



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГУП РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
НАУЧНО - ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ

ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ

ФГУП РосНИПИУрбанистики

196191, Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д.21

E-mail: mail@urbanistika.ru

vasch@peterstar.ru

тел./ факс: (812) 370-1176; тел.: 370-1023, 370-34-71

<http://www.urbanistika.ru>

НЕ СЕКРЕТНО

Инв.№ _____

Экз.№ _____

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ЧЕРНЯХОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТОМ I

ПОЛОЖЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Директор института
доктор архитектуры, профессор

Щитинский В.А.

Главный инженер института
доктор экологии

Шалахина Д.Х.

Главный архитектор института
почетный архитектор РФ

Гришечкина И.Е.

Руководитель АПМ-1

Енина О.С.

Главный архитектор проекта
почетный архитектор РФ

Липатова З.Н

Санкт-Петербург
2010

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.....	7
2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	9
3 . МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	11
3.1. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ 11	
3.3. РЕКОНСТРУКЦИЯ И РАЗВИТИЕ ЖИЛЫХ ЗОН. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО 15	
3.4. РЕКОНСТРУКЦИЯ И РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН. СИСТЕМА КУЛЬТУРНО- БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ 17	
3.5. ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ 19	
3.6. РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 21	
3.7. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 26	
3.7.1 Водоснабжение.....	26
3.7.2. Водоотведение.....	29
3.7.3. Электроснабжение.....	31
3.7.4. Теплоснабжение.....	32
3.7.5. Газоснабжение.....	32
3.7.6. Связь.....	32
3.7.7. Инженерная подготовка территории.....	33
4. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.....	38

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Гриф	Инв. №
Положения о территориальном планировании				
1	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Проектный план (сводная схема мероприятий по территориальному планированию) Схема границ территорий объектов культурного наследия (врезка)	Б/М	Н/С	2798
2	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема планируемых границ функциональных зон с отображением параметров таких зон Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке	Б/М	Н/С	6005
3	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	Б/М	Н/С	6006
4	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема развития объектов и сетей энергоснабжения и связи	Б/М	Н/С	6007
5	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема развития объектов и сетей водоснабжения и водоотведения	Б/М	Н/С	
6	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема транспортной инфраструктуры	Б/М	Н/С	6480
7	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера	1:10 000	ДСП	6003
8	Том I. Положения о территориальном планировании		Н/С	2796
9	CD-диск		Н/С	1204
Материалы по обоснованию				
10	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема использования территории	1:10 000	ДСП	5995
11	г. Черняховск. Генеральный план. Схема с отображением результатов комплексного развития территории	1:5 000	ДСП	5996
12	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Проектный план (сводная схема мероприятий по территориальному планированию) Схема границ территорий объектов культурного наследия (врезка)	1:10 000	ДСП	2799
13	г. Черняховск. Генеральный план. Схема транспортной инфраструктуры	1:5 000	ДСП	5997

14	г.Черняховск. Генеральный план. Схема планируемых границ функциональных зон и отображением параметров таких зон Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке	1:5 000	ДСП	5998
15	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема развития объектов и сетей водоснабжения и водоотведения	1:10 000	ДСП	5999
16	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема развития объектов и сетей энергоснабжения и связи	1:10 000	ДСП	6000
17	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема инженерной подготовки территории и охране окружающей среды	1:10 000	ДСП	6004
18	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема планируемых границ функциональных зон с отображением параметров таких зон Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке	1:10 000	ДСП	6001
19	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема транспортной инфраструктуры	1:10 000	ДСП	6002
20	МО «Черняховское городское поселение». Генеральный план. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:10 000	ДСП	
21	Том II. Материалы по обоснованию (4 экз.)		ДСП	2797
22	CD-диск		ДСП	1205

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план муниципального образования «Черняховское городское поселение» разработан ФГУП «РосНИПИ «Урбанистики» в 2010г. по заказу Администрации Муниципального образования «Черняховское городское поселение» Черняховского муниципального района Калининградской области в соответствии с Муниципальным контрактом № 61 от 17.12.2009 г.

Разработка данного документа территориального планирования проведена в 2 этапа:

- 1 этап – разработка генерального плана г. Черняховска
- II этап – генеральный план МО «Черняховское городское поселение»

МО «Черняховское городское поселение» образовано на территории Черняховского муниципального района в соответствии с Законом Калининградской области от 30 июня 2008 г. № 262. Согласно Приложению № 5 данного Закона в состав муниципального образования "Черняховское городское поселение" входят:

- 1) город Черняховск;
- 2) поселок Загородное;
- 3) поселок Красновка;
- 4) поселок Петрозаводское;
- 5) поселок Тимофеевка;
- 6) поселок Шоссейное.

Территория МО «Черняховское городское поселение» составляет 10207 га, в т.ч.:

- г. Черняховск (с пос. Загородное и пос. Красновка) - 8257 га
- пос. Тимофеевка – 117,5 га (по обмеру чертежа)
- пос. Петрозаводское – 11,2 га (по обмеру чертежа)
- пос. Шоссейное – 3,3 га (по обмеру чертежа)

Численность населения МО «Черняховское городское поселение» на 01.01.2009.- 40561 чел., из них в г.Черняховске (третьем по численности населения городе в Калининградской области) проживают 39,9 тыс. чел, пос.Тимофеевка – 548 чел., пос. Петрозаводское - 29 чел., пос. Шоссейное – 18 чел.

I этап – генеральный план г.Черняховска разработан ФГУП «РосНИПИ «Урбанистики» в 2005-2008 г.г. (Заказчик - Администрация МО «Черняховский городской округ», договор №6741 от 27.04.2005г. и Дополнительное соглашение №2 от 03.10 2006г.)

В рамках II этапа – разработка генерального плана МО «Черняховское городское поселение», генплан г.Черняховска был откорректирован с учетом исходных данных по состоянию на 01.01.2009 г.

Генеральный план городского поселения выполнен в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ, Калининградской области, а также действующими нормативно-техническими документами – Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным Законом об общих принципах местного самоуправления и согласно заданию на проектирование.

Основным документом, определяющим состав проектной документации, порядок согласования и реализации генплана, является «Градостроительный Кодекс РФ», 2008г.

Генеральный план – один из основных видов документации по территориальному планированию, инструмент управления территорией, позволяющий органам местного самоуправления принимать решения по земельным вопросам (резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую). Генеральный план позволяет регулировать отношения между администрацией, населением и инвесторами.

Согласно Градостроительному кодексу РФ вся документация территориального планирования - генеральный план МО «Черняховское городское поселение» включает:

- Положения о территориальном планировании и соответствующие схемы.
- Материалы по обоснованию проекта в текстовой и графической форме (схемы)

Графические материалы по генплану МО «Черняховское городское поселение» выполнены в масштабе 1:10 000, генеральный план г. Черняховска – в масштабе 1:5000.

В соответствии с Техническим заданием к Контракту окончательная документация предоставлена Заказчику на бумажном носителе (1 экз.) и в электронном виде (1 экз.) в программе ГИС MapInfo 7.8

Пояснительная записка включают 3 тома:

- Том I. Положения о территориальном планировании
- Том II. Материалы по обоснованию
- Том III. Границы территорий воинских мемориалов и братских могил, проект зон охраны этих объектов и градостроительные регламенты (в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 к муниципальному контракту № 61 от 17.12.2009)

Проект выполнен на следующие проектные периоды:

- I этап (первая очередь строительства) – 2015 год.
- II этап (расчетный срок генерального плана) – 2030 год
- III этап (перспектива). Этап графически отражает территории, резервируемые для перспективного развития различных функциональных зон за пределами расчетного срока.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Основная цель генерального плана - разработка долгосрочной градостроительной стратегии на основе принципов устойчивого развития территории и создания благоприятной среды проживания.

