на территории ООО «Балтик-Мотор» по ул. Б.Окружная 3-я.

3.1.4. Основные планировочные ограничения

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются санитарно-защитные зоны объектов – источники вредного воздействия на окружающую среду, а также зоны защиты водного пространства (ручьи, каналы).

- воздушные линии электропередачи (северная, юго-западная сторона);
- защитная зона открытых каналов регулирующей сети (мелиоративная система).
- электроподстанция ПС «Северная -330».

3.1.5. Решения генерального плана МО «Городской округ «Город Калининград»

При выполнении проекта планировки территории был произведен анализ существующей застройки и прилегающей территории, с учетом разработанной градостроительной документацией – генеральным планом г. Калининграда, проектом межевания, выполненным МП «Городской центр геодезии» городского округа «Город Калининград» и заданием на проектирование.

По результатам этого анализа, а также с учетом разработанной документации по градостроительному зонированию МО «Городской округ «Город Калининград» принимались решения настоящего проекта планировки территории.

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда проектом планировки территории предусматривается наряду с проектированием новой уличной сети, сохранение и реконструкция сложившейся уличной сети, для чего будет необходима разработка новых профилей улиц и совершенствование покрытия проезжих частей. Перспектива по генеральному плану предусматривает реконструкцию улицы Б. Окружная 3-я с доведением ее до параметров улицы городского значения.

Генеральным планом предусматривается сохранение на проектируемой территории существующей этажности жилой застройки и плотности застройки, соответствующей этой этажности.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград», проектируемая территория относится к зоне Ж-4 «Зона

застройки индивидуальными жилыми домами» и Ж-3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами»

3.1.6. Градостроительное зонирование территории в границах проектирования

При осуществлении подготовки документации по планировке территории необходимо учитывать положения по территориальному планированию, разработанному для муниципального образования, в границах которого находится территория проектирования.

Для МО «Городской округ «Город Калининград» были разработаны и учтены:

- генеральный план;
- правила землепользования и застройки (документация по градостроительному зонированию, разработанная на основании утвержденного генерального плана).

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград») на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

Ж – Жилые зоны, в том числе:

Ж–3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами», в соответствии с Правилами землепользования и застройки, предназначена для застройки низкой плотности многоквартирными малоэтажными и блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительного регламента.

Ж–4 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в соответствии с Правилами землепользования и застройки, предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительного регламента.

3.1.7. Планируемое размещение объектов капитального строительства.

Основные сведения по проектируемой застройке.

С учетом градостроительного зонирования территории в границах проектирования (Правила землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград») и с учетом проведенного анализа территории в границах проектирования (п. 3.1.3. «Современное состояние. Характеристика участка» настоящей пояснительной записки) настоящим проектом предлагается использование выявленных территориальных резервов для индивидуального жилищного строительства.

Проектом планировки предлагается жилая застройка:

- проектируемая – индивидуальные двухэтажные жилые дома с придомовыми земельными участками;
- блокированные жилые дома с придомовыми земельными участками.

- существующая – 1-2 этажные жилые дома (индивидуальные и многоквартирные).

Обобщенные сведения по жилой застройке приведены в нижеследующей таблице.

