

**Общество с ограниченной ответственностью
«ИНТЕГРАЛ ЮНИОН»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛ. Б. ОКРУЖНАЯ -
ШОС. ЛЮБЛИНСКОЕ В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ
Г. КАЛИНИНГРАДА**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

**Раздел 1: Положение о размещении объектов капитального
строительства**

Договор № 001/03/13-ИЮ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК:	ООО «ИНТЕГРАЛ ЮНИОН»
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК:	ООО «АВТОТОР ХОЛДИНГ»
ЗАСТРОЙЩИК-ИНВЕСТИТОР:	ООО «ПРОМАВТОМАТИКА»

2013 год

**Общество с ограниченной ответственностью
«ИНТЕГРАЛ ЮНИОН»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ЕГО СОСТАВЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛ. Б. ОКРУЖНАЯ -
ШОС. ЛЮБЛИНСКОЕ В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ
Г. КАЛИНИНГРАДА**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

**Раздел 1: Положение о размещении объектов капитального
строительства**

Договор № 001/03/13-ИЮ

Генеральный директор	Любимцев В.О.
Руководитель авторского коллектива	Кузьмин А.В.
Главный архитектор проекта	Хавин А.В.
Главный инженер проекта	Князев А.А.

2013 год

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		2	22

**Проект планировки с проектом межевания
в его составе территории в границах ул. Б. Окружная - шос. Люблинское
в Центральном районе г. Калининграда**

Договор № 001/03/13-ИЮ

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№ п/п	Степень участия	Подпись	ФИО
1.	Руководитель авторского коллектива, главный архитектор ООО «АВТОТОР Холдинг», вице-президент РААСН		Кузьмин А.В.
2.	Главный архитектор проекта		Хавин А.В.
3.	Главный инженер проекта		Князев А.А.
	Члены авторского коллектива:		
4.			Сорокин А.Е.
5.			Григорова Е.И.
6.			Демидова Е.Н.
7.			Дорофеев Д.Г.
8.			Карданова В.А.
9.			Кондакова Т.Л.
10.			Кузьмина А.А.
11.			Лукша О.А.
12.			Машков И.К.
13.			Оранская Е.И.
14.			Пашаев В.И.
15.			Ткаченко Л.Я.
16.			Фефилов Г.В.
17.			Чернышева О.В.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

**Проект планировки с проектом межевания
в его составе территории в границах ул. Б. Окружная - шос. Люблинское
в Центральном районе г. Калининграда**

Договор № 001/03/13-ИЮ

№ раздела	Наименование материалов	Наименование проектной документации	Количество томов
1.	Материалы основной части	Положение о размещении объектов капитального строительства	1 том
2.		Графические материалы	6 листов
3.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Пояснительная записка	1 том
4.		Графические материалы	22 листа
5.	Электронная версия		1 DVD диск

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		4	22

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание	Стр.
АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ	3
СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	4
СОДЕРЖАНИЕ	5
ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
1. Нормативная база	6
2. Функционально-планировочная организация территории	8
3. Градостроительные и технико-экономические показатели развития территории	13

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		5	22

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Нормативная база

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района по адресу: Калининградская область, город Калининград, Центральный район, поселок Совхозный выполнен в соответствии с действующей нормативной базой, в т.ч.:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации №191-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 20.12.2012);
- Земельным кодексом Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001 (ред. от 19.07.2011);
- Водным кодексом Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006 (ред. от 28.07.2012);
- Лесным кодексом Российской Федерации №200-ФЗ от 04.12.2006 (ред. от 18.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» №172-ФЗ от 21.12.2004 (ред. от 19.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №257-ФЗ от 08.10.2007 (ред. от 18.07.2011)
- Федеральным законом Российской Федерации «О безопасности дорожного движения» №196-ФЗ от 10.12.1995 (ред. от 18.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «Об охране окружающей среды» №7-ФЗ от 10.01.2002 (ред. от 18.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «Об экологической экспертизе» №174-ФЗ от 23.11.1995;
- Федеральным законом Российской Федерации «Об охране атмосферного воздуха» №96-ФЗ от 04.05.1999;
- Федеральным законом Российской Федерации «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» №68-ФЗ (ред. от 29.12.2010);
- Федеральным законом Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» №52-ФЗ от 30.03.1999 (ред. от 18.07.2011);

