

Российская Федерация Калининградская область

**никорпроект**  
архитектурное бюро

236039 Калининград, Ленинский пр-кт 109А тел./факс (4012) 630-100, 630-200

Заказчик: Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа  
"Город Калининград"

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ  
В ГРАНИЦАХ УЛ. ЛОМОНОСОВА - ПРОСПЕКТ СОВЕТСКИЙ -  
- УЛ. МАРШАЛА БОРЗОВА В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ  
Г.КАЛИНИНГРАДА**

**ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ**



г. Калининград, 2015

**ООО "Никор Проект"**

---

236039 Калининград, Ленинский пр-кт 109А, тел./факс (4012) 630-100, 630-200  
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ  
от 17 декабря 2010 г. № 0134.03-2010-3907024111-П-110

Заказчик: **Комитет архитектуры и строительства  
администрации городского округа  
"Город Калининград"**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ  
В ГРАНИЦАХ УЛ. ЛОМОНОСОВА - ПРОСПЕКТ СОВЕТСКИЙ -  
- УЛ. МАРШАЛА БОРЗОВА В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ  
Г.КАЛИНИНГРАДА**

**ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)**

Генеральный директор  
ООО "Никор Проект"

Н.И. Ефимова

ГАП

П.В. Черненко

г. Калининград, 2015

ООО "Никор Проект"

## **Общий состав проекта**

1. Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах в границах ул. Ломоносова - проспект Советский - ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда. II этап, основная (утверждаемая) часть в составе:
  - 1.1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории
  - 1.2. Материалы в графической форме (чертежи): чертёж планировки территории
2. Проект межевания территории, I этап, в составе:
  - 2.1. Материалы в графической форме: чертёж межевания территории
3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в границах ул. Ломоносова - проспект Советский - ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда в составе:
  - 3.1. Текстовые материалы (пояснительная записка)
  - 3.2. Материалы в графической форме.

I этап: схема расположения элемента планировочной структуры; схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план); схема организации улично-дорожной сети со схемой движения транспорта:

II этап: схема границ зон с особыми условиями использования территорий со схемой границ территорий объектов культурного наследия; разбивочный чертеж красных линий; схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории; схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры

**В подготовке документации по планировке территории  
принимали участие:**

Главный архитектор проекта

П.В. Черненко

Главный инженер проекта

Б.Д. Новожилов

Инженер-экономист

С.Н. Русанова

Техник-архитектор

Д.Д. Граф

**Справка главного архитектора проекта:**

Настоящий проект подготовлен в соответствии с действующим Градостроительным, Земельным законодательством РФ, соблюдением всех действующих строительных норм и правил (СП, СНиП), санитарных, противопожарных норм.

Главный архитектор проекта

Черненко П. В.

## **Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

1. Текстовые материалы (пояснительная записка)
2. Материалы в графической форме:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры	ПП – 2	1: 10 000
2.	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план)	ПП – 3	1: 2 000
3.	Схема организации улично-дорожной сети со схемой движения транспорта	ПП – 4	1: 2 000
4.	Схема планируемой архитектурно-планировочной организации территории со схемой размещения предприятий и учреждений обслуживания	ПП – 5	1:
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий со схемой границ территорий объектов культурного наследия	ПП – 6	1: 2 000
7.	Разбивочный чертёж красных линий	ПП – 7	1: 2 000
8.	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры	ПП – 8	1: 1 000

## Содержание текстовых материалов (пояснительной записки)

Введение .....	9
1. Общая характеристика территории в границах проекта планировки .....	11
1.1. Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно-планировочная организация .....	11
1.1.1. Границы зон размещения объектов капитального строительства .....	12
1.1.2. Улично-дорожная сеть.....	14
1.1.3. Территории общего пользования. Прочие территории.....	15
1.1.4. Зоны с особыми условиями использования территории. Планировочные ограничения.....	16
1.2. Состояние территорий и объектов жилой застройки. ....	22
1.3. Состояние систем социальной инфраструктуры. Использование объектов систем социальной инфраструктуры в период подготовки проекта планировки .....	24
1.3.1. Предприятия и организации системы здравоохранения .....	24
1.3.2. Предприятия и организации систем дошкольного, начального и среднего (полного) общего образования.....	24
1.3.3. Объекты организаций культуры.....	26
1.3.4. Спортивно-оздоровительные учреждения .....	26
1.3.5. Выводы характеристики состояния систем социальной инфраструктуры .....	26
1.4. Состояние и использование систем транспортного обслуживания .....	27
1.5. Состояние инженерной инфраструктуры .....	29
1.5.1. Дождевая канализация.....	29
1.5.2. Дренажно-осушительная сеть.....	29
1.5.3. Бытовая канализация .....	30
1.5.4. Газоснабжение.....	31
1.5.5. Теплоснабжение .....	31
1.5.6. Электроснабжение .....	31
1.6. Перечень факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера .....	31
1.6.1. Возможные чрезвычайные ситуации природного характера .....	32
1.6.2. Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера .....	34
1.7. Выводы общей характеристики территории .....	36
2. Решения документов территориального планирования, .....	39
3. Определение параметров планируемого развития .....	40
3.1. Элементы планировочной структуры и параметры их планируемого развития. ....	41

3.2.	Планируемое развитие территорий. ....	43
3.3.	Планируемое размещение объектов капитального строительства.....	45
3.4.	Развитие инженерной инфраструктуры .....	48
3.4.1.	Вертикальная планировка, дождевая канализация .....	48
3.4.2.	Водоснабжение и водоотведение .....	49
3.4.3.	Электроснабжение .....	49
3.4.4.	Газо-, теплоснабжение.....	50
3.4.5.	Наружное освещение .....	51
3.5.	Учёт прав и законных интересов лиц при изменении назначения .....	51
4.	Защита территории от чрезвычайных ситуаций.....	54
5.	Обеспечение пожарной безопасности. Общие рекомендации .....	56
6.	Охрана окружающей среды .....	57
7.	Баланс территории в границах проекта планировки .....	58
8.	Основные технико-экономические показатели .....	59

## Введение

Документация по планировке территории "Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Ломоносова - проспект Советский - ул. Маршала Борзова в Центральном районе г. Калининграда" подготовлена по решению органов местного самоуправления городского округа "Город Калининград", на основании:

- генерального плана муниципального образования "Город Калининград", разработанного НПИ "ЭНКО" (г. Санкт-Петербург) и утвержденного решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 22.02.2006 г. № 69;
- правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", утвержденных решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009 г.

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, технических регламентов, строительных норм и правил, санитарных правил и нормативов, иной нормативной документации, в том числе:

- Градостроительного кодекса РФ, федерального закона от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ, федерального закона от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водного кодекса РФ, федерального закона от 03.06.2006 г. №74-ФЗ;
- федерального закона от 10.02.2002 г. №7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- федерального закона от 23.11.1995 г. №174-ФЗ "Об экологической экспертизе";
- федерального закона от 04.05.1999 г. №96-ФЗ "Об охране атмосферного воздуха";
- положения "О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации", утверждённого решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. №250;
- положения "О порядке установления границ землепользования (межевания) в городе Калининграде", утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. № 330;
- СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";
- СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 \*";
- СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод";
- СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация  
предприятий, сооружений и иных объектов";

- СанПиН 2971-84 "Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия  
электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока  
промышленной частоты",

а также согласно техническому заданию на выполнение работ по разработке проекта  
планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул.  
Ломоносова - проспект Советский - ул. Маршала Борзова в Центральном районе г.  
Калининграда.

Исходные данные для проектирования предоставлены заказчиком – комитетом  
архитектуры и строительства администрации городского округа "Город Калининград".

## **1. Общая характеристика территории в границах проекта планировки (существующее положение)**

Территория в границах настоящего проекта планировки находится в северной (северо-западной) части г. Калининграда, примыкает к северо-западной границе городского округа "Город Калининград". Площадь территории в границах проекта планировки в соответствии с техническим заданием на подготовку проекта составляет 150,0 га, территория протяжённая в направлении "юго-восток - северо-запад" на длину около 3700 м, ширина на участке ул. Ломоносова – около 670 м. Территория в границах проекта планировки по своей длине включает фрагмент одной из основных планировочных осей г. Калининграда – магистральной улицы городского значения проспект Советский, обеспечивающий транспортную связь г. Калининграда с городами приморской зоны Светлогорском, Янтарным, в меньшей степени (после ввода в эксплуатацию I-й очереди автомагистрали "Приморское кольцо" (кольцевой маршрут в районе Приморской рекреационной зоны)) – Зеленоградском. Для северо-западной части г. Калининграда проспект Советский и ул. Красная – ул. Маршала Борзова обеспечивают транспортную связь с центром города.

Территория в указанных границах в период подготовки проекта используется для размещения объектов капитального строительства различного назначения, преимущественно (в порядке убывания площадей) жилой застройки, объектов делового, общественного и коммерческого назначения, объектов обслуживания населения и производственной деятельности, объектов производственно-коммунального назначения и инженерной и транспортной инфраструктур.

### **1.1. Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно-планировочная организация**

Северо-западная часть территории в границах проекта планировки от ул. Ломоносова до региональной автомобильной дороги "Северный обход г. Калининграда" используется только для размещения объектов транспортной инфраструктуры: линейного объекта "магистральная улица городского значения проспект Советский" (включая прилегающие к проспекту территории); транспортной развязки на пересечении проспекта Советского с Северным обходом г. Калининграда.

Транспортным каркасом территории в границах проекта планировки являются магистральные улицы проспект Советский (магистральная улица городского значения) и ул. Маршала Борзова, ул. Ломоносова (магистральные улицы районного значения; ул. Ломоносова не вошла в границы проекта планировки, установленные техническим заданием на разработку

проекта: границы проекта планировки территории проходят по её красной линии, не включая территорию улицы).

Юго-восточная (большая) часть территории в границах проекта планировки образовывает треугольник, ограниченный улицами: с юга Маршала Борзова – с северо-запада Ломоносова (Осенняя) – с северо-востока проспектом Советский. Длины сторон треугольника (участки улиц в том порядке, в котором перечислены их названия) – около 1450 м, 1325 м и 1900 м. Этот треугольник делится почти пополам из вершины, образованной примыканием ул. Маршала Борзова к Советскому проспекту (юго-восточная вершина) линией русла р. Голубой, которую пересекают в направлении с севера на юг, деля участок р. Голубой в границах проекта планировки на три примерно равных отрезка, ул. Красная и, ближе к ул. Ломоносова, руч. Воздушный. При этом р. Голубая, руч. Воздушный и ул. Красная являются планировочными осями территории в границах настоящего проекта планировки. Участок территории, треугольник в границах ул. Красная - проспект Советский - ул. Маршала Борзова фактически представляет из себя два квартала застройки, разделённые руслом р. Голубой.

Участок территории в границах ул. Ломоносова - проспект Советский - ул. Красная - ул. Маршала Борзова разделена на кварталы застройки улицами в жилой застройке и проездами общего пользования, при этом густота и начертание жилых улиц и проездов зависят от типов жилых домов, приёмов их группировки, рельефа и прочих факторов. Сегмент, занятый индивидуальной и малоэтажной жилой застройкой территории (раздел 1.1.1 "Границы зон размещения объектов капитального строительства" настоящей пояснительной записки), разделен улицами и проездами на кварталы размером около 250 м x 75 м. Жилые дома средней этажности и многоэтажные объединены в группы, вследствие застройки без учёта окружения (контекста) застраиваемого квартала не обеспеченного надлежащим доступом (проездом) к территориям общего пользования. Вследствие этого сложилась ситуация, когда отдельные группы жилых и иных зданий занимают территории размерами примерно 250 м x 300 м, а расстояния между сторонами улиц и проездов составляют около 400 (450) м, т.е. планировочная структура для территорий такой застройки не определена. К ряду участков комплексного жилищного строительства проезд (проход) затруднён.

