

ТО «Архстудия»
ООО «Никор Проект»

236006, г. Калининград, Московский пр-т, 12, тел. 34-22-93
Лицензия ГС-2-39-03-26-0-3907024111-001085-1
Лицензия УФСБ по Калининградской области Б 283051 рег. № 141 на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну

Заказчик –
ООО «Техпромресурс»

**г. Калининград
пос. Прибрежное**

Корректировка проекта планировки территории

ТОМ I

Архитектурно- градостроительный раздел

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Н.И.Ефимова

Главный архитектор
проекта

О.В.Мезей

Главный инженер проекта

Б.Д.Новожилов

г. Калининград
2007 г.

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

г. Калининград пос. Прибрежное

Корректировка проекта планировки территории

ТОМ I Архитектурно-градостроительный раздел

- пояснительная записка с приложениями
- графические материалы

ТОМ II Инженерное обустройство территории

Альбом 1 Общие данные. Сводный план инженерных сетей

- пояснительная записка
- графические материалы

Альбом 2 Схема газоснабжения

- пояснительная записка
- графические материалы

Альбом 3 Схема теплоснабжения

- пояснительная записка
- графические материалы

Альбом 4 Схема водоснабжения и канализации

- пояснительная записка
- графические материалы

Альбом 5 Схемы электроснабжения, средств связи

- пояснительная записка
- графические материалы

**ТОМ III Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.
Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

- пояснительная записка с приложениями
- графические материалы

ТОМ IV Охрана природы

- пояснительная записка с приложениями
- графические материалы

В разработке проектной документации принимали участие:

Главный архитектор проекта

О.В.Мезей

Главный инженер проекта

Б.Д.Новожилов

Архитекторы

А.М.Ерёмкин

О.Н.Фильчакова

Инженер-экономист

Л.В.Горелова

Компьютерная графика

А.Н.Шевень

Справка ГАПа, ГИПа

Проект выполнен в соответствии с действующими строительными и пожарными нормативными актами.

Главный архитектор проекта

О.В.Мезей

Главный инженер проекта

Б.Д.Новожилов

г. Калининград пос. Прибрежное
Корректировка проекта планировки территории

ТОМ I Архитектурно - градостроительный раздел

Состав проекта:

I. Графические материалы

№ № п/п	Наименование	Лист	Масштаб	Гриф секретности
1	2	3	4	5
1.	Схема размещения проектируемой территории	ПП – 1	1:10000	ДСП
2.	План современного использования территории	ПП – 2	1:2000	- // -
3.	Схема землепользования	ПП – 3	1:2000	- // -
4.	План красных линий и линий регулирования застройки (основной чертёж)	ПП – 4	1:2000	- // -
5.	Схема функционального зонирования	ПП – 5	1:2000	- //-
6.	Схема градостроительного зонирования	ПП – 6	1:2000	- // -
7.	Схема транспортной инфраструктуры со схемой размещения объектов обслуживания	ПП – 7	1:2000	- // -
8.	Поперечные профили улиц и дорог	ПП – 8	1:200	- // -
9.	Разбивочный план красных линий	ПП – 9	1:2000	- // -
10.	Схема вертикальной планировки территории	ПП - 10	1:2000	- // -

II. Пояснительная записка

Оглавление пояснительной записки

ВВЕДЕНИЕ	10
Основные цели и задачи проекта планировки Анализ ранее разработанного проекта планировки и предложений генерального плана города Калининграда	11
1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ. Комплексная оценка градостроительной ситуации	
1.1. Современное использование территории.....	14
1.2. Существующая жилая и общественная застройка	16
1.3. Инженерно-геологическая оценка территории. Ландшафтный анализ территории	18
1.4. Планировочные ограничения.....	18
1.5. Транспортная и пешеходная структура	20
1.6. Выводы комплексного градостроительного анализа	21
2. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ	
2.1. Архитектурно-планировочное решение	23
2.2. Общая концепция построения проектируемой территории посёлка	24
2.3. Функциональное зонирование и предложения по градостроительному регламентированию	27
2.4. Основные технико-экономические показатели застройки, расчёт учреждений обслуживания.....	41
2.5. Первая очередь строительства Первый этап I очереди строительства.....	53
2.6. Транспортное и пешеходное обеспечение	58
2.7. Озеленение, благоустройство. Улучшение экологического состояния территории	60
2.8. Баланс территории	63
2.9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки	64
2.10 Вертикальная планировка территории и берегоукрепительные работы	68

III. Исходная документация

- Задание на разработку градостроительной документации № 70 от 28.05.2004 г. Управления архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда.
- Постановление мэра г. Калининграда № 726 от 29.03.2004 г.
- Постановление Главы Администрации Балтийского района г. Калининграда № 353 от 14.09.2004 г.
- Постановление мэра г. Калининграда № 2865 от 28.10.2004 г.
- Постановление Главы администрации Балтийского района г. Калининграда «Об информировании населения о предстоящем строительстве комплекса жилых домов ООО «Техпромресурс» в границах улиц Заводской – Рабочей в пос. Прибрежное»
- Заключение главы Администрации Балтийского района г. Калининграда № 1121/1-08 от 01.10.2004 г.
- Письмо ООО «Техпромресурс» о внесении изменений в расчеты учреждений обслуживания и жилой застройки от 03.04.2007 г.
- Письмо ООО «Техпромресурс» о внесении изменений в расчеты учреждений обслуживания и жилой застройки от 09.04.2007 г.
- Сведения ФГУП «Ростехинвентаризация» об объектах недвижимости в пос. Прибрежное № 30 от 05.03.2005 г., № 30-С1 от 17.01.2005 г.
- Информация о необходимых мероприятиях по удовлетворению санитарных требований № 319 от 08.09.2004 г. (Приложение к акту № 08042-04 выбора земельного участка)
- Информация по акту выбора земельного участка под размещение комплекса жилых домов в границах улиц Заводская – Рабочая в пос. Прибрежное № 7143 от 10.09.2004 г.

- Заключение УПР по Калининградской области к акту выбора земельного участка № 644/04-э от 09.09.2004 г.
- Заключение отдела охраны окружающей среды мэрии г. Калининграда о зелёных насаждениях № 466 от 01.09.2004 г.
- Сведения Управления образования мэрии г. Калининграда по детским дошкольным и школьным учреждениям № 495 от 16 мая 2005 г.
- Кадастровый план земельного участка № 15/04-4-5160 от 30.12.2004 г.
- Информация Управления архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда о необходимости зарезервировать земельные участки под строительство пожарного депо № 447 от 08.07.2004 г.
- Информация Главного Управления МЧС России по Калининградской области о согласовании земельного участка для строительства пожарного депо в пос. Прибрежное № 209-5-20 от 31.01.2005 г.
- Протокол № 5 заседания Градостроительного Совета от 08.07.2005 г.

IV. Приложения

- | | |
|----------------|--|
| Приложение № 1 | Ситуационная схема. Анализ проектируемой территории с учётом прилегающих земель (ООО «Никор Проект» 2005 г.) |
| Приложение № 2 | Схема фотофиксации существующего положения на 01.01.2005 г. |
| Приложение № 3 | Схема маршрута общественного транспорта. Проектное предложение ООО «Никор Проект», 2005 г. |

V. Копии графических материалов

II. Пояснительная записка

ВВЕДЕНИЕ

Корректировка проекта планировки территории посёлка Прибрежное разработана по заданию заказчика ООО «Техпромресурс».

Основанием для проектирования послужили:

- задание мэрии г. Калининграда № 70 от 28.05.2004 г.;
- Постановление мэра г. Калининграда № 726 от 29.03.2004 г.;
- Постановление мэра г. Калининграда № 2865 от 28.10.2004 г.

Сбор исходных данных проведён ООО «Никор Проект» совместно с ООО «Техпромресурс».

Проект разработан на перспективу до 15 лет (2020 г.) и I очередь строительства (до 2010 – 2012 гг.).

Корректировка проекта планировки территории посёлка Прибрежное разработана в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным Кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации;
- Методическими рекомендациями по разработке схем зонирования территории городов МДС-1.99;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- Инструкцией «О порядке проектирования и становления красных линий городских и других поселений», РДС 30-201-98;
- Инструкцией «О порядке разработки, согласования, утверждения градостроительной документации» № 4207 от 12.02.2003 г.;
- СНиП 2.05.06.85* «Магистральные трубопроводы»;
- Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00);
- СНиП 11-12-77 «Защита от шума»;
- Инструкцией «Правовое зонирование города» Института экономики 1999 г.;
- СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Кроме вышеперечисленного, учитывались рекомендации Генерального плана г. Калининграда, разработанного в 1999 – 2000 гг. научно - проектным институтом пространственного планирования «Энко» (Санкт-Петербург); ПДП

пос. Прибрежное, разработанного институтом «Калининградпромстройпроект» в 1994 г., а также отводы земельных участков под строительство и технические условия на подключение инженерных коммуникаций, выданные соответствующими городскими организациями.

ООО «Никор Проект» разработана проектная документация на основании:

1. Лицензии Б 283051, регистрационный № 141 от 24.08.2001 г. Управления Федеральной службы безопасности РФ по Калининградской области на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну.
2. Лицензии ООО «Никор Проект» ГС-2-39-03-26-0-3907024111-001085-1.

ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Анализ ранее разработанного ПДП пос. Прибрежное, выполненного институтом «Калининградпромстройпроект» в 1994 г.

В ранее разработанном ПДП были рассмотрены:

- территория, расположенная в западной части посёлка между гослесфондом, 9-этажными жилыми домами по улице Заводской, школой и заводом по изготовлению железобетонных изделий;
- территория, расположенная в северной части посёлка между жилой застройкой по ул. Заводской, Береговой и берегом залива;
- территория, расположенная в восточной части посёлка между заводом, Голубым озером, улицей Рабочей и автодорогой Калининград – Мамоново.

Проектом предусматривалось:

- застройка свободных территорий 5-9-этажными жилыми домами, а также домами коттеджного типа с приусадебными участками до 600 м²;
- чёткое деление территории посёлка на жилые кварталы, промышленные, коммунально-складские, рекреационные зоны, а также резервные зоны под развитие туристического комплекса;
- формирование центра посёлка в районе существующего Дома культуры, расположенного в санитарно-защитной зоне от завода, с пешеходной связью в сторону залива, где предусматривалась набережная с променадом (бульваром).

Ранее разработанный ПДП на данный момент не соответствует требованиям городских и поселковых властей, т.к. в настоящее время выявились ранее не учтённые следующие аспекты:

1. В результате изменившейся социально-экономической и политической ситуации значительно выросли темпы строительства. Повысились требования к качеству жилого фонда, его обслуживанию, включая инженерное обеспечение.

2. Изменилась ситуация по землепользованию и функциональному использованию территории.

3. Появилась потребность в территориях под строительство объектов общественного назначения таких как: водно-спортивный комплекс, яхт-клуб, гостиницы, спортивные площадки, эллинги, автостоянки и прочие объекты обслуживания постоянного населения и отдыхающих.

4. Особое геополитическое положение г. Калининграда и расположенного рядом с ним пос. Прибрежное, а также действующий режим ОЭЗ способствуют интенсивному росту строительства и интеграции экономики в европейское экономическое пространство, чем обусловлено сохранение производственно-складской зоны при условии соблюдения экологических требований.

Для приведения посёлка в соответствие с современными требованиями необходимо решение следующих задач:

1. Подготовка градостроительного регламентирования в качестве материалов к правилам застройки для успешного процесса градорегулирования.

2. Разработка транспортно-пешеходной структуры в соответствии с проектом генплана г. Калининграда (НПФ «Энко», 2000 г.).