Устойчивое развитие предполагает обеспечение существенного прогресса в развитии основных секторов экономики, повышение уровня жизни и условий проживания населения, достижения долговременной экологической безопасности территории Черняховского городского поселения и смежных территорий, рациональное использование всех видов ресурсов, современные методы организации транспортных и инженерных систем.

Цель устойчивого развития градостроительной системы – сохранение и приумножение всех видов ресурсов для будущих поколений.

Основные задачи генерального плана МО «Черняховское городское поселение», на решение которых направлены разделы проекта, следующие:

- Обеспечение социально-экономической безопасности проживания населения на данной территории, повышение качества жизни путем реконструкции и благоустройства территории. При этом необходимо сохранение многообразия городской среды, в которой должны сочетаться различные типы застройки: исторически сложившихся районов, новых послевоенных районов и застройки последних лет;
- Учитывая выгодное географическое положение городского поселения (в центре Калининградской области на основных транспортных связях), обеспечить вовлечение его экономики в экономический оборот Калининградской области и Европейского сообщества;
- Рациональное использование имеющегося промышленно-экономического потенциала;
- Превращение транспортной составляющей в одну из ведущих отраслей экономики путем создания и развития в Черняховске транспортно-логистического центра на базе действующей инфраструктуры по перевалке грузов с европейской колеи на российскую, ориентированного на обслуживание грузопотоков Европа – Россия, Россия - Европа;
- Развитие и преобразование функциональной структуры г.Черняховска в соответствии с прогнозируемыми направлениями развития экономики с учетом обеспечения необходимых территориальных ресурсов для нового жилого строительства, развитие основных отраслей экономики: внешнего транспорта, производства, туристско-рекреационной, а также коммерческо-деловой функций;
- Воссоздание утраченной градостроительной среды в историческом центре города, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на всей территории МО «Черняховское городское поселение»;
- Восстановление и развитие системы зеленых насаждений и водной системы (расчистка и дноуглубление прудов и русел рек);
- При градостроительном освоении под застройку новых территорий сохранение свободных пространств и ценных природных комплексов между жилыми и производственными районами;
- Повышение инвестиционной привлекательности территории;
- Развитие инженерной инфраструктуры;
- Разработка природоохранных мероприятий и оптимизация экологической ситуации.

В генеральном плане сформированы следующие принципиальные направления социально-градостроительной политики городского поселения:

- Муниципальное образование – городское поселение с высоким качеством жизни населения, богатой, разнообразной, комфортной и экологически безопасной средой проживания, сохраняющей свое историческое прошлое и историко-культурный потенциал.
- Черняховск – важный транспортный узел, позволяющий создать и развить на базе действующей инфраструктуры по перевалке грузов с европейской колеи на российскую, транспортно-логистического центра, ориентированного на обслуживание европейских грузопотоков.
- Черняховск – город активно развивающейся экономики, обладающий высокой инвестиционной привлекательностью, как для отечественных, так и для зарубежных инвесторов.
- Разработка генерального плана направлена на оптимизацию пространственной структуры – рациональное размещение различных функциональных зон и транспортных связей, управление земельными и водными ресурсами, что позволит обеспечить устойчивое развитие территории городского поселения.

2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

Транспортно-логистический центр по обслуживанию грузопотоков Европа-Россия и многоотраслевой промышленный узел будут определять основные функции городского поселения на перспективу.

Принципиальные направления социально-экономической развития следующие:

- Учитывая выгодное географическое положение (в центре Калининградской области на основных транспортных связях), необходимо обеспечить вовлечение экономики Черняховского городского поселения в экономический оборот Калининградской области и Европейского сообщества;

- Превращение транспортной составляющей в одну из ведущих отраслей экономики путем создания и развития в г. Черняховск транспортно-логического центра на базе действующей инфраструктуры по перевалке грузов с европейской колеи на российскую, ориентированного на обслуживание грузопотоков Европа – Россия, Россия – Европа. Проектом предусматривается резервирование значительных территорий под их размещение.

Существующий военный аэродром в Черняховске в перспективе возможно использовать для обслуживания гражданских линий воздушного сообщения.

- Рациональное использование имеющегося промышленно-экономического потенциала;

Дальнейшее развитие Черняховска как промышленного центра связано с размещением сборочных и перерабатывающих предприятий, использующих преимущества свободной экономической зоны - машиностроения, включая производство сложной бытовой техники, пищевой промышленности; предприятий по выпуску строительных материалов.

- Возрождение Черняховска как Восточно-европейского центра конных турниров – одно из направлений развития,
- Одним из перспективных направлений экономического роста станет туристско-рекреационная деятельность.

Черняховск рассматривается как город по проведению массовых зрелищных мероприятий (театральных представлений, фестивалей исторических клубов, рок-фестивалей), территория может использоваться под съемочные площадки и пр. Привлечет туристов и возможность занятий конным спортом на ипподромах Черняховска.

В пос. Тимофеевка на базе археологического памятника «Городище Камсвикус» в перспективе предлагается создание музея-заповедника.

Развитие туристско-рекреационного направления приведет к созданию в сфере туризма, а также смежных отраслях (питание, торговля, транспорт, строительство, досуг, изготовление и реализация сувенирной продукции) дополнительные рабочие места.

- Черняховск - город – заповедник, город – парк с многочисленными памятниками и системой зеленых насаждений, которые от больше площадных парков до небольших скверов, бульваров, органично вписаны в жилые кварталы.

Необходимо учитывать влияние Черняховска на соседние районы. Частично потребности жителей восточных муниципальных образований в эпизодическом обслуживании будут удовлетворяться за счет объектов обслуживания, расположенных в Черняховске. К таким объектам можно отнести учебные заведения, специализированные учреждения здравоохранения, крупные развлекательные и культурно-зрелищные комплексы и т.д.

Поселки Тимофеевка и Петрозаводское рассматриваются, прежде всего, как жилые районы вблизи г.Черняховска. В Тимофеевке возможно создание малых предприятий в сфере услуг, обслуживанию туристов, строительстве и ремонте и пр.

По проекту увеличение масштаба городского поселения до 61 тыс. чел. и сокращение безработицы потребуют создание порядка 12 тыс. дополнительных рабочих мест, из них только 6 тыс. раб. мест в отраслях промышленности.

Предполагается также, что часть жителей городского поселения будет занята на строительстве Балтийской АЭС (Неманский муниципальный район)

Прогнозная структура занятости, тыс. человек

Численность занятых	2010 г.	2015 г.	2030 г.
<i>Всего занятых, в том числе</i>	15,5	20	27,5
- материальное производство	4,8	7	12,5
- нематериальное производство	10,7	13	15

Учитывая изменения последних лет в области миграционной политики государства, касающиеся целенаправленного привлечения мигрантов на территорию наиболее перспективных регионов России, в том числе Калининградской области, расчет численности населения основывался, в первую очередь, исходя из территориальных, планировочных инфраструктурных возможностей развития населенных пунктов, и во вторую очередь, на существующем положении в демографии и экономике.