Основные сведения по жилой застройке

в границах проектирования

Таблица № 2

| Классификатор градостроительного зонирования | Наименование | Кол-во зданий | Этажность | Кол-во квартир <u>1 здания</u> всего | Общая площадь <u>1 здания</u> всего кв.м. | Примечание |
|---|---|---------------|------------|--|--|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. Проектируемая малоэтажная жилая застройка | | | | | | |
| А. Образуемые земельные участки (на свободных от договорных обязательств территориях) | | | | | | |
| Ж-4 | Индивидуальный жилой дом с придомовым земельным участком | 100 | 2 | <u>1</u> 100 | <u>150</u> 15000 | |
| Ж-4 | Блокированный жилой дом с придомовым земельным участком (1 блок) | 104 | 2 | <u>1</u> 104 | <u>150</u> 15600 | |
| Ж-3 | Многоквартирный малоэтажный жилой дом с объектами обслуживания | 1 | 3 | 12 | 680 | |
| Б. Образуемые земельные участки (перспективная застройка после окончания срока аренды данных участков) | | | | | | |
| Ж-4 | Индивидуальный жилой дом с придомовым земельным участком | 4 | 2 | <u>1</u> 4 | <u>150</u> 600 | |
| Всего | | 209 | 2-3 | 209 | 31880 | . |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|--|-----------|------------|------------|----------------|---|
| 2. Существующая сохраняемая малоэтажная жилая застройка | | | | | | |
| А. Ранее образованные и зарегистрированные в ГКН земельные участки | | | | | | |
| Ж-4 | Индивидуальные и многоквартирные жилые дома с придомовыми земельными участками | 64 | 1-2 | 163 | 9949,7 | |
| Б. Ранее образованные и незарегистрированные в ГКН земельные участки | | | | | | |
| Ж-4 | Индивидуальные и многоквартирные жилые дома с придомовыми земельными участками | 3 | 1-2 | 9 | 498,6 | |
| В. Образуемые земельные участки (существующие жилые дома) | | | | | | |
| Ж-4 | Индивидуальные и многоквартирные жилые дома с придомовыми земельными участками | 13 | 1-2 | 39 | 1584,9 | |
| Г. Ветхая и аварийная малоэтажная жилая застройка | | | | | | |
| Ж-4 | Многоквартирные жилые дома с придомовыми земельными участками | 3 | 1-2 | 8 | 389,6 | |
| | Всего: | 83 | 1-2 | 219 | 12422,8 | |
| | Итого: | | 1-2 | | 44302,8 | |

1. Население, всего 1510 чел.
в том числе:
1.1 Проектируемый жилой фонд (ж/д – 4 чел) 870 чел.
1.2 Существующий сохраняемый жилой фонд 640 чел.
(коэффициент семейности 2.7)
2. Средняя плотность населения в границах проектных работ 40 чел/га

Расчет учреждений культурно-бытового обслуживания

Учреждения социального, бытового и культурного обслуживания рассчитаны на постоянно проживающее население в количестве 1510 чел.

Расчет произведен согласно рекомендуемому приложению № 7 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Таблица № 3

| № п/п | Наименование учреждений соцкультбыта | Ед.изм. | Норма на 1000 жителей | Требуется по нормам | Предусмотрено проектом | Площадь кв.м. |
|--|--|-------------------------|------------------------------|---------------------|--|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Учреждения народного образования | | | | | | |
| 1 | Детские дошкольные учреждения | место | 100 | 151 | 150 | 1050 |
| Учреждения здравоохранения | | | | | | |
| 2 | Аптеки | место | по заданию на проектирование | - | 1 | 20 |
| Спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения | | | | | | |
| 3 | Спортивные залы общего пользования | кв.м. | 60-80 | 120 | спортзал с блоком обслуживания | 1030 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания | | | | | | |
| 4 | Магазины в том числе: -продов.товары -непрод.товары | кв.м. торг. площ. | 100 70 30 | 151 105 45 | в блоке универсального назначения и в многоквартирном жилом доме на 1 этаже (см. ПП-4) | 250 175 75 |
| 5 | Предприятия общественного питания | место | 8 | 12 | в блоке универсального назначения (см. ПП-4) | 20 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------------|-----|--|----|
| 6 | Магазины кулинарии | кв.м. | 3 | 4,5 | в блоке универсального назначения (см. ПП-4) | 10 |
| 7 | Предприятия бытового обслуживания | рабоч. место | 2 | 3 | в блоке универсального назначения (см. ПП-4) | 4 |
| Кредитно-финансовые учреждения | | | | | | |
| 8 | Отделение связи | объект | 1 на 9 тыс.чел | 0,2 | в блоке универсального назначения (см. ПП-4) | 1 |
| | Филиал сбербанка | окно | 1 на 2-3 тыс.чел | 0,5 | | 1 |

Все требуемые учреждения торгового, социального и бытового назначения сосредоточены в блоке универсального назначения, расположенном в северной части территории и в проектируемом многоквартирном малоэтажном жилом доме на 1 этаже по ул. Р.Люксембург. Остальные учреждения обслуживания находятся на сопредельных территориях.