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		6	22

- Федеральным законом Российской Федерации «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» №181-ФЗ от 24.11.1995 (ред. от 01.07.2011);
- Федеральным законом Российской Федерации «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ от 30.12.2009;
- Федеральным законом Российской Федерации «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» №123-ФЗ от 22.07.2008;
- Федеральным законом Российской Федерации «О гражданской обороне» №28-ФЗ от 12.02.1998 (ред. от 23.12.2010);
- СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утверждённого Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 № 820;
 - СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
 - СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
 - Законом Калининградской области «О регулировании градостроительной деятельности на территории Калининградской области»;
 - Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утверждённого Решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 № 250;
- и на основании следующих исходных материалов:
 - Государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Калининградской области до 2020 года», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.03.2013 №461-р;
 - Генерального плана муниципального района «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета народных депутатов Калининграда № 69 от 22.02.2006;
 - Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением окружного Совета депутатов Калининграда № 146 от 29.06.2009 (с изменениями на 17.04.2013);
 - Решения Окружного Совета депутатов города Калининграда от 25.11.2011 года № 409 «О комплексном инвестиционном проекте ООО «АВТОТОР Холдинг» по созданию в Калининграде кластера полнопрофильных автомобильных производств общей мощностью более 500 000 автомобилей в год»;
 - Постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 20.02.2013 № 204 «О разработке проекта планировки с проектом межевания в его

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		7	22

составе территории в границах ул. Б. Окружная – шос. Люблинское в Центральном районе г. Калининграда»;

- Договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства №011185 от 29.06.2012;
- Архивного инженерно-топографического плана земельного участка в масштабе М 1:10 000;
- Межевого плана земельного участка в масштабе М 1:10 000;
- Задания на разработку документации по планировке территории №11 от 24.06.2013г..

2. Функционально-планировочная организация территории

Проектируемая территория расположена в северо-западной части Центрального района в границах городской черты и ограничена Люблинским шоссе, Б.Окружной улицей, административной границей поселка Майский и железнодорожными путями Балтийского направления КЖД.

Предложения по развитию планировочной структуры территории сформированы в соответствии со «Схемой территориального планирования Калининградской области» с опорой на основные положения «Генерального плана муниципального образования «Город Калининград», а также на утвержденные «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Территория в границах утверждения составляет 1050,4 га. На проектируемой территории в границах земельного участка № 39:15:000000:2428 площадью 967,1462 га расположены следующие объекты:

- Питьевой канал, ручей Менделеевский, пруд Западный, пруд Филиппов, мелиоративные каналы, вдоль указанных водных объектов имеется естественное озеленение;
- земельные участки № 39:15:110301:2 площадью 30,3927 га; № 39:15:110301:1 площадью 12,0211 га; № 39:15:110401:24 площадью 20,00 га, предоставленные для сельскохозяйственного использования;
- земельные участки № 39:15:110403:1 площадью 5,6707 га, № 39:15:110403:4 площадью 0,8468 га, предоставленные для размещения завода по производству медицинских принадлежностей (пакеты для хранения крови);
- земельный участок № 39:15:110402:1 площадью 1,4018 га, предоставленный под подстанцию 15 кВт;

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		8	22

- посёлок Западный и артезианская скважина для водоснабжения посёлка;
- артезианские скважины для водоснабжения посёлка Совхозный (Майский).

Основными направлениями реорганизации территории проекта планировки являются:

- Создание новой производственной зоны с размещением на её территории высокотехнологичного Кластера полнопрофильных автомобильных производств;
- Формирование по принципам «зелёной архитектуры» нового комплексно застроенного жилого района - «Эко-района»;
- Сохранение существующих и развитие новых природных и озеленённых территорий.