Проектная численность населения МО Черняховское городское поселение определена на уровне 50,7 тыс. чел. на I очередь и 61 тыс. чел. на расчетный срок.

Формирование численности населения будет идти за счет миграционных процессов в соответствии с Программой добровольного переселения в РФ наших соотечественников, которая начинает реализовываться в Калининградской области, и снижения естественной убыли населения.

Прогнозная численность населения, человек

	2009 г.	2015 г.	2030 г.
МО «Черняховское городское поселение»	40561	50 700	61 020
округл. – тыс. чел.	40,5	50,7	61,0
в том числе г. Черняховск (с пос. Загородное и Красновка)	39 906	50 000	60 000
пос. Тимофеевка	548	600	800
пос. Петрозаводское	29	80	200
пос. Шоссейное	18	20	20

3 . МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

3.1. Основные принципы проектной организации территории и градостроительные мероприятия

г. Черняховск

Планировочная структура города Черняховска в целом отражает целесообразность и удобство организации качества среды жизнедеятельности, взаиморазмещение и взаимодействие таких составляющих, как природные факторы, жилые образования, зоны общественно-делового центра, рекреационные зоны, производственные зоны и зоны инженерных и транспортных инфраструктур, иные зоны.

Одна из основных идей генерального плана – формирование открытой планировочной структуры, создающей возможности для свободного развития различных функциональных зон города.

- Зона жилого строительства, преимущественно многоэтажного, определена на свободной территории вдоль Калининградской улицы в западной части города при выезде из Калининграда. Здесь же, в районе Новой Деревни, намечено индивидуальное строительство (коттеджи, блокированная застройка)
- В историческом ядре генеральным планом предполагается сохранение исторически сложившейся сетки улиц и тактичное включение новой застройки сомасштабной существующим зданиям.
- Реконструкция площади Ленина должна быть проведена с учетом воссоздания на ней утраченной доминанты, где намечается разместить универсальное культурно-зрелищное учреждение.
 - Предлагается восстановление утраченных кварталов по ул.Калининградской.
 - Территорию замка Инстенбург предлагается использовать для проведения массовых зрелищных мероприятий, фестивалей, театральных представлений.
 - Предусмотрена реконструкция существующего ипподрома с организацией обучающего центра – «школы жокеев» и возрождение довоенного ипподрома по ул.Ипподромной (сегодня это земли Министерства обороны). В центральном районе намечено строительство общеобразовательного центра, включающего учебные заведения, общежития и спортивные объекты.
 - Новые жилые районы города предусмотрено обеспечить полным набором культурно-бытовых объектов. Среди них: строительство многофункциональных общественных центров на месте бывшего кожевенного завода и молокозавода, физкультурно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном, открытых спортивных площадок, центра дошкольного развития в составе новой школы в районе «Новой Деревни», новой многопрофильной клиники в северо-восточном районе, образовательного центра (на территории режимных объектов)
 - В районе Кировском предлагается частичное уплотнение усадебной застройки, упорядочение уличной сети и проведение благоустройства этой территории с организацией небольших зеленых зон со спортивными площадками и площадками для отдыха.
 - В районе Маевка предусматривается усадебное строительство, дальнейшее благоустройство территории. На 1 очередь предлагается реставрация и использование под объекты общественно-деловой зоны памятника архитектуры – замка Георгенбург.
 - Вдоль Калининградского шоссе выделены участки для формирования объектов автосервисного обслуживания – торговые центры, автостоянки, автозаправочные станции, центры по ремонту и обслуживанию машин и многофункциональная коммерческо-деловая зона.

- Проектная система зеленых насаждений базируется на максимальном сохранении, дополнении и реконструкции существующих озелененных участков – парков, скверов и бульваров.
- В западной части города в пойме р.Инструч организуется лугопарк, в восточной части по ул.Ботанической – парк развлечений и отдыха.
- Внутри жилых кварталов размещаются небольшие скверы и бульвары вдоль отдельных улиц как в сложившейся структуре города, так и в новых районах
- Производственные зоны города получают свое дальнейшее развитие. Осваиваются значительные территории, прилегающие к железнодорожной ветке, в юго-западной части города и в районе Красновки для размещения транспортно-логистического комплекса.
- Реализуются произведенные отводы под складской логистический комплекс, перевалочную базу и резервируются территории для размещения предприятий определенной санитарной классификации с соответствующими санитарно-защитными зонами. Развитие новой производственной зоны для размещения предприятий пищевой промышленности IV класса намечено в западном направлении в продолжении ул.Промышленной с учетом соблюдения санитарно-защитной зоны.
- В юго-западной части города определена площадка для размещения предприятий стройиндустрии. В этой зоне произведен отвод под строительство кирпичного завода.
- Новые крупные резервные территории для промышленно-коммунальных зон предусмотрены в юго-западной и юго-восточной частях города в районе железной дороги.
- Коммунальная зона для размещения гаражей определена в каждом их районов города с учетом радиуса доступности и с соблюдением санитарно-защитной зоны до жилой застройки. На перспективу предпочтительно строительство гаражей манежного типа или подземных.
- Предусмотрено строительство нового пожарного депо на четыре выезда в западном районе с соблюдением трехкилометрового радиуса обслуживания.
- Площадка для очистных сооружений канализации выбрана с учетом соблюдения санитарно-защитной зоны в западной части города.
- Территория для расширения кладбища предусмотрена в районе существующего на северо-востоке по трассе на Гусев. Здесь же предлагается строительство крематория.
- Существующая свалка подлежит рекультивации на расчетный срок. Место расположения нового межмуниципального полигона ТБО определено в соответствии с решениями «Схемы территориального планирования Калининградской области».
- За пределами расчетного срока генерального плана обозначены резервные территории для дальнейшего развития различных функциональных зон.
- Для реализации решений генерального плана необходимо разработать инвестиционную градостроительную программу и план реализации генерального плана.
- До выноса складов Министерства Обороны и снятия запретной зоны строительство в границах запретного района осуществлять путем согласования земельного участка под строительство с командующим Балтийским Флотом.

пос. Тимофеевка

Проектные решения выполнены с учетом сложившейся планировочной организации территории – транспортной структуры и функционального зонирования.

- Проектом предполагается уплотнение существующего жилого фонда по ул. Новой и ул. К. Маркса, где сегодня имеются свободные территории
- В общественно-деловой зоне проектом предусмотрены: реконструкция начальной школы с организацией там детского образовательного учреждения (ДОУ) на 40 мест, строительство спортивного зала рядом со школой. Здание клуба намечено реконструировать под досуговый центр, выделить новое помещение для ФАПа.
- В новых районах усадебной застройки запроектированы небольшие магазины.

- По ул. Центральная организуется спортивная зона, где разместится стадион и игровые площадки. Небольшие скверы предусмотрены в жилой застройке.
- Для усовершенствования транспортной инфраструктуры поселка предлагается закольцовка ул.Пионерской и ул.Рабочей, прокладка новых автодорог в проектируемых районах в северной части поселка, где предусмотрены территории усадебной застройки.
- На базе археологического памятника «Городище Камсвикус» в перспективе предлагается создать музейную зону.
- В восточной и северной части в границах поселка на землях сельхозиспользования отведены резервные территории под жилое строительство.
- Проектом генерального плана поселка предлагается внести изменения в части увеличения его границы путем включения в его состав территории бывших коровников, где намечено коттеджное строительство, и прилегающих к ней сельхозземель до ул.Центральной для жилого строительства.