#### 1.1.1. Границы зон размещения объектов капитального строительства

Каждый из сегментов территории в границах проекта планировки, разделённой на таковые тремя планировочными осями (см. раздел 1.1 "Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно-планировочная организация"), имеет свои преимущественные виды использования, которые установлены для земельных участков на

большей части территории сегмента. Этим преимущественным видам использования земельных участков соответствуют виды и назначение размещённых на них объектов капитального строительства.

Для сегментов, ограниченных р. Голубой - ул. Красной - проспектом Советский; р. Голубой - руч. Воздушным - проспектом Советским - ул. Красной преимущественные виды использования – размещение объектов обслуживания населения и производственной деятельности, спецтерритории. Участок территории (сегмент) ограниченный руч. Воздушным - р. Голубой - ул. Ломоносова - проспектом Советским занят преимущественно жилой застройкой индивидуальной и многоквартирной малой этажности, полоса территории вдоль руч. Воздушного используется под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения – объектов торговли. Сегмент территории в границах ул. Ломоносова (ул. Осенняя) - ул. Маршала Борзова - руч. Воздушный - р. Голубая занят преимущественно объектами делового, общественного и коммерческого назначения, меньшая его часть – жилой застройкой. Основное назначение территории сегмента, ограниченного руч. Воздушным - ул. Маршала Борзова - ул. Красной - р. Голубой – размещение жилой застройки, преимущественно многоэтажной, в середине южной части территории, у ул. Маршала Борзова, ранее запланировано размещение средней общеобразовательной школы. Сегмент территории в границах ул. Красной ул. Маршала Борзова р. Голубой в основном занят объектами производственно-коммунального назначения, меньшую часть территории делят между собой жилая застройка малой и средней этажности и объекты делового, общественного и коммерческого назначения.

Территория, занятая объектами капитального строительства, исключая линейные объекты транспортной инфраструктуры, составляет в границах настоящего проекта планировки около двух третей суммарной площади территории, 102,9 га.

Чуть больше трети застроенной территории, 39,8% или 41,0 га занято объектами жилой застройки разных типов. Около трети застроенной территории, 32,2 га – объектами общественной застройки, включая объекты делового, общественного и коммерческого назначения, объекты обслуживания населения и производственной деятельности, около четверти, 25,0 га – производственно-коммунальными объектами и спецтерриториями.

Для территории в границах проекта планировки оценочно определена численность населения, проживающего на этой территории. Для оценки численности населения применены данные настоящего проекта по площадям территорий, занимаемых разными типами жилой застройки по состоянию на момент начала подготовки настоящего проекта и нормативная плотность населения в чел./га в соответствии с градостроительными нормами (СП

24.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") либо по расчёту по количеству квартир и домовладений с применением коэффициента семейности 2,5. Оценочная численность населения, рассчитанная для территории в границах проекта планировки по такой методике, составила около 15,9 тыс. человек.

### 1.1.2. Улично-дорожная сеть

Для целей настоящего проекта планировки классификация и параметры улиц и дорог, перспективы развития транспортной сети в части трассировки и строительства объектов улично-дорожной сети приняты в соответствии с действующим (утверждённым) генеральным планом г. Калининграда, НПФ "ЭНКО" (г. Санкт-Петербург).

В настоящем проекте планировки территории принята следующая классификация линейных объектов улично-дорожной сети, улиц и дорог:

- магистральные улицы городского значения;
- магистральные улицы районного значения;
- улицы в жилой застройке;
- внеквартальные (основные) проезды – территории общего пользования;
- внутrikвартальные (второстепенные) проезды – территории совместного использования.

Территорию проекта планировки, по состоянию на момент подготовки обоснования, магистральные улицы не пересекают. Магистральные улицы – проспект Советский (магистраль городского значения), ул. Маршала Борзова (магистраль районного значения) – ограничивают территорию проекта планировки соответственно с севера (севро-востока) и юга

На территории в границах проекта планировки имеются:

- ул. Красная. В документах территориального планирования эта улица определена как улица в жилой застройке, однако, фактически участок ул. Красной от проспекта Советский до ул. Маршала Борзова используется в качестве магистральной улицы с регулируемым движением: этот участок ул. Красной компенсирует возможность организации только одностороннего движения на проспекте Советский на участке от примыкания ул. Маршала Борзова до пересечения с ул. Красной и обеспечивает движение по проспекту Советскому (проспект Советский - ул. Красная - ул. Маршала Борзова - проспект Советский) по направлению к центру г. Калининграда;

- улица Осенняя – улица в жилой застройке. Улица Осенняя, по которой осуществляется въезд на территорию проекта планировки с улицы Маршала Борзова, по состоянию на момент

подготовки проекта планировки представляет собой два не соединённых между собой участка, оба – меридионального направления, "юг-север", от южной границы в глубину территории, в западной и восточной частях территории, разделённых ручьём Воздушным. Западный (из двух указанных) участок улицы Осенней обеспечивает въезд на территорию МРЭО Управления ГИБДД и на смежные с ней территории. По восточному участку улицы Осенней осуществляется доступ к домам жилой застройки;

- улица (участок улицы) Каштановая аллея, не являющаяся продолжением указанной улицы, примыкающей к улице Маршала Борзова у южной границы территории в границах проекта планировки и не являющаяся магистральной. По этому участку улицы Каштановая аллея осуществляется въезд на территорию в границах проекта планировки с магистрали городского значения проспект Советский, выход на улицу Осеннюю;

- внеквартальные и внутриквартальные проезды.

Ширина проезжих частей магистральных улиц составляет 7,0-7,5 м, покрытие проезжих частей – асфальтобетонное. Ширина магистральных улиц в линиях застройки 28,0-30,0 м. Протяженность магистральных улиц вдоль границ территории проекта планировки составляет 1,88 км.

Ширина проезжих частей улиц в жилой застройке составляет 5,0-7,0 м. Ширина улиц в линиях застройки – 24,0-52,0 (ул. Осенняя направления "восток-запад" в восточной части территории) м.

Благоустройство уличной сети в западной части территории проекта планировки находится на низком уровне в части наличия и обустройства тротуаров, озеленения, освещения. Уличная сеть вдоль границ территории и в восточной части территории проекта планировки благоустроена.

#### 1.1.3. Территории общего пользования. Прочие территории

К составу территорий общего пользования в границах настоящего проекта планировки относятся: городской сквер с памятником МиГ-19 по ул. Маршала Борзова (0,15 га), территории в границах береговых полос р. Лесной, руч. Воздушного, территория улично-дорожной сети.

Неиспользуемых территорий, не занятых либо с неоформленными земельными отношениями, в границах проекта планировки крайне незначительное количество, и почти все они сосредоточены в северной части территории, в сегменте территории, ограниченном руч. Воздушным - р. Голубой - ул. Ломоносова - проспектом Советским и за юго-восточной границей этого сегмента, вдоль руч. Воздушного.

#### 1.1.4. Зоны с особыми условиями использования территории. Планировочные ограничения

В границах проекта планировки территории действуют ограничения, установленные для следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитных зон;
- прибрежных защитных полос, водоохраных зон водных объектов общего пользования; береговых полос водных объектов общего пользования;
- ограничения, установленные по основаниям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);
- придорожных полос автодорог общего пользования;
- охранных зон инженерных сетей и сооружений.

Санитарно-защитные зоны в границах проекта планировки установлены по различным основаниям (различным видам загрязнения среды, включая химическое и физическое (шумовое)) и от различных объектов – источников вредного воздействия на среду обитания человека:

на территории в границах проекта планировки:

объекты I-III класса опасности (по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов") на территории в границах проекта планировки отсутствуют;

объекты IV класса опасности:

- мойка автомобилей (автомойка), гостевая автостоянка, ул. Маршала Борзова – ул. Красная. Размер санитарно-защитной зоны 100 м (раздел 7.1.12 "Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг" СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");

- столярный цех ООО "Балтламинат". Границы санитарно-защитной зоны установлены в соответствии с исходными данными в графической форме;

объекты V класса опасности (C33 50 м), объекты с размером C33 или санитарного разрыва менее 50 м:

- автозаправочная станция (АЗС) №50, Советский проспект, 248. Границы санитарно-защитной зоны установлены в соответствии с исходными данными в графической форме, полученными для подготовки проекта планировки территории;

- автозаправочная станция (АЗС) №8, Советский проспект, 181. Границы санитарно-защитной зоны установлены в соответствии с исходными данными в графической форме, полученными для подготовки проекта планировки территории;
- действующая платная автостоянка по ул. Броненосной, земельный участок с кадастровым номером 39:15:121019:2, 0,21 га. Санитарный разрыв до объектов застройки 25 м (табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");
- торговый комплекс (торговый центр) "Гранд", Советский проспект, 159. Размер санитарно-защитной зоны 50 м (раздел 7.1.12 "Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг" СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");
- склады и столярный цех, ул. Бердянская, 6. Размер санитарно-защитной зоны 50 м (раздел 7.1.5 "Обработка древесины" СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");
- гаражное общество "Авиатор-2" по ул. Ломоносова (р. Голубая), земельный участок с кадастровым номером 39:15:121034:9, 1,64 га. Санитарный разрыв до объектов застройки 35 м (табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");
- котельная, ул. Маршала Борзова, 58н, корпус № 95. До получения результатов расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух, а также до получения результатов натурных исследований и измерений санитарно-защитная зона установлена в размере, принимаемом для объектов-аналогов – 50 м от объекта – источника загрязнения;
- автозаправочная станция (АЗС), автомойка и станция технического обслуживания автомобилей до 5-ти постов, ул. Маршала Борзова, 58. Консолидированная санитарно-защитная зона 50 м (раздел 7.1.12 "Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг" СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");
- гаражное общество "Перспектива - Центр" по ул. Маршала Борзова, 58. Санитарный разрыв до объектов застройки 35 м (табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");
- котельная, ул. Маршала Борзова, 88. До получения результатов расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух, а также

до получения результатов натурных исследований и измерений санитарно-защитная зона установлена в размере, принимаемом для объектов-аналогов – 50 м от объекта – источника загрязнения;

- индивидуальные гаражи ул. Маршала Борзова, 60-64. Санитарный разрыв до объектов застройки 35 м (табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");

- антенные сооружения филиала РТРС "Калининградский областной радиотелевизионный передающий центр (ОРТПЦ)", Советский проспект, земельный участок с кадастровым номером 39:15:121032:13, 5,38 га. Границы санитарно-защитной зоны установлены в соответствии с материалами действующего (утверждённого) генерального плана Калининграда;

- производственная база МП КХ "Водоканал" городского округа "Город Калининград", Советский проспект 103А. Размер санитарно-защитной зоны 50 м;

- индивидуальные гаражи, ул. Светлая, 2А. Санитарный разрыв до объектов застройки 35 м (табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");

- торговый центр (супермаркет) "Виктория", ул. Красная, 142. Размер санитарно-защитной зоны 50 м (раздел 7.1.12 "Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг" СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");

- котельная, ул. Красная, 119А. До получения результатов расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух, а также до получения результатов натурных исследований и измерений санитарно-защитная зона установлена в размере, принимаемом для объектов-аналогов – 50 м от объекта – источника загрязнения.

На землях, смежных с территорией проекта планировки:

- филиал РТРС "Калининградский областной радиотелевизионный передающий центр (ОРТПЦ)", Советский проспект, 184. Объект – источник вредного воздействия расположен на территории, смежной с территорией проекта планировки. Границы санитарно-защитной зоны установлены в соответствии с материалами действующего (утверждённого) генерального плана Калининграда;

- Захаровский рынок, ул. Ген.-л-та Захарова, 2, часть территории рынка на земельном участке с кадастровым номером 39:15:121040:38 (разрешённое использование "под предприятие мелкооптовой торговли, существующие здания складов, котельной и гостевые автостоянки").