Основными принципами функционального зонирования территории Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района являются:

- Чёткое разделение четырёх функциональных зон: промышленно-коммунального назначения, жилой застройки, общественного центра и природных территорий;

- Изоляция участков промышленного и коммунального назначения от ценных в природном отношении территорий, за счёт мероприятий по их вертикальной планировке, организации современной системы сбора поверхностного стока, а также строительства очистных сооружений;

- Формирование взаимосвязанной системы общественного центра, образующей цельную социально-значимую территорию для проектируемого района, как нового крупного элемента единой системы общегородского центра города Калининграда;

- Всемерное сохранение и развитие озеленённых и водных территорий, как единого рекреационного каркаса, объединяющего между собой зоны жилой, общественной и производственной застройки;

- Создание двух взаимосвязанных систем автомобильных дорог, обеспечивающих недопустимость транзитного движения через проектируемую территорию и налаживающих удобные внутренние транспортные сообщения, а также организацию комфортных транспортно-пересадочных узлов и формирование многочисленной сети пешеходных и велосипедных маршрутов;

- Рациональное размещение объектов и трасс для прокладки коммуникаций всех видов инженерных систем и коммуникаций, необходимых для бесперебойной работы Кластера полнопрофильных автомобильных производств и обеспечения комфортного проживания населения, как в существующей застройке, так и в Новом жилом районе.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		9	22

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «город Калининград» территория разработки проекта планировки имеет следующее градостроительное зонирование:

- Жилые зоны:
 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами;
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Общественно-деловые зоны:
 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- Рекреационные:
 - Зона городских парков, скверов, садов, бульваров;
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:
 - Зона объектов транспортной инфраструктуры;
- Прочие:
 - Зона озеленения специального назначения;
 - Зона перспективного градостроительного развития.

В рамках проекта планировки предусмотрено внесение изменений в действующие Правила землепользования и застройки в части:

- Изменения границ существующих функциональных зон и ограничений;
- Переназначения видов функциональных зон.

Градостроительные регламенты по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства не изменяются.

Все природоохранные зоны устанавливаются в соответствии с действующим природоохранным законодательством и градостроительной нормативной базой.

Жилые зоны сформированы с учетом действующих и проектных санитарно-защитных зон и коридоров.

Проектным предложением территория разработки проекта планировки разделена на следующие территориальные зоны:

– Ж-2 зона застройки среднеэтажными жилыми домами; зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей); в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам;

– Ж-3 зона застройки малоэтажными жилыми домами; зона предназначена для застройки малоэтажными (до 4 этажей) и блокированными жилыми домами; в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам;

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		10	22

– Ж-4 зона застройки индивидуальными жилыми домами; зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами; в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам;

– О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения; зона предназначена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения;

– ОП зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности; зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; зона предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– ОЖ зона общественно-жилого назначения; зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения; объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны;

– ПР-1 зона озеленения специального назначения; зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;

– П-2 зона производственно-коммунальных объектов I-II классов санитарной классификации;

– П-3 зона производственно-коммунальных объектов II-III классов санитарной классификации;

– П-4 зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации;

– Р-1 зона городских парков; зона предназначена для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения; земельные участки в составе зоны могут использоваться для организации парков только на основании проектов планировки; на части территории зоны, которые относятся к землям общего пользования, отграниченным красными линиями, градостроительный регламент не распространяется;

– V-1 зона водных объектов; требования к режиму использования установлены: СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» и Водный кодексом Российской Федерации; использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах и с правилами использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		11	22

Картой зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» установлено, что на проектируемой территории в границах земельного участка нет объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия.

Проектируемая территория представлена как функционально-планировочное образование – район.

В составе районе выделены следующие участки:

- среднеэтажной застройки (до 5 этажей);
- малоэтажной застройки (до 3 этажей);
- индивидуальной малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей)4
- общественной застройки;
- коммунальных объектов;
- промышленных объектов,

а также виды территорий общего пользования:

- участки УДС с инженерно-техническими коридорами;
- меж- и внутриквартальные проезды, подъезды, пешеходные площади и проходы;
- скверы и парки;
- бульвары;
- озелененные участки;
- водные объекты.

