

ООО «Центр комплексного проектирования»

**Проект планировки территории**  
**в границах красных линий**  
**улиц Калининградский проспект - Майский проезд**  
**в г. Светлогорске, Калининградской области**

ТОМ I    Архитектурно - планировочный раздел

Калининград 2014 г.

**ООО «Центр комплексного проектирования»**

**Проект планировки территории**  
**в границах красных линий**  
**улиц Калининградский проспект - Майский проезд**  
**в г. Светлогорске, Калининградской области**

ТОМ I    Архитектурно - планировочный раздел

Директор

Цепкало Р.А.

Главный архитектор проекта

Мазука Г.В.

Главный инженер проекта

Цепкало Р.А.

Калининград 2014г.

## **ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА**

### **ТОМ I     Архитектурно – планировочный раздел**

- пояснительная записка с приложениями
- графические материалы М 1: 1000, М 1:2000

### **ТОМ II     Инженерное обеспечение**

- пояснительная записка с приложениями;
- графические материалы М 1: 1000.

### **ТОМ III    Оценка воздействия на окружающую среду**

- пояснительная записка.

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

- пояснительная записка.

## Том I

### Состав проекта

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Генеральный план застройки	ПП-1	М 1:1000
2.	Чертёж планировки территории	ПП-2	М 1:1000
3.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации г. Светлогорск	ПП-3	М 1: 10000
4.	План современного использования территории, схема границ зон с особыми условиями использования	ПП-4	М 1:1000
5.	Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети	ПП-5	М 1:1000
6.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП-6	М 1:1000
7.	Схема планировочной организации территории в границах проектирования	ПП-7	М 1:2000
8.	Схема организации рельефа	ПП-8	М 1:2000
9.	Схема этапов строительства	ПП-9	М 1:2000
10.	Сводный план инженерных сетей	ПП-10	М 1:1000

### Состав разработчиков проекта

№п/п	№ Тома, альбома	Наименование тома, альбома	Разработчик
1	Том I	Архитектурно-планировочный раздел: - Общие положения. Пояснительная записка - Графический материал: <ul style="list-style-type: none"><li>• Генеральный план застройки</li><li>• Чертёж планировки территории</li><li>• Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации г. Светлогорск</li><li>• План современного использования территории, схема границ зон с особыми условиями использования</li><li>• Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети</li><li>• Схема границ зон с особыми условиями использования территории</li><li>• Схема планировочной организации территории в границах проектирования</li><li>• Схема организации рельефа</li><li>• Схема этапов строительства</li><li>• Сводный план инженерных сетей</li></ul>	ООО «Центр комплексного проектирования»
2	Том II	Инженерное обеспечение – Общие положения. Пояснительная записка. – Графический материал	ООО «Центр комплексного проектирования»
3	ТОМ III	Оценка воздействия на окружающую среду	ООО «Центр комплексного проектирования»
4	ТОМ IV	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	ООО «Центр комплексного проектирования»

### **Справка ГАПа, ГИПа.**

Проект выполнен в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, рекомендациями и требованиями СНиП и СанПиН.

Главный архитектор проекта

Мазука Г.В.

Главный инженер проекта

Цепкало Р.А.

## 1. Общие положения

Проект планировки территории в границах красных линий улиц Калининградский проспект — Майский проезд в Светлогорском районе г. Светлогорска выполнен на основании задания Заказчика на проектирование от 12.08.13г.

Основной целью проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также определение основных линейно-планировочных и объёмно-пространственных направлений развития территории, мероприятий по их реализации.

Для достижения вышеуказанных целей необходимо решение следующих задач:

1. Разработка транспортно-пешеходной структуры в соответствии с материалами действующих Правил землепользования и застройки в МО «Городское поселение» Город Светлогорск» и максимально эффективной и безопасной в плане реализации первоочередных задач и на перспективу.
2. Подготовка материалов проекта планировки в качестве последующих стадий проекта межевания и подготовки градостроительных планов земельных участков.
3. Подготовка предложений градостроительного регламентирования в качестве материалов к правилам землепользования и застройки для успешного процесса градорегулирования.

Проект разработан в расчете на перспективу до 10 лет .

При разработке проекта была проанализирована и учтена следующая ранее разработанная документация:

- Материалы Правила землепользования и застройки МО «Городское поселение» Город Светлогорск», разработанный ООО «НИКОР ПРОЕКТ» (г. Калининград) в 2012 г. и утвержденный представительным органом местного самоуправления муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск».