Размер санитарно-защитной зоны – 50 м (раздел 7.1.12 "Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг" СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов").

В соответствии с санитарными правилами и нормами, в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Санитарно-защитные зоны ряда объектов – источников вредного воздействия на среду обитания (автозаправочная станция (АЗС), автомойка и станция технического обслуживания автомобилей до 5-ти постов, ул. Маршала Борзова, 58; гаражное общество "Перспектива - Центр" по ул. Маршала Борзова, 58; индивидуальные гаражи ул. Маршала Борзова, 60-64; мойка автомобилей (автомойка), гостевая автостоянка, ул. Маршала Борзова – ул. Красная) распространяются на территории объектов, размещение которых в санитарно-защитных зонах запрещено. Санитарно-защитная зона гаражного общества "Перспектива - Центр", кроме этого, частично распространяется на земельный участок с кадастровым номером 39:15:121036:2126 по ул. Маршала Борзова с разрешённым использованием "под строительство муниципального образовательного учреждения для детей дошкольного и младшего школьного возраста начальной школы - детского сада".

Зоны с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии с водным законодательством Российской Федерации: прибрежные защитные полосы, водоохраные зоны водных объектов общего пользования; береговые полосы водных объектов общего пользования:

- от реки Голубой (протяжённость 13,9 км, в границах городского округа – 8,9 км), от ручья Воздушного (протяжённость 11,2 км, в границах городского округа – 9,3 км)

установлены: береговые полосы общего пользования – по 20 м от береговой линии, водоохраные зоны – по 100 м, прибрежные защитные полосы – по 50 м.

В границах водоохраных зон запрещаются: использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; сброс сточных, в том числе дренажных, вод; разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых. В границах прибрежных защитных полос наряду ограничениями, установленными для водоохраных зон, запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Береговой полосой водных объектов общего пользования вправе пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Фактическое землепользование и установление границ земельных участков вдоль реки Голубой и ручья Воздушного осуществлялись до принятия федерального закона от 03.06.2006 г. №74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации". Предшествующий действующему, Водный кодекс от 16 ноября 1995 г. не устанавливал фиксированный размер береговой полосы общего пользования ("бечевник" в терминологии Водного кодекса 1995 г.), определял её максимальный размер 20 м (ст. 20, ст. 21 Водного кодекса Российской Федерации от 16 ноября 1995 г №167-ФЗ), при этом допускал любой размер береговой полосы при условии обеспечения доступа к водному объекту. Фактически в границах проекта планировки доступ к водным объектам – реке Голубой и ручью Воздушному – обеспечен, однако ширина береговой полосы, доступной для общего пользования, не соответствует требованиям действующего водного законодательства Российской Федерации, но соответствует таковому на момент формирования границ земельных участков и фактического землепользования.

В границах территории проекта планировки, по ул. Маршала Борзова 58, находится выявленный объект культурного наследия – Памятный знак ветеранам Военно-воздушных сил (самолёт МиГ-19), 1979 г. (письмо Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 26.02.2015 г. №340). Территория памятника для этого объекта культурного наследия, границы зон охраны объекта культурного наследия в установленном законом порядке не определены.

На территории, сопряжённой с территорией настоящего проекта планировки, у пересечения проспекта Советского с автодорогой "Северный обход г. Калининграда", находится объект культурного наследия федерального значения "Форт №5 "Фридрих Вильгельм III", при взятии которого в апреле 1945 г. отличились и были удостоены звания Героя Советского Союза 15 воинов 43 армии 3 Белорусского фронта".

Объект культурного наследия федерального значения "Форт № 5, при взятии которого в апреле 1945 г. отличились и были удостоены звания Героя Советского Союза 15 воинов 43 армии 3 Белорусского фронта" поставлен на учёт и государственную охрану постановлением Совета Министров РСФСР №624 от 04.12.1974 г. Границы зон охраны для указанного объекта культурного наследия в установленном законом порядке не определены. Согласно данным Росреестра, "Форт №5..." находится в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:120713:1 категории "земли населённых пунктов" с разрешённым использованием "под музей фортификации и военной техники", то есть, граница территории памятника в установленном законодательством об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) порядке также не определена.

На территории, сопряжённой с территорией настоящего проекта планировки, по проспекту Советскому 120, находится объект культурного наследия местного (муниципального) значения здание насосной станции "Хардерсхоф", 1894 г. (письмо Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 26.02.2015 г. №340). Территория памятника для этого объекта культурного наследия, границы зон охраны объекта культурного наследия в установленном законом порядке не определены.

Таким образом, ограничения по основаниям охраны объектов культурного наследия для территорий, сопряжённых с указанным объектом культурного наследия федерального значения, не установлены.

В границах проекта планировки проходит трасса автомобильной дороги "Северный обход г. Калининграда" с пересечением проспекта Советского в двух уровнях с полной развязкой движения. Существующими проектными решениями предусмотрена реконструкция Северного обхода г. Калининграда с доведением его параметров до 1б технической категории.

В соответствии с законодательством Российской Федерации об автодорогах и дорожной деятельности, для автомобильных дорог первой и второй категории устанавливается придорожная полоса шириной 75 м.

Придорожные полосы автомобильной дороги - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

Размеры охранных зон инженерных сетей и коммуникаций, режим использования территорий в границах охранных зон устанавливаются соответствующими ведомственными нормативными документами.

Кроме зон с особыми условиями, указанных выше, материалами генерального плана определены:

- зона техногенного изменения геологической среды – подтопления – в границах ул. Маршала Борзова - ул. Ломоносова (ул. Осенней) - р. Голубой - ул. Красной;
- участки магистралей со сверхнормативным уровнем шума от 66 до 70 дБА – проспект Советский от ул. Каштановая аллея до автодороги "Северный обход г. Калининграда" и ул. Красная, ул. Маршала Борзова от их взаимного пересечения до пересечения (примыкания) с проспектом Советский, и от 71 до 75 дБА – проспект Советский на участке от примыкания ул. Маршала Борзова до ул. Каштановая аллея, участки ул. Красной, ул. Маршала Борзова на пересечении (примыкании) с проспектом Советский.

## **1.2. Состояние территорий и объектов жилой застройки.**

### **Численность населения территории в границах проекта планировки**

Площадь территорий, занятых существующими объектами жилой застройки разных типов – индивидуальной и малоэтажной, средней этажности, многоэтажной – составляет 41,0

га, около 39,8% от общей площади территории в границах проекта планировки. В том числе, территорий, занятых объектами (жилыми домами):

- индивидуальной жилой застройки – 11,3 га;
- малоэтажной многоквартирной жилой застройки (до 4-х этажей) – 8,7 га;
- многоквартирной жилой застройки средней этажности (5-8 этажей) – 6,1 га;
- многоэтажной жилой застройки (9 и более этажей) – 14,9 га.

Индивидуальная жилая застройка сосредоточена в районе пересечения ул. Ломоносова – проспекта Советского, в границах улиц Броненосная – Осетинская – Бердянская. Годы постройки индивидуальных жилых домов на территории проекта планировки различаются: от довоенной (до 1945 г.) постройки, постройки 1950-х – 1960-х годов до (в меньшем количестве) объектов нового строительства. Общая площадь жилого фонда индивидуальной застройки составляет 17,0 тыс. кв. м.

Малоэтажные многоквартирные жилые дома по большей части сосредоточены там же, в границах улиц Броненосная – Осетинская – Бердянская и, дополнительно – на ул. Маршала Борзова в районе её примыкания к проспекту Советскому. Кроме того, отдельные малоэтажные жилые дома довоенной постройки встречаются на всей территории, почти в каждом квартале застройки в границах проекта планировки. Годы постройки малоэтажных многоквартирных жилых домов такие же, как и у индивидуальных жилых домов. Для целей настоящего проекта планировки, для малоэтажной жилой застройки условно приняты годы постройки до 1957 г. Общая площадь жилого фонда малоэтажной многоквартирной застройки составляет 43,0 тыс. кв. м.

Многоквартирные среднеэтажные и многоэтажные жилые дома сосредоточены на территории в границах ул. Осенняя (руч. Воздушный) – р. Голубая – ул. Красная – ул. Маршала Борзова. Для целей настоящего проекта планировки условно приняты годы постройки: 1976 – 1985 для среднеэтажной и 1995 – новое строительство для многоэтажной жилой застройки. Общая площадь жилого фонда застройки средней этажности и многоэтажной составляет, соответственно, 394,0 тыс. кв. м.

Для расчёта численности населения территории в границах проекта планировки приняты: общее количество квартир (существующих) – 6370 (из них – 120 квартир (жилых домов) в индивидуальной жилой застройке, 6250 квартир – в многоквартирной жилой застройке различной этажности, суммарно); коэффициент семейности равный 2,5, количество человек, проживающих в индивидуальном жилом доме – 3 (4).

Расчётная численность населения по состоянию на момент подготовки настоящего проекта планировки на территории в границах настоящего проекта, таким образом, составляет 15,93 тыс. чел.

### **1.3. Состояние систем социальной инфраструктуры. Использование объектов систем социальной инфраструктуры в период подготовки проекта планировки**

К категории объектов систем социальной инфраструктуры для целей настоящего проекта планировки территории, в соответствии с нормативными документами и нормативными правовыми документами, отнесены: предприятия и организации систем здравоохранения, дошкольного и начального и среднего (полного) общего образования; предприятия и организации, связанные с отдыхом и досугом; объекты розничной торговли, общественного питания, сферы услуг, спортивно-оздоровительные учреждения.

#### **1.3.1. Предприятия и организации системы здравоохранения**

В число объектов здравоохранения на территории в границах проекта планировки территории входят:

- стоматологическая клиника ООО "БРТ" и лечебно-диагностический цент Клиники биорезонансной терапии и стоматологии (ул. Маршала Борзова, 50-56);
- аптека "Савар" (ул. Маршала Борзова, 74-80).

На смежной с проектом планировки территории находятся:

- ГАУ КО "Региональный перинатальный центр" (ул. Каштановая аллея, 145).

Государственные и муниципальные учреждения здравоохранения, клиники врачей общей практики в границах проекта планировки территории и на смежных территориях, в радиусе доступности по градостроительным и санитарным нормам, отсутствуют.

#### **1.3.2. Предприятия и организации систем дошкольного, начального и среднего (полного) общего образования**

Расчёт обеспеченности территории в границах проекта планировки услугами предприятий и организаций дошкольного, начального и среднего (полного) общего образования производился с учётом нормативных радиусов обслуживания указанных предприятий и организаций. Нормативные радиусы обслуживания предприятий и организаций образования

установлены местными нормативами градостроительного проектирования г. Калининграда, утверждёнными решением городского Совета депутатов Калининграда от 17.12.2014 г. №438 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград" и соответствуют требованиям федеральных норм: СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (раздел 10.4, таблица 5), СанПиН 2.4.2.2821-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных организациях" (раздел 2.4).

Объекты дошкольного, начального и среднего (полного) общего образования в границах проекта планировки отсутствуют.

На смежных территориях, в пределах нормативного радиуса доступности, имеются объекты дошкольного образования:

- детский сад (МАДОУ Центр развития ребёнка) №122 (ул. Маршала Борзова, 141-а), количество воспитанников – 280;

- детский сад (МАДОУ Центр развития ребёнка) №20 (ул. Каштановая аллея, 174), количество воспитанников – 280 (территория детского сада №20 составляет 0,89 га. При определении ёмкости учреждения в соответствии с нормами расчёта земельных участков (приложение Ж свода правил СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"), максимальная ёмкость детского сада на земельном участке такой площади может составить 254 ребёнка);

- детский сад (МАДОУ Центр развития ребёнка) №47 (ул. Красная, 105), количество воспитанников (проектная вместимость) – 135;

и объекты среднего общего образования:

- средняя общеобразовательная школа (МАОУ СОШ) №50 (ул. Каштановая аллея, 147), фактическое количество учащихся по состоянию на момент подготовки настоящего проекта планировки территории – 1310 (по состоянию на 2012-2013 г. г. количество учащихся в этой средней школе составляло 855);

- вечерняя (сменная) общеобразовательная школа №17 (Советский проспект, 109).