3.2 2 этап.

Проект планировки территории

3.2.1 Архитектурно-планировочное решение

Проектное архитектурно-планировочное решение разрабатывалось с учетом:

- задания на разработку документации по планировке территории № 6/2010 от 09.04.10;
- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающей к ней территорий;
- направления существующих улиц и линий границ кадастровых участков;
- проектом межевания, выполненным МП «Городской центр геодезии» городского округа «Город Калининград»;
- градостроительных норм и правил;
- санитарно-эпидемиологических норм и требований;
- решений генерального плана г. Калининграда;
- градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград»;

Проектом учтено нахождение участков проектируемой территории в территориальных зонах Ж-3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» и Ж-4 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» и виды разрешенного использования – основные, вспомогательные и условно разрешенные – установленные Правилами землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград». Зонирование проектируемой территории для размещения объектов капитального строительства произведено в соответствии с требованиями указанных Правил.

- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями территории;

Проектом учтены: существующие санитарно-защитные зоны и ограничения на использование территории в их границах, охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры и ограничения на использование территории в их границах.

- результатов межевания, выполненного МП «Городской центр геодезии».

Проектным решением предполагается:

- сохранение основных элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории;

- сохранение существующей 1-2 этажной индивидуальной жилой застройки;

- корректировка и реконструкция существующей транспортной сети и трассировка новой с учетом проекта планировки данного участка.

При проектировании внутриквартальных проездов учтены: необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории так и объектов вне ее, проезды к которым являются для проектируемой территории транзитными.

На свободных территориях в границах данного участка с учетом проекта межевания проектируемую жилую застройку предполагается сформировать из индивидуальных жилых домов с придомовыми участками и блокированных жилых домов с придомовыми участками, согласно задания на проектирование.

Учреждения и предприятия обслуживания.

В северо-западной части участка на свободной территории проектом предусмотрено размещение детского сада на 150 мест.

Для обеспечения торгового и социально-бытового обслуживания проживающих предусмотрены:

- блок универсального назначения, расположенный в северной части участка;

- встроенные помещения в многоквартирном малоэтажном жилом доме по ул. Р.Люксембург с южной стороны участка.

Назначение – торговые помещения, бытовое обслуживание, аптеки, узлы связи, отделение сбербанка.

По улице Б.Окружная 3-я с западной стороны предполагается разместить спортивный зал с блоком обслуживания общего пользования.

Все объекты посажены с учетом радиуса доступности проживающих.

На проектируемой территории также сохранены здания и сооружения общественного назначения: магазин продовольственных товаров, школа олимпийского резерва и ремонтные мастерские, используемые на данный момент как торговое предприятие, а также детская игровая площадка по ул. Р.Люксембург. При зданиях общественного назначения предусмотрены гостевые автостоянки.

3.2.2 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определялись в соответствии с градостроительным зонированием в границах проектируемой территории, руководствуясь Правилами землепользования и застройки МО «Городской округ «Город Калининград». В соответствии с данным классификатором градостроительного зонирования на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

- Ж-3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами»
- Ж-4 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Руководствуясь предварительными согласованиями и обсуждениями, пожеланиями заказчика, а также заданием на проектирование принято решение на свободных и сверхнормативных территориях проектируемого участка сформировать жилую застройку по категории Ж-4. За исключением участка по ул. Р.Люксембург (участок № 271, см. межевание), который предполагается застроить по категории Ж-3 (многоквартирный малоэтажный жилой дом с объектами обслуживания).