Учтены рекомендации и требования следующих нормативно-правовых документов:

- ✓ Градостроительный кодекс РФ, 2004г.
- ✓ Земельный кодекс РФ, 2003г.
- ✓ Водный кодекс РФ, 03.06.2006гю №74-ФЗ
- ✓ СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- ✓ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;
- ✓ СанПИН 2,1,4,111002 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- ✓ СанПИН 2,1,5,980-00 Водоотведение населенных мест , санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод;
- ✓ СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- ✓ СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»;
- ✓ Постановление Областной Думы № 1 от 28 января 1999г. «О правилах ухода, содержания и охраны мелиоративных систем и гидротехнических сооружений на территории Калининградской области»;
- ✓ Перечень дорог общего пользования с указанием ширины полосы отвода и охранной зоны вдоль автомобильных дорог. «Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования», утвержденный постановлением Правительства РФ от 01.12.1998г. №1420;
- ✓ «Охранные зоны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России №9 от 22.04.92г. Минтопэнерго России от 29.04.92г. СНиП 2.05.06-85;
- ✓ Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов МДС 30-1.99;
- ✓ Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, РДС 30-201-98.

Состав проекта разработан в соответствии с рекомендациями «Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения градостроительной документации» (утверждена Постановлением № 4207 от 12.02.2003 г.).

## **2. Градостроительный анализ территории**

### **2.1. Положение проектируемой территории в структуре города** **(лист ПП-3)**

Проектируемая территория расположена в центральной части г. Светлогорска.

Площадь участков в границах проектных работ – 5.091 га.

Проектируемый участок с севера ограничен береговой полосой реки Светлогорка далее Калининградский проспект.

С востока территория граничит с территорией общественного назначения лодочной станции озера Тихое и лесного массива (городские леса).

На юге расположена территория железной дороги Калининград-Светлогорск.

С запада проектируемая территория в границе с береговой полосой реки Светлогорка далее Майский проезд.

### **2.2. Природно - климатические условия и инженерно – гидрогеологическая характеристика территории**

Территория строительства относится ко II Б климатическому подрайону.

Участок проектирования расположен в переходной климатической зоне между западно-европейским морским климатом и континентальным. Климат района, (согласно Г. М. Бариновой, 2002 г.), характеризуется очень мягкой зимой, часто без устойчивого снежного покрова, относительно холодной весной, умеренно теплым летом, теплой и дождливой осенью. Общий приход суммарной солнечной радиации 3400 мДж/кв.м. в год. Средняя годовая температура воздуха + 7,2 °С. Самый холодный месяц – январь со средней температурой воздуха от + 2,2 до – 4,4 °С. Самый теплый месяц – июль со средней температурой воздуха от + 16,6 до + 17,7 °С.

За год выпадает 788 мм осадков. Значительная часть осадков выпадает в смешанном виде – снег с дождем, мокрый снег, твердые осадки преобладают в январе – феврале. В среднем за год 183 дня с осадками.

Относительная влажность воздуха(%): средняя самого холодного месяца, января-85%, средняя самого жаркого месяца июля-77%.

Снежный покров отмечается 68 дней в году. Обычно он появляется в ноябре, но период его залегания неустойчив. Туманы наблюдаются 58 дней в году, преимущественно осенью. В связи с туманами в пониженных местах повышается вероятность накопления загрязняющих веществ.

Ветровой режим наиболее устойчив в холодное время года. Преобладают ветры юго-западного направления (35%), а также южные и юго-восточные (25%). Среднегодовая скорость ветра составляет – 4,3 м/с. Наибольшей скоростью характеризуется западный ветер, зимой его средняя скорость 5,5 м/с, сильный ветер со скоростью 8 м/с и более отмечается 91 день в году.

Участок изысканий в геоморфологическом отношении приурочен к пойме реки Светлогорка, осложнённой техногенными образованиями.

Геологическое строение в пределах глубины инженерно-геологических исследований 12,77м. представлено следующими отложениями:

- техногенные образования, представленные насыпными грунтами – 0,8 – 1,3 м.
- водно-ледниковые отложения, представлены песком светло-жёлтым, светло-серым, жёлто-бурым пылеватым, мелким, средней крупности, средней плотности, влажным и водонасыщенным. Общая мощность— 3,7-4,2 м.
- водно-ледниковые отложения, представленные суглинками полутвёрдыми и супесями пластичными с линзой песков средней крупности, общей вскрытой мощностью 9,7-15,5 м.