Расчёт потребности территории в учреждениях образования в период подготовки настоящего проекта планировки был произведён с учётом отношения размера территории внутри нормативного радиуса обслуживания учреждений образования в границах проекта планировки к общему размеру территории внутри нормативного радиуса обслуживания. Для средней общеобразовательной школы №50 это отношение составило 0,26 ([территория в](#)

границах проекта планировки обеспечена местами в СОШ №50 в количестве 222 мест (учащихся), для детских садов №№ 122 и 20 (суммарно) – 0,23 (территория в границах проекта планировки обеспечена местами в существующих детских дошкольных учреждениях (МАДОУ ЦРР) №№122, 20 в количестве 123 места).

### 1.3.3. Объекты организаций культуры

К числу помещений для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности на территории в границах проекта планировки отнесены:

- кафе и подростковый клуб "Дружба" (ул. Красная, 119-121);
- подростковый клуб "Отвага" (ул. Красная, 123-125).

### 1.3.4. Спортивно-оздоровительные учреждения

Объекты для занятия физической культурой и массовым спортом в границах проекта планировки отсутствуют.

На смежных территориях, в пределах нормативного радиуса доступности, имеются:

- стадион "Спартак" (ул. Чекистов, 81);
- спортивный комплекс "Кварц" (ул. Чекистов, 109);
- СДЮСШ спортивных единоборств (ул. Красная, 109).

### 1.3.5. Выводы характеристики состояния систем социальной инфраструктуры

Развитие систем социальной инфраструктуры по состоянию на момент подготовки проекта планировки территории отстает от реальных потребностей населения в границах проекта планировки.

Население на территории в границах проекта планировки не обеспечено в необходимом количестве образовательными учреждениями – детскими дошкольными (детскими садами) и местами в общеобразовательных школах. Помещения и объекты для занятий физической культурой и массовым спортом в границах территории проекта планировки отсутствуют. Вопросы организации предоставления общедоступного и бесплатного начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования по основным общеобразовательным программам; организации общедоступного бесплатного дошкольного образования на территории городского округа; обеспечения условий для развития на территории городского

округа физической культуры и массового спорта являются вопросами местного значения городского округа "Город Калининград". В части развития физической культуры и массового спорта, вопросы обеспечения условий для такого развития на территории городского округа, вопросы организации проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий городского округа также являются вопросами местного (муниципального) значения, однако размещение таких объектов не является прямой обязанностью муниципалитета.

Вопросы создания условий для оказания медицинской помощи населению на территории городского округа также являются вопросами местного значения городского округа, но решаются в соответствии с территориальной программой государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи.

Объекты розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, объекты общественного питания являются объектами малого или среднего бизнеса и развиваются в соответствии с требованиями бизнеса. Потребности населения в указанных объектах в границах территории проекта планировки, с учётом объектов, расположенных на сопредельных территориях, удовлетворены.

#### **1.4. Состояние и использование систем транспортного обслуживания**

Транспортное обслуживание – это предоставление услуг по перевозке (пассажирской, грузоперевозке) различными видами транспорта. Оно должно быть организовано во время всего процесса перевозки, включая скорость перевозки, регулярность и ритмичность перевозки, охрану окружающей среды.

Вид транспорта, осуществляющий движение и перевозки в границах проекта планировки территории – автомобильный, по проспекту Советскому – городской пассажирский электротранспорт (троллейбус). Иные виды транспорта на территории в границах проекта планировки не используются.

Движение автомобильного транспорта осуществляется по улицам и дорогам, по проездам улично-дорожной сети, образованной магистральными улицами городского и районного значения, улицами в жилой застройке и проездами общего пользования и совместного пользования (внутриквартальных). Характеристика улично-дорожной сети и её элементов описано в разделе 1.1.2 "Улично-дорожная сеть", частично – в разделе 1.1 "Использование территории в период подготовки проекта планировки..." настоящей пояснительной записки.

Движение общественного пассажирского транспорта – автобусов и маршрутных такси – организовано по магистральным улицам: проспекту Советскому, ул. Маршала Борзова, ул. Красной. Кроме автобусных маршрутов, включая автобусы малого класса (маршрутные такси), по проспекту Советскому проходят маршруты троллейбуса, а в границах красных линий ул. Маршала Борзова проложено полотно трамвайной линии (трамвайный маршрут по ул. Борзова ликвидирован в 2006-м году, полотно частично разобрано).

Движение и перевозку пассажиров по улицам в границах проекта планировки территории осуществляют:

по проспекту Советскому:

- троллейбус маршрута 1, "Ульяны Громовой – Чкаловский поворот";
- троллейбус маршрута 2, "Автоцентр Тойота – Чкаловский поворот";
- автобус маршрута 2, "Автоцентр Тойота – Красная (Советский проспект)";
- автобус маршрута 8, "Олега Кошевого – Силикатный завод";
- автобус маршрута 36, "Олега Кошевого – посёлок Чкаловск";
- маршрутное такси 71, "Олега Кошевого – школа №20";
- маршрутное такси 73, "Посёлок Лермонтово – 9-го Апреля";
- маршрутное такси 76, "Автошкола – посёлок Чкаловск";
- маршрутное такси 91, "Посёлок Западный - Автошкола";
- автобусы 125 и 141 междугородного сообщения до пос. Донское через г. Светлогорск и до г. Зеленоградска, соответственно;

по ул. Маршала Борзова, ул. Ломоносова:

- автобус маршрута 27, "Дизайн-Экспресс – завод Янтарь";
- автобус маршрута 28, "Дизайн-Экспресс – автоцентр Тойота";
- маршрутное такси 78, "Дизайн-Экспресс – автоцентр Тойота".

По состоянию на момент подготовки настоящего проекта планировки, имеющиеся маршруты пассажирского транспорта удовлетворяют потребности территории в границах проекта планировки.

Хранение личного автомобильного транспорта жителей территории в границах проекта планировки осуществляется на территориях гаражного общества "Авиатор-2" (ул. Ломоносова, пересечение р. Голубая), гаражного общества "Перспектива - Центр" по ул. Маршала Борзова, 58, в гаражах для личного автотранспорта, построенных на неразмежёванных землях (придомовых территориях) в районе дома по ул. Борзова, 90 и домов по ул. Борзова, 60-64 и в

восточной части территории проекта планировки, севернее бывшего учебного центра КВАТУ, и на гостевых автостоянках жилой застройки.

## 1.5. Состояние инженерной инфраструктуры

Проектируемая территории практически полностью застроена, улично-дорожная сеть сформирована. В целом инженерно-транспортная инфраструктура функционирует удовлетворительно. Исключение составляет зона объектов малоэтажной и индивидуальной застройки в границах ул. Ломоносова – пр. Советский – ул. Осетинская ул. Бердянская.

В указанной зоне практически отсутствуют:

- сети дождевой канализации;
- дренажно-осушительная сеть;
- внутrikвартальная сеть централизованного водоотведения (бытовой канализации).

Текущее состояние и перспектива развития сетей в целом на проектируемой территории и, в частности, в выше указанной зоне характеризуется следующими данными:

### 1.5.1. Дождевая канализация

На проектируемой территории имеются магистральные городские коллекторы дождевой канализации:

- диаметром 250 мм по Советскому проспекту на участке между рекой Голубой и ул. Марш. Борзова;
- диаметром 250-300 мм по ул. Марш. Борзова на участках между Советским проспектом и ул. Красной и ручьем Воздушным;
- диаметром 300-400 мм по ул. Красной;
- диаметром 200-250 мм по Советскому проспекту (четная сторона) и диаметром 200-400 мм (нечетная сторона) на участке между ул. Полецкого и ручьем Воздушным.

Внутrikвартальные сети дождевой канализации в зоне объектов малоэтажной и индивидуальной застройки отсутствуют.

### 1.5.2. Дренажно-осушительная сеть

На проектируемой территории наблюдается высокий уровень грунтовых вод, особенно в осенне-весенне время года и во время выпадения обильных осадков.

В зоне объектов малоэтажной и индивидуальной застройки имеется сеть закрытого дренажа диаметром 150-200 мм, в которую сбрасываются бытовые стоки от жилой застройки.

Проектируемую территорию пересекают река Голубая и ручей Воздушный, которые являются естественными дренами и водоприемниками поверхностного стока и дренажных вод.

Имеются разработанная и утвержденная проектная документация:

- "Схема дождевой канализации и гидросистемы городского округа "Город Калининград" (заказчик: комитет архитектуры и строительства администрации городского округа "Город Калининград"; проектная организация: ОАО проектный институт ЗАПВОДПРОЕКТ, 2011 г., шифр 8149);
- "Реконструкция осушительной сети пос. Лермонтово в г. Калининграде" (проектная организация: ОАО институт "Запводпроект", 2007 г., шифр 30-7988).

К настоящему времени выданы технические условия на реконструкцию улиц:

- Маршала Борзова от ул. Каштановая аллея до ул. Ломоносова (№ 643 от 06.09.2013г., заказчик: МКУ "УКС");
- Советского проспекта от ул. Маршала Борзова до ул. Габайдулина (№ 869 от 08.11.2013г.) заказчик: МКУ "УКС"); по данному объекту разработана рабочая документация, находящаяся в стадии утверждения;
- ул. Ломоносова от Советского проспекта до ул. Маршала Борзова (№ 371 от 03.06.2014г.; заказчик: МКУ "УКС"); по данному объекту разработана рабочая документация, находящаяся в стадии утверждения.

### 1.5.3. Бытовая канализация

Внутриквартальные сети централизованной бытовой канализации в зоне объектов малоэтажной и индивидуальной застройки отсутствуют. Бытовые стоки сбрасываются в сети закрытого дренажа или в придорожные кюветы.

Развитие централизованных сетей бытовой канализации проектируемой территории предусмотрено ранее разработанной документацией:

- "Схемой канализации городского округа "Город Калининград", (институт реконструкции, экологии и градостроительного проектирования, 2009 г.);
- проектом планировки территории в границах ул. Ломоносова – пр. Советский – ул. Осетинская – ул. Бердянская (ООО "Никор Проект", 2014 г.);
- рабочей документацией "Реконструкция ул. Ломоносова в г. Калининграде" (заказчик МКУ "УКС").

#### 1.5.4. Газоснабжение

Проектируемая территория, включая зону объектов малоэтажной и индивидуальной застройки, практически полностью газифицирована. По информации ОАО "Калининградгазификация" проектирование и строительство дополнительных сетей газораспределения не планируется. Дополнительное строительство возможно в только случае реализации отдельных технических условий с договорами подключения.

#### 1.5.5. Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемой территории осуществляется как от централизованных тепловых сетей, так и от локальных тепловых источников (котельных). По сведению МУП КХ "Калининградтеплосеть" строительство перспективных сетей и сооружений теплоснабжения не планируется.

#### 1.5.6. Электроснабжение

Проектируемая территория, включая зону объектов малоэтажной и индивидуальной застройки, практически полностью электрифицирована. По данным ЗАО "Янтарьэнерго" в связи с реализацией ранее выданных технических условий планируется развитие электросетевых объектов, включая две ТП 10/0,4 кВ.

### **1.6. Перечень факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

- природные опасности: метеорологические; гидрологические; геологические опасные явления;
- природно-техногенные опасности: аварии на системах жизнеобеспечения; аварии на транспорте; аварии на взрывопожароопасных объектах.
- биологово-социальные опасности.