Освоение территории планируется с разбивкой на очереди строительства. Строительство всех объектов инженерно-транспортной инфраструктуры планируется завершить к 2020 году. Объектов жилого и коммунального назначения, а также сопутствующей социальной инфраструктуры – к 2030 году.

Границы функционально-планировочных образований территории проекта планировки представлены на **Чертеже функционально-планировочной организации территории**.

Предложения по изменению линий градостроительного регулирования, в т.ч. границ природного комплекса, линий УДС и инженерно-технических коридоров представлены на **Чертеже красных линий**.

На **Чертеже линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур** отражена инженерно-транспортная сеть территории, определены ее параметры, соответствующие нормативно-необходимым требованиям.

На **Чертеже зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капиталь-**

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		12	22

ного строительства показаны места размещения объектов инфраструктуры обслуживания населения, коммунальных и промышленных объектов.

На **Чертеже зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения** показаны участки размещения объектов обслуживания населения, УДС, а также Кампус Балтийского федерального университета им.И.Канта.

Проектные предложения по межеванию территории представлены на **Схеме участков для межевания**.

3. Градостроительные и технико-экономические показатели развития территории

Площади проектных функциональных зон
в соответствии с Картой функционального зонирования Правил
землепользования и застройки

Таблица 1

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Общая площадь зоны, га	
7	7,1	Ж - 2	120,6	
8	16,0	Ж-2		
9	19,4	Ж-2		
10	11,6	Ж-2		
11	41,8	Ж-2		
12	5,3	Ж-2		
13	1,8	Ж-2		
14	17,6	Ж-2		
1	29,0	Ж-3		145,2
2	23,4	Ж-3		
3	70,0	Ж-3		
4	14,8	Ж-3		
5	6,7	Ж-3		

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Общая площадь зоны, га	
6	1,3	Ж-3		
15	11,1	Ж-4	11,1	
16	29,8	ОЖ	29,8	
17	13,1	О-1	96,2	
18	4,0	О-1		
29	4,2	О-1		
30	11,7	О-1		
31	1,0	О-1		
32	3,4	О-1		
33	1,6	О-1		
34	4,0	О-1		
35	4,3	О - 1		
36	4,0	О - 1		
37	3,6	О - 1		
39	26,1	О-1		
40	7,2	О - 1		
41	4,5	О-1		
42	2,3	О-1		
43	0,8	О - 1		
44	1,6	О-1		
72	0,4	О-1		
19	2,5	ОП		79,8
20	1,4	ОП		

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Общая площадь зоны, га
21	19,4	ОП	
22	6,3	ОП	
23	2,6	ОП	
24	1,0	ОП	
25	7,6	ОП	
26	1,1	ОП	
27	6,5	ОП	
28	18,1	ОП	
49	11,7	ОП	
48	57,6	П-2	57,6
45	1,0	П-3	18,4
46	13,3	П-3	
47	4,1	П-3	
38	7,7	ПР - 1	203,5
50	16,5	ПР-1	
51	87,2	ПР-1	
52	60,2	ПР-1	
65	2,5	(ПР_1)	
66	1,7	ПР-1	
67	17,3	ПР-1	
68	1,4	ПР-1	
69	4,1	ПР-1	
71	2,3	ПР-1	

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Общая площадь зоны, га	
73	0,9	ПР-1		
74	1,1	ПР-1		
75	0,6	ПР-1		
53	3,5	Р-1	83,9	
59	11,0	Р-1		
60	6,7	Р-1		
62	19,0	Р-1		
63	4,8	Р-1		
64	9,4	Р-1		
70	5,6	Р-1		
77	23,9	Р-1		
54	10,7	Р-5		43,3
55	7,8	Р - 5		
56	14,0	Р-5		
57	0,9	Р-5		
58	3,8	Р-5		
61	2,4	Р-5		
76	3,7	Р - 5		
78	4,4	У-1	4,4	
УДС и технические коридоры			156,60	
Итого:			1050,40	

*В зоны ПР -1 и Р -1 входит площадь водных поверхностей, которая составляет 12,55 га.