Гидрогеологические условия площадки характеризуются наличием единого водоносного горизонта, приуроченного к водно-ледниковым отложениям. Грунтовые воды вскрываются на глубине 3,3–4,0 м от дневной поверхности земли. Максимальный уровень возможен на глубине 1,8-2,5м. от поверхности земли.

Главным и постоянно действующим фактором, определяющим специфику гидрологического режима и развития русловых процессов приморских участков водотоков, является речной сток.

В период выпадения обильных дождей и интенсивного таяния снега максимальный уровень можно ожидать на глубине 0,0м.

Рельеф основной части проектируемой территории ровный, спокойный. Значительных перепадов высотных отметок местности не наблюдается.

Территория характеризуется наличием мелких, нераскрытых понижений, аккумулирующих поверхностный сток и, поэтому, часто заболоченных во влажные периоды года. Грунтовые воды безнапорные, приуроченные к толще песков аллювиальных отложений и к линзам песков, насыщенных водой, в глинистых грунтах водно-ледниковых отложений, гидравлически связанные с водами р. Светлогорка. Питание водоносного горизонта происходит за счёт инфильтрации атмосферных осадков, разгрузка осуществляется в р. Светлогорка.

В периоды весеннее - осенних паводков возможно затопление поймы р. Светлогорка.

Река Светлогорка принадлежит к бассейну побережья Балтийского моря, протяженность ее составляет 15,5 км. Река Светлогорка протекает в северо-восточном направлении, скорость течения составляет 0,1 м/сек, урез воды на август 2012 г составил 15,90 м в Балтийской системе высот. Река Светлогорка впадает в озеро Тихое. Озеро Тихое проточное. Питание озера осуществляется за счет впадающей в него р. Светлогорка. Уровень воды в озере на август 2012 г составляет 15,69 м в Балтийской системе высот.

В периоды интенсивного выпадения атмосферных осадков территория подвержена подтоплению.

Строительство на данной площадке возможно на свайном основании.

В виду сложного геолого-литологического строения территории необходимо выполнение комплекса инженерно-геологических изысканий на конкретно выбранном участке строительства под конкретное здание или сооружение в полном объеме с учетом всех требований нормативных материалов.

Необходимо выполнить дренирование всей территории.

### **2.3. Современное состояние и использование территории**

#### **(лист ПП-4)**

Проектируемая территория свободна от застройки, имеет значительное озеленение, испещрена искусственными насыпями мелиоративными и дренажными каналами, заболочена.

Территория частично использовалась для ведения садово-огородного хозяйства и устройства проезда для строительства пирса лодочной станции.

В настоящее время эти земли практически не используются. От строительства пирса остался проезд с твердым покрытием, пригодный для заезда

на территорию, нежилые постройки, ограждения и разрушенные конструкции строений.

Русло реки Светлогорка сильно изломано, откосы оплыли, заросли кустарником и болотной растительностью.

Проектируемая территория относится к зоне водосборной площади реки Светлогорка.

Основными улицами являются проспект Калининградский и ул. Майский проезд.

Уличной-дорожная сеть на проектируемом участке отсутствует.

На территории проектирования централизованные сети инженерного обеспечения отсутствуют. Водопроводные сети диаметром 150мм, коллектор бытовой канализации диаметром 400/500 мм и кабель связи проходят вдоль Калининградского проспекта. Вдоль западной границы по Майскому проезду расположены сети водопровода диаметром 200мм, высоковольтный кабель и водопровод диаметром 200мм, принадлежащий теплосетям.

По информации предоставленной ГУК «НПЦ по охране памятников», на участке проектных работ и его непосредственной близости памятники истории, искусства и архитектуры отсутствуют.

В соответствии с информацией предоставленной заказчиком ООО «Бизнес» имеются следующие земельные отводы:

- ООО «Зелёная сосна» - земельный участок площадью 0,3743га, предоставлен для размещения объектов рекреационного назначения и домов многоэтажной жилой застройки.
- ООО «Зелёная сосна» - земельный участок площадью 2,3005га, предоставлен для размещения объектов рекреационного назначения и домов многоэтажной жилой застройки.
- ООО «Зелёная сосна» - земельный участок площадью 0,4367га предоставлен для размещения объектов рекреационного назначения и домов многоэтажной жилой застройки.
- ООО «Зелёная сосна» – земельный участок площадью 1,6625га – предоставлен для размещения объектов рекреационного назначения и домов многоэтажной жилой застройки.
- Территория общего пользования — земельный участок площадью 0,317га

Территория в границах проектных работ — 5,091га.