3. Обеспечение безопасной и удобной транспортно-пешеходной связи.

4. Назначение красных линий улиц и линий застройки в соответствии с требованиями инженерного благоустройства и градостроительной значимости ситуации.

5. Обеспечение инженерного благоустройства и оборудования, отвечающего современным требованиям комфорта.

6. Подготовка материалов ПП для разработки последующих стадий ПЗ и проекта благоустройства территории.

По предложениям проекта генерального плана, выполненного в 2000 г. НПФ «Энко», на территории пос. Прибрежное предусматривалось:

1) по функциональному зонированию:

- жилая и производственная зоны посёлка; вопросом осталось взаимоотношение поселковой жилой и производственной зон с прилегающей к территории посёлка городской зоной отдыха;
- 2) по транспортному обслуживанию:
 - на основе общей реконструкции улично-дорожной сети посёлка, реконструкции главной улицы и въезда в посёлок, решить вопрос транспортного обслуживания посёлка; вопросом осталось транспортно-пешеходное решение прибрежных территорий;
- 3) не решены вопросы соседства основных функциональных зон посёлка и прилегающих территорий: селитебной и производственно-складской, селитебной и рекреационной.

Таким образом, основными задачами корректировки проекта планировки пос. Прибрежное являются:

- 1) Увязка разработки проекта планировки с предложениями проекта генерального плана г. Калининграда (НПФ «Энко», 2000 г.)
- 2) Выявление резервных территорий под жилищное и прочее функциональное использование.
- 3) Выполнение раздела «Инженерное обеспечение» с учётом потребностей посёлка в целом и выделением I очереди строительства.
- 4) Выполнение раздела «Функциональное зонирование и предложения по градостроительному регламентированию» в соответствии с действующим Градостроительным Кодексом.
- 5) Решение проблемы использования транспортного и пешеходного обслуживания и берегоукрепления прибрежных территорий Калининградского залива.
- 6) Определение назначения использования территорий в санитарной зоне промышленных предприятий пос. Прибрежное.
- 7) Упорядочение использования территорий в промышленной зоне с учётом её близкого соседства с селитебной зоной.
- 8) Назначение типологий жилищного строительства:
 - многоэтажного, многоквартирного;
 - смешанного;
 - усадебного.
- 9) Формирование центра обслуживания и досуга посёлка, въездной зоны в посёлок со стороны автодороги Мамоново – Калининград, панорамы посёлка со стороны Калининградского залива.

10) Решение вопроса соседства территории селитебной зоны посёлка - жилого района г. Калининграда и пригородной рекреационной зоны г. Калининграда «Голубые озёра».

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ.

Комплексная оценка градостроительной ситуации

1.1. Современное использование территории

(листы ПП – 1, ПП – 2, ПП – 3)

Посёлок Прибрежное расположен на берегу Калининградского залива в городской черте г. Калининграда, но территориально удалён на 6,6 км юго-западнее от основной территории города. Южнее посёлка проходит автодорога общегосударственного значения Калининград – Мамоново (II категории).

Границами посёлка являются:

на западе – граница Гослесфонда;

на севере – береговая линия Калининградского залива;

на востоке – береговая линия Голубого озера;

на юге – автодорога общегосударственного значения Калининград – Мамоново (II категории).

Территория посёлка входит в состав Балтийского района г. Калининграда и граничит с городской зоной отдыха «Голубые озёра».

С южной стороны селитебная зона посёлка ограничена производственной территорией.

На территории производственной и коммунально-складской зоны размещены:

1). Предприятия на участке бывшего завода ЖБИ-1: ООО «Балттекстиль», ООО «Балтпромресурс», ООО «Балтснаб-компани», ООО «Металлическая упаковка», МУ ЖКХ «Прибрежный», ООО «ЕвроБалтСтрой», ОГУП «ЖБИ-1», ООО «Балтлеспромкомпания».

2). В западной части посёлка расположены гаражные общества «Лист-1», «Лист-2» и «Урал». 3).

На берегу залива находится порт с эллингами для маломерных судов водно-моторного клуба «Прибой», южнее производственной зоны, вдоль автодороги Калининград – Мамоново - дачные участки садового общества.

Из административно-хозяйственных, общественных зданий и культурно-просветительских учреждений в посёлке имеются: клуб, библиотека (в приспособленном помещении), школа, детский ясли-сад, магазины отдельно стоящие и встроенные в 1-е этажи 5-этажных жилых домов, поликлиника, психиатрическая больница, почта, сберкасса, баня, отделение связи.

Имеются земельные отводы под строительство церкви, спортивного центра (на территории школы) и автозаправки на въезде в посёлок.

Жилая зона представлена:

- 1). Северо-западная часть поселка застроена 5-10-этажными секционными и коттеджными жилыми домами.
- 2). Восточная часть, между автодорогой, въездом в посёлок, озером и заливом свободна от застройки, за исключением нескольких усадебных домов, расположенных вдоль берега.
- 3). Северо-восточная территория посёлка застроена усадебными индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками 600-800 м².
- 4). Территория южнее порта застроена 2-8-квартирными 1,5-3-этажными жилыми домами.

1.2. Существующая жилая и общественная застройка

Жилой фонд пос. Прибрежного составляет 124,1 тыс. м² общей площади (данные Калининградского отделения Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» № 30-С1 от 17.01.2005 г. и № 30 от 05.03.2005 г.), подробная характеристика которого с процентом физического износа, количеством квартир, общей площадью по каждому зданию посёлка приводится в инвентаризационных данных в разделе «Исходная документация».

Жилая застройка усадебного типа 1-3-этажная с приусадебными участками 400-800 м² составляет 10,3 тыс. м² или 8,3% от общей площади жилого фонда, 2-3-этажная секционная – 11,9 тыс. м² или 9,6%, 5-10-этажная секционная – 101,9 тыс. м² или 82,1%.

В нижеследующей таблице № 1 представлены сведения по группировке общей площади по физическому износу, в таблице № 2 – по распределению жилого фонда по этажности.

Существующие объекты обслуживания жилой зоны посёлка представлены я/садом на 154 места, средней школой на 890 мест (письмо Управления образования мэрии г. Калининграда № 495 от 16.05.05 г.), магазинами

продовольственных и непродовольственных товаров 600 м² торговой площади (ориентировочно), кафе на 20 посадочных мест, КБО на 4 рабочих места (парикмахерская, обувная мастерская). Поликлиника и аптека находятся на территории психиатрической больницы.

В посёлке имеется отделение связи, филиал сбербанка на 2 операционных окна, библиотека (32 тыс. томов книг), клуб на 250 мест, детско-юношеский клуб «Юнга», баня на 25 мест.

На территории посёлка на 2005 год проживает около 6200 человек.

Таблица № 1

Общая площадь жилого фонда на 2005 г. тыс. м ²	Группировка общей площади по физическому износу, тыс. м ²							Примечание
	0-10% состояние ж/дома хорошее	11-20% состояние жилого дома вполне удовлетворительное	21-30% состояние жилого дома удовлетворительное	31-40% состояние жилого дома не вполне удовлетворительное	41-60% состояние жилого дома неудовлетворительное	61-75% состояние жилого дома ветхое	более 75% состояние жилого дома аварийное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
124,1	26,2	41,6	24,8	14,2	9,6	3,6	4,1	Довоенный жилой фонд – 0,5% (578,3 м ²)
100% (от итога)	21,1	33,5	20,0	11,5	7,7	2,9	3,3	

Таблица № 2

Общая площадь жилого фонда, тыс. м ²	Распределение жилого фонда по этажности – тыс. м ²															
	1-этажный		2-этажный		3-этажный		4-этажный		5-этажный		6-этажный		9-этажный		10-этажный	
	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь	число строений	общая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
124,1	61	5,8	42	12,4	5	4,0	1	2,1	10	30,6	6	40,4	3	21,5	2	7,3
100% (от итога)		4,7		10,0		3,2		1,7		24,6		32,6		17,3		5,9

1.3. Инженерно-геологическая оценка территории

Ландшафтный анализ территории

Согласно рельефу местности, геологическому строению и гидрогеологическим условиям, выделяются следующие территории: пригодные, ограниченно пригодные, непригодные для строительства и не подлежащие застройке.

К территориям, пригодным для строительства, относится большая часть посёлка.

Рельеф посёлка ровный, с общим понижением в сторону залива. Уклоны поверхности меняются от 3,6 до 2,7 м.

Грунтовые воды залегают на глубине 3,0 – 3,5 м.

В зоне основания зданий чаще всего будут находиться пески средней плотности. Условное расчётное давление составит не менее 0,3 Мга (по СНиП П-15-74).

Территориями, ограниченно пригодными для строительства, являются:

а) с уклоном поверхности более 10%, расположенные в северо-западной части посёлка;

б) с грунтовыми водами на глубине до 2,0 м от поверхности земли (такие земли занимают пониженный участок, расположенный восточнее промзоны).

Дальнейшее развитие жилой территории пос. Прибрежное возможно в восточном и юго-восточном направлениях.

1.4. Планировочные ограничения (лист ПП – 2)

За последнее время территория завода «ЖБИ-1», ныне ООО «ЕвроБалтСтрой», сократилась. Снизилась его производственная мощность. На освободившейся территории разместились предприятия с другим профилем работ.

В соответствии с санитарной классификацией (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) предприятий, производств и объектов установлены следующие размеры санитарно-защитных зон:

- предприятия первого класса – 1000 м;
- предприятия второго класса – 500 м;

- предприятия третьего класса – 300 м;
- предприятия четвёртого класса – 100 м;
- предприятия пятого класса – 50 м.

Объекты, имеющие СЗЗ первого и второго классов, на производственной территории пос. Прибрежное не имеются.

СЗЗ от существующих предприятий определена по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- | | | |
|------------------------|---|---|
| СЗЗ III класса – 300 м | - | ООО «Техпромресурс» (переработка меди, чёрного металла); |
| | - | ООО «ЕвроБалтСтрой» (производство изделий и конструкций из сборного железобетона для жилищного и гражданского строительства); |
| | - | ОГУП «ЖБИ-1» (производство железобетонных изделий); |
| СЗЗ IV класса – 100 м | - | ООО «Балткерамика» (производство изделий из глины и кирпича). |
| | - | ООО «Евромарка» (изготовление спиртных напитков); |
| | - | Трансформаторная подстанция 110/15 кВ «Прибрежная» на 2 трансформатора 110/15 кВ мощностью по 10 МВА. |
| СЗЗ V класса – 50 м | - | ООО «Металлическая упаковка» (производство консервных банок); |
| | - | гаражи (ориентировочно 1020 машино-мест); |
| | - | автодорога общегосударственного значения II категории Калининград – Мамоново. |
| СЗЗ – 200 м | - | очистны сооружения (производитель - ность 2,9 тонн м ³ /сутки). |

Водоохранная зона Калининградского залива – 2000 метров, минимальная ширина прибрежной защитной полосы – 500 м.

Водоохранная зона Голубого озера – 300 м, минимальная ширина прибрежной защитной полосой – 100 м.

В городах и поселениях при наличии ливневой канализации и набережной допускается границу прибрежных защитных полос совмещать с парапетом набережной.

В прибрежной защитной полосе выделяется бечевник – полоса суши вдоль берега водного объекта общего пользования (моря, реки, озера), предназначенная для общего пользования. Бечевником пользуются для передвижения и пребывания у водного объекта общего пользования, в том числе рыболовства и причаливания плавательных средств (без использования транспорта). Ширина бечевника не может превышать 20 м.

1.5. Транспортная и пешеходная структура (лист ПП – 7)

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемого посёлка Прибрежное выполнены с учётом ПДП, разработанного институтом «Калининградпромстройпроект» в 1994 году.