Наличие данных опасностей возникновения ЧС в зонах проживания человека при высоком уровне негативного воздействия на социальные и материальные ресурсы могут привести к возникновению чрезвычайных ситуаций.

Эвакуационные мероприятия на территории г. Калининграда не проводятся.

Для оповещения населения о чрезвычайных ситуациях на территории в границах проекта планировки существуют проводная радиотрансляционная сеть и сети кабельного телевидения, позволяющие осуществить подключение строящихся объектов к системам оповещения населения. Имеются устройства уличной громкоговорящей связи и сиреневые установки.

Медицинские учреждения с коечным фондом (на смежных с территорией в границах проекта планировки территориях): региональный перинатальный центр, ул. Каштановая аллея, 145; городская больница №1, ул. Чапаева, 26-28; городская больница №3, ул. Ушакова, 9 /ул. Брамса, 22.

#### 1.6.1. Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);
- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

Климатические экстремумы – экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные осадки и высокие снегозапасы – это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

Для Калининградской области в целом характерны следующие виды климатических экстремумов:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь;

- сильный ливень;
- продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 °C и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 °C и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают нарушением коммуникаций (линий электропередачи и других), срывом крыш зданий и выкорчёвыванием деревьев. С целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев, содержание рекламных щитов в надлежащем состоянии вдоль автодорог и в местах сосредоточения населения.

Интенсивные осадки – сильный ливень, продолжительные сильные дожди. Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня; характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, размытие дорог. Интенсивные снегопады – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом). Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и, в связи с налипанием снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

Сильные туманы обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

Резкие перепады давления и температуры, экстремальные температуры приводят к появлению наледи и налипания мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно - сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

В зимний период сильный мороз с минимальной температурой воздуха не менее минус 25°C и ниже в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях тепло - и энергоснабжения. Кроме того, в условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

Гидрологические явления (затопления и подтопления). Основной причиной подтоплений являются: большое содержание влаги в грунте в осенне-зимний период и большая высота снежного покрова. Последующее быстрое таяние снега в годы с ранней весной или обильные

дожди в летне-осенний период влекут за собой резкий подъём уровня грунтовых вод, что и приводит к развитию процессов подтопления.

Геологические опасные явления, землетрясения по своим разрушительным последствиям, количеству человеческих жертв, материальному ущербу и деструктивному воздействию на окружающую среду занимают одно из первых мест среди других природных катастроф. Внезапность в сочетании с огромной разрушительной силой колебаний земной поверхности часто приводят к большому числу человеческих жертв. Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более предотвратить их, пока невозможно. Однако разрушения и число человеческих жертв могут быть уменьшены путём проведения политики повышения уровня осведомлённости населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

Исходя из статистики сейсмологической обстановки на территории г. Калининграда следует, что существует вероятность возникновения:

- ЧС связанной с землетрясением интенсивностью не более 4-5 баллов.

Возможные в границах проекта планировки территории опасные метеорологические явления:

- сильный ветер, скорость ветра (включая порывы) 25 м/сек и более;
- очень сильный дождь, количество осадков 50 мм и более за 12 часов и менее;
- продолжительные сильные дожди, количество осадков 100 мм и более за период 12 часов но не менее 48 часов.

#### 1.6.2. Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях;

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего

населения и вызывают наибольшую социальную напряжённость. Наибольшую опасность на проектируемой территории представляют следующие объекты:

- трансформаторные электрические подстанции;
- сети (тепловые, канализационные, водопроводные и электрические).

Риски возникновения чрезвычайных ситуаций на сетях водопровода в мирное время незначительные. Чрезвычайные ситуации возможны в случаях разрыва магистральных сетей, но из-за небольшого максимального диаметра и расхода воды, значительной угрозы такая ситуация не несет ни зданиям и сооружениям, ни населению. Возможно на некоторое время прекращение подачи воды (до ликвидации аварии).

На электроподстанциях может возникнуть короткое замыкание и, как следствие, пожар. Для предотвращения такой ситуации, оборудование снабжено пожарной сигнализацией.

На линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии в жилой и производственной зонах (до ликвидации аварии).

Пожары на объектах экономики и в жилом секторе приводят к гибели, травматизму людей и уничтожению имущества. С ними связано наибольшее число техногенных чрезвычайных ситуаций.

Наибольшая часть пожаров возникает на объектах жилого сектора.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

- неосторожное обращение с огнём;
- нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования теплогенерирующих установок;
- неисправность оборудования;
- поджоги.

В зданиях массового скопления людей (объекты обслуживания, производственные объекты) необходима установка автоматической пожарной сигнализации, разработка системы пожаротушения с использованием пожарного водоснабжения.

Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Согласно паспорту безопасности территории города, автодороги рассматриваемой территории не входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП, однако на территории могут произойти транспортные чрезвычайные ситуации, связанные с авариями на автодорогах. Аварии на автомобильном транспорте в большинстве случаев обусловлены человеческим фактором или природно-техногенными причинами. Автодороги территории в границах проекта планировки не входят в перечень автодорог с высокой степенью вероятности возникновения ДТП.

На территории в границах проекта планировки присутствуют риски:

- возникновение пожаров на объектах экономики и в жилом секторе; возникновения ЧС на пожаро- взрывоопасных опасных объектах – автозаправочной станции на ул. Осенней, 19, на сопредельной с территорией МРЭО ГИБДД территории.

- возникновения ЧС на химически опасных объектах на сопредельных с территорией в границах проекта планировки территориях: Центральная водопроводная станция, Советский проспект, 120;

- возникновения ЧС на объектах воздушного транспорта. Эти риски распространяются на территории Центрального и Ленинградского районов г. Калининграда.

Рисков возникновения ЧС на радиационно-опасных объектах нет в связи с их отсутствием на территории в границах проекта планировки и на сопредельных территориях. Рисков возникновения ЧС на биологически-опасных объектах (БОО) нет в связи с их отсутствием на территории в границах проекта планировки и на сопредельных территориях.

Риск возникновения ЧС, связанный с обрушением зданий, сооружений, пород маловероятен и не рассматривается из-за отсутствия данного события по многолетним наблюдениям.

## **1.7. Выводы общей характеристики территории**

Территория в границах проекта планировки неоднозначна как по характеру её использования на момент подготовки настоящего проекта, так и по степени реализации её потенциала в ранее принятых градостроительных решениях.

Участок между проспектом Советским и р. Голубой имеет сложившуюся планировочную структуру, характер которой позволяет рационально использовать территорию. Прямой выход улиц, пропускная способность которых достаточна, на городскую магистраль – проспект Советский в достаточной степени обеспечивает транспортные потребности территории. Проблемой этого участка, равно как и всей территории в границах проекта планировки, является отсутствие в его границах объектов социальной инфраструктуры и практическое отсутствие резерва земель для их размещения.

Участок в границах ул. Красная - р. Голубая - ул. Маршала Борзова также имеет сложившуюся планировочную структуру, в которую на пересечении магистральных улиц вписан крупный объект торговли – супермаркет "Виктория". Для этого участка справедливы

характеристики, данные участку между проспектом Советским и р. Голубой, транспортные решения, принятые при размещении супермаркета, обеспечивают беспрепятственные въезд и выезд на его территорию без создания помех движению на магистралях.

Участок в границах ул. Красная - ул. Маршала Борзова - ул. Осенняя (ул. Ломоносова) - р. Голубая – наиболее проблемный в границах настоящего проекта. Территория этого участка активно застраивается в последние годы, преимущественно объектами многоэтажной жилой застройки. При этом, при принятии решений по застройке того или иного участка решались исключительно локальные задачи организации непосредственно этой застройки: принимаемые градостроительные решения не учитывали ни градостроительного окружения застраиваемого участка, ни роста нагрузки на инфраструктуры территории, ни ряда иных вопросов, решение которых необходимо для обеспечения функционирования территории и создания пригодной для существования среды.

В границах настоящего проекта планировки предусмотрено размещение линейного объекта транспортной инфраструктуры – проспекта Советского на участке ул. Маршала Борзова - автодорога Северный обход г. Калининграда. Размещение этого объекта, параметры которого определены проектом "Реконструкция Советского проспекта от ул. Маршала Борзова до ул. Габайдулина", не вызывает каких-либо проблем при подготовке настоящего проекта.

При анализе данных по состоянию и использованию территории в границах проекта планировки, учитывая причины формирования незавершённой планировочной структуры в границах анализируемой территории, очевиден функциональный дисбаланс использования территории. Это, в том числе, дефицит территорий размещения объектов общественно-деловой застройки, объекты социальной инфраструктуры, в границах территории проекта планировки на момент подготовки настоящего проекта отсутствуют.

Анализ размещения объектов социальной инфраструктуры: объектов детского дошкольного и обязательного среднего образования, объектов здравоохранения, объектов, предназначенных для занятия физической культурой и массовым спортом на сопредельных территориях с учётом нормативных радиусов доступности этих объектов, результаты которого приведены в соответствующих разделах настоящей пояснительной записки, показывает, что территория в границах проекта планировки не обеспечена социальной инфраструктурой.

В то же время значительная часть территории из-за наличия планировочных ограничений либо не используется по предпочтительному функциональному назначению, либо используется с нарушениями санитарно-гигиенических и иных норм.

Для решения задач планировки территории, определённых градостроительным законодательством Российской Федерации, в границах настоящего проекта необходимо формирование планировочной структуры территории в границах ул. Красная - ул. Маршала Борзова - ул. Осенняя (ул. Ломоносова) - р. Голубая, выделение территорий для размещения объектов местного значения городского округа "Город Калининград", с разрешениями возможных конфликтов с интересами третьих лиц при безусловном соблюдении прав этих лиц.

## **2. Решения документов территориального планирования, документов градостроительного зонирования, действующие на территории в границах проекта планировки**

Согласно генеральному плану муниципального образования "Город Калининград", утвержденному решением городского Совета депутатов г. Калининграда от 22.02.2006 г. № 69, территория в границах проекта планировки используется преимущественно по тем видам функционального использования, которые и были установлены при анализе территории (раздел 1.1 "Общие сведения по использованию территории в период подготовки настоящего проекта планировки" настоящей пояснительной записки). Некоторые различия заключаются в том, что генеральным планом вся юго-западная часть территории в границах р. Голубая - ул. Красная - ул. Маршала Борзова - ул. Ломоносова отведена под функциональную зону общественно-жилого назначения. Улицы, ограничивающие территорию проекта планировки, в соответствии с материалами генерального плана, являются магистралями городского (проспект Советский) и районного (ул. Маршала Борзова, ул. Ломоносова) значения.

Правила землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", утвержденные решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009 г., в части определения типов и границ территориальных зон соответствуют решениям генерального плана. В правилах землепользования и застройки на территории в границах проекта планировки уточнены границы той или иной территориальной зоны: зона общественно-жилого назначения занимает почти всю часть территории между р. Голубой и ул. Маршала Борзова; сегмент территории, ограниченный р. Голубой - руч. Воздушным - проспектом Советским - ул. Красной полностью планируется использовать для размещения объектов, допустимых в зоне ОП "Зона объектов обслуживания населения и производственной деятельности"; остальная часть территории в границах проекта планировки зонирована правилами землепользования и застройки в соответствии с её использованием в период подготовки настоящего проекта планировки.

Утверждённые в составе генерального плана, правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" категории элементов улично-дорожной сети, границы и виды функциональных зон, территориальных зон стали основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории.