По данным ГУ по делам ГО и ЧС по калининградской области потенциально-опасных объектов на территории участка нет. Радиационно-опасных тоже нет. Территория участка планировки расположена вне зон опасного химического заражения химически – опасных объектов.

## **2.4. Планировочные ограничения**

Зоны с особыми условиями использования территорий (зоны планировочных ограничений) в границах проекта планировки включают в себя: санитарно-защитные зоны от источников воздействия на среду обитания и здоровье человека; охранные зоны и зоны санитарной охраны инженерных объектов; зоны, устанавливаемые для водных объектов общего пользования в соответствии с водным законодательством Российской Федерации.

Санитарно-защитная зона в границах проекта планировки территории установлена от оси крайнего железнодорожного пути составляет 50 м., в соответствии с материалами «Правил землепользования и застройки МО «Городское поселение» Город Светлогорск», СНиП 2.07.01-89\*, при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП 2-12-77.

В границах территории проекта планировки находятся водные объекты общего пользования: река Светлогорка вдоль западной и северной, внутренней границы территории в направлении «юг-север» от железной дороги к озеру Тихое. В соответствии с водным законодательством Российской Федерации, для водных объектов общего пользования устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий:

- *береговая полоса* водных объектов общего пользования — 20м. Береговая полоса водных объектов общего пользования предназначена для общего пользования. Каждый гражданин в праве пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них;

- *водоохранная зона* водных объектов — 100 м.

В границах водоохранных зон запрещается: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых,

токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; 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. В границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

- ширина *прибрежных защитных полос* — 50 м. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями водоохранных зон запрещается: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Охранные зоны от существующих сетей водопровода, канализации и высоковольтного кабеля – согласно СНиП 2.07.01-89\*

## **2.5. Анализ возможности использования решений генплана**

### **г. Светлогорска**

- ✓ По транспортной структуре предложения генплана могут быть использованы с уточнением трассировок магистральных и жилых улиц в соответствии с территориальными возможностями.
- ✓ Учитывая положение о том что данная территория представляет собой одно из направлений градостроительного развития города, имеется возможность размещения на проектируемой территории среднеэтажных многоквартирных жилых домов 5-7 эт. со встроенными нежилыми помещениями.

## **2.6. Выводы градостроительного анализа территории**

Цель градостроительного анализа территории проектируемой территории - определение и выявление проблемных планировочных ситуаций, требующих решения в период проектирования и дальнейшем строительстве.

В процессе подготовки к проектированию оценены и проанализированы следующие факторы:

- Природные условия и ресурсы;
- Эколого-гигиеническая ситуация;
- Современное использование территории;
- Планировочные ограничения;
- Территориальные ресурсы;
- Состояние транспортной и инженерной инфраструктуры.

Градостроительный анализ территории в границах Калининградский проспект — Майский проезд показал, что свободные от застройки участки имеют потенциальные возможности для формирования жилых кварталов с многоквартирной застройкой и позволил выявить следующие основные проблемные ситуации:

1. Практически на всей территории недостаточно высокая несущая способность грунтов. Требуется дополнительные геологические изыскания.
2. Отсутствует общегородская система ливневой канализации и очистки дождевых вод.
3. Необходима реконструкция русла реки Светлогорка, пересекающая территорию в западной и северо-западной части территории, и заключение её в водопропускной закрытый коллектор.
4. Необходимо обозначить места стоянок и хранения автотранспорта.
5. Требуется улучшение экологического состояния жилой зоны.
6. Необходимо создание мест для отдыха жителей.
7. Необходима организация зоны обслуживания населения.

Выявленные основные проблемные вопросы – основа при разработке соответствующих разделов разрабатываемого проекта планировки территории.