пос. Петрозаводское

- Предлагается увеличение границы населенного пункта путем объединения его двух участков и расширения ее в западном направлении за счет земель запаса.
- В границах данного населенного пункта предусмотрено усадебное строительство, формирование зеленой зоны на базе существующего лесного массива и размещение магазина по центральной улице.

пос. Шоссейное

- Ввиду малочисленности поселка его дальнейшее территориальное развитие не предусмотрено.

3.4. Земельный фонд. Оптимизация структуры земельного фонда.

*Проектное распределение земель по категориям в границах
МО «Черняховское городское поселение» (по обмеру чертежа)*

Категории земель	Площадь земель по состоянию на 01.01.2009 г., га	Площадь земель на расчетный срок, га
Земли населенных пунктов,	8389	8453,3
из них г.Черняховск	8257	8257
пос. Тимофеевка	117,5	156
пос. Петрозаводское	11,2	37
пос. Шоссейное	3,3	3,3
Земли сельскохозяйственного назначения	1495,3	1471
Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны, безопасности и иного специального назначения	29,6	40,3
Земли запаса	111	77,8
Земли водного фонда	42	42
Земли лесного фонда	36,5	36,5
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	103,6	86,1
Итого земель в административных границах	10207	10207

По проекту увеличится площадь земель населенных пунктов за счет расширения территории пос. Тимофеевка и Петрозаводское.

На базе археологического памятника «Городище Камсвикус» в перспективе предлагается создание музея-заповедника.

Для сохранения территориальной целостности археологического и ландшафтного комплекса рекомендуется включение в границы музея-заповедника «Городище Камсвикус» и прилегающих к нему территорий излучины р. Анграпы и земель между городищем и пос. Тимофеевка. Общая площадь территории (с особым регламентом использования) составит около 80 га.

Увеличение территории под жилой застройкой

Значительно увеличиваются площади под жилой застройкой, новые жилые районы многоэтажной застройки планируются в, основном, в западной части города и в южной части – район Чкалова. Массивы индивидуальной застройки разместятся также в западной части города в районе Новой деревни, на севере - в Маевке и в восточной части города за счет уплотнения существующей усадебной застройки.

Районы новой жилой застройки также планируются на землях сельскохозяйственного использования, многие из которых в настоящее время пустуют или используются на правах аренды сельскохозяйственными предприятиями.

Увеличение территории промышленных зон и инженерно-транспортных коммуникаций

Повышение роли г.Черняховска как транспортного и промышленного центра области предполагает увеличение площадей под объектами промышленности, транспорта, связи и инженерных коммуникаций.

Под промышленную зону отводится территория, занятая землями сельскохозяйственного использования, включая и отдельные садовые участки, попадающие в санитарно-защитную зону.

Сокращение площади земель сельскохозяйственного использования

Проектом предусматривается развитие в пределах городской черты зон жилой, общественно-деловой и промышленной застройки, рекреационных зон, транспортной и другой инфраструктуры за счет сокращения площадей земель сельскохозяйственного использования.

Территории садоводств, в основном, сохраняются в своих нынешних границах. Новых отводов земель под садовые участки проектом не предусматривается.

Увеличение территории общественно-деловой застройки

Дальнейшее повышение уровня жизни населения предполагает развитие сферы услуг и досуга. Таким образом, проектом предлагается развитие зон общественно-деловой застройки.

Увеличение площади зеленых насаждений

Проектом генерального плана предлагается увеличить площадь зеленых насаждений общего пользования. Для города с промышленным развитием это является одним из существенных аспектов улучшения состояния окружающей среды и качества жизни населения.

Проектом предлагается создание природно-экологического каркаса на основе пойменных территорий рек и ручьев, вокруг прудов с использованием существующих зеленых насаждений. Они будут выполнять природоохранные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции.

Под зеленые насаждения общего пользования также будут использоваться земли, не вовлеченные сегодня в градостроительную деятельность.

В связи с тем, что большие площади в городе (в том числе часть зеленых насаждений) попадают в границы санитарно-защитных зон, необходимо создание зеленых зон для отдыха населения вне зон влияния промышленных предприятий и транспорта.

3.3. Реконструкция и развитие жилых зон. Жилищное строительство

Проект генерального плана предусматривает:

- реконструкцию территории существующей капитальной жилой застройки и ее уплотнение с учетом сохранения исторически сложившейся планировочной структуры г.Черняховска и исторической среды,
- формирование комфортной среды проживания, полное благоустройство домов,
- реконструкцию ветхого жилого фонда в домах довоенной постройки,
- ликвидацию ветхого и аварийного жилого фонда и реконструкцию занимаемых подобным жильем территорий,
- улучшение жилищных условий, строительство жилья для очередников предполагают увеличение средней жилищной обеспеченности до 22 м² общ. пл./чел. на 1 очередь и 31 м² общ.пл./чел на расчетный срок;
- увеличение темпов жилищного строительства в рамках реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», по Программе «Жилище» с учетом привлечения средств граждан, частных инвесторов, ипотечного кредитования граждан, долевого строительства и пр.

Распределение жилого фонда по жилым образованиям (нарастающим итогом)

Тип застройки	Ед. изм.	Сущес-твующий	I очередь				Расчетный срок			
			Убыль	Сущест-в. сохраняе-мый	Новое строите-льство	Всего	Убыль	Сущест-в. сохраняе-мый	Новое строите-льство	Всего
г. Черняховск										
5-9-этажная	тыс. м ²	385	-	385	140	525	-	385	510	895
	тыс. чел.	19		18,5	7	25,5		14,3	19,1	33,4
малоэтажная (2-4-эт.) многоквартирн.	тыс. м ²	314	5	309	50	359	14	300	205	505
	тыс. чел.	13,8		14,6	2,3	16,9		10,4	6,6	17
блокированная	тыс. м ²	-		-	-	-		-	100	100
	тыс. чел.	-						-	2,0	2,0
усадебная	тыс. м ²	155	2	153	60	213	10	145	205	350
	тыс. чел.	6,5		6,1	1,5	7,6		3,3	4,3	7,6
ИТОГО	тыс. м ²	854	7	847	250	1097	24	830	1020	1850
	тыс. чел.	39,9		39,2	10,8	50		28	32	60
жилобеспечен	м ² /чел.	21,4				22				31
пос. Тимофеевка										
усадебная	тыс.м ²	10,35	1,35	9	6	15	2,35	8	24	32
ИТОГО	человек	548		450	150	600		300	500	800
жилобеспеч	м ² /чел.	18,9				24				40
пос. Петрозаводское										
усадебная	м ²	0,5		0,5	2,5	2		0,5	9	9,5
ИТОГО	человек	29		20	60	80		20	180	200
жилобеспеч	м ² /чел.	16,7				43				47,5
Всего МО «Черняховское городское поселение»										
5-9-этажная	тыс. м ²	385	-	385	140	525	-	385	510	895
	тыс. чел.	19		18,5	7	25,5		14,3	19,1	33,4
малоэтажная многоквартирн.	тыс. м ²	314	5	309	50	359	14	300	205	505
	тыс. чел.	13,8		14,6	2,3	16,9		10,4	6,6	17
блокированная	тыс. м ²	-		-	-	-		-	100	100
	тыс. чел.	-						-	2,0	2,0
усадебная	тыс. м ²	167	3	164	67,5	231,5	12	155	238	393
	тыс. чел.	7,1		6,6	1,7	8,3		3,6	5,0	8,6
ИТОГО	тыс. м ²	866	8	858	257,5	1115,5	26	840	1053	1883
	тыс. чел.	40,5		39,7	11	50,7		28,3	32,7	61
жилобеспечен	м ² /чел.	21,3				22				31

В г.Черняховске предусмотрено строительство 5-7-этажного и 9-ти этажного многоквартирного жилого фонда, блокированных домов – «таун-хаузов» с большой площадью, индивидуального жилого фонда усадебного типа с участками 8-10 соток, 2-3-этажного многоквартирного жилого фонда.