Посёлок Прибрежное расположен на берегу Калининградского залива в 6,6 км от г. Калининграда на автодороге общегосударственного значения II технической категории Калининград - Мамоново, по которой осуществляется автомобильная связь с российско-польской границей и городами области.

Перевозка пассажиров между посёлком и городом осуществляется автобусным маршрутом № 106 от автовокзала до разворотного кольца в посёлке на ул. Заводской.

Внутрипоселковый транспорт представлен, в основном, легковыми автомобилями, принадлежащими частным владельцам. Хранение автомобилей и мотоциклов, принадлежащих населению, осуществляется в гаражных обществах боксового типа, частично - в гаражах на приусадебных участках.

В северо-западной части посёлка расположено гаражное общество «Урал» на 229 гаражей, в центральной части, рядом с психиатрической больницей, гаражное общество «Лист - 1» на 138 гаражей, в юго-западной части - гаражное общество «Лист - 2» на 580 гаражей.

Общее количество индивидуальных гаражей в гаражных обществах составляет ориентировочно 1020 машино-мест.

Главными улицами посёлка являются ул. Заводская и ул. Парковая, по которым осуществляется основное движение автотранспорта. Остальные улицы не имеют твёрдого покрытия.

Общая протяженность всех улиц и проездов составляет 5,7 км, из них с усовершенствованным покрытием – 3,9 км. Общая площадь улиц, дорог и проездов в границах красных линий составляет 100,0 тыс. м², в том числе в селитебной части – 84,0 тыс. м².

Средняя ширина усовершенствованного покрытия – 6,0 м.

1.6. Выводы комплексного градостроительного анализа

Комплексный градостроительный анализ территории посёлка выполнен с целью определения и выявления проблемных планировочных ситуаций, требующих решения в период проектирования и строительства.

Оценены и проанализированы следующие факторы:

- природные условия и ресурсы;
- эколого-гигиеническая ситуация;
- современное использование территории;
- планировочные ограничения;
- состояние существующего жилого фонда и объектов обслуживания;
- состояние транспортной и инженерной инфраструктуры;
- ценность исторической застройки.

Комплексный градостроительный анализ территории посёлка позволил выявить следующие проблемные ситуации:

1. Расположившийся на берегу Калининградского залива посёлок имеет сложную градостроительную ситуацию. Его территория ограничена: с севера берегом Калининградского залива, с юга – производственной территорией, вплотную примыкающей к селитебной зоне, с запада – крупным лесным массивом, с востока – карьерами (зона отдыха «Голубые озёра»).

2. Центральная часть посёлка вплотную примыкает к производственной территории. Жилая застройка разделена несколькими улицами на жилые кварталы, застроенные 2-3-х, 5-9-ти и 10-этажными домами. Вплотную к многоэтажным домам примыкает 1-3-этажная усадебная жилая застройка, огороды (сложное соседство различных функциональных зон в системе существующего посёлка).

3. Западная часть посёлка застроена 6-этажными домами, северная – коттеджами с приусадебными участками 600 м², береговая северо-западная часть

занята дачными участками и гаражным обществом, что не формирует силуэта застройки со стороны Калининградского залива и вдоль автомагистрали.

4. Северо-восточная территория застроена 1-2-этажными домами с большим процентом физического износа, занята садами, огородами и несанкционированными хозяйственными постройками, создающими неблагоприятную картину на въезде в г. Калининград со стороны польской границы.

5. Главные улицы посёлка – Заводская, проходящая вдоль производственной зоны, Парковая, Береговая и Рабочая. Расчётные параметры этих улиц не соответствуют СНиП 2.07.01-89*, что затрудняет движение маршрутного автобуса № 106, связывающего посёлок с центром г. Калининграда. Возможна корректировка маршрута внутри посёлка.

6. В посёлке имеются: школа, детский ясли-сад, отделение связи, психиатрическая больница с поселковой поликлиникой и аптекой, клуб, библиотека, магазины, кафе, сберкасса, баня. В посёлке нет сформированного центра, больница находится в санитарной зоне от промышленных предприятий, здание клуба требует ремонта.

7. Пригодными под застройку являются:

- а) квартал усадебной застройки, расположенный в центральной части посёлка, содержит значительное количество превосходящих нормативные размеры приусадебных участков; необходимо провести межевание на участках указанных кварталов;
- б) северо-восточная часть посёлка, застроенная в основном сборно-щитовыми 1-2-этажными домами и хаотично расположенными хозпостройками; требует реконструкции;
- в) юго-восточная часть - свободная от застройки – необходимо определить наиболее рациональное функциональное использование.

8. Часть жилой застройки располагается в санитарно-защитной зоне с неблагоприятной экологической ситуацией от производственных предприятий.

9. Низкая обеспеченность зелёными насаждениями общего пользования. Недостаточное озеленение и благоустройство придомовых участков секционной жилой застройки.

10. Отсутствует общегородская система ливневой канализации и очистки дождевых стоков.

11. Необходимы:

- а) комплексная реконструкция и благоустройство жилых кварталов: ремонт и модернизация существующего жилого фонда, инженерных сетей, улично-дорожной сети, устройство спортивных, детских и хозяйственных площадок;
- б) улучшение экологического состояния жилых зон, а также ограничение и вывод грузового движения автотранспорта;
- в) упорядочение транспортно-пешеходной структуры;
- г) решение проблемы берегозащиты, берегоукрепления;
- д) предложение по формированию системы размещения объектов досуга, обслуживания, торговли, общепоселкового озеленения;
- е) решение вопроса соседства функции поселка и городской зоны отдыха («Голубые озера»);
- ж) формирование въезда в город Калининград со стороны Польши и силуэта поселка со стороны Калининградского залива.

Выявленные проблемы должны стать отправными пунктами при разработке соответствующих разделов проекта планировки территории посёлка Прибрежное.

2. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

2.1. Архитектурно-планировочное решение (листы ПП – 4, ПП – 5, ПП – 6)

Располагаясь на въезде в г. Калининград со стороны Польши через Мамоново, посёлок занимает ответственное положение.

Основной целью архитектурно-планировочного решения проекта планировки является дальнейшее развитие планировочной структуры, повышение уровня благоустройства поселка, сохранение окружающего ландшафта, внесение чёткости в функциональное использование территорий и транспортную структуру.

В основу архитектурно-планировочной организации пос. Прибрежное положены основные принципы:

- упорядочение функционального зонирования территории;
- сохранение и улучшение сложившейся поселковой среды;
- осуществление нового строительства с учётом природных особенностей, потребностей поселка и города в целом;
- формирование общественного центра посёлка, системы обслуживания и досуга;
- дальнейшее развитие транспортных и пешеходных сообщений.

Проектом предусматривается чёткое деление территории посёлка на группы кварталов, промышленно-складские и коммунальные территории, озеленение зоны отдыха для жителей посёлка, а также резервную зону под развитие жилищного строительства и других функциональных зон.

Проработаны мероприятия по охране окружающей среды, благоустройству жилых территорий, развитию инженерной инфраструктуры.

2.2. Общая концепция построения проектируемой территории посёлка

Основой композиционного решения территории поселка является:

- организация улицы регулируемого движения общепоселкового значения (районного) с коррекцией маршрута городского автобуса;
- вывод общепоселковой улицы к территории порта;
- организация прогулочной пешеходной зоны вдоль Голубого озера с выходом на набережную Калининградского залива;
- организация системы центров и подцентров обслуживания, размещаемых вдоль улицы районного значения;
- организация пешеходных направлений, связывающих центры и подцентры обслуживания с жилыми кварталами и набережными.

Наиболее важный принцип решения по функциональному использованию территории поселка и его транспортному обслуживанию - отношение к зоне отдыха города Калининграда «Голубые озера» и территории производственной зоны поселка.

Принцип подхода к вышеуказанным проблемам следующий:

- 1) территория поселка Прибрежное предназначена для проживания, обслуживания и организации мест приложения труда жителей поселка Прибрежное;
- 2) прибрежная территория озера и Калининградского залива в границах посёлка предназначены для отдыха жителей поселка;
- 3) улучшение экологической обстановки посёлка за счёт:
 - реорганизации производственных предприятий, находящихся вблизи селитебной зоны, проведения комплекса природоохранных мероприятий по уменьшению источников загрязнения окружающей среды и сокращению санитарно-защитных зон;
 - проведения мероприятий по снижению уровня загрязнений от предприятий за счёт усовершенствования технологий производств, очистки вод и фильтрации воздушных выбросов, а также за счёт регулирования размещения предприятий, имеющих санитарные зоны, с учётом завершения санитарных зон от таких предприятий до рекомендованных в проекте границ, т.е. путём осуществления внутреннего зонирования производственных территорий, основанного на принципе обеспечения нормального существования граничащей с производствами существующей жилой застройки.

Генеральным планом предлагается разработать специализированную целевую программу по изменению функционального использования производственной территории, перепрофилированию производственных объектов, являющихся источником вредных воздействий на окружающую среду, путём понижения класса СЗЗ, а также переноса таких объектов в глубину производственной территории с целью рационального использования территорий в санитарных зонах других предприятий, имеющих меньшие санитарные зоны

Таким образом, на территории производственной зоны возможно градостроительное регламентирование по размещению предприятий с зонами от 50, 100 и 150 м или, в особых случаях, при соблюдении вышеуказанного требования к санитарным зонам - до 200 м.

Территория, расположенная между производственной зоной посёлка и автодорогой Калининград - Мамоново, занята в настоящее время садами и огородами.

Данная территория может быть в перспективе использована для строительства объектов нежилого назначения: офисов, предприятий обслуживания транспорта, торговых представительств, выставочных комплексов, экологически чистых производств, имеющих санитарно-защитные зоны не более 50 м - с целью увеличения мест приложения труда и формирования въезда в город Калининград.

Территория между въездом в посёлок и производственной территорией проектом предлагается для строительства объектов нежилого назначения.

На данной территории более рационально для поселка и города в целом строительство таких объектов как:

- 1) общепоселковой рынок;
- 2) общественно-торговый центр в составе Дома культуры, объектов бытового обслуживания и досуга, магазинов;
- 3) спортивный комплекс со стадионом и спортивными площадками поселкового значения;
- 4) платные стоянки для хранения автомобилей, паркинг;
- 5) выставочные центры;
- 6) предприятия по обслуживанию транспорта.

Концепция планировочного решения поселка Прибрежное рассчитана на четкое деление территории на жилую зону поселка и зону отдыха города Калининграда («Голубые озера») с целью недопущения конфликта функций отдыха на озерах и жилой зоны посёлка.

Зелёная зона и пешеходные бульвары вдоль озера и Калининградского залива с детскими, видовыми площадками, площадками отдыха, сознательно отделяемые от зоны отдыха «Голубые озера», не предусматривают площадок, характерных для городской зоны отдыха.

При въезде в посёлок, на свободной территории между улицей Заводской и озером, предусматривается застройка следующих типов:

- многоквартирная секционная 5 – 9 этажная с объектами обслуживания в первых этажах – непосредственно при въезде в посёлок;
- многоквартирная секционного типа до 6 этажей – правее ул. Заводской;
- блокированная 2-3-этажная с приквартирными участками 100 - 400 м² - вдоль озера;
- 1-3-этажная индивидуальная с участками 600-1000 м² - севернее озера.

Транспортная структура поселка выполнена из расчета недопущения проезда автомобильного транспорта через жилую зону поселка в городскую зону отдыха. Подъезд к объектам зоны отдыха города Калининграда предусмотрен (см. ситуационную схему) отдельно:

- по дамбе;
- по существующему проезду;
- по проектируемому проезду через мост;

транзит через селитебную зону посёлка возможен, но неудобен, поэтому можно считать, что он исключён.