Согласно классификатора правил землепользования и застройки зона Ж-4 представляет собой:

Ж-4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

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

Основные виды разрешенного использования

- Блокированные жилые дома 2-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками (городские виллы)
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Офисы

- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

| | | | |
|----|---|----------------|------------------------------|
| 1 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 5 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 6 | Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража | м | 3 1 1 1 |
| 7 | Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», прил. 1; Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080). | | |
| 8 | Площадь земельного участка, вновь формируемого, индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) В отдельных случаях, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав | м ² | 450-600 Не более 1000 |
| 9 | Минимальная площадь земельного участка индивидуального жилого дома в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях | м ² | 250 |
| 10 | Коэффициент использования земельного участка для индивидуального жилого дома | - | не более 0,67 |
| 11 | Коэффициент использования земельного участка для блокированных жилых домов | | не более 1,5 |

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

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

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

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

3.2.3 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Существующее положение.

Основными транспортными связями проектируемого участка являются: ул. Б.Окружная 3-я – магистраль общегородского значения несущая основную нагрузку по обеспечению обслуживания общественным транспортом населения существующей застройки и ул. Крылова – магистраль местного значения, проходящая поперек проектируемого участка и связывающая восточную часть района с СТ «Искра». Эти магистрали связаны улицами местного значения: ул. Р.Люксембург и ул. Фурманова.

Улично-дорожная сеть в данной малоэтажной застройке развита слабо, требуется ее строительство либо реконструкция. Дорожное полотно большинства существующих улиц находится в неудовлетворительном состоянии. Ширина проезжих частей 3.5 – 4.0 м. Общественный транспорт (автобус, маршрутное такси) проходит по ул. Б.Окружная 3-я.

Проектное решение.

В проекте принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с проектом Генерального плана города.

Проектируемый район предполагается обслуживать магистралью общегородского значения ул. Б.Окружная 3-я и примыкающими к ней улицами местного значения, а также сетью внутриквартальных проездов.

Существующие технические и транспортные параметры магистралей Б.Окружная 3-я, ул. Крылова, ул. Р.Люксембург, ул. Фурманова, ул. Корсунская не соответствуют своим категориям, что требует реконструкции улиц с учетом запланированного развития района и увеличения интенсивности транспортного потока.

- Улица Б.Окружная 3-я проектируется с двухполосным движением, ширина полосы движения 3.5 м;

- улицы местного значения – ширина не менее 6 м. Ширина тротуара – 1.5 м.

- проезды к отдельным зданиям – 3.5; 5.5 м.

Для организации общественного транспорта на ул. Б.Окружная 3-я запроектировать остановочные пункты. Желательно продлить сеть общественного транспорта до ул. Крылова.

Наряду с реконструкцией и расширением существующих дорог, проектом предусмотрена трассировка новых магистралей местного значения в западной части участка, а также в северной стороне на свободной территории в зоне формирования малоэтажной застройки.

Вновь сформированная транспортная сеть местного значения – ширина 6 м. Ширина тротуара – 1.5 м. Предусмотрено размещение открытых стоянок для временного хранения автомобилей около объектов общественного назначения.

Для обоснования красных линий в проекте разработаны поперечные профили улиц и дорог (см. ПП-5).

Расчет уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в границах проекта планировки

Средний уровень автомобилизации на 1000 человек по г. Калининграду согласно данным УГИБДД по Калининградской области – 350 автомобилей.

Жилой фонд в проектируемом районе полностью формируется из малоэтажной застройки (индивидуальные жилые дома с придомовыми земельными участками). Хранение автомобилей на территории малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками предполагается в гаражах и стоянках, расположенных на территории приусадебных участков. При этом, около объектов общественного назначения предусмотрены стоянки автотранспорта.

3.2.4 Общие рекомендации по охране окружающей среды

В проекте выполнен эколого-градостроительный анализ состояния окружающей среды проектируемой территории. Разработаны мероприятия по оздоровлению экологической обстановки. По комплексу факторов природного, экологического и планировочного характера выделены проблемные эколого-планировочные зоны.

Технические и технологические мероприятия разрабатываются с учетом обеспечения охраны и рационального использования каждого природного компонента.