Наибольший объем нового жилищного строительства намечен в жилом районе Новая Деревня - 44%, на долю остальных районов приходится: в южном - 20%, западном - 17%, центральном - 9%, северо-восточном и Маевке - 7% и 4%.

Предлагается более интенсивное использование территории за счет уплотнения жилой застройки, а также повышения средней этажности жилого фонда.

Жилищное строительство предусмотрено как на свободных территориях (200га), так и на реконструкции (уплотнении) существующей застройки (65га).

Резервные территории - 250 га определены в западном, южном и северо-восточном направлении.

Центральный планировочный район:

- это район сохранения исторической городской среды. Каменные дома довоенной постройки подлежат модернизации и реконструкции,
- новое 3-4 и 5-7-эт. строительство будет вестись в кварталах сложившейся застройки: по ул.Гагарина, Тухачевского, Советской, Садовой, Пушкина, Суворова, Комсомольской, где определены инвестиционные участки под строительство: основной объем предусмотрен на 1 очередь строительства – 80 тыс.м2, на расчетный срок – 10 тыс.м2.

Западный планировочный район:

- предлагается многоэтажная и блокированная малоэтажная застройка
- продолжится формирование микрорайона «Западный» вдоль ул. Калининградской, Победы, Дачной.
- в перспективе постепенно будут застраиваться режимные территории. Так, по ул. Чайковского возможна реконструкция военных казарм.
- объем нового строительства на 1 очередь – 70 тыс.м2, расчетный срок – 100 тыс.м2
- убыль жилищного фонда незначительна – в основном снос домов, признанных аварийными

Район Новой Деревни

- Наибольшие объемы нового строительства (почти 60%) предусмотрены под многоэтажную (5-9-эт.) застройку.
- помимо социального многоэтажного строительства сформируются кварталы наиболее комфортабельного жилья: блокированных домов типа «таун-хауз» и индивидуальных коттеджей.
- освоение района намечено на расчетный срок (450 тыс.м2), в период 1 очереди - застройка индивидуальными домами усадебного типа (20 тыс.м2)

Южный планировочный район:

- основные объемы многоэтажного и малоэтажного строительства намечены на расчетный срок, объемы усадебного жилья незначительны

Северо-восточный (п.Кировский)

- предусмотрена только усадебная застройка как на свободных территориях, так и на уплотнении территорий с наиболее низкой плотностью,
- убыль жилищного фонда – в основном снос домов, признанных аварийными (ул.Тимирязева, Черняховского, Д.Бедного, Дзержинского, Кирова) .

В п.п. Тимофеевка и Петрозаводское предлагается застройка индивидуальными домами усадебного типа: в п. Петрозаводское с участками 25 соток, п. Тимофеевка – 12 соток.

В пос. Тимофеевка предусмотрено уплотнение существующего жилого фонда по ул. Новой и ул. К. Маркса.

Территории под новую усадебную/коттеджную застройку определены в северной части поселка (территории бывших коровников и прилегающих к ней сельхозземель до

ул.Центральной). Емкость территории -15 га (120 домов) позволяет установить масштаб поселка на уровне 800 чел., в т.ч. 1 очередь – 5 га (40домов) – до 600 чел.

Резервные территории под жилое строительство (5 га) отведены в восточной и северной части поселка на землях сельхозиспользования.

В пос. Петрозаводское свободные территории под усадебную застройку (7 га) позволяют определить масштаб поселка ориентировочно на уровне 200 чел.

3.4. Реконструкция и развитие общественно-деловых зон. Система культурно-бытового обслуживания

Цель проекта – удовлетворение потребности населения Черняховского городского поселения в учреждениях обслуживания согласно существующим социальным нормативам. Обеспечение равных условий доступности для всего населения посредством оптимизации размещения сети объектов сферы обслуживания, с учетом трансформации планировочной и функциональной структуры территории.

	Объекты капитального строительства местного (районного) значения	Период реализации
	г. Черняховск	
	Образование	
1.	Общеобразовательная школа (1500 мест) в микрорайоне «Южный»	2010-2015
2.	Общеобразовательная школа (1500 мест) в микрорайоне Нов.Деревня	2016-2030
3.	Детский сад на 240 мест (центр)	2010-2015
4.	Реконструкция здания бывшей школы ООШ № 9 (Маевка) под детский сад на 60 мест	2010-2015
5.	Детский сад (220) мест – южный р-н	2010-2015
6.	Детский сад (220 мест) - северо-восточный	2010-2015
7.	Детский сад (220 мест) – южный р-н	2016-2030
8.	Детский сад (150 мест) – западный р-н	2016-2030
9.	Детский сад (150 мест) – северо-восточный р-н	2016-2030
10.	3 детских сада (770 мест) – р-н Нов. Деревня	2016-2030
11.	Учреждение дополнительного образования детей (250 мест) - центр	2010-2015
12.	Учреждение дополнительного образования детей (200 мест) – Нов. Деревня	2016-2030
	Здравоохранение	
13.	Медицинский центр с поликлиникой (700 посещ./смену) и стационаром (600 коек) - северо-восточный район	2016-2030
14.	Встроенные детская и взрослая поликлиника (100 пос./смену) - Новая Деревня	2016-2030
	Прочие объекты	
15.	Автовокзал	2016-2030
	Пос. Тимофеевка	
16.	Детский сад (40 мест)	2010-2015
17.	Новое помещение для ФАПа (15 пос. смену)	2016-2030
	местного (муниципального) значения г. Черняховск	
	Культурно-досуговая деятельность	

1	Молодежный досуговый центр (в составе многофункционального общественно-делового центра, Калининградское шоссе)	2010-2015
2	Культурно- досуговое учреждение – Нов. Деревня	2016-2030
	Физкультура и спорт	
3	Физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК) со спортивным залом, спортивно-игровым комплексом, плавательным бассейном (ул.Ленинградская и Казарменная)	2010-2015
4	Банно-оздоровительный комплекс	2010-2015
5	Благоустройство открытых спортивных площадок	2010-2030
6	ФОК со стадионом (Нов.Деревня)	2016-2030
	Прочие объекты	
7	Парк развлечений с аттракционами (ул.Ботаническая)	2010-2015
8	Православный храм (ул.Ленинградская)	2010-2015
9	Реконструкция существующего ипподрома (ул.Гагарина)	2016-2030
10	Возрождение ипподрома (ул.Ипподромная)	2016-2030
11	Пожарная часть (4 а/м) – Нов..Деревня	2016-2030
	пос. Тимофеевка	
12	Досуговый центр (100 мест)	2010-2015
13	Спортивная игровая площадка	2010-2015
14	Спортивный зал	2010-2015
15	Предприятия торговли (200 м2 торг. пл.)	2010-2030
	пос. Петрозаводское	
16	Предприятия торговли (100 м2 торг. пл.)	2010-2030

регионального значения

	г. Черняховск	
1	Многопрофильный образовательный центр * (на территории военных складов по ул. Чайковского и Калининградской)	2016-2030
2	Универсальное культурно-зрелищное учреждение с театром (500 мест)* – пл. Ленина	2016-2030

3.5. Зеленые насаждения общего пользования

Природный каркас создаваемой системы зеленых насаждений г.Черняховска формируется из прирусловых территорий рек, протекающих по территории города – Преголя, Анграпа, Инструч и их притоков, прибрежных зон водоемов. Элементы каркаса соединяются в единую сеть зелеными коридорами бульваров вдоль улиц, а также скверами внутри кварталов и возле общественных центров.