Зона размещения объектов обслуживания – вдоль сложившейся главной улицы (в 1-ых этажах жилых зданий) и на участке вновь формируемого центра посёлка (у существующего здания клуба), что обусловлено удобством транспортного обслуживания и его приближённостью к основной массе перспективной застройки (в том числе застройки I очереди строительства).

2.3. Функциональное зонирование и предложения по градостроительному регламентированию (лист ПП – 5)

Функциональное зонирование поселка выполнено в соответствии со статусом его территории, предложенным проектом генерального плана города Калининграда (НПФ «Энко», 2000 г.) и общим планировочным построением структуры поселка.

Основные обозначенные на чертеже «Функциональное зонирование и градостроительное регламентирование», ПП – 5, функциональные зоны:

Ж. Жилые зоны

- | | |
|--------|--|
| Ж. 1 | Индивидуальной жилой застройки усадебного типа с участками 600-1000 м ² |
| Ж. 2 | Многоквартирной жилой застройки секционного типа до 5-ти этажей |
| Ж. 3 | Многоквартирной 5-7 - этажной жилой застройки секционного типа |
| Ж.3-03 | Многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания в первых этажах |
| Ж. 4 | Блокированной 2-3-этажной жилой застройки с участками до 100-400 м ² |
| ПЖ.3 | Многоквартирной жилой застройки до 5-ти этажей с объектами обслуживания и эллингами (реконструкция портовых территорий) |

О. Объекты обслуживания

- О. 1 Территория объектов обслуживания городского значения
- О. 2 Территория детских учреждений (школа, детский сад)
- О. 2-1 Территория объектов обслуживания поселкового значения отдельно стоящих и размещаемых в первых этажах зданий
- О. 3 Территория объектов здравоохранения
- О. 4 Территория производственно-торговых и складских объектов (перспективная застройка)
- О. 4-1 Территория офисов, объектов производства, не имеющих санитарно-защитных зон
- О. 8 Спортивная зона

П. Производственные зоны

- П. 1 Территория объектов обслуживания автотранспорта
- П. 2 Зона объектов производства IV класса вредности с санитарно-защитной зоной до 100 м
- П. 2-1 Зона объектов производства с санитарно-защитной зоной до 300 м
- П. 1-0 Зона объектов коммунального назначения (гаражи)
- П. 0 Зона порта маломерных судов (эллинги, причалы)

И. Зоны инженерной инфраструктуры

- И. 2 Зона электроподстанции
- И. 3 Зона очистных сооружений
- И. 4 Зона очистных сооружений ливневого стока

Р. Природно-рекреационные зоны

- Р. 2 Зона зелёных насаждений общего пользования
- Р. 3 Зона пляжа
- Р. 5 Зона земель Гослесфонда
- Р. 6 Озеленение санитарно-защитных зон
- Р. 9 Зона мемориального комплекса

Д. Зоны транспортной инфраструктуры

- Ж. Д Зона железной дороги

Д	Зона автомагистрали
Д. 1	Территория улиц и проездов
Д. 2	Основные пешеходные направления
Д. 3	Территория автостоянок

Предложения по градостроительному регламентированию и использованию территорий по функциональным зонам выполнены в нижеследующей таблице, из расчета предложений «Правил застройки г. Калининграда».

Впоследствии возможно выполнение регламентирования как с большей, так и с меньшей детализацией.

Предложения по градостроительному регламентированию

Маркировка	Название функциональной зоны	Основное использование	Дополнительное использование	Запрещённое использование
1	2	3	4	5
Жилые зоны				
Ж. 1	Индивидуальной жилой застройки усадебного типа с участками 600-1000 м ²	<p>Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа с приквартирными участками 600-1000 м² ; блокированные жилые дома с приквартирными участками до 100 - 400 м²; магазины площадью до 40 м², кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов. Благоустройство и озеленение</p> <p>Параметры:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома – 600 м² (включая площадь застройки). Минимальная площадь участка на одну семью блокированного жилого дома – 100 м² (включая площадь застройки). 2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м. 3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений 3 м между строениями – 6 м <ol style="list-style-type: none"> 3.1. От границ соседнего участка до основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м. 3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1), санитарными правилами содержания населённых мест (№ 469080). <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений. 	<p>Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами, сады, огороды, бани, сауны при условии канализования стоков; сооружения для содержания мелкого домашнего скота и птицы, сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей; парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозяйственные постройки; для жилых домов усадебного типа: встроенные и отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки не более чем на два транспортных средства на один земельный участок; для блокированных жилых домов: встроенные и отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, не более чем на одно транспортное средство на один земельный участок.</p> <p>Условно разрешённые виды использования: детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы начальные и средние; объекты, связанные с отправлением культа, предприятия общественного питания, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины, помещения для занятия спортом, библиотеки, аптеки, небольшие гостиницы, пансионаты, почтовые отделения, телефон, телеграф.</p>	

		<p>2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.</p> <p>4. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа - не более 0,67; для блокированных жилых домов - не более 1,5.</p> <p>5. Высота зданий:</p> <p>5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м.</p> <p>5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.</p> <p>5.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.</p> <p>6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>7. Ограничения, связанные с размещением оконных проёмов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.</p> <p>8. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.</p>		
--	--	--	--	--

1	2	3	4	5
Ж. 2	Многоквартирной жилой застройки секционного типа до 6-ти этажей	<p>Многоквартирные жилые дома до 6-ти этажей; детские сады, иные объекты дошкольного образования; школы начальные и средние; клубные помещения много-целевого и специализированного назначения; библиотеки; аптеки; поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; выставочные залы; почта, телефон, телеграф; магазины торговой площадью до 100 м²; предприятия общественного питания; помещения для занятий спортом; парикмахерские; приёмные пункты прачечной и химчистки; отделения банков; общежития.</p> <p>Параметры:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчёта 24,8 м² на 1 чел. при уплотнении существующей застройки и 15,7 м² в проектируемой застройке. 2. Коэффициент использования территории: при уплотнении существующей застройки – не более 0,72; в проектируемой застройке – не более 1,15. 3. Предприятия обслуживания, разрешённые «по праву застройки», размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта. 4. Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей до 5-ти; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения. 	<p>Встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчёта не более чем на одно место парковки на одну квартиру, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчёту согласно строительных норм и правил.</p> <p>Условно разрешённые виды использования (требующие специального согласования) – разрешённые «по праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке: спортзалы, бассейны, станции «Скорой помощи», больницы, госпитали, профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, административные предприятия, офисы, конторы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, временные сооружения мелкорозничной торговли</p>	

Ж.3	Многоквартирной 5-9 этажной жилой застройки секционного типа	<p>Многоквартирные жилые дома 5-9 этажей; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотеки; аптеки; поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; выставочные залы; почта, телефон, телеграф; магазины торговой площадью до 100 м²; предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50; помещения для занятий спортом; парикмахерские; приёмные пункты прачечной и химчистки; отделения банков; общежития. Благоустройство и озеленение.</p> <p>Параметры:</p> <p>1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчёта 17,3 м² на 1 чел. при уплотнении существующей застройки и 11,7 м² на 1 чел. в проектируемой застройке.</p> <p>2. Коэффициент использования территории : при уплотнении застройки – 1,94; в проектируемой застройке – 1,54.</p> <p>3. Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей 5-7; высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 30 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.</p> <p>4. Процент озеленения территории не менее норматива СНиП.</p>	<p>Встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчёта не более чем на одно место парковки на одну квартиру, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчёту, согласно строительных норм и правил.</p> <p>Условно разрешённые виды использования (требующие специального согласования) – разрешённые «по праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке: объекты ,связанные с отправлением культа, спортзалы, бассейны, видеосалоны, заведения среднего специального образования, административные предприятия, офисы, конторы, больницы, госпитали.</p>	
Ж. 3-03	Многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания в первых этажах	<p>Многоквартирная жилая застройка в 5-9 этажей, объекты общественного назначения, как встроенные в первые этажи жилых зданий или пристроенные к ним, так и в отдельно стоящих зданиях, озеленение и благоустройство, парковки и стоянки автомобилей для нужд данной зоны. Виды использования территории, а также параметры действуют как для подзоны Ж. 3, так и подзоны О. 2.</p> <p>Процент застройки общественного назначения до 30% от общей площади застройки.</p>	Виды использования территории действуют как для подзоны Ж. 3, так и подзоны О. 2.	Всякое строительство, не указанное в пунктах 3 и 4

<p>ПЖ. 3</p>	<p>Многоквартирной жилой застройки до 5-ти этажей с объектами обслуживания и эллингами (реконструкция портовых территорий)</p>	<p>Многоквартирная жилая застройка до 5 этажей с объектами обслуживания; объекты обслуживания и торговли, встроенные в первые этажи жилых зданий или пристроенные к ним, а также отдельно стоящие; сооружения для постоянного хранения транспортных средств, в том числе и водных; гостиницы; предприятия общественного питания; пункты проката; лодочные станции; помещения обслуживающего персонала.</p>	<p>Озеленение и благоустройство территории, малые архитектурные формы, общественные туалеты, сауны, бассейны, объекты инженерной инфраструктуры.</p>	<p>Не допускается размещение производственных предприятий и других объектов с санитарно-защитной зоной более 50 м.</p>
--------------	--	--	--	--

Ж. 4	Блокированной 2-3 -этажной жилой застройкой с приквартирными участками до 100-400 м ²	<p>Блокированная жилая 2- 3 этажная застройка с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с приквартирными участками до 400 м² без площади застройки.</p> <p>Параметры:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. минимальная площадь участка на одну семью блокированного жилого дома 100 м² без площади застройки; 2. расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – до 6 м; 3. минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между расстояниями – 3 м ; хозяйственных и прочих строений – 1 м. <p>От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП. 2.07.01-89* (прил.1), санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).</p>	Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; сады, огороды, бани, сауны при условии канализирования стоков, сооружения для выращивания цветов, фруктов, овощей; парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозпостройки, строения для содержания мелкого домашнего скота; встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.	
Общественная застройка				
О. 1	Объектов обслуживания городского значения	Скверы, бульвары, гостиницы, центры обслуживания туристов, клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения, видеосалоны, выставочные залы, информационные центры, магазины, предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные, рестораны; парикмахерские, почта, телефон, телеграф, аптеки, приемные пункты прачечной и химчистки, банки, отделения банков	Сооружения и устройства для постоянного и временного хранения транспортных средств, общественные туалеты	

О. 2	Детских учреждений (школа, детский сад)	<p>Учреждения воспитания и образования; учреждения здравоохранения, социального обеспечения; спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения (спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, бассейны); учреждения отдыха; гостиницы; хозяйственные участки, мастерские учебных заведений, озеленение и благоустройство территории</p> <p>Параметры:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Площадь озеленения участка – не менее 40%. 2. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей до 4-х; высота от уровня земли до верха кровли не более 20 м. 3. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц непрерывного движения – 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25 м. 	<p>Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.</p> <p>Условно разрешённые виды использования: крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей); гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; временные сооружения мелкорозничной торговли; казино, общественные туалеты</p>	<p>Всякое строительство, не указанное в пунктах 3 и 4</p>
О. 2-1	Объектов обслуживания поселкового значения отдельно стоящих и размещаемых в первых этажах зданий	<p>Предприятия обслуживания, разрешённые «по праву застройки» размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что выходы для посетителей обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок.</p> <p>Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 5-7, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха кровли – не более 34 м; как исключение – шпили, башни, флагштоки без ограничения.</p>	<p>Сооружения для автостоянок временного хранения автотранспортных средств</p>	
О. 3	Объектов здравоохранения	<p>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, физкультурно-оздоровительных сооружений, бассейны, озеленение и благоустройство территории</p>	<p>Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, гаражи и стоянки</p>	