При размещении объектов капитального строительства необходимо учитывать требования системы нормативных градостроительных режимов – организация санитарно-защитных зон, коридоров инженерных и транспортных коммуникаций.

Необходимо проведение комплекса мероприятий по реконструкции и развитию транспортной инфраструктуры с целью уменьшения вредного воздействия транспорта на окружающую среду.

Необходимы мероприятия по защите территорий от загрязнения отходами – строительство в жилых кварталах площадок по сбору отходов с последующим вывозом на свалку.

Реализация данных природоохранных мероприятий позволит сократить негативное воздействие отходов на окружающую среду, снизит вероятность аварийных загрязнений поверхностных и грунтовых вод.

В целом, реализация намечаемых мероприятий будет направлена на стабилизацию санитарно-эпидемиологической и экологической обстановки на проектируемой территории.

3.2.5. Баланс территории.

Таблица № 4

| №№ п/п | Наименование территории | Территория, га | В %% к итогу |
|-----------|---|-------------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Территория жилой застройки, всего | 19,48 | 51,6 |
| | в том числе: А. Проектируемая застройка, всего | 10,8 | 28,6 |
| | в том числе: - индивидуальные и блокированные жилые дома с придомовыми земельными участками (с учетом перспективных участков) | 10.6 | |
| | - многоквартирный малоэтажный жилой дом с объектами обслуживания | 0.2 | |
| | Б. Существующие сохраняемые малоэтажные жилые дома с придомовыми земельными участками, всего | 8.68 | 23,0 |
| | в том числе: - индивидуальные и многоквартирные жилые дома с придомовыми участками (ранее образованные и образуемые участки) | 7.42 | |
| | - адресное присоединение к данным участкам | 0,74 | |
| | - аварийное и ветхое жилье | 0,52 | |
| 2. | Территория объектов обслуживания (отдельно стоящих), всего | 2,6 | 6,9 |
| | в том числе: - существующая | 1,55 | |
| | - проектируемая | 1,05 | |
| 3. | Территория улично-дорожной сети (в границах красных линий), всего | 10,42 | 27,6 |
| | в том числе: - существующая | 6,42 | |
| | - проектируемая | 4,0 | |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|--|-------|-------|
| 4. | Территория объектов озеленения, благоустройства, включая внутриквартальные проезды | 0,9 | 2,4 |
| 5. | Прочие | 4,32 | 11,5 |
| | Всего в границах проекта планировки | 37,72 | 100,0 |

**3.2.6. Основные технико-экономические показатели
проекта планировки территории**

Таблица №5

| №№ п/п | Наименование показателей | Единиц измерения | Состояние на 2009 год | Расчётный срок |
|-----------|---|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Территория | | | |
| | Территория в проектных границах, всего | га/% | 37,72/100 | 37,72/100 |
| 1,1 | в том числе: - жилых зон | га /% | 7,94 / 21,0 | 19,48 / 51,6 |
| 1,2 | - зон объектов обслуживания | - // - | 1,51/4,0 | 2,6/6,9 |
| 1,3 | - улично-дорожной сети (в границах красных линий) | - // - | 6,42/17,0 | 10,42/27,6 |
| 1,4 | - объектов озеленения, благоустройства, включая внутриквартальные проезды | - // - | - | 0,9/2,4 |
| 1,5 | - прочие территории | - // - | 21,86/58,0 | 4,32/11,5 |
| 2. | Население | | | |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 640 | 1510 |
| 2.2 | Плотность населения (величина усредненная) | чел./га | 17 | 40 |
| 3. | Жилищный фонд | | | |
| | Жилищный фонд, всего | кв.м общ. площади квартир | 12422,8 | 44302,8 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----------|--|--------|---------|---------|
| 3,1 | Проектируемая жилая застройка индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками | - // - | - | 31880 |
| 3,2 | Существующая сохраняемая жилая застройка | - // - | 12422,8 | 12422,8 |
| 4. | Транспортная инфраструктура | | | |
| 4.1 | Протяженность улично-дорожной сети | км | 3,98 | 6,91 |