### **3.Проектное решение**

#### **3.1 Архитектурно-планировочная организация территории, функциональное зонирование и предложения по объемно- пространственному решению застройки**

##### **(Лист ПП-1, ПП-2, ПП-7)**

Планировочные решения проектируемого квартала базируется на основе действующих материалов Правил землепользования и застройки МО «Городское поселение» Город Светлогорск», разработанный ООО «НИКОР ПРОЕКТ» (г. Калининград) в 2012 г. и утвержденный представительным органом местного самоуправления муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск»), комплексном градостроительном анализе проектируемой территории и современных тенденциях в развитии городской среды.

В разработанном проекте учтены следующие принципиальные направления социально-градостроительной политики города Светлогорска:

- Максимальное освоение проектируемой территории с созданием комфортной среды проживания населения.
- Определение удобных площадок для жилищного строительства, бизнеса, торговли, управления, отдыха и др. функций.
- Мероприятия по развитию транспортной и инженерной инфраструктур
- Мероприятия по озеленению и благоустройству жилой территории
- Четкая организация движения транспорта и пешеходов
- Экологическая безопасность

Проектом предлагаются следующие принципы нового строительства на территории в границах проектных работ:

- Комплексность застройки нового жилого квартала – строительство объектов социальной инфраструктуры параллельно с вводом жилья, организация обслуживающих зон.
- Строительство разнообразных типов жилых домов с учётом потребностей всех социальных групп населения
- Формирование выразительного архитектурного образа жилых зданий. Индивидуальный подход к застройке квартала.
- Формирование комфортной архитектурно-пространственной среды жилых зон.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на рациональном размещении жилых и общественных зон, а также решении внутренних и внешних транспортных связей, учитывающих существующие транспортные схемы.

Проектируемая структура жилого квартала представляет собой архитектурно-планировочную композицию жилого образования с организацией дворовых пространств, предусматривающей применение домов секционного типа.

Территория застраиваются 7 этажными жилыми домами с объектами обслуживания, офисами, торговыми помещениями и предприятиями различного назначения в первых этажах.

В основу планировочной структуры положена квартальная схема максимально привязанная к существующим и проектируемым микрорайонам, примыкающим к улице Майскому проезду, примыкающим к участку застройки с западной стороны, а так же территории общественного назначения озера Тихое, где расположены лодочная станция и лесной массив (городские леса) с восточной стороны.

Центральным композиционным ядром квартала является протяжённый бульвар объединяющий все группы жилой застройки, площадки для отдыха и стоянки автомобилей с зонами отдыха горожан и возможностью посещения данных зон с определённой безопасностью для пешеходов.

В первых этажах проектируемых жилых зданий располагаются различные учреждения торговли.

Автостоянки открытого хранения транспорта запроектированы в северной части квартала примыкающего к железной дороге и автомобильные стоянки на подъездных проездах к каждой группе жилых домов. Расчет произведен с учетом рекомендаций нормативной литературы.

Проектом предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры - школы и детских садов в квартале, находящимся с западной стороны майского проезда, обеспечивая тем самым пешеходную доступность, безопасность и комфортность в их использовании.

Дворовые территории жилых домов обустраиваются необходимым набором площадок, благоустройством, общим озеленением.

Проектом предусматривается озеленение бульваров. Пешеходные направления образуют рекреационную под структуру жилого квартала.

Внутренняя сеть пешеходных аллей и бульваров подразумевает кратчайший путь от жилых домов до объектов социальной инфраструктуры и остановок общественного транспорта.

### **3.2 Организация улично-дорожной сети (лист ПП-5)**

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемого жилого квартала выполнены с учетом действующего «Генерального плана муниципального образования «Город Светлогорск».

Транспортная структура формируется внутриквартальными проездами с выездами на улицу районного значения Майский проезд и далее на Калининградский проспект улицу общегородского значения III категории.

Ширина в красных линиях:

- Калининградский проспект - 20,0м, дорожного полотна 7,0м;
- Майский проезд - 20,0м, дорожного полотна 5,5м;

Основную нагрузку по обеспечению обслуживания общественным транспортом населения существующей застройки несёт Калининградский проспект.

Проектируемая система проездов организует подъезды автомобилей к жилым зданиям и объектам инженерной инфраструктуры. Ширина проектируемых проездов 5,5 (согласно нормам СНиП 2.07.01-89\*) Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев осуществляется :

- на открытых автостоянках, расположенных вдоль железной дороги в пределах 50м от неё и вдоль проездов к жилым зданиям.