О. 4	Производственно-торговых и складских объектов (перспективная застройка)	Перспективная застройка для размещения офисов, производственных предприятий, не имеющих санитарно-защитных зон, баз оптовой торговли, станций техобслуживания автотранспорта, пожарного депо, объектов торговли и питания	Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. Озеленение и благоустройство территорий, установка рекламных щитов	
О. 4-1	Офисов, объектов производства, не имеющих санитарно-защитных зон	Профессионально-технические, средние специальные учебные заведения, клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; объекты, связанные с отправлением культуры; выставочные залы и комплексы, информационные центры; магазины, торговые центры; рынки открытые и закрытые; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары, закусочные, рестораны; парикмахерские; дома моды, пошивочные ателье; почта, телефон, телеграф, аптеки, кабинеты практикующих врачей, бани; приёмные пункты и предприятия прачечной и химчистки; здания управлений, администрации, офисы фирм и компаний, агентства, банки, отделения банков; выставки, ярмарки, казино, общественные туалеты; инженерные сооружения	Озеленение, благоустройство территории, установка рекламных щитов, размещение мелких объектов торговли и питания, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, общественные туалеты	
О. 8	Спортивная зона	Разрешённые «по праву застройки» виды землепользования: клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортплощадки, теннисные корты, волейбольные и баскетбольные площадки, стадион; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары; общественные туалеты	Сооружения для постоянного и временного хранения автотранспорта, озеленение и благоустройство территорий	

Производственные зоны				
П. 1	Объектов обслуживания автотранспорта	Размещение автостоянок, многоярусных парковок, автосервисов, в том числе автомоек, автозаправочных станций, в том числе газовых	Озеленение, благоустройство территорий, установка рекламных щитов, размещение мелких объектов торговли и питания	
П. 2, П. 2-1	Зона объектов производства III - IV класса вредности с санитарно-защитной зоной до 100 м, 300 м	Разрешённые «по праву застройки» виды использования: предприятия III - IV класса вредности, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; предприятия IV - V класса вредности; инженерные сооружения	Озеленение и благоустройство территории. Процент озеленения территории не менее 25%	
П. 1-0	Зона объектов коммунального назначения (гаражи)	Разрешённые «по праву застройки» виды использования: предприятия коммунального хозяйства, склады, базы, предприятия V класса вредности, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, предприятия по обслуживанию транспортных средств; инженерные сооружения	Озеленение и благоустройство территории. Процент озеленения территории не менее 25%, общественные туалеты	
ПО	Зона порта маломерных судов (эллинги, причалы)	Предприятия и учреждения по обслуживанию водного транспорта, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, в том числе и водного; объекты обслуживания и торговли, гостиницы; предприятия общественного питания; столовые, кафе, бары, закусочные; рестораны; пункты проката спортивного и другого инвентаря; лодочные станции; помещения обслуживающего персонала, общественные туалеты	Озеленение и благоустройство территории, пункты проката, мелкие архитектурные формы, предприятия общественного питания, бары, кафе, туалеты и т.д.	Не допускается размещение производственных предприятий и других объектов с санитарно-защитной зоной больше 50 м
Зоны инженерной инфраструктуры				
И. 2	Зона электроподстанции	Сооружения для обеспечения энергоснабжения производственных, жилых и других объектов, а также ограничение на использование соответствующих территорий с учётом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия	Озеленение и благоустройство территории, сооружения для постоянного и временного хранения автотранспорта	

И. 3	Зона очистных сооружений	Предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций с включением территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны. Территория определена с учётом санитарно-защитных зон, предназначенных обеспечить необходимые разрывы	Подъезды для проведения ремонтных работ. Озеленение и благоустройство территории, сооружения для временного хранения автотранспорта	
И. 4	Зона очистных сооружений ливневого стока	Предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций с включением территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны. Территория определена с учётом санитарно-защитных зон, предназначенных обеспечить необходимые разрывы	Подъезды для проведения ремонтных работ. Озеленение и благоустройство территории, сооружения для временного хранения автотранспорта	
Природно-рекреационные зоны				
Р. 2	Зона зелёных насаждений общего пользования	Озеленение и благоустройство территорий скверов, бульваров, мощение пешеходной плиткой, установка малых архитектурных форм, высадка деревьев и кустарников, создание цветников	Малые объекты торговли, питания, прокладка инженерных коммуникаций	
Р. 3	Зона пляжа	Размещение сооружений, связанных с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы). Строительство: кафе, бары, рестораны, кемпинги, пункты питания, проката спортивного инвентаря, а также лодочных станций, помещений для обслуживающего персонала и общественные туалеты	Места для палаточных городков, спортивные и игровые площадки, открытые площадки для стоянки автотранспорта, кабинки для переодевания, беседки, рекламные щиты	
Р. 5	Зона земель Гослесфонда	Назначение: Зона Р. 5 организуется на территории лесопарков для организации отдыха населения с целью сохранения ценных природных особенностей и ландшафтов при создании условий осуществления минимального воздействия на окружающую среду		

Р. 6	Территория озеленения санитарно-защитных зон	Предусматривается: размещение объектов, не имеющих класса вредности, озеленение с учётом повышения эффективности очистки воздушного бассейна и возможного в дальнейшем сокращения размеров санитарно-защитных зон; мероприятия по инженерной подготовке, направленные на обеспечение охраны окружающей среды; озеленение и благоустройство санитарно-защитных зон	Размещение сооружений для постоянного и временного хранения автотранспорта	
Р. 9	Территория мемориального комплекса	Экспликация мемориального комплекса используется в системе зелёных насаждений. Озеленение частичное. Проезды, аллеи, дорожки		
Зоны транспортной инфраструктуры				
Ж.Д.	Зона железной дороги	Объекты и сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры (железнодорожного транспорта)	Благоустройство	
Д	Зона автомагистрали	Размещение автодороги общегосударственного значения II категории Калининград – Мамоново, используемой для движения автотранспорта	Сооружения для временного хранения транспортных средств, а также земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и зелёные полосы	
Д. 1	Территории улиц и проездов	Улицы, проезды, остановки общественного транспорта, парковки, прокладка инженерных коммуникаций	Благоустройство и озеленение, прокладка инженерных коммуникаций	Всякое строительство, кроме остановочных павильонов
Д. 2	Основные пешеходные направления	Организация малых архитектурных форм, озеленение и благоустройство	Мелкие объекты торговли и питания, прокладка инженерных коммуникаций	Всякое строительство, не указанное в пунктах 3 и 4
Д. 3	Территория автостоянок	Строительство открытых автомобильных стоянок для временного хранения транспортных средств	Благоустройство и озеленение, установка рекламных щитов	

2.4. Основные технико-экономические показатели застройки, расчёт учреждений обслуживания

Жилой фонд в границах корректировки проекта планировки пос. Прибрежное на перспективу ориентировочно составит 227,8 тыс. м² общей площади.

Застройку посёлка предлагается осуществить 1-3-этажными индивидуальными жилыми домами с участками 600 -1000 м², 6 и 5-9-этажными секционными многоквартирными жилыми домами, 2-3-этажными блокированными жилыми домами с приквартирными участками 100-400 м².

Ниже приводятся сводные данные по жилой застройке на конец проектного периода – 2022 г.

Технико – экономические показатели жилой застройки на расчетный срок

Таблица № 3

№№ п/п	Тип застройки Обозначение функциональной зоны	Единица измерения	Существующий сохраняемый жилой фонд	Новое строи- тельство	Итого
1	2	3	4	5	6
1.	Индивидуальная 1-3-этажная жилая застройка усадебного типа с участками 600 -1000 м ² (плотность населения – 28 -33 чел./га) Ж.1	тыс. м ² общей <u>площади</u> %	<u>10,1</u> 8,3	<u>8,8</u> 7,5	<u>18,9</u> 7,9
		квартир	120	35	155
		тыс. чел. населения	0,4	0,1	0,5
2.	Многоквартирная жилая застройка секционного типа до 6 этажей (плотность населения - 350 -420 чел./га) (Расчетная этажность = 6) Ж.2, ПЖ.3	тыс. м ² общей <u>площади</u> %	<u>8,0</u> 6,6	<u>55,0</u> 46,8	<u>63,0</u> 26,3
		квартир	157 и 36 комнат общежития	830	987 и 36 комнат общежития
		тыс. чел. населения	0,5	2,8	3,3
3.	Многоквартирная секционная 5-9-этажная жилая застройка (плотность населения - 420 чел./га)	тыс. м ² общей <u>площади</u> %	<u>101,9</u> 83,5	<u>31,3</u> 26,6	<u>133,2</u> 55,6

	(Расчетная этажность = 7) Ж.3	квартир	1974 и 87 комнат общежития	510	2484 и 87 комнат общежи - тия
		тыс. чел. населения	5,1	1,6	6,7
4.	Блокированная 2-3-этажная застройка с участками 100 - 400 м ² (плотность населения – 100 чел./га) Ж.4	тыс. м ² общ. <u>площадь</u> %	<u>2,0</u> 1,6	<u>22,4</u> 19,1	<u>24,4</u> 10,2
		квартир	48	112	160
		тыс. чел. населения	0,1	0,4	0,5
Всего:		тыс. м² общей площади %	<u>122,0</u> 100,0	<u>117,5</u> 100,0	<u>239,5</u> 100,0
		квартир	2291 и 123 комнаты общежития	1487	3786 и 123 комнаты
		тыс. чел. населения	6,1	4,9	11,0

Под снос по реконструкции попадают жилые дома № 1, 7, 9 по ул. Заводской, № 3,4 по Рабочему переулку и № 21 по ул. Парковая, всего 36 квартир, 1535,6 м² общей площади.

Существующие жилые дома с процентом физического износа свыше 70%, в основном сборно-щитовые постройки 50-70-х годов, морально и физически устаревшие, предлагается, при достижении предельной стадии амортизации, заменить на новые того же типа застройки. Проектом учтена перспективная плотность застройки на территориях существующей застройки, требующей сноса, из учета строительства на их месте с максимальной плотностью, соответствующей застройке 5-7 этажей.

Жилые дома №№ 2-14 по ул. Заводской (всего 15 квартир, 542 м² общей площади) попадают в санитарно-защитную зону от предприятий, поэтому данный жилой фонд предлагается использовать под объекты нежилого назначения, не имеющие санитарных зон (офисы, объекты торговли, досуга).

Население посёлка Прибрежное к концу проектного периода ориентировочно составит 11,0 тыс. чел.

Расчёт населения в проектируемой индивидуальной усадебной и блокированной застройке произведён исходя из коэффициента семейности по г. Калининграду, равного 3,1, средней жилищной обеспеченности 18-20 м²/чел. в секционной многоэтажной жилой застройке.

Жилой фонд посёлка Прибрежное характеризуется следующими технико-экономическими показателями:

1.	Общая площадь жилого фонда	-	239,5 тыс. м ²
	в том числе:		
	- проектируемого	-	117,5 тыс. м ²
	- существующего сохраняемого	-	122,0 тыс. м ²
1а.	Общая площадь существующего жилого фонда, переводимого в нежилой (в санитарно-защитной зоне)		- 1,3 тыс. м ²
2.	Количество квартир, всего	-	3786 кв. и 123 комнаты общежития
	в том числе:		
	- проектируемых	-	1487 кв.
	- существующих сохраняемых	-	2291 и 123 комнаты общежития
2а.	Количество квартир в жилом фонде, переводимом в нежилой (в санитарно-защитной зоне)	-	35 кв.
3.	Средняя этажность	-	4,0 эт.
4.	Население посёлка, всего	-	11,0 тыс. чел.
	в том числе:		
	- в проектируемых жилых домах	-	4,9 тыс. чел.
	- в существующем сохраняемом жилом фонде	-	6,1 тыс. чел.