Проектом предлагается сохранение и восстановление прибрежных зеленых парковых зон, а также залужение прибрежных полос вдоль рек и озеленение их с помощью посадок. Зеленые зоны города формируются в основном вдоль русел рек и вокруг водоемов.

Таким образом, проектные решения предполагают включение рек в городскую планировочную структуру с помощью благоустройства русел, оформления пойменных террас как парковых и спортивных территорий.

Таблица 3.5.1

Основные объекты зеленых насаждений общего пользования

Наименование	Площадь, га		
	2009 г.	2015 г.	2030 г.
<i>Парки и зеленые зоны</i>			
Городской парк культуры	1,1	1,1	1,1
Парк Победы (ул.Горная)	1,5	1,5	1,5
Парк им.ВЛКСМ (ул.Гагарина)	12,8	12,8	12,8
Парк с прудом возле городского парка (без учета зеркала воды)	-	10	10
Лугопарк по левому берегу р.Инструч	-	20	55
Парковые рекреационные зоны вдоль системы прудов на юго-востоке города (без учета зеркала воды)	-	18	30
Зеленая зона по правому берегу р.Инструч (южнее Маевки)	-	6	6
Парковая зона по правому берегу р.Анграпа		18	28
Парк в районе ул.Ботаническая	-	12	12
Зеленая зона в западной части города севернее железной дороги	-	4	14
Зеленая зона вдоль Черняховского канала	-	8	10
Парковая зона у ипподрома	-	8	8
Зеленая зона южнее водозабора	-	5	5
Зеленая зона в селитебной части на юго-западе города	-	-	15
<i>Итого парковых и зеленых зон</i>		124,4	208,4
<i>Скверы</i>			

Сквер «Олень» (ул.Пионерская)	0,1	0,1	0,1
Сквер ул.Пионерская, пер.2-й Госпитальный	0,4	0,4	0,4
Сквер ул.Спортивная	0,2	0,2	0,2
Сквер у памятника Ленину	0,7	0,7	0,7
Сквер у Привокзальной площади	0,2	0,2	0,2
Сквер у памятника Петру I	0,1	0,1	0,1
Сквер у здания суда (ул.Калинина, 1)	0,3	0,3	0,3
Сквер у памятника Черняховскому	0,5	0,5	0,5
Сквер (ул.Крупской, ул.Пионерская)	0,1	0,1	0,1
Скверы в районе Чкалова (микрорайон Южный)	-	2	2
Скверы и бульвары в селитебной зоне на северо-востоке города	-	3	8
Скверы и бульвары в районе Чкалова	-	2	2
Прочие скверы и озелененные площади	-	3	4
<i>Итого скверов и бульваров</i>	<i>2,6</i>	<i>12,6</i>	<i>18,6</i>
Всего зеленых насаждений общего пользования по г. Черняховску	18	137	227
Пос. Тимофеевка	-	0,5	2
Итого по МО «Черняховское городское поселение»	18	137,5	229

Обеспеченность населения зелеными насаждениями общего пользования составит:

- на первую очередь - 27,1 м² на человека,
- на расчетный срок - 37,5 м² на человека.

Проектом рекомендуется шире использовать в оформлении городских парков и скверов цветочные культуры, как однолетние, так и многолетние. Для этой цели при парках следует создать оранжереи для выращивания рассады и саженцев.

В составе организационных мероприятий проектом предлагается городской администрации:

- оказывать всемерную поддержку экологическому проекту «Город – парк»,
- разработать градостроительную документацию на наиболее крупные объекты зеленого строительства – парки и лугопарк.

Зеленая зона г.Черняховска

Проектом предлагается в Лесном плане Калининградской области, который выполняется в настоящее время, обозначить территории лесопарков на землях лесов зеленой зоны.

В пос. Тимофеевка зеленых насаждений общего пользования в настоящее время нет. Проектом их организация предлагается по ул.Центральной и в районе общественно-делового центра.

3.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Внешний транспорт

Город Черняховск занимает выгодное географическое положение в Калининградской области.

Усиление роли Черняховского транспортного узла является предпосылкой для дальнейшего роста города и увеличения его влияния в административно-хозяйственной и рекреационно-туристской деятельности области.

Для решения задачи по развитию Черняховского транспортного узла предусматривается реализация следующих мероприятий:

- строительство южного автодорожного обхода города по трассе автодороги федерального значения Калининград – Черняховск – Нестеров;
- строительство восточного автодорожного обхода города по трассам автодорог север-юг: гос.граница с Польшей – Озерск – Черняховск – Большаково – Советск – гос.граница с Литвой;
- к концу расчетного срока намечено строительство с западной стороны города обходной автодороги от пос. Красновка до Калининградского шоссе и далее в северном направлении с мостом через р. Преголя до автодороги на пос. Дивное.
- намечается капитальный ремонт автодорог местного значения, а именно, автодорог на Красное, Ярки, подъезда к с. Тимофеевка.
- реконструкция существующего автовокзала и увеличение площади стоянки автобусов в связи с дальнейшим развитием автобусных пассажирских перевозок в пригородном и междугородном сообщении.
- модернизация железнодорожного Черняховского узла с электрифицированием широтного направления Калининград – Черняховск – Вильнюс;
- организация на территории города Черняховска терминально-логистического комплекса для обеспечения мультимодальных перевозок;
- в соответствии с проектными предложениями Схемы территориального планирования области на конец расчетного срока предусматривается восстановление существовавшей ранее железнодорожной линии Черняховск – Озерск. Подключение подходящей от Озерска железнодорожной линии намечено к станции Черняховск – Новый.
- возобновление судоходства по р. Преголя с целью создания туристско-рекреационных водных маршрутов международного значения;
- придание существующему аэродрому государственной авиации статуса аэродрома совместного использования для создания сети межрегиональных воздушных сообщений и для организации регионального аэропорта для грузовых перевозок;
- строительство объектов комплексного обслуживания автотранспорта, расположенных вдоль обходных автодорог, на въездных магистралях в город, а также строительство автостоянок у объектов массового посещения в общественных центрах города;
- реконструкция городских магистральных улиц и дорог с расширением проезжих частей и повышением уровня их благоустройства; строительство путепроводов через магистральные железнодорожные линии;
- организация пешеходных зон и экскурсионно-туристских вело-пешеходных маршрутов со строительством велодорожек пешеходных мостов через водотоки и пешеходно-торговых эстакадных переходов через железнодорожные магистрали.