### **3. Определение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Задачами подготовки проекта планировки территории, в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации, являются: выделение элементов планировочной структуры; установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры; установление границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Выделение элементов планировочной структуры, установление параметров их планируемого развития в проекте планировки территории производится с учётом анализа использования территории в период подготовки проекта планировки (разделы 1.1 – 1.3 настоящей пояснительной записки) и определения на основе проведённого анализа параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства объектов федерального значения, объектов регионального значения, в соответствии с действующим градостроительным законодательством Российской Федерации следует определять на основании соответствующих документов территориального планирования. Зоны планируемого размещения объектов местного (муниципального) значения следует определять в соответствии с материалами действующего (утверждённого) генерального плана г. Калининграда. В материалах документов территориального планирования Калининградской области, городского округа "Город Калининград" нет информации о планируемом размещении на территории в границах проекта планировки объектов регионального значения, объектов местного (муниципального) значения (за исключением автомагистралей городского (проспект Советский) и районного (ул. Ломоносова, ул. Маршала Борзова)), соответственно.

В части планируемого размещения в границах проекта планировки территории объектов социальной инфраструктуры (см. раздел 1.3 "Состояние систем социальной инфраструктуры. Использование объектов систем социальной инфраструктуры в период подготовки проекта планировки" настоящей пояснительной записки), настоящим проектом предусмотрено:

- предприятия и организации системы здравоохранения: проектное размещение объектов системы здравоохранения соответствует существующему, размещение новых объектов здравоохранения настоящим проектом планировки территорий не планируется. Основания – требования раздела 14 ст. 16 федерального закона 131-ФЗ "Об общих принципах организации

местного самоуправления в Российской Федерации", постановление Правительства Калининградской области от 24 декабря 2013 года №1000 "О Программе государственных гарантий бесплатного оказания населению Калининградской области медицинской помощи на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов";

- предприятия и организации систем дошкольного, начального и среднего (полного) общего образования – см. раздел 3.3 "Планируемое размещение объектов капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства" в части размещения объектов капитального строительства местного (муниципального) значения;

- объекты организаций культуры, спортивно-оздоровительные учреждения: проектное размещение указанных объектов соответствует существующему, размещение новых объектов настоящим проектом планировки территорий не планируется. Основание - требования разделов 17, 19 ст. 16 федерального закона 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", положение, описанное в разделах 1.3.3 и 1.3.4 настоящей пояснительной записки, отсутствие в границах проекта планировки территории, на которой было бы возможным размещение объектов культуры, спортивно-оздоровительных учреждений.

### **3.1. Элементы планировочной структуры и параметры их планируемого развития.**

Элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны, иные элементы, границами которых являются красные линии, устанавливаемые при подготовке проекта планировки территории.

В границах настоящего проекта планировки территории элементами планировочной структуры являются: кварталы застройки на территории, ограниченной ул. Ломоносова - проспектом Советским - р. Голубой; группы территорий размещения объектов различного назначения в границах ул. Красная - ул. Маршала Борзова - ул. Осенняя (ул. Ломоносова) - р. Голубая (фактическое отсутствие единиц планировочной структуры территории – кварталов в этих границах. См. раздел 1.1 "Использование территории в период подготовки проекта планировки. Общая архитектурно-планировочная организация"). Отдельно рассматривается территория инфраструктурного объекта – линейного объекта транспорта, магистральной улицы городского значения проспекта Советского.

Планировочная структура территории в границах ул. Ломоносова - проспектом Советским - р. Голубой принята для целей настоящего проекта принята как сложившаяся. Сколько-нибудь значительного развития планировочной структуры в этой части территории в

границах проекта планировки не настоящим проектом не планируется. Красные линии в этой части территории почти везде установлены настоящим проектом с учётом существующего землепользования, за некоторым исключением, а именно:

- устроен проезд общего пользования между ул. Каштановая аллея и территорий общего пользования береговой полосой р. Голубой в створе с южной (юго-западной) границей земельного участка с кадастровым номером 39:15:121032:20 с обеспечением подъезда к указанному земельному участку. Основание – письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации городского округа "Город Калининград" от 16.01.2015 г. №028-23/ур 2616-157. Границы территории проезда общего пользования в соответствии с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации обозначены красными линиями;

- красные линии вдоль русла р. Голубой, ручья Воздушного установлены с учётом отнесения водным законодательством Российской Федерации береговой полосы указанных водных объектов к территориям общего пользования. Основание – ст.6 Водного кодекса Российской Федерации, п.11 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Границы территорий общего пользования в соответствии с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации обозначены красными линиями.

В качестве планируемого развития планировочной структуры территории в границах ул. Красная - ул. Маршала Борзова - ул. Осенняя (ул. Ломоносова) - р. Голубая настоящим проектом планировки рассматривается фактическое формирование планировочной структуры территории: определение размеров и конфигураций кварталов, иных элементов, границами которых являются красные линии, а именно:

- сформированы кварталы застройки в юго-западной части территории, западнее русла ручья Голубого. Красными линиями обозначены границы территорий ул. Красной, проезда общего пользования. Основание - п.11 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- красные линии вдоль русла ручья Воздушного установлены с учётом отнесения водным законодательством Российской Федерации береговой полосы указанных водных объектов к территориям общего пользования. В указанном случае красные линии устанавливались с учётом того, что землепользование в этой части ручья Воздушного складывалось до принятия федерального закона от 03.06.2006 г. №74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации", по нормам ранее действующего водного законодательства (см. раздел 1.1.4 "Зоны с особыми условиями использования территорий. Планировочные ограничения" настоящей пояснительной записки);

- сформированы кварталы застройки на территории, ограниченной ручьём Воздушным - ул. Каштановая аллея (от примыкания к проспекту Советскому) – ул. Осенней. То же – на территории, прилегающей к ул. Красной. Границы территорий ул. Каштановая аллея, ул. Осенней, ул. Маршала Борзова, ул. Красной, ул. Светлой, границы проездов общего пользования в соответствии с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации обозначены красными линиями.

В качестве параметров планируемого развития элементов планировочной структуры в целях настоящего проекта планировки территории определены:

- размер основного элемента планировочной структуры – квартала. Линейный размер квартала – ширина, с учётом необходимости формирования планировочной структуры в условиях сложившейся застройки – не должен превышать 250 м;
- необходимость обеспечения доступа каждого из формируемых кварталов к улицам (дорогам) общего пользования.

Проезды общего пользования, предлагаемые к размещению настоящим проектом планировки территории и устраиваемые в целях обеспечения доступа к территориям застройки различных видов, принимаются в параметрах, определённых "Рекомендациями по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений" (Центральный научно-исследовательский и проектный институт по градостроительству Минстроя России, Москва 1994 г.). Ширина в красных линиях предлагаемых к размещению проездов общего пользования принята в соответствии с типовыми поперечными профилями указанных "Рекомендаций...", рис. 4 "Типовые поперечные профили улиц дорог местного значения и проездов", п. 18 "Основные проезды" и п. 19 "Второстепенные проезды".

### **3.2. Планируемое развитие территорий.**

#### **Территории жилой застройки, проектная численность населения**

На территории в границах проекта планировки резервы территории, пригодные для формирования планировочных единиц – кварталов – жилой или иной застройки отсутствуют.

Настоящим проектом не планируется освоение каких-либо территорий с целью размещения объектов жилой или застройки. Состояние и возможности территории в границах проекта планировки (см. разделы 1.1 "Использование территории в период подготовки проекта планировки...", 1.2 "Состояние территорий и объектов жилой застройки" и 1.7 "Выводы общей характеристики территории..."), наличие отдельных незастроенных земельных участков в

кварталах сложившейся застройки позволяют размещать исключительно единичные объекты капитального строительства.

Настоящим проектом планировки территории предусмотрена возможность размещения следующих объектов жилой застройки:

- индивидуальные жилые дома на участке территории, ограниченном ул. Ташкентская – ул. Броненосная – ул. Осетинская – р. Голубая. В границах указанного участка территории существуют земли, государственная собственность на которые не разграничена (земельные участки не сформированы и не поставлены на кадастровый учёт), из которых возможно выделить 8 земельных участков, пригодных по параметрам (ст. 41.1 "Градостроительные регламенты. Жилые зоны" для зоны Ж-4 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами" Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград") для размещения на них объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов: на ул. Бердянской, пер. Броненосном и ул. Осетинской. Техническим заданием на выполнение работ по разработке настоящего проекта планировки, п.7.8 указанного технического задания, установлено: предусмотреть возможность формирования земельных участков под размещение индивидуальных жилых домов для предоставления гражданам, имеющим 3-х и более детей. Формально такие участки по ул. Бердянской, пер. Броненосном и ул. Осетинской могут быть сформированы;

- размещение иных объектов жилой застройки настоящим проектом планировки территории не планируется. Ранее сформированный и отведённый под жилищное строительство земельный участок с кадастровым номером 39:15:121036:38 с разрешённым использованием "под строительство многоквартирных жилых домов 5-12 этажей", решение по которому было принято до подготовки настоящего проекта планировки, в материалах настоящего проекта указан в составе "зоны размещения объектов многоэтажной жилой застройки, существующих".

При принятии такой численности населения было принято во внимание:

- незначительное количество жилья, планируемое к размещению настоящим проектом планировки;
- необходимость увеличения нормы жилищной обеспеченности в соответствии с документами социально-экономического развития, документами территориального планирования муниципального образования;
- отсутствия возможности и механизмов влияния на реальную жилищную обеспеченность в районах сложившейся застройки;
- иные факторы.

С учётом изложенного, для определения параметров планируемых к размещению в границах настоящего проекта планировки объектов местного (муниципального) значения, в материалах настоящего проекта, проектная численность населения принята равной существующей и составляет 15,93 тыс. чел.

### **3.3. Планируемое размещение объектов капитального строительства.**

#### **Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.**

На территории в границах настоящего проекта планировки не планируется к размещению новых объектов федерального значения.

К числу объектов регионального значения, планируемых к размещению в границах настоящего проекта планировки территории, относится автомобильная дорога 1б технической категории "Северный обход г. Калининграда" с устройством пересечения автодороги с проспектом Советский в двух уровнях, с полной развязкой движения. Определение границ зон планируемого размещения указанного объекта осуществлялось с учётом материалов проекта планировки территории линейного объекта – автодороги "Северный обход г. Калининграда" (разрабатывался ООО "Никор Проект" одновременно с настоящим проектом планировки). Материалы указанного проекта планировки линейного объекта были приняты для целей подготовки настоящего проекта в качестве исходных данных.

К объектам местного (муниципального) значения, планируемым к размещению в границах настоящего проекта планировки относятся объекты дошкольного и общего среднего образования – детские сады и общеобразовательная школа.