#### **Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в границах проекта планировки**

1,381 тыс. чел. x 350 автомоб. на 1000 чел. = 484 автомобиля

где: 350 автомобилей – средний уровень автомобилизация на 1000 человек по г. Светлогорску согласно данным УГИБДД по Калининградской области.

Уровень автомобилизации проживающих в жилом районе 484 - легковых автомобилей,

в том числе:

- 70 % - открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СНиП 2.07.01-89\*, п. 6.33) – **339** машино - мест

в том числе

– 25 % для хранения в жилых районах (СНиП 2.07.01-89\*, п. 6.33)

Для проживающих в границах проекта планировки необходимы автостоянки для временного хранения легковых автомобилей в количестве **85** машино-мест.

Проектом планировки территории предусмотрено:

- открытые автостоянки на 8 машино - мест на территории общего пользования для учреждений обслуживания населения.
- открытые автостоянки на 231 машино – мест в жилой зоне;
- из них открытые стоянки для хранения — 94 машино - места.

### **3.3. Градостроительное зонирование и предложения по регламентам застройки (лист ПП-6)**

Цель зонирования - обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения; защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; предотвращение загрязнения окружающей природной среды; охрана и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов.

Выделяются территориальные зоны с учетом относящихся к ним ограничений градостроительной деятельности, ресурсного потенциала, определение функционального назначения и интенсивности использования территорий, исходя из государственных, общественных и частных интересов; определение для каждой территориальной зоны градостроительного регламента, устанавливающего совокупность видов и условий использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимого их изменения;

Установление правового режима для каждой территориальной зоны в расчете на его применение в равной мере ко всем расположенным в ней земельным участкам, иным объектам недвижимости;

Установление дополнительных требований к отдельным объектам недвижимости, расположенным в территориальных зонах, градостроительная деятельность в которых подлежит особому регулированию, связанность границ зон с красными линиями, полосами отводов, границами основных землевладений и землепользований.

Данные регламенты использования территорий по территориальным зонам совместно с чертежом «Схема границ зон с особыми условиями использования территорий» должны составить основу правил застройки территории в границах улиц: Калининградский проспект; Майский проезд.

## **Предложения по градостроительному регламентированию**

### **Жилые зоны**

#### **Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (от 5-ти и до 7-ми этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома 5-8 надземных этажей, включая мансардный
- Встроено-пристроенные объекты торговли первой ступени обслуживания (повседневного использования)
- Встроено пристроенные объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования) в том числе- клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства: ателье; мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны; парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных)
- Отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе — клубы и библиотеки по месту жительства, прочие учреждения культуры и искусства: ателье; мастерские и салоны бытовых услуг; косметические салоны; парикмахерские и массажные кабинеты (кроме химчисток, бань и прачечных)
- Встроено-пристроенные объекты здравоохранения, в том числе — аптеки, поликлиники, амбулатории

- Объекты делового назначения (офисы), площадью до 300 кв. м
- Объекты административно-хозяйственного и общественного назначения квартального (микрорайонного) уровня
- Объекты учреждений социальной защиты
- Информационные туристические центры
- Отделения полиции, участковые пункты полиции

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Мемориальные и памятные объекты
- Объекты жилищно-коммунального хозяйства и инженерного обеспечения
- Скверы, озеленённые площадки, элементы благоустройства
- Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
- Площадки для отдыха взрослого населения
- Открытые стоянки для постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта
- Площадки для хозяйственных целей и выгула домашних животных
- Площадки для сбора бытовых отходов
- Одно и двухполосные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома до 4 надземных этажей, включая мансардный
- Отдельно стоящие объекты торговли торговой площадью до 500 кв. м первой ступени обслуживания (повседневного использования)
- Гостиницы
- Объекты и предприятия общественного питания
- Временные объекты торговли

*Суммарная площадь территорий условно-разрешённых видов использования не может превышать 20 процентов от территории зоны.*

#### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	6
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 2м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей с условием нормативной инсоляции квартир)	м	20
5	Минимальные расстояния между сторонами зданий —	м	6

	определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами		
6	Минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка	м	3
7	Минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами	м	8
8	Минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами	м	5
9	Максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по основному виду	м	24
10	Территории, занятые объектами капитального строительства, не могут превышать 60% площади земельного участка, предоставленного под застройку		
11	Не допускается ограждение территорий общего и совместного пользования в кварталах многоквартирных жилых домов		