Городские улицы, дороги и транспорт

Предусматривается дальнейшее развитие сложившейся структуры улично-дорожной сети города Черняховска.

Основные задачи развития магистральной улично-дорожной сети:

- Создание дублера основной широтной связи города – ул. Калининградская-Гусевское шоссе для вывода с центральных улиц города потоков грузового транспорта на периферию жилой застройки.
- Усиление единственной меридиональной магистрали города на связи между берегами рек Инструч и Анграпа в результате прокладки новых магистралей и строительства мостов.
- Объединение между собой районов города, расчлененных железнодорожными линиями путем строительства новых магистралей и путепроводов.
- Обеспечение районов нового жилищного и производственного строительства магистральной улично-дорожной сетью, являющейся развитием сложившейся планировочной структуры города.

Классификация улично-дорожной сети принята в соответствии со СНиП 2.07.01-89*:

- магистральные улицы и дороги общегородского значения;
- магистральные улицы и дороги районного значения;
- улицы и дороги местного значения;
- проезды.

При реконструкции и для нового строительства ширина улиц и дорог принята в соответствии с нормативами:

- магистрали общегородского значения - ширина в красных линиях 45-50 м, ширина проезжих частей – 7-14 м;
- магистральные улицы и дороги районного значения - ширина в красных линиях 30 м, ширина проезжих частей – 7 м;
- улицы и дороги местного значения в многоэтажной застройке - ширина в красных линиях 25 м, ширина проезжих частей – 7 м;
- улицы и дороги местного значения в малоэтажной застройке - ширина в красных линиях 15 м, ширина проезжих частей – 6 м;

Первоочередными мероприятиями развития магистральной сети города являются:

Магистральные улицы и дороги:	протяженность (км)
Строительство западной магистральной дороги от ул. Калининградской до пос. Красновка	4,7
Строительство путепровода по этой дороге через железнодорожную магистраль Калининград-Нестеров	
Строительство магистральной дороги от ул. Чкалова до Гусевского шоссе	1,3
Строительство путепровода по этой дороге через горловину станции Черняховск	
Реконструкция пер. Гоголя с пробивкой до ул. Победы по нормативам магистральной улицы	0,5
Пробивка ул. Железнодорожной на 2-й переулок Победы	0,4
Пробивка магистральной улица от ул. Калининградской через район станции Новый Черняховск до ул. Чкалова	1,3
Строительство грузовой дороги от ул. Чкалова в южный	

производственный район вдоль ликвидируемой железнодорожной ветки	1,3
Строительство меридиональной магистрали от ул. Калининградской в Портовый район к причалам.	1,4
Строительство по этой магистрали моста через Черняховский канал.	
Строительство путепровода по ул. Черняховского через железнодорожную линию на Советск.	
Строительство путепровода по Гусевскому шоссе через железнодорожную линию на Советск.	
Строительство грузовых дорог в западной производственной зоне вдоль железнодорожной линии на Калининград	3,6
Строительство грузовых дорог в районе станции Новый Черняховск	0,8
Строительство грузовых дорог в юго-западной производственной зоне	2,5
Строительство магистральных улиц в южном жилом районе	1,8
ИТОГО:	19,6
Улицы и дороги местного значения	
Строительство подъезда к проектируемой ТЭЦ в юго-восточном районе	1,4
Строительство улиц в Портовом районе нового жилищного строительства	1,5
Строительство улиц в районе нового коттеджного строительства	2,5
ИТОГО:	5,4
ВСЕГО:	25,0

На период расчетного срока генеральным планом предусматривается завершение мероприятий первой очереди и строительство новых улиц и дорог:

- Реконструкция ул. Калининградской и Гусевского шоссе с расширением проезжих частей до четырёх полос движения.
- Строительство меридиональной дороги, прокладываемой вдоль железнодорожной линии на Советск на участке от Гусевского шоссе до ул. Черняховского с мостом через реку Анграпа. Протяжённость трассы – 3,5 км. В конце расчетного срока на перспективу предусматривается завершение строительства этого восточного диаметра с продлением его в северном направлении со строительством моста через реку Инструч и выходом на автодорогу на Советск.
- Строительство II очереди меридиональной магистрали, проходящей в северный район города от портового района до пос. Маёвка со строительством моста через р. Преголя. Протяжённость трассы – 0,5 км.
- Строительство грузовой дороги на связи юго-западной производственной зоны с южной производственной зоной со строительством 2-х путепроводов через железнодорожную линию Черняховск-Железнодорожный и через подъезд к парку Новый Черняховск. Протяжённость трассы – 1,8 км.
- Строительство 2-х путепроводов на магистрали, проходящей от ул. Калининградской до ул. Чкалова, через железнодорожные линии Черняховск-Железнодорожный и Новый Черняховск.
- Строительство южной грузовой дороги, проходящей по производственной территории, расположенной вдоль железнодорожной линии Черняховск-

Железнодорожный, на участке от посёлка Пригородного до ул. Чапаева и далее до пер. Энергетический. Протяжённость трассы – 5,4 км.

- Строительство нового выхода из города на продолжении ул. Кирова, проходящего в восточном направлении до трассы обходной автодороги Озерск-Черняховск-Большаково. Протяжённость трассы в границах города – 1,0 км.
- Строительство магистральных улиц в западном жилом районе многоэтажного строительства вдоль улицы Калининградская. Общая протяжённость улиц – 2,6 км.
- Строительство автодороги от с. Тимофеевка до восточной обходной дороги, протяжённость – 1,1 км.
- Строительство жилых улиц в районе коттеджного строительства в районе Новой Деревни. Общая протяжённость – 7,0 км.
- Строительство жилых улиц в с. Тимофеевка, протяжённость – 2,0 км.

Предложенные мероприятия по развитию улично-дорожной сети позволят устранить следующие недостатки существующей транспортной ситуации:

- Исключить движение грузового транспорта в центральных районах города Черняховска.
- Обеспечить надежное сообщение между районами МО в результате строительства мостов и путепроводов.
- Увеличить пропускную способность магистральных улиц и повысить безопасность движения.

В результате осуществления проектных мероприятий протяжённость магистральной сети МО к расчетному сроку увеличится до 97,0 км, плотность магистральной сети в пределах застройки составит до 2,5 км/кв.км.

Общая протяжённость улично-дорожной сети составит на расчётный срок 155,0 км, плотность в пределах застройки улично-дорожной сети – 4,1 км/кв.км.

Кроме развития магистральной улично-дорожной сети в зонах нового строительства, проектом предусматривается реконструкция и благоустройство улично-дорожной сети в сложившихся районах.

Предусматривается дальнейшее развитие линий автобусного сообщения по внутригородским маршрутам на территории МО. Новые линии автобусов пройдут по реконструируемым магистралям и по вновь построенным магистралям.

На расчетный срок новые линии автобусов будут обслуживать западные районы нового жилого строительства и юго-западный производственный район.

Протяжённость автобусной сети по оси улиц к расчетному сроку увеличится на 20 км и составит – 55 км, на первую очередь – 48 км. Плотность автобусной сети на первую очередь и на расчетный срок составит 1,8 км/кв.км территории застройки.