5. Плотность населения:
- нормативная при применении высокоплотной 6, 5-9-этажной секционной жилой застройки (СНиП 2.07.01-89*, прилож. 4, табл. 2) - 420 чел./га
 - фактическая - 460 чел./га
 - нормативная при применении усадебной застройки с приквартирными земельными участками 600-1000 м² (СНиП 2.07.01-89*, прилож. 5) - 28 - 40 чел./га
 - фактическая - 38 чел./га
 - нормативная при применении 2-3-эт. блокированной жилой застройки с приквартирным земельным участком 100-400 м² (СНиП 2.07.01-89*, прил.5) - 100 чел./га
 - фактическая - 120 чел./га
 - средняя фактическая - 145 чел./га
6. Средняя обеспеченность 1 чел. общей площадью жилого фонда - 21,8 м²/чел.

Проектом предлагается **резервное** развитие жилой зоны посёлка на следующей территории.

1) В северо-западной части на участке около 10 га. В связи с высоким уровнем стояния грунтовых вод (0,2-0,8 м) данная территория требует проведения инженерных мероприятий. Жилая застройка – усадебная с участками при квартире 800 –1000 м². Ориентировочный выход планируемого жилья – 15,0 тыс. м² общей площади, 100 квартир (домов), 0,4тыс. чел. населения.

2) В центральной части на участке 8,6га. Предлагается заменить 1 эт.

усадебную застройку многоквартирной 5-7 этажной (плотность населения – 350 - 420 чел./ га). Ориентировочный выход жилого фонда – 66,0 общей площади, 1020 квартир, 3,3 тыс. чел. населения.

Расчёт учреждений обслуживания

Ёмкость и набор учреждений обслуживания учитывают нормы СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Количество мест в детских дошкольных учреждениях и школах в расчёте на 1000 жителей принимается согласно рекомендаций «Генерального плана г. Калининграда», выполненного научно-проектной фирмой «Энко», Санкт-Петербург, 2000 г. Существующая школа на период расчетного срока не сможет вместить необходимое количество учащихся, однако проектом не предлагается её расширение в связи с характерными для окраин города Калининграда процессами, проявляющимися в общей тенденции оттока старшеклассников в специализированные лицеи и общеобразовательные школы, расположенные в центральной части города.

Посёлок Прибрежное примыкает к зоне отдыха г. Калининграда «Голубые озера», в связи с чем планируется строительство встроенно – пристроенного в жилой дом торгового комплекса с кафе (супермаркета) при въезде в посёлок для обслуживания отдыхающих и жителей поселка .

Ёмкость объектов первичного обслуживания несколько завышена относительно норм СНиП с учётом обслуживания отдыхающих в зоне отдыха г. Калининграда «Голубые озера».

Вышеуказанный расчёт по ёмкости и набору учреждений соцкультбыта приведен в таблице № 4.

Проектом предлагается резервная застройка производственно-торговыми объектами, офисами на территории существующего садового общества, расположенного между автодорогой Калининград – Мамоново и производственной зоной посёлка.

Расчёт учреждений обслуживания (СНиП 2.07.01-89*, приложение 7)

Население – 11,0 тыс. чел.

№№ п/п	Наименование показателей Обозначение функциональной зоны	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требует- ся по нормам СНиП	Преду- смотрено проектом	Общая площадь, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Учреждения городского значения							
1.	Психиатрическая больница О.3	коек			260	10,3	Существующая
2.	Производственно -торговые и складские объекты О.4					39,0	Перспективная застройка (см. примечание)
3.	Офисы, объекты производ - ства, не имеющие санитарно – защитных зон О.4 - 1					45,0	Перспективная застройка см. примечание)
4.	Существующая жилая застройка, находящаяся в санитарно-защитной зоне и предлагаемая для исполь- зования под офисы и другие объекты нежилого назначения О.4 - 1					0,5	Существующая

5.	Объекты обслуживания городского значения (торговые, выставочно-торговые залы, объекты досуга) О.1					25,0	
	Итого по учреждениям городского значения					119,8	
Учреждения поселкового значения (О.2 – 1) См. условные обозначения на листе ПП -7							
1.	Учреждения внешкольные	мест	10% от общего числа школьников	89	89	-	В помещениях для культурно-массовой работы с населением и в составе Дома культуры
2.	Общественный центр	объект	1 на район	1	1	1,8	Проектируемый, реконструкция существующего здания клуба
3.	Поликлиника	посещ. в смену	80 (существ.)	по заданию на проектирование		0,4	существующая
4.	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребёнка (до года)	4	704	704	0,1	Встроенно-пристроенная к жилому дому
5.	Торговый комплекс с кафе на 20 мест	м ² торговой площади	-	-	400	1,0	Проектируемый, встроенно-пристроенный к жилым домам
6.	Рыночный комплекс	м ² торговой площади	24	264	264	0,6	Павильоны, навесы

г. Калининград. пос. Прибрежное. Корректировка проекта планировки территории

7.	Танцевальные залы	мест	3	33	33	-	В составе Дома культуры, центров досуга
8.	Клубы, Дома культуры	посетительское место	40	440	450	1,6	Реконструкция клуба
9.	Комплекс церкви	численность персонала			20	0,5	Отвод участка
10.	Кинотеатры	мест	10	110	110	-	В составе Дома культуры предлагается кино-концертный зал
11.	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	33	33	0,1	В помещениях для культурно-массовой работы с населением и в здании Дома культуры
12.	Библиотеки	тыс. томов	4,5	49,5	49,5	0,3	Расширение существующей (32 тыс. томов книг) и в новом здании Дома культуры
13.	Катерная стоянка сезонного типа на основе плавучих причалов					1,0	
	Итого по учреждениям поселкового значения					7,4	

Учреждения **первичного** обслуживания (**См. условные обозначения на листе ПП -7)**

1.	Детские дошкольные учреждения 0.2	место	45	495	340	2,8	Предлагаются детские дошкольные учреждения в 1-х этажах проектируемых жилых домов и в отдельно стоящих коттеджах
					155	1,7	Существующий сохраняемый я/сад
2.	Средние общеобразовательные школы 0.2	место	140	1540	890 существ.	18,7	Существующая сохраняемая
3.	Аптеки	объект	1 на микрорайон	2	2	-	В составе существующей поликлиники, торгового центра
4.	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребёнка (до 1 года)	0,3	53	53	0,05	Встроенно-пристроенный к жилому дому
5.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² общей площади	70	770	770	0,3	В проектируемом спорткомплексе, встроенно-пристроенные к жилым домам
6.	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	30	330	330	-	В составе существующей школы и проектируемого спортивного комплекса
7.	Спортивный комплекс	м ² площади пола				2,3	Отвод земельного участка

8.	Бассейны крытые и открытые общего пользования	м ² зеркала воды	9	99	273	-	В составе спортивного комплекса
9.	Спортивные территории	га	0,25	2,7	0,6	-	На территории школы
					2,1	-	Проектируемая спорт. территория
10.	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м ² площади пола	50	550	550	0,2	Встроенно-пристроенные к жилым домам,
						-	в составе проектируемого Дома культуры
11.	Магазины:						
	- продовольственных товаров	м ² торговой площади	70	770	700 проектир.	1,7	Продовольственных и непродовольственных товаров, встроенно-пристроенные к жилым домам, отдельно стоящие
	- непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30	330			
12.	Предприятия общественного питания	место	8	88	20	0,1	Существующие сохраняемые

					80	0,4	Встроенно-пристроенные к жилым домам, отдельно стоящее кафе на 50 мест
13.	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	33	33	0,06	Встроенно-пристроенный к жилому дому
14.	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	21,4	4	0,06	Существующие сохраняемые
					22	0,3	Встроенно-пристроенные к жилым домам, в составе торгового центра
15.	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	110	120	0,1	Встроенно-пристроенные к жилым домам
16.	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	44	50	0,1	- // -
17.	Бани, сауны	место	5	55	30	0,7	В составе проектируемого спортивного комплекса
					25	0,3	Существующая сохраняемая
18.	Отделение связи IV – V категории	объект	1 на микрорайон	1	1	0,4	Расширение существующего сохраняемого
19.	Филиалы сберегательного банка	операционное место	1 на 2 – 3 тыс. чел.	3	2 сущ.	0,08	Расширение существ. сохраняем.
					1 проектир.		

20.	Юридическая консультация	юрист-адвокат	1 на 10 тыс. чел.	1	1	0,05	Встроенно-пристроенная к жилому дому
21.	Жилищно-эксплуатационная контора	объект	1 на микрорайон	1	1	0,2	Существующая сохраняемая
22.	Пункт приёма вторсырья	- // -	1 на микрорайон	1	1	0,1	В коммунальной зоне
23.	Пожарное дело	объект	1 на поселок	1	1	0,6	На территории пром. зоны
	Итого по учреждениям первичного обслуживания					32,7	
	Всего по посёлку					160,0	

ПРИМЕЧАНИЕ: Перспективная застройка городского значения (п.п № 2,3 настоящей таблицы: производственно – торговые и складские объекты, офисы, объекты производства, не имеющие санитарно – защитных зон), предлагаемая проектом на период за расчетный срок (2022 г.) на территории садового общества вдоль автодороги Калининград – Мамоново, в расчеты энергоресурсов не включается.

2.5. Первая очередь строительства (лист ПП – 4)

Первый этап I очереди строительства

На первую очередь строительства (2010 – 2012 гг.) и первый этап первой очереди планируется следующая жилая застройка:

- 1-3-этажная индивидуальная с участками 600-1000 м²;
- многоквартирная секционного типа до 6 этажей;
- многоквартирная секционного типа 5 – 9 этажная;
- блокированная 2-3-этажная с приквартирными участками 100 - 400 м².

Основные технико - экономические показатели по жилой застройке на период I очереди приведены в таблицах №№ 5,6, на первый этап I очереди – в таблице № 7.

Технико – экономические показатели жилой застройки на I очередь строительства.

Таблица № 5

№№ п/п	Тип застройки Обозначение функциональ- ной зоны	Единица измерения	I очередь строительства (в пределах границ данного периода)		
			Существующий сохраняемый жилой фонд	Новое строи- тельство	Итого
1	2	3	7	8	9
1.	Индивидуальная 1-3-этажная жилая застройка с участками 600-1000 (плотность населения – 28 - 40 чел./га) Ж.1	тыс. м ² общей площади	2,4	4,2	6,6
		квартир	22	17	39
		тыс. чел. населения	0,07	0,06	0,1
2.	Многоквартирная секционная жилая застройка до 6 этажей (расчет по кондоминиуму) (Расчетная этажность = 6) Ж.2	тыс. м ² общей площади	-	51,0	51,0
		квартир	-	785	785
		тыс. чел. населения	-	2,5	2,5
4.	Многоквартирная секционная 5-9 этажная жилая застройка (расчет по кондоминиуму) (Расчетная этажность = 7) Ж.3	тыс. м ² общей площади	-	10,0	10,0
		квартир	-	154	154
		тыс. чел. населения	-	0,5	0,5

5.	Блокированная 2-3-этажная застройка с участками 100 - 400 м ² (плотность населения – 100 чел./га) Ж.4	тыс. м ² общей площади	2,0	22,4	24,4
		квартир	48	112	160
		тыс. чел. населения	0,1	0,4	0,5
Всего:		тыс. м² общей площади	4,4	87,6	92,0
		квартир	70	1068	1138
		тыс.чел. населения	0,2	3,46	3,7

Примечание: ТЭП по первой очереди строительства – в том числе от общего расчета по поселку в целом.