### **3.4. Предложения по формированию**

#### **проездов и линий ограничения застройки (лист ПП-2, ПП-5)**

Существующие красные линии улиц, проездов рассматриваются в комплексе с линиями ограничения застройки. Существующие красные линии улиц и проездов в существующей застройке определились, исходя из категории улиц, норм СНиП 2.07.01-89\* и учитывались пояснения нового «Градостроительного кодекса», в связи с этим:

1. Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты)

2. Линии ограничения застройки одновременно представляют собой:

- ✓ Линии ограничения пешеходных направлений и площадей, ограничивающих территории, предназначенные для размещения пешеходных дорожек, бульваров, площадей, парковок легкового автотранспорта (надземных), озеленения, благоустройства, инженерных коммуникаций, малых архитектурных форм.

Все указанные выше линии ограничения, включая и красные линии улиц и проездов, являются линиями ограничения застройки и призваны сформировать пространства улиц, площадей, соблюдая градостроительную преемственность в части принципов построения новых (или завершения существующих) градостроительных комплексов.

На прилагаемом поперечном профиле проектируемых проездов обозначены размеры линий ограничения застройки от осей проездов; одновременно этот размер показывает максимально разрешенный подход застройки к проезжей части.

### **3.5. Основные технико-экономические показатели застройки, расчет учреждений обслуживания (Лист ПП-2) Жилая застройка**

Жилой фонд в границах проекта планировки к концу проектного периода составит всего около 41,4 тыс. м<sup>2</sup> общей площади, количество населения при средней жилищной обеспеченности 30 м<sup>2</sup> на 1 человека – 1,38 тыс. чел. В том числе и временное население (сезонно-проживающее)

Примечание: временное население - владельцы недвижимости в г. Светлогорске и при этом не проживающие в городе на постоянной основе. Выполнить точный расчёт численности населения в отдельности для постоянного и для временного населения не предоставляется возможным, т. к. жилой фонд будет поступать в свободную продажу. Исходя из этого, невозможно точно определить в каких именно будет проживать постоянное население, а где будет второе жильё. Для определения нагрузок на социальную и культурно-бытовую инфраструктуру оценочно принят процент временно проживающих 30% (материалы ООО «Архпроект Групп» 2011г.)

Предполагается строительство жилья с обычной и повышенной комфортностью проживания.

Застройку проектируемой территории предлагается осуществить  
7 -этажными секционными домами

Расчет населения по проектируемому жилому району произведен исходя из обеспеченности 30 м<sup>2</sup> общей площади на 1 человека. Техничко-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки приведены в таблице № 1

## Технико-экономические показатели застройки в границах проекта планировки

Таблица № 1

№ п/п	Тип застройки	Этаж- ность	Кол-во квартир, всего шт.	Общая площадь, всего тыс.кв.м.	Числен- ность населе- ния, тыс. чел.
1	2	3	4	5	6
1.	Многоквартирная секционные жилые дома	7	856	41,4	1,38
	<b>Итого проектируемая жилая застройка</b>		<b>856</b>	<b>41,4</b>	<b>1,38</b>

**Примечание:** Расчет общей площади жилого фонда произведен согласно прогнозируемой жилищной обеспеченности на 2010 - 2020г. По МО городского поселения «Город Светлогорск» таб. № 4.3.1.1. - 30 м<sup>2</sup>/чел.

### ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Территория в границах проектных работ , всего - 5,09 га  
в том числе :  
- зем. участок ООО «Зелёная сосна» - 4,774 га
2. Общая площадь проектируемого жилого фонда, всего - 44,78тыс. м<sup>2</sup>  
в том числе:  
- проектируемых жилых домов - 41,43 тыс.м<sup>2</sup>  
- встроенных объектов обслуживания - 3,35 тыс. м<sup>2</sup>
3. Количество квартир, всего - 856 кв.
4. Средняя этажность - 7 эт.
5. Население - 1,38тыс. чел.
6. Средняя жилищная обеспеченность общей площадью 1 человека - 30 м<sup>2</sup>
7. Плотность жилого фонда  
многоквартирной жилой застройке при  
средней жилищной обеспеченности 30 м<sup>2</sup>/чел.
8. Нормативная (расчетная) - 289 чел/га

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 9.  | Необходимое количество школьных мест                         | – 249 мест |
| 10. | Необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях | -249 мест  |

Необходимо отметить, что расчет общей площади зданий всего лишь предполагаемый и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования.