Основные показатели жилой застройки территории

Таблица 3

	Единица измерения	Ж - 2	Ж - 3	Итого
Площади зон	га	120,6	145,2	265,8
Коэффициент застройки		0,3	0,2	
Общая площадь застройки	тыс. м ²	361,80	290,40	652,20
Коэффициент плотности		0,78	0,37	
Средняя этажность		4	2	
Общая площадь	тыс.м ²	948,40	547,10	1 495,50
Нормативная обеспеченность жилой площадью	м ² /чел	30	30	
Количество жителей	чел.	31 614	18 237	49 851

Примечание:

Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками:

Коэффициент застройки – 0,2,

Коэффициент плотности – 0,4.

Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками:

Коэффициент застройки – 0,3,

Коэффициент плотности – 0,6.

Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности.

Коэффициент застройки – 0,4,

Коэффициент плотности – 0,8.

Уровень комфорта жилья принят как массовый (эконом - класс), в котором норма площади жилого дома или квартиры в расчете на одного человека составляет 20 м².

Проект планировки Кластера полнопрофильных автомобильных производств и Нового жилого района	Основная часть Положение о размещении объектов капитального строительства	Лист	Листов
		17	22

Структура населения

Таблица 4

1.	Расчетная численность населения в новом жилищном фонде, в т.ч. детей	тыс. чел.	49,85
			14,95
2.	Число новых рабочих мест	тыс.	27,00
3.	Плотность населения района	чел/га	47,40
4.	Средняя обеспеченность жилой площадью	м ² /чел	27

Очередность освоения территории

Зоны, входящие в первую очередь освоения территории

Таблица 5.1

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Кол-во жителей, чел.	Коэффициент застройки	Общая площадь застройки м ²
10	11,6	Ж-2	3 035	0,3	34 732 (34800)
11	41,8	Ж-2	10 970	0,3	125 544 (125400)
17	13,1	О-1		1,0	131 000
25	7,6	ОП		0,6	45 600
48	57,6	П-2		0,8	460 800
45	1,0	П-3		0,8	8 000
52	60,2	ПР-1			
71	2,3	ПР-1			
56	14,0	Р-5			
58	3,8	Р-5			

Зоны, входящие во вторую очередь освоения территории

Таблица 5.2

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Кол-во жителей, чел.	Коэффициент застройки	Общая площадь застройки м ²
7	7,1	Ж-2	1 865	0,3	21 300
8	16,0	Ж-2	4 204	0,3	48 000
9	19,4	Ж-2	5 058	0,3	58 200
35	4,3	О-1		1,0	43 000

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Кол-во жителей, чел.	Коэффициент застройки	Общая площадь застройки м ²
36	4,0	О-1		1,0	40 000
37	3,6	О-1		1,0	36 000
39	26,1	О-1		1,0	261 000
40	7,2	О-1		1,0	72 000
19	2,5	ОП		0,6	15 000
20	1,4	ОП		0,6	8 400
21	19,4	ОП		0,6	116 400
22	6,3	ОП		0,6	37 800
23	2,6	ОП		0,6	15 600
24	1,0	ОП		0,6	6 000
26	1,1	ОП		0,6	6 000
49	11,7	ОП		0,6	70 200
47	4,1	ОП		0,6	24 600
38	7,7	ПР-1			

Зоны, входящие в третью очередь освоения территории

Таблица 5.3

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Кол-во жителей, чел.	Коэффициент застройки	Общая площадь застройки м ²
1	29,0	Ж-3	3 647	0,2	58 000
2	23,4	Ж-3	2 936	0,2	46 800
32	3,4	О-1		1,0	34 000
33	1,6	О-1		1,0	16 000
34	4,0	О-1		1,0	40 000
41	4,5	О-1		1,0	45 000
42	2,3	О-1		1,0	23 000
43	0,8	О-1		1,0	8 000
44	1,6	О-1		1,0	16 000
46	13,3	П-3		0,8	106 400
57	0,9	Р-5			