Таблица № 6

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1.	Общая площадь жилого фонда	тыс. м ²	92,0
2.	Количество квартир, всего	квартир	1138
	в том числе:		
	- в существующей сохраняемой жилой застройке	- // -	70
	- в проектируемой жилой застройке	- // -	1068
3.	Численность населения, всего	тыс. чел.	3,7
	в том числе:		
	- в существующем сохраняемом жилом фонде	- // -	0,2
	- в проектируемой жилой застройке	- // -	3,5
4.	Средняя обеспеченность общей площадью 1 чел.	м ² /чел.	24,9
5.	Плотность населения	чел./га	125,0
6.	Средняя этажность	этаж	4,0

Технико – экономические показатели жилой застройки на**1 этап I очереди строительства.**

Таблица № 8

№№ п/п	Тип застройки Обозначение функциональ- ной зоны	Единица измерения	1 этап I очереди строительства (в пределах границ данного периода)		
			Существующий сохраняемый жилой фонд	Новое строи- тельство	Итого
1	2	3	7	8	9
1.	Индивидуальная 1-3-этажная жилая застройка с участками 600 (плотность населения – 40 чел./га) Ж.1	тыс. м ² общей площади	-	3,5	3,5
		квартир	-	14	14
		тыс. чел. населения	-	0,05	0,05
2.	Многokвартирная секционная жилая застройка до 6 этажей (расчет по кондоминиуму) (Расчетная этажность = 6) Ж.2	тыс. м ² общей площади	-	30,3	30,3
		квартир	-	466	466
		тыс. чел. населения	-	1,5	1,5
4.	Многokвартирная секционная 5-9 этажная жилая застройка (расчет по кондоминиуму) (Расчетная этажность = 7) Ж.3	тыс. м ² общей площади	-	10,0	10,0
		квартир	-	154	154
		тыс. чел. населения	-	0,5	0,5
5.	Блокированная 2-3-этажная застройка с участками 100 - 400 м ² (плотность населения – 100 чел./га) Ж.4	тыс. м ² общей площади	-	20,0	20,0
		квартир	-	100	100
		тыс. чел. населения	-	0,35	0,35
Всего:		тыс. м² общей площади	-	63,8	63,8
		квартир	-	734	734
		тыс.чел. населения	-	2,4	2,4

Примечание: ТЭП по первому этапу первой очереди строительства – в том числе от общего расчета по поселку в целом.

Расчёт учреждений культурно-бытового обслуживания на I очередь строительства и первый этап I очереди строительства приведён в нижеследующей таблице № 9.

Расчет учреждений обслуживания (СНиП 2.07.01-89*, приложение 7) на 1 очередь строительства / 1 этап строительства

Население – 3,7 тыс. чел./ 2,4 тыс. чел.

Таблица № 9

Условные обозначения см. на листе ПП – 7

№ № п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Требуется по нормам СНиП	Предусмотрено проектом	Общая площадь, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Детские дошкольные учреждения	место	45	166	85/ 85	0,8/ 0,8	2 проектируемых я/сада
2.	Средние общеобразовательные школы	место	140	518	-	-	Существующая сохраняемая школа
3.	Торговый комплекс с кафе на 20 мест	м ² торговой площади			400/400	1,1/ 1,1	Встроено-пристроенный к жилым домам
4.	Предприятия общественного питания	посадочных мест	8	30	50/20	0,3/-	Кафе
5.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² общей площади	70	259	260/168	0,3/ 0,2	Встроенно-пристроенные к жилым домам
6.	Спортивные территории	га	0,25	0,9	2,1/-	-	Проектируемый стадион
7.	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	м ² площади пола	50	185	185/120	0,2/ 0,1	Встроенно-пристроенные к жилым домам

8.	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	м ² торговой площади	100	370	400/-	1,0/-	Встроенно-пристроенные к жилым домам
9.	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	7,4	10/5	0,2/0,1	Встроенно-пристроенные к жилым домам
10.	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	37	40/24	0,2/0,1	- // -
11.	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4,0	14,8	16,0/9,6	0,2/0,1	- // -
12.	Пункт приёма вторсырья	- // -	1 на микрорайон	1	1/-	0,1/-	В коммунальной зоне за пределами границ 1 очереди
14.	Комплекс церкви	численность персонала, чел.			20/-	0,5/-	Отвод участка
15.	Катерная стоянка сезонного типа на основе плавучих причалов					1,0/1,0	
15.	Объекты обслуживания городского значения (выставочные залы, объекты торговли и др.)					25,0/-	
	Всего по I очереди / 1 этапу					30,9/3,5	

Примечание: 1.ТЭП по первой очереди строительства, *первому этапу строительства* приведены в границах, соответствующих данным этапам развития посёлка.

2.ТЭП по первой очереди строительства, *первому этапу строительства* – в том числе от общего расчета по поселку в целом.

2.6. Транспортное и пешеходное обеспечение (листы ПП- 7, ПП – 8)

В основу проектного решения положено создание уличной сети, органически связанной существующей сетью улиц посёлка с внешними дорогами, позволяющей ограничить потоки транзита автотранспорта через территорию посёлка.

Разрабатываемым проектом предусматривается сохранение существующих улиц, их реконструкция, а также прокладка новых.

На территории посёлка запроектированы открытые асфальтобетонные стоянки для временного хранения автомобилей.

Хранение служебных и грузовых автомобилей предусмотрено на территории производственной зоны. Въезд транспорта на производственную территорию осуществляется со стороны автодороги Калининград - Мамоново.

При решении транспортной структуры посёлка предусматривается, в соответствии СНиП 2.07.01-89*, следующая классификация улично-дорожной сети:

1. Магистральные улицы районного значения: ул. Заводская, Парковая, вновь проектируемые улицы (см. схему транспортного обслуживания).
2. Улицы местного значения: Строительная, Береговая, Рабочая, Воскресенская, Крещенская, Новая и вновь проектируемые улицы и проезды.
3. Пешеходные связи, набережные (см. схему транспортного обслуживания).

Проектом предусматривается сохранение и реконструкция существующих магистральных улиц Заводская, Парковая, которые обеспечивают транспортную связь жилых и общественных территорий посёлка с областным центром, другими городами области, а также выходы на улицы местного значения и вновь проектируемые улицы с учётом пропуска общественного и легкового транспорта. Ширина в красных линиях 16,0 – 25,0 м, дорожное полотно 7,0 м.

Въезд и выезд на территорию производственных предприятий осуществляется с автодороги Калининград – Мамоново. Ширина в красных линиях 20,0 м, дорожное полотно – 6,0 м.

Улицы местного значения (жилые улицы), обеспечивающие транспортную связь жилых кварталов с общественными территориями, подлежат реконструкции. Ширина в красных линиях 14,0 – 20,0 м, проезжей части 6,0 м.

Вдоль береговой линии Калининградского залива предусматривается строительство набережной и жилой улицы. Ширина новой улицы в красных линиях 20,0 м, проезжей части 6,0 м, ширина бульвара 18,0 м.

Общая протяжённость уличной сети в границах посёлка на расчётный срок составляет 10,0 км, в том числе улиц районного значения - 2,2 км.

На участках сложившейся существующей усадебной застройки допускается сокращение нормативной ширины улиц: полосы озеленения, отступа от красных линий, ширины тротуаров.

Протяжённость и площадь улиц на расчётный срок представлена в таблице:

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	I очередь строительства	Расчётный срок
1	2	3	4	5
1.	Протяжённость улиц, в том числе с усовершенствованным покрытием	км	4,0	10,0
2.	Протяжённость улиц районного значения	км	0,6	2,2
3.	Площадь улиц	га	7,7	20,4
4.	Средняя ширина проезжей части улиц	м	6,0	6,75
5.	Площадь автостоянок	га	1,1	1,4

Классификация улично-дорожной сети и пешеходных направлений показаны на чертеже «Схема транспортной инфраструктуры со схемой размещения объектов обслуживания».

Расчёт уровня автомобилизации проживающих в границах проекта планировки

11,0 тыс. чел. x 350 автомоб. = 3850 автомобилей

где –

350 автомобилей – средний уровень автомобилизации на 1000 человек по г. Калининграду согласно данным УГИБДД по Калининградской области на 2006 г.

Уровень автомобилизации проживающих

в границах проекта планировки

- 3850 легковых
автомобилей

в том числе

- 70% - открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33) - 2695 автомобиля
- из них*
- 25% для хранения в жилых районах (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33) - 674 автомобилей

2.7. Озеленение, благоустройство

Улучшение экологического состояния территории

Основа структуры озеленения посёлка:

- поселковая зона отдыха у берегов озера и залива с озеленением и благоустройством променадов набережных.

Значительный процент озеленения территорий на проектную перспективу составят:

- озеленение санитарно-защитных зон предприятий;
- озеленение парка (у озера) и скверов;
- озеленение прибрежных зон отдыха;
- озеленение приусадебных участков индивидуальной и блокированной жилой застройки;
- озеленение придомовых территорий многоэтажной секционной застройки;
- озеленение улиц, променадов.

Большое значение для улучшения экологической ситуации в посёлке имеет многорядная посадка деревьев вдоль въезда в посёлок (ул. Заводская) и на территориях санитарных зон предприятий, а также соседство территории посёлка с лесным массивом Гослесфонда (западная граница посёлка).

Зелёные насаждения общего пользования представлены: на участке севернее озера; в районе административного центра посёлка; на набережной вдоль береговой линии Калининградского залива, в прибрежной части озера, а также в санитарно-защитной зоне промпредприятий.

Предусматривается сохранение существующих деревьев и кустарников и посадка новых.

Плотная посадка невысоких деревьев и кустарников преимущественно хвойных пород вдоль проектируемой набережной обеспечит защиту от ветра со стороны Калининградского залива.

Предусматриваются пешеходные прогулочные тропы с видовыми площадками на озеро.

Для партерного архитектурно-планировочного приёма характерны чёткие формы членения и преобладание низкой растительности с большим удельным весом газонов.

Обеспеченность зелёными насаждениями общего пользования на расчётный срок составит 7 м² на 1 жителя.

Санитарно-защитные зоны – проектное предложение

На производственной территории ООО «ЕвроБалтСтрой» (бывшего домостроительного комбината «Железобетон»), расположенной южнее жилой зоны, размещаются:

1. Городская психиатрическая больница.
2. ООО «Балттекстиль».
3. ООО «Балтпромресурс».
4. ООО «Балтснаб».
5. ООО «Металлическая упаковка».
6. МУЖКХ «Прибрежный».
7. ОГУН «ЖБИ – 1».
8. ООО «Балтлеспромкомпания».

Производственная территория расположена в непосредственной близости от жилой застройки. Перечисленные выше предприятия относятся к II-III классу по вредности. В соответствии со СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01 для предприятий такого класса установлена санитарно-защитная зона шириной от 100 до 300 метров.

Зоной загрязнения считается территория вокруг источника загрязнения, в пределах которой приземный слой атмосферы загрязнён вредными веществами, содержащимися в производственных выбросах в концентрации, превышающей допустимые нормы. Часть загрязнения распространяется на селитебную территорию посёлка.