### **УЧРЕЖДЕНИЯ ПЕРВИЧНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

При проектировании жилого квартала на расчетное население предусмотрены все необходимые учреждения первичного обслуживания. Согласно Закона Калининградской области о градостроительной деятельности № 321 от 16. 02. 2009г. ст. 27 п.8 учреждения первичного обслуживания включают в себя: отделение связи, отделение банка, опорный пункт охраны порядка, кабинет врача общей практики, объекты досуга и бытовые объекты обслуживания населения, которые размещаются в встроенных помещениях. Общая площадь встроенных помещений 3,35 тыс. кв.м .

### **РАСЧЁТНАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ УЧРЕЖДЕНИЯМИ ОБСЛУЖИВАНИЯ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Объекты детского дошкольного и общего среднего образования для обеспечения данной территории в соответствии с нормативами техническим заданием не предусмотрены, которые следует компенсировать, используя возможности объектов на сопредельных территориях при доставке детей к объектам школьными автобусами.

Необходимое количество мест в средних общеобразовательных школах, детских дошкольных учреждениях определено исходя из расчетного количества мест 180 на 1,т. жителей, приведенного в приложении Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство планировка и застройка городских и сельских поселений».

#### 4. Баланс территории в границах проектных работ

Таблица №2

№№ п/п	Наименование территорий	Единица измерен ия	Территори я	Примечания
1	2	3	4	5
1.	Жилая застройка	га	0,85	
2.	Улично-дорожная сеть, автостоянки, площадки обязательного благоустройства, тротуар	га	2,03	
3.	Зелёные насаждения общего пользования	га	2,21	
	<b>Всего в границе проекта планировки</b>		<b>5.09</b>	

## 5. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица № 3

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерени я	Современ ное состояние на 2013 г.	Расчётный срок 2020 год
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
1.1.	Площадь в границах проектных работ– всего	га / %	-	5,09/ 100,0
	в том числе территории:			
	- жилых зон (квартал)	га / %.	-	4,77 / 94,0
1.2.	Из общей площади проектируемого квартала участки автостоянок для постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта	- // -	-	0,4 / 8,3
1.3.	Из общей площади проектируемого квартала территории общего пользования – всего	- // -	-	3,52 / 73,7
	из них:			
	- зелёные насаждения общего пользования	- // -	-	1,97/ 56,0
	- проезды	- // -	-	0,76/ 21,5
	- площадки для детей, взрослого населения и физкультурные	- // -	-	0,44/ 12,5

	- пешеходный бульвар, тротуары	- // -	-	0,35/ 10,0
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	-	1,38
2.2.	Средняя плотность населения по району	чел. / га	-	289
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	-	44,78
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	-	7
3.3.	Новое жилищное строительство – всего	- // -	-	44,78
<b>4.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
4.1.	Протяжённость дорожной сети - всего	км	0,5	1,38
	в том числе:			
	- улицы и проезды местного значения	- // -	-	1,38
4.2.	Стоянки для легковых автомобилей	машино- мест	-	239
	в том числе:			
	- постоянного хранения	машино- мест	-	94
	- временного хранения	- // -	-	145

<b>5.</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
5.1.	Водопотребление - всего	Тыс.куб. м/сут	-	584,48
5.2.	Водоотведение	Тыс.куб. м/сут	-	584,48
5.3.	Электропотребление	кВт. ч/год	-	1500,0
5.4.	Расход газа	Млн.куб. м/год	-	1450,0
5.5.	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Млн. Гкал/год	-	-
5.6.	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	5,09
5.7.	Потребность в иных видах инженерного оборудования	Соответствующие единицы	-	-

## Исходная документация

## Приложение

- Техническое задание на разработку проектной документации по объекту: Квартал многоквартирных жилых домов по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, квартал улиц Калининградский проспект – Майский проезд. от 12.08.2013г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок кадастровый номер 39:17:000000:7 от 28.09.10г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок кадастровый номер 39:17:000000:0008 от 08.06.10г.
- Кадастровая выписка о земельном участке кадастровый № 39:17:000000:8
- Топографическая съёмка выполненная ООО «ЛенТИСиз-Калининград». от 09. 2012г.
- Письмо о передаче прав на земельные участки от ООО «Зелёная сосна» для ООО «Бизнес»