Зоны, входящие в четвертую очередь освоения территории

Таблица 5.4

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Кол-во жителей, чел.	Коэффициент застройки	Общая площадь застройки м ²
12	5,3	Ж-2	1 391	0,3	15 900
13	1,8	Ж-2	474	0,3	5 400
14	17,6	Ж-2	4 615	0,3	52 800
5	6,7	Ж-3	834	0,2	13 400
6	1,3	Ж-3	164	0,2	2 600
16	29,8	ОЖ		0,8	238 400
29	4,2	О-1		1,0	42 000
72	0,4	О-1		1,0	4 000
28	18,1	ОП		0,6	108 600
66	1,7	ПР-1			
67	17,3	ПР-1			
68	1,4	ПР-1			
69	4,1	ПР-1			
73	0,9	ПР-1			
74	1,1	ПР-1			
75	0,6	ПР-1			
53	3,5	Р-1			
60	6,7	Р-1			
63	4,8	Р-1			
64	9,4	Р-1			
70	5,6	Р-1			
61	2,4	Р-5			

Зоны, входящие в пятую очередь освоения территории

Таблица 5.5

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Кол-во жителей, чел.	Коэффициент застройки	Общая площадь застройки м ²
3	70,0	Ж-3	8 790	0,2	140 000
4	14,8	Ж-3	1 860	0,2	29 600
18	4,0	О-1		1,0	40 000
30	11,7	О-1		1,0	117 000
31	1,0	О-1		1,0	10 000
27	6,5	ОП		0,6	39 000

№ участков	Площадь участков, га	Индекс зоны	Кол-во жителей, чел.	Коэффициент застройки	Общая площадь застройки м ²
50	16,5	ПР-1			
51	87,2	ПР-1			
59	11,0	Р-1			
62	19,0	Р-1			
77	23,9	Р-1			

Основные показатели жилищного и культурно-бытового строительства

Таблица 6

№ п/п	Виды объектов инфраструктуры	Планируемые показатели
Федеральные объекты		
1.	Кампус института современного автомобилестроения Балтийского федерального университета им. И.Канта	8 га 64 000 м ²
Региональные объекты		
2.	Детские школы искусств	2 га 260 мест/2 ед.
3.	Дом ребенка	5 га 120 мест/1 ед.
4.	Поликлиника с женской консультацией и дневным стационаром	1 ед. 6 000 м ²
5.	Детская поликлиника с раздаточной молочной кухней и дневным стационаром	1 ед. 2 400 м ²
6.	Подстанция скорой помощи	1 ед. 4 000 м ²
7.	Хоспис по оказанию помощи онкологическим больными	1 ед. 2 500 м ²
8.	Молодежный культурный центр	1 ед. 10 000 м ²
9.	Многофункциональный спортивный комплекс с универсальным спортивным залом и бассейном	1 ед. 8 000 м ²
10.	Футбольный стадион с трибунами и инфраструктурой	1 ед. 10 000 м ²
11.	Детско-юношеская спортивная школа	1 ед. 2 000 м ²

№ п/п	Виды объектов инфраструктуры	Планируемые показатели
12.	Торговые центры	4 ед. 12 600 м ²
13.	Предприятия общественного питания	24 ед. 8 000 м ²
14.	Пожарное депо МЧС	1 ед./6 постов 10 000 м ²
15.	Отделение полиции	2 ед. 1 200 м ²
16.	Мировой суд	1 ед. 3 000 м ²
17.	Банк	1 ед. 4 000 м ²
Местные объекты		
18.	Детские дошкольные учреждения	7,5 га 1 440 мест/6 ед.
19.	Общеобразовательные школы	7,5 га 5000 мест/4 ед.

**Развитие региональных инженерно-транспортных коммуникаций
внутри проектируемой территории**

Таблица 7

Виды коммуникаций		Протяженность, м	Общая протяженность, м
Автомобильные дороги	Реконструируемые	4 815	23 860
	Новое строительство	19 045	
Линии электропередач	Переключаемые	9 688	16 370
	не переключаемые	3 000	
	Новые	3 682	
Газопроводы	Существующий	3 755	7 505
	Прокладываемый	3 750	