В соответствии с техническим заданием на выполнение работ по разработке настоящего проекта планировки территории, п. 7.2 технического задания, настоящим проектом необходимо предусмотреть размещение объектов образования "с учётом вместимости общеобразовательной школы и детских дошкольных учреждений, определяемых по расчёту, но не менее 1000 и 240 мест (соответственно)". Расчётная численность населения в границах проекта планировки принята 15,93 тыс. человек. Расчётное количество мест в учреждениях образования для населения территории в границах проекта планировки принимается в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Калининград", разделы 1.7.1 "Объекты дошкольного образования" (Прим.) 54 места /1000 жителей и 1.7.2 "Объекты среднего общего образования" (Прим.) 97 учащихся /1000 жителей. При расчёте необходимого количества мест в учреждениях образования учтено, что, в соответствии с нормативными радиусами обслуживания образовательных учреждений, часть территории

обеспечена такими местами (раздел 1.3.2 "Предприятия и организации систем дошкольного, начального и среднего (полного) общего образования" настоящей пояснительной записки), при этом для расчёта принятая численность мест, бывшая в этих учреждениях до уплотнений в связи с нехваткой таких мест. Расчётная потребность в местах учреждений образования составляет:

- детские дошкольные образовательные учреждения:  $15,93 \times 54 - (280+254) \times 0,23 = 738$ ;
- общеобразовательная школа:  $15,93 \times 97 - 855 \times 0,26 = 1323$ ;

Территория, необходимая для размещения учреждений образования на расчётное количество мест, в соответствии с СП 42.13330.2011 (приложение Ж) должна составить: для детских дошкольных учреждений 2,6 га; для общеобразовательной школы 4,4 га (минимально возможные расчётные территории учреждений дошкольного и общего образования в соответствии с требованиями п. 72 технического задания составят 0,84 га и 3,3 га, соответственно). При этом, в границах территории проекта планировки существует только один земельный участок, кадастровый номер 39:15:121036:2126, с разрешённым использованием "под строительство муниципального образовательного учреждения для детей дошкольного и младшего школьного возраста начальной школы - детского сада", его площадь – 2,66 га, её очевидно недостаточно для соответствующего обеспечения потребностей территории, кроме того, часть территории этого земельного участка – около 0,9 га, треть площади земельного участка – находится в санитарно-защитной зоне (раздел 1.1.4 "Зоны с особыми условиями использования территорий..." настоящей пояснительной записки). При фактически отсутствующем резерве территории в границах проекта планировки, для максимально возможного обеспечения населения территории услугами образовательных учреждений, необходимо проведение ряда мероприятий, предусмотренных настоящим проектом планировки и описанных в разделе 3.4 "Учёт прав и законных интересов лиц при изменении назначения земельных участков, объектов капитального строительства" настоящей пояснительной записки. С учётом предлагаемых подготовительных мероприятий, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства могут находиться:

- комплекса учреждений образования – на земельном участке с кадастровым номером 39:15:121036:2126 с разрешённым использованием "под строительство муниципального образовательного учреждения для детей дошкольного и младшего школьного возраста начальной школы - детского сада" и прилегающих земельных участков с перспективой изменения разрешённого использования (земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121036:1428, 39:15:121036:31, 39:15:121036:1983, 39:15:121036:5, 39:15:121036:2596 и части земельного участка с кадастровым номером 39:15:121036:2597; раздел 3.4 "Учёт прав и законных интересов лиц при изменении назначения земельных участков, объектов капитального строительства" настоящей пояснительной записки);

- детского сада на территории, смежной с территорией земельного участка с кадастровым номером 39:15:121036:4 по адресу: ул. Маршала Борзова 60-64, 66-72 (раздел 3.4 "Учёт прав и законных интересов лиц при изменении назначения земельных участков, объектов капитального строительства" настоящей пояснительной записки).

На указанных земельных участках и иных территориях суммарной площадью 4,0 га (в том числе, формируемый участок площадью 0,4 га по ул. Маршала Борзова 60-64, 68-72) возможно разместить детские дошкольные учреждения суммарной вместимости 240 мест, общеобразовательную школу на 1000 учащихся.

Размещение объектов здравоохранения в границах настоящего проекта планировки территории не предусмотрено: "Перечень медицинских организаций, их структурных подразделений, участвующих в реализации Программы государственных гарантий бесплатного оказания населению Калининградской области медицинской помощи (приложение к указанной Программе)", в соответствии с которым следует планировать размещение объектов здравоохранения, не содержит таких объектов.

Кроме планируемых к размещению объектов образования, к объектам местного (муниципального) значения относятся: реконструируемые магистральные улицы городского значения – проспект Советский и районного значения – ул. Маршала Борзова. Необходимость и материалы проектов реконструкции этих магистралей учтены при подготовке настоящего проекта; проезд общего пользования от ул. Каштановая аллея в направлении руч. Воздушного и объекты инженерной инфраструктуры (см. соответствующие разделы настоящей пояснительной записки).

К прочим объектам капитального строительства, размещение которых планируется настоящим проектом планировки территории, относятся:

- отдельные индивидуальные жилые дома (см. раздел 3.2. "Планируемое развитие территорий. Территории жилой застройки, проектная численность населения");
- отдельные объекты общественно-делового назначения (объекты обслуживания, торговли, иные) у пересечения руч. Воздушного проспекта Советского между участками с кадастровыми номерами 39:15:121032:23 и 39:15:121032:20 и на части территории, занимаемой ныне гаражным обществом "Перспектива – Центр" по ул. Маршала Борзова 58 – с предварительной подготовкой размещения объектов (по территории гаражного общества "Перспектива – Центр" – см. раздел 3.4 "Учёт прав и законных интересов лиц при изменении

назначения земельных участков, объектов капитального строительства" настоящей пояснительной записи);

- многоярусные гаражи (автостоянки) на примыкании ул. Каштановая аллея к проспекту Советскому на территории суммарной площадью 1,05 га. Нормативное количество мест постоянного хранения автотранспорта (вне границ земельных участков объектов застройки) должно составлять не менее 2800 машиномест;

- автомобильная газонаполнительная компрессорная станция (АГНС) на земельном участке с кадастровым номером 39:15:120602:5 в соответствии с письмом Комитета архитектуры и строительства администрации городского округа "Город Калининград" исх. №И-КАиС-66 от 13.01.2015 г.

### **3.4. Развитие инженерной инфраструктуры**

Проектируемая территории практически полностью застроена, улично-дорожная сеть сформирована. В целом инженерно-транспортная инфраструктура функционирует удовлетворительно. Исключение составляют зоны объектов малоэтажной и индивидуальной застройки в границах ул. Ломоносова – пр. Советский – ул. Осетинская ул. Бердянская.

В указанных зонах практически отсутствуют:

- сети дождевой канализации;
- внутридворовая сеть централизованного водоотведения (бытовой канализации);
- недостаточно развита внутридворовая сеть централизованного водоснабжения.

Планируемых к застройке территорий в границах проектирования проектом не предусматривается. В связи с этим на остальной территории строительство дополнительных инженерных сетей не предусмотрено и возможно только в рамках реализации ранее выданных технических условий и договоров подключения по отдельным объектам.

Настоящим проектом предусмотрено развитие внутридворовых сетей раздельного канализования дождевых и бытовых стоков, а также дополнительные сети водопровода в зонах объектов малоэтажной и индивидуальной застройки в границах ул. Ломоносова – пр. Советский – ул. Осетинская ул. Бердянская. Установлены зоны особого использования территорий, примыкающих к р. Голубой и руч. Воздушному.

#### **3.4.1. Вертикальная планировка, дождевая канализация**

Дождевая канализация, вертикальная планировка и зоны особого режима использования территорий, примыкающих к р. Голубой и руч. Воздушному предусмотрены согласно техническим условиям МБУ "Гидротехник" от 18.-2.2015 г. № 73.

Схема дождевой канализации сводится к следующему. Дождевые стоки собираются проектируемыми самотечными уличными коллекторами, прокладываемыми в границах красных линий улиц (дорог). Канализованию подлежат дождевые стоки с проезжей части улиц (дорог) и автостоянок. Перед сбросом в водоприемник (реку Голубую) дождевые стоки подлежат очистке от нефтепродуктов и твердыхзвесей. Дождевые стоки подаются на локальные очистные сооружения. В качестве очистных сооружений предусмотрена модульная очистная установка заводской готовности.

Ориентировочный состав установки (как вариант):

- пескоотделитель EuroHek;
- бензомаслоуловитель EuroPek NS;
- прочие комплектующие модули.

На очистные сооружения (установки) отводится наиболее загрязненная часть дождевого стока в количестве 70% годового объема. Очистная установка размещается на территории торгового комплекса "Гранд" и предназначена для совместной очистки дождевых стоков зоны объектов малоэтажной и индивидуальной застройки и территории торгового комплекса. Ориентировочная производительность очистной установки составляет 60 л/с (уточняется на последующих стадиях проектирования).

Площадь земельного участка под установку по очистке дождевого стока около 0,03 га.

Санитарно-защитная зона локальной очистной установки – 15 м.

### 3.4.2. Водоснабжение и водоотведение

В целом существующая централизованная водопроводная сеть рассматриваемой территории обеспечивает расчетное водопотребление в объеме 370 м<sup>3</sup>/сут. Отдельные домостроения имеют индивидуальные источники водоснабжения (питьевые колодцы). С целью оптимизации подключения отдельных домостроений к централизованной водопроводной сети настоящим проектом предусмотрены дополнительные водопроводы Ду=150 мм по ул. Осетинской и пер. Броненосному.

Схема бытовой канализации предусмотрена согласно техническому заключению МУП КХ "Водоканал" от 02.03. 2015 г. № ТЗ-232. Расход бытовых стоков составляет 310 м<sup>3</sup>/сут.

**Бытовые стоки собираются уличными самотечными канализационными коллекторами и направляются самотеком в городской коллектор № 7 Ду=500 мм, проложенный по ул. Каштановая аллея.**

Ориентировочные капитальные затраты по объектам водоснабжения и водоотведения, включая дождевую канализацию, приведены в табл. 1 и составляют 65 700 тыс. руб.

Таблица 1

**Ориентировочные капитальные вложения  
по объектам водоснабжения и водоотведения**

№ п/ п	Наименование объекта	Показатель	Кол-во	Стоимость, тыс. руб.	Обоснование
1.	Водопроводные сети Ду 150	км	0,5	3 200	НЦС 14-2012
2.	Самотечные канализационные коллекторы Ду 200	км	1,8	10 800	
	Ду 315	км	0,5	8 400	
5.	Самотечные коллекторы дождевой канализации Ду 200	км	2,9	17 300	
6.	Установка по очистке дождевого стока, 60 л/с	компл.	1	6 500	
7.	Проектно-изыскательские работы	%	15	6 900	СЦПР
8.	Непредвиденные затраты	%	5	2 600	СЦПР
9.	НДС	%	18	10 000	
	<b>Итого:</b>			<b>65 700</b>	

### 3.4.3. Электроснабжение

Согласно информационному письму ОАО "Янтарьэнерго" от 11.03.2015 г. № ЯЭ/5/1702 на сводном плане показаны как ранее запроектированные объекты две трансформаторные подстанции ТП 10/0,4 кВ. Одна в районе ул. Ломоносова – Советский проспект, вторая в районе ул. Красной. А также соответствующие кабельные линии подключения КЛ 10 кВ. Указанные электросетевые объекты предусмотрены на основании технических условий и договоров на технологическое присоединение соответственно торгово-выставочного комплекса модульного типа и нежилого здания многофункционального комплекса.

### 3.4.4. Газо-, теплоснабжение

По сведениям ОАО "Калининградгазификация" и МУП КХ "Калининградтеплосеть" (письма соответственно от 04.03.2015 г. № 1755 и от 05.03.2015 г. № 3641) на проектируемой территории перспективных централизованных сетей газоснабжения и теплоснабжения не предусматривается.

### 3.4.5. Наружное освещение

Согласно предварительным техническим условиям МКУ "КСЗ" от 11.02.2015 г. № 18 наружное освещение вновь образуемых проездов в пределах границ благоустройства следует выполнять по техническим условиям, получаемым в установленном порядке по объектно.

## **3.5. Учёт прав и законных интересов лиц при изменении назначения земельных участков, объектов капитального строительства**

Размещение объектов капитального строительства по настоящему проекту планировки территории, включая объекты местного (муниципального) значения, невозможно без проведения некоторых мероприятий по подготовке территорий к этому размещению. Например, для обеспечения возможности размещения по ул. Маршала Борзова 58 образовательного комплекса – общеобразовательной школы и детского дошкольного учреждения – необходимо устранение объекта – источника вредного воздействия на среду – гаражного общества "Перспектива – Центр", что, в свою очередь, согласно законодательству Российской Федерации, невозможно без учёта прав участников этого гаражного общества. То же относится и к другим территориям (земельным участкам), имеющим собственников (владельцев) и тот или иной установленный вид разрешённого использования, изменение которого предполагается при реализации решений настоящего проекта.