Проектом предлагается уменьшить размер санитарно-защитной зоны, для чего необходимо снизить выбросы в атмосферу вредных веществ путём внедрения в

производство новых технологий, переноса оборудования, выделяющего вредные выбросы в глубину производственной территории с учётом необходимых санитарных разрывов до внешних границ производственной территории, либо, при невозможности снижения уровня загрязнения и уменьшения санитарных зон от существующих производств, провести репрофилизацию, разместив на приграничных с жилой застройкой территориях производственной зоны предприятия, укладываемые в требования регламента использования производственных территорий (см. схему функционального зонирования и градостроительного регламентирования), то есть с минимальными санитарными зонами, в том числе на территориях данных предприятий размещать объекты, непосредственно требующие санитарных разрывов от жилой зоны, так, чтобы их санитарная зона не выходила за пределы указанной на листе ПП – 4 санитарной зоны от производственных территорий на расчётный срок.

На период строительства застройка на территориях, находящихся в границах санитарных зон от производственных объектов, по существующему положению считается в условиях, не пригодных для жилой зоны, и при формировании правил застройки на эту территорию необходимо предусмотреть механизмы, стимулирующие:

- преимущественное использование застройки в зонах вредности от предприятий по нежилому назначению, либо, что важнее;
- мероприятия по стимулированию реконструкции и перепланировки производств с целью снижения санитарных зон и сдвиги зон санитарных загрязнений за границу проектной санитарной зоны.

2.8. Баланс территории

Таблица № 10

№№ п / п	Наименование территории	Территория, га	В %% к итогу
1	2	3	4
1.	Территории жилой застройки (с учетом объектов первичного обслуживания)	48,2	29,3
	из них:		
	- многоквартирной 5 – 9 этажной жилой застройки секционного типа	21,0	
	- многоквартирной жилой застройки секционного типа до 6 этажей	12,9	
	- многоквартирной жилой застройки секционного типа до 5 этажей с объектами обслуживания и эллингами	2,4	
	- индивидуальная жилая застройка усадебного типа с участками 600-1000 кв.м.	8,5	
	- блокированная 2-3-этажная застройка с участками 100-400 кв. м	3,4	
2.	Участки объектов культурно-бытового обслуживания поселкового значения (отдельно стоящие)	2,0	1,2
	Участки объектов культурно-бытового обслуживания городского значения	2,3	1,4
3.	Территории объектов здравоохранения	2,8	1,7
5.	Территория коммунально-складского назначения (гаражи)	3,6	2,2
6.	Территории производственной зоны	38,4	23,3
7.	Территории инженерной инфраструктуры	2,3	1,4
8.	Территории транспортной инфраструктуры	27,0	16,4
9.	Спортивные территории	2,0	1,2
10.	Санитарно-защитные зоны	4,1	2,5
11.	Территория зеленых насаждений общего пользования (бульвары, скверы, набережные, зона пляжа)	8,5	5,2
12.	Территория садового товарищества (резервная территория под застройку производственно-торговых и складских объектов, офисов, объектов производства, не имеющих санитарно – защитных зон городского значения), включая территорию санитарно-защитной зоны от автодороги Калининград – Мамоново	17,1	10,4

12.	Территория офисов, объектов производства, не имеющих санитарно-защитных зон	0,7	0,4
13.	Водная поверхность(озеро)	5,7	3,4
	Всего в границах проекта планировки	164,7	100,0

2.9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица № 11

№№ п/п	Наименование показателей	Единиц измерения	Современное состояние на 2007 год	Расчётный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	164,7	164,7
	в том числе территории:			
	- жилых зон (с учётом объектов первичного обслуживания)	$\frac{\text{га}}{\text{м}^2 / \text{чел.}}$	$\frac{34,7}{56,0}$	$\frac{48,2}{43,8}$
	из них:			
	многоквартирной 5 – 9 этажной жилой застройки секционного типа Ж.3	- // -	$\frac{15,1}{24,3}$	$\frac{21,0}{19,1}$
	Многоквартирной жилой застройки секционного типа до 6 этажей Ж.2	- // -	$\frac{6,4}{10,3}$	$\frac{12,9}{11,7}$
	Многоквартирной жилой застройки секционного типа до 5 этажей с объектами обслуживания и эллингми ПЖ.3	- // -	-	$\frac{2,4}{2,2}$
	индивидуальной жилой застройки усадебного типа с участками 600 – 1000 м ² Ж.1	- // -	$\frac{13,2}{21,3}$	$\frac{8,5}{7,7}$
	блокированной 2-3-этажной застройки с участками 100-400 м ² Ж.4	- // -	-	$\frac{3,4}{3,1}$

	- объектов культурно-бытового обслуживания населения поселкового значения (отдельно стоящие)	- // -	$\frac{2,8}{4,5}$	$\frac{2,0}{1,8}$
	- объектов культурно-бытового обслуживания населения городского значения	- // -	-	$\frac{2,3}{2,1}$
	- объектов здравоохранения	- // -	$\frac{2,8}{4,2}$	$\frac{2,8}{2,5}$
	- зон транспортной инфраструктуры	- // -	$\frac{10,0}{16,1}$	$\frac{27,0}{24,5}$
	- производственных зон	- // -	$\frac{36,4}{58,7}$	$\frac{38,4}{34,9}$
	- коммунальных зон	- // -	$\frac{6,6}{10,6}$	$\frac{3,6}{3,3}$
	- иных зон	- // -	$\frac{74,2}{119,7}$	$\frac{40,3}{36,6}$
1.2.	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	- // -	$\frac{3,6}{5,8}$	$\frac{3,6}{3,3}$
1.3.	Из общей площади проектируемого посёлка территории общего пользования – всего	- $\frac{\text{га}}{\text{м}^2 / \text{чел}}$	$\frac{12,5}{20,1}$	$\frac{38,1}{34,6}$
	из них:			
	- зелёные насаждения общего пользования	- // -	$\frac{2,5}{4,0}$	$\frac{8,5}{7,7}$
	- улицы, дороги, проезды, площади, набережная	- // -	$\frac{10,0}{16,1}$	$\frac{27,0}{24,5}$
	- спортивные территории	- // -	0,6 (на территории школы)	$\frac{2,6}{2,4}$ (в т.ч. 0,6 га на территории школы)
2.	Население			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	6,2	11,0
2.2.	Средняя плотность населения	чел. / га	139	145
3.	Жилищный фонд			

3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	124,1	239,5
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	4,2	4,2
3.3.	Существующий сохраняемый жилой фонд	тыс. м ² общей площади квартир	124,1	122,0
3.4.	Убыль жилого фонда - всего	- // -	-	2,1
3.5.	Новое жилищное строительство – всего	тыс. м ² общ. площади квартир %	-	$\frac{117,5}{100,0}$
	в том числе:			
	индивидуальная жилая застройка усадебного типа с участками 600 – 1000 м ²	- // -	-	$\frac{8,8}{7,5}$
	многоквартирная секционная застройка до 6 этажей	- // -	-	$\frac{55,0}{46,8}$
	многоквартирная секционная 5-9 этажная жилая застройка	- // -	-	$\frac{31,3}{26,6}$
	блокированная 2-3-этажная застройка с участками 100-400 м ²	- // -	-	$\frac{22,4}{19,1}$
3.6.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² общей площади / чел.	20,0	21,8
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения всего / 1000 чел.	мест	154 / 24,8	495 / 45
4.2.	Общеобразовательные школы всего / 1000 чел.	- // -	890 / 143,5	890 / 80,9
4.3.	Поликлиники - всего / 1000 чел.	посещений в смену	50/4,5	80/7,3
4.4.	Аптеки	объектов	1	2
4.5.	Детские молочные кухни	порций в сутки на 1 ребёнка (до года)	-	704
4.6.	Предприятия розничной торговли всего / 1000 чел.	м ² торговой площади	600 / 96,8	1300 / 118,2
4.7.	Предприятия общественного питания всего / 1000 чел.	посадочных мест	20 / 3,2	100 / 9,1

4.8.	Предприятия бытового обслуживания всего / 1000 чел.	рабочее место	4 / 0,6	26 / 2,4
4.9.	Клубы всего / 1000 чел.	посетительское место	250 / 40	450 / 40,9
4.10.	Кинотеатры всего / 1000 чел.	мест	-	110/10 (киноконц. зал в составе Дома культуры)
4.11.	Спортивные залы общего пользования всего / 1000 чел.	м ² площади пола	150 / 24,2 в составе школы	330 / 30
4.12.	Спортивные территории	га	0,6 (на территории школы)	2,6
4.13.	Жилищно-эксплуатационная контора	объект	1	1
4.14.	Юридическая консультация	юрист-адвокат	-	1
4.15.	Отделения связи	объект	1	1
4.16.	Бани, сауны всего / 1000 чел.	место	25 / 4,0	55 / 5,0
4.17.	Рыночный комплекс всего / 1000 чел.	м ² торговой площади	-	264 / 24,0
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяжённость улично-дорожной сети - всего	км	5,7	10,0
	в том числе:			
	- магистральные дороги	- // -	-	-
	из них:			
	скоростного движения	- // -	-	-
	регулируемого движения	- // -	-	-
	- магистральные улицы	- // -	-	2,2
	из них:			
	общегородского значения:	- // -	-	-

	непрерывного движения	- // -	-	-
	регулируемого движения	- // -	-	-
	районного значения	- // -	1,9	2,2
	- улицы и проезды местного значения, набережная	- // -	3,8	7,8
5.2.	Протяжённость линий общественного пассажирского транспорта	- // -	1,8	2,8
	в том числе:	- // -		
	- трамвай	- // -	-	-
	- троллейбус	- // -	-	-
	- автобус	- // -	1,8	2,8
5.3.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		1070	1490
	в том числе:			
	- постоянного хранения	машино-мест	1020	1020
	- временного хранения	- // -	50	470

2.10. Вертикальная планировка территории и берегоукрепительные работы

При проведении вертикальной планировки территории, согласно требованиям СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», проектные отметки следует назначать исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключая возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, является необходимость обеспечения командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой ливневой канализации.

Вертикальная планировка территории производится для осуществления возможности строительства самотечных систем ливневой канализации и самотечных пристенных дренажей проектируемых зданий, необходимых для осушения заглубленных помещений строящихся зданий.

Район территории планировки характеризуется разнообразием рельефа. Отметки поверхности земли колеблются от 0,92 до 4,24 мБс. Имеются возвышенности, склоны, замкнутые понижения, ямы, воронки и бессточные канавы. Поверхностный сток не организован. Общее падение уклона поверхности направлено к Калининградскому заливу (северная часть поселка). Локальное понижение рельефа наблюдается в юго - восточной части территории проектируемой планировки.

Хозяйственное использование земель различно. Часть территории застроена малоэтажными жилыми домами и занята их приусадебными участками и хозяйственными постройками, на северо – западе - многоэтажными жилыми домами и объектами обслуживания с площадками для отдыха, спорта, хозяйственными площадками. В южной части территории проектируемой планировки расположены садово - огородные участки. Юго-западная и центральная части заняты производственной застройкой.

При разработке схемы вертикальной планировки была учтена схема берегоукрепительных работ ОАО института «Заповодпроект» 2005 г. Предусмотрена подсыпка грунтом до отметки 2,53 мБс прибрежной территории для защиты ее от затопления уровнями воды Калининградского залива и улиц до отметок, позволяющих обеспечить самотечную работу проектируемых ливневых коллекторов, отводящих поверхностный сток с твердых покрытий дворов, проездов, тротуаров и улиц в водосборные бассейны, которые предполагаются в районе улиц Береговая и Парковая. Проектное решение по очистке и сбросу ливневых вод описано в ТOME II «Инженерное обустройство территории».

III. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

V. КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