Решения по изменению использования территорий (земельных участков) в части назначения размещённых или планируемых к размещению объектов капитального строительства, предлагаемые настоящим проектом планировки: во-первых, обоснованы исключительно необходимостью устранения наиболее очевидных недостатков, результатов ошибок градостроительной деятельности в границах проекта планировки в периоды, предшествующие подготовке настоящего проекта, и, во-вторых, максимально учитывают права и законные интересы лиц, затрагиваемые такими изменениями.

Основные принципиальные решения по изменению назначения территорий (земельных участков) в части размещения объектов капитального строительства, и решения (мероприятия), позволяющие их осуществить без нарушений прав и законных интересов лиц, запрашиваемых такими изменениями, следующие:

- ликвидация гаражного общества "Перспектива – Центр" (ул. Маршала Борзова, 58) на занимаемой им в настоящее время территории. Это необходимо: для решения уже сложившейся ситуации с нарушением санитарных норм (жилая застройка на участке с кадастровым номером

находится в границах зоны санитарного разрыва, где её размещение запрещено санитарный правилами и нормативами); для обеспечения возможности использования муниципальных земель по назначению (в зоне санитарного разрыва от гаражного общества находится треть территории земельного участка, пред назначенного для размещения объектов образования; в этой части земельный участок не может быть использован по назначению); для обеспечения возможности размещения учреждений образования максимально близкой к расчётной ёмкости при дефиците территорий в границах проекта планировки. Решениями настоящего проекта планировки предусмотрено размещение автотранспорта членов гаражного общества, предлагаемого к ликвидации, в планируемых к размещению многоярусных гаражах (автостоянках) на части территории нынешнего гаражного общества "Перспектива – Центр" (часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:121036:2597) либо на примыкании ул. Каштановая аллея к проспекту Советскому на приемлемых для членов гаражного общества условиях;

- ликвидация индивидуальных гаражей для личного пользования в границах существующего земельного участка (по информации Росреестра – временного) с кадастровым номером 39:15:121036:2120. Это необходимо для обеспечения проезда к существующей жилой застройке в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:121036:16 (имеющегося проезда с выходом на ул. Красную, ширина в границах отвода 6 м, критично недостаточно) и к планируемым к размещению в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:121036:2597 многоярусного гаража и объектам общественно-деловой застройки. Собственникам ликвидируемых гаражей, права на которые оформлены надлежащим образом, могут быть предложены места в планируемом к размещению на части территории нынешнего гаражного общества "Перспектива – Центр" (часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:121036:2597) многоярусном гараже;

- ликвидация индивидуальных гаражей, как оформленных в качестве объекта и поставленных на кадастровый учёт, так и (в подавляющем большинстве) самовольной постройки по ул. Маршала Борзова, 60-64. Это позволит: сформировать земельные участки жилых домов по ул. Маршала Борзова №№60-64 и 66-72 нормативной площади (в настоящий момент эти дома находятся на одном земельном участке 39:15:121036:4, площадь которого меньше необходимой по нормам); устраниТЬ источник загрязнения среды в жилой застройке; получить возможность размещения учреждения детского дошкольного образования – детского сада в условиях дефицита территорий в границах проекта планировки. По данным Росреестра, права на возведённые объекты надлежащим образом оформлены для земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121036:1524, 39:15:121036:1525 и 39:15:121036:1526 (под гаражи), и 39:15:121036:18 ("под административное здание непроизводственного назначения и

гараж для индивидуальных легковых автомобилей"). Для этих собственников (владельцев) может быть предложен вариант, аналогичный предлагаемому в двух предыдущих пунктах. Для всех остальных – возможно различное решение в каждом конкретном случае, в зависимости от оформленных либо неоформленных прав, иных факторов;

- ликвидация со снятием с кадастрового учёта земельного участка 39:15:121032:48 по ул. Каштановая аллея с разрешённым использованием "под строительство учреждения автосервиса (автомойки с самообслуживанием без постоянного пребывания людей)" (в настоящее время земельный участок не используется по назначению). Ликвидация со снятием с кадастрового учёта земельного участка 39:15:121032:7 по проспекту Советскому 149 с разрешённым использованием "под неоконченный строительством мебельный магазин". Это необходимо для обеспечения возможности размещения на территории ликвидируемых земельных участков и смежных территориях многоярусного гаража (автостоянки), в отсутствии которого невозможно решить вопрос, например, с выносом гаражного общества "Перспектива – Центр" (необходимость чего обоснована выше). Собственникам (владельцам) указанных земельных участков в качестве компенсации может быть предложено: для размещения автомойки – либо размещение объекта в составе планируемого к размещению многоярусного гаража (что должно быть учтено в проекте гаража), либо формирование соответствующего по площади ликвидируемому земельного участка, примыкающего к участку, формируемому под многоярусный гараж; для размещения мебельного магазина – предоставление соответствующих торговых площадей (помещений) в объектах общественно-деловой застройки (объектах торговли), планируемых к размещению в границах ликвидируемого гаражного общества "Перспектива – Центр" по ул. Маршала Борзова, 58.

Иные решения настоящего проекта планировки территории также должны учитывать права и законные интересы лиц, проживающих или осуществляющих деятельность на территории в границах проекта планировки.

#### **4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Общие рекомендации**

Снижение возможных последствий ЧС природного характера – осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащиты путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и сугробовых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

Меры по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера, связанных с размещением на территории в границах проекта производственных объектов, объектов транспорта следует разработать при подготовке паспортов безопасности указанных объектов. Данные паспорты безопасности объектов следует, по готовности, включать в состав "Паспорта безопасности территории муниципального образования "Городской округ "Город Калининград".

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания – проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;
- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций – систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с федеральными законами от 21 декабря 1994 г. №68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" и от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", и в соответствии с "Методическими рекомендациями по реализации федерального закона от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения

и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности  
людей на водных объектах".

Оповещение населения о сигналах ЧС предусматривается по телефонной сети. На производственных площадях, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители. Для оповещения работающих смен и населения, кроме телефонной связи, необходимо предусмотреть использование наружных сирен.

Следует установить точки проводного радиовещания или кабельного телевидения в диспетчерских пунктах или помещениях дежурных всех учреждений и организаций с численностью работающих более 50 человек.

## 5. Обеспечение пожарной безопасности. Общие рекомендации

В соответствии с федеральным законом от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населённых пунктов являются вопросами местного значения городского округа.

Для реализации федерального закона в области обеспечения пожарной безопасности, органы местного самоуправления городских поселений, округов в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территории.

В соответствии с требованиями ст. 65-77 федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при градостроительной деятельности при подготовке документации по планировке территории:

- проектировщик должен учитывать, а органы местного самоуправления городского округа контролировать в пределах своих полномочий, требования указанного закона к размещению пожаро- взрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов; к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; к обеспечению противопожарного водоснабжения городских поселений; соблюдение противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями; к размещению автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты; соблюдение противопожарных расстояний на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участках.

В границах настоящего проекта планировки территории нет объектов, особые требования к размещению которых по техническому регламенту пожарной безопасности должен был учесть проектировщик.

Для обеспечения пожарной безопасности населения, в границах нормативного радиуса доступности от территории проекта планировки, по ул. Нарвской 52 и по ул. Бассейной 35А находятся подразделения пожарной охраны – пожарная часть №2 и пожарная часть №5, соответственно. Время прибытия первого подразделения к месту вызова при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/час не превышает установленных нормативом 10 мин.

## **6. Охрана окружающей среды**

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

- "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 г. №131-ФЗ;
- "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 г. №52-ФЗ;
- "Основы законодательства Российской Федерации об охране здоровья граждан" от 22.08.1993 г. №5487-1;
- "Об охране окружающей среды" 10.01.2002 г. №7-ФЗ.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

Основным источником загрязнения атмосферного воздуха в границах проекта планировки территории является автотранспорт.

С целью улучшения качества атмосферного воздуха необходимо проведение следующих мероприятий:

- техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода выхлопных газов до европейских стандартов;
- введение системы мониторинга воздушного бассейна.

Мероприятия по охране окружающей среды окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку. Сохранение и посадка зеленых насаждений обеспечит высокий уровень благоустройства, озеленение территории.

Несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации объектов влечет административную ответственность. Деятельность юридических и физических лиц, осуществляемая с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды может быть приостановлена в судебном порядке.

## 7. Баланс территории в границах проекта планировки (проектное предложение)

№ п/п	Зоны размещения объектов капитального строительства	Территория, га	В % к итогу
1	2	3	4
	Территория в границах проекта планировки	<b>150,00</b>	<b>100,0</b>
1.	Зона размещения объектов жилой застройки, в том числе:	<b>43,54</b>	<b>29,03</b>
1.1.	- многоэтажной жилой застройки	15,44	-
1.2.	- жилой застройки средней этажности	6,40	-
1.3.	- малоэтажной жилой застройки	9,50	-
1.4.	- индивидуальной жилой застройки	12,20	-
2.	Зона размещения объектов общественно-делового назначения, в том числе:	<b>28,75</b>	<b>19,17</b>
2.1.	- делового, общественного и коммерческого назначения (вкл. "Форт №5...")	16,65	-
2.2.	- образования	4,00	-
2.3.	- обслуживания населения и производств	8,10	-
3.	Объектов производственно-коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:	<b>24,90</b>	<b>16,60</b>
3.1.	- производственных и коммунальных	5,10	-
3.2.	- инженерной и транспортной инфраструктуры	14,40	-
3.3.	- военных объектов и иные спецтерритории	5,40	-
4.	Скверы, бульвары, иные территории общего пользования (вкл. береговые полосы)	<b>13,40</b>	<b>8,93</b>
5.	Улично-дорожной сети	<b>39,41</b>	<b>26,27</b>

## 8. Основные технико-экономические показатели

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Существующее положение на 2015 г.</b>	<b>Решение проекта планировки</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
<b>1.1</b>	<b>Площадь в границах проектных работ – всего, в том числе:</b>	га /%	<b>150,0/100,0</b>	<b>150,0/100,0</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Зоны размещения объектов капитального строительства:</b>		<b>94,6/63,1</b>	<b>97,2/64,8</b>
	- жилой застройки		42,6/28,4	43,6/29,0
	- общественно-деловой застройки		27,1/18,1	28,8/19,2
	- производственных и коммунальных объектов, спецтерриторий		24,9/16,6	24,9/16,6
<b>1.1.2</b>	<b>Иные территории</b>			
	- скверы, бульвары, иные территории общего пользования		н/д	13,4/8,9
	- территории улично-дорожной сети		н/д	39,4/26,2
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
<b>2.1</b>	Численность населения, расчётная	тыс. чел.	15930	15930
<b>2.2.</b>	Плотность населения (средняя)	чел./га	374	366
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
<b>3.1.</b>	Общая площадь жилых домов, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общ. плош.	415 550	419 350
<b>3.2.</b>	Количество квартир	кв.	6372	6480
<b>3.3.</b>	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	7,2	7,2
<b>3.4.</b>	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	26,1	26,3

<b>4.</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1.	Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	мест	222 / н/д	1000 / 62
4.2.	Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел	-''-	123 / н/д	240 / 15
4.3.	Аптеки	объект	1	1
4.4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, всего/на 1000 чел.	м <sup>2</sup> общей площади	н/д	н/д
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети	км	н/д	н/д
<b>6.</b>	<b>Инженерная инфраструктура и благоустройство территории (частично, п.п. 1.5, раздел 3 настоящей пояснительной записки)</b>			
6.1.	<i>Водоснабжение</i>			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления для объектов строительства, всего	<i>Проектное предложение на часть территории в соответствии с разделом 3.4 настоящей пояснительной записи</i>		
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.			
6.2.	<i>Бытовая канализация</i>			
6.2.1.	Расчетный расход бытовых стоков для объектов строительства, всего	<i>Проектное предложение на часть территории в соответствии с разделом 3.4 настоящей пояснительной записи</i>		

## **Исходная документация**