Намечается дальнейшее развитие сети обслуживающих устройств легкового транспорта:

- создание сети автостоянок у объектов общественного назначения и организация гостевых стоянок в кварталах и микрорайонах;
- выделение территорий для размещения гаражей боксового типа и многоэтажных гаражей манежного типа для районов многоэтажной застройки с нормативным радиусом доступности 800 - 1500 м (норма автомобилизации на I очередь принимается – 350 автомобилей на 1 тыс. жителей, на расчетный срок – 400 автомашин на 1 тыс. жителей);

Потребность территорий для гаражей легкового индивидуального автотранспорта рассчитана с учетом размещения на территории многоквартирной застройки подземных и полуподземных гаражей, применения новых типов застройки со встроенно-пристроенными гаражами-стоянками

Строительство гаражей манежного типа вместимостью 300 автомобилей каждый намечается размещать на территории новых жилых районов. На I очередь предусматривается строительство 2-х гаражей манежного типа, размещаемых в западном и южном жилых районах. На расчетный срок намечается строительство еще 2-х гаражей манежного типа в западном районе перспективной многоэтажной застройки и в центральном районе города.

Новые площадки гаражей боксового типа размещены на следующих территориях:

- в западной коммунальной зоне вдоль железнодорожной магистрали;
- в южном районе вдоль грузовой автодороги;
- в коммунальной зоне Портового района;
- в Центральном районе вдоль железнодорожной линии на г.Советск.

Для определения необходимых объемов предприятий технического обслуживания автомобилей (СТО) принят нормативный показатель – 200 легковых автомобилей на 1 пост технического обслуживания.

Автозаправочные станции (АЗС) предусматривается размещать из расчета одной топливораздаточной колонки на 1200 легковых автомобилей.

Суммарная мощность АЗС для обслуживания легкового индивидуального автотранспорта по нормативам должна составить на I-ю очередь - 15 топливораздаточных колонок, на расчетный срок – 21 колонка.

Суммарная нормативная мощность СТО должна составлять на I-ю очередь 89 постов, на расчетный срок – 122 постов.

Размещение проектируемых СТО произведено, в основном, на территориях гаражных кооперативов и в комплексе с новыми АЗС.

На въездах в город размещение придорожных автосервисных комплексов на въездах в город. В состав автосервисных комплексов входят предприятия обслуживания автомобилей – мойка, АЗС, СТО, мотель, а также объекты торгово-бытового обслуживания.

В южном районе на автодороге на Крылово намечено размещение автокемпинга в рекреационной зоне.

3.7. Развитие инженерной инфраструктуры

3.7.1 Водоснабжение

г. Черняховск

Источником водоснабжения являются подземные воды. В настоящее время на водозаборе действует 15 артезианских скважин. Существующий водоотбор составляет порядка 14-16 тыс.м³/сут.

Мощности водозабора удовлетворяют потребностям города, однако отсутствие резервных скважин может повлечь за собой неустойчивое водоснабжение города.

Вокруг всех водопроводных сооружений (скважины, резервуары и т.д.) организованы зоны санитарной охраны 1 пояса.

Часть промышленных предприятий имеют собственные скважины. Железнодорожный узел и ряд промышленных предприятий используют на технические нужды воду р.Анграпа.

От коммунального водозабора осуществляется водоснабжение пос. Маевка.

В настоящем проекте рассматривается развитие системы водоснабжения в зависимости от расхода воды, определенного по удельным среднесуточным нормам водопотребления в соответствии со СНиП 2.04.02-84*. В нормы водопотребления включены все расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды в жилых и общественных зданиях.

Расходы воды на поливку улиц, проездов, площадей и зеленых насаждений определены по норме 70 л/сут/чел.

Расходы воды на нужды промышленных предприятий из системы городского водопровода приняты с ростом существующего потребления на 10%

Расходы воды для предприятий местной промышленности, обслуживающей население, и прочие расходы приняты в размере 10% от расхода воды на нужды населения
Пожарные расходы воды:

Расход воды для нужд наружного пожаротушения города на расчетный срок принимается в соответствии со СНиП 2.04.02-84 и составляет 70л/с (2пожара по 35 л/с)

Расход воды на внутреннее пожаротушение 10 л/с.

Трехчасовой пожарный запас составляет: $(35 \times 2 + 10) \times 3,6 \times 3 = 864 \text{ м}^3$

Пополнение пожарного запаса предусматривается за счет сокращения расхода воды на другие нужды.

Хранение трехчасового запаса воды предусматривается в резервуарах чистой воды.

Суммарные расходы воды питьевого качества

Наименование потребителей	Расчетный срок	
	Среднесут. расход воды тыс.м ³ /сут	Максимальносут расход воды тыс. м ³ /сут.
Население (60тыс.чел)	14,85	17,82
Неучтенные расходы 10%	1,48	1,79
Поливочные нужды	4,20	4,20
Промышленные предприятия	4,30	4,30
Итого	24,80	28,10
Собственные нужды ВОС	1,00	1,00
Всего	25,80	29,10

Система и схема водоснабжения

Схема водоснабжения сохраняется существующая, с развитием, реконструкцией и строительством сетей и сооружений водопровода.

Система водоснабжения – объединенная: хозяйственно-питьевая и противопожарная; низкого давления.

Водоснабжение площадок нового строительства осуществляется прокладкой водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям водопровода.

Водопроводная сеть проектируется кольцевой, с установкой на ней пожарных гидрантов.

Для доведения отбора воды из подземного водозабора до проектных потребностей 29,1 тыс м³/сут, необходимо бурение дополнительных скважин на территории существующего водозабора.

В Центральном и Западном районах сохраняются существующие водопроводные сети с необходимыми дополнительными прокладками уличных сетей, обслуживающими дополнительную жилую застройку. При необходимости предусматривается реконструкция существующих сетей водопровода на большие диаметры, после выполнения общегородских гидравлических расчетных схем.

Для жилых районов: Кировский, Железнодорожный, п.Чкалова, Новая Деревня, Маевка создаются кольцевые водопроводные системы, с подключением к существующим сетям. Для района Маевка прокладывается дополнительно 2-ая нитка водовода.

Для базы отдыха расположенной по ул. Чапаева, в районе прудов, предусматривается собственный водозабор.

По степени обеспеченности подачи воды надежность централизованной системы водоснабжения города должна быть доведена до 1 категории, для чего необходимо:

- строительство вторых ниток водоводов
- строительство и реконструкция сети водоснабжения города с разделением на ремонтные участки, согласно требований СНиП
- бурение резервных скважин на подземном водозаборе

Основные мероприятия для развития водоснабжения города:

- Разработка технико-экономического обоснования по развитию водозабора, строительство 6 артезианских скважин с водоводами, реконструкция существующих водоводов;
- Реконструкция станции обезжелезивания и внедрение новых технологий по обеззараживанию и фторированию воды,
- Замена насосных агрегатов на станции 2-го подъема,
- Реконструкция сетей водоснабжения довоенной постройки, прошедших срок эксплуатации – увеличение пропускной способности и уменьшение потерь при транспортировке
- Создание второго водозабора в южной части города, в районе аэродрома, на месте старого немецкого водозабора для устойчивого обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения города Черняховска. Кроме того, с точки зрения ГО и ЧС необходимо создание второго источника водоснабжения. Требуется проведение работ по оценке запасов подземных вод.

Пос. Тимофеевка

Водоснабжение пос. Тимофеевка осуществляется за счёт подземных вод. В настоящее время работает одна скважина производительностью 4,0 м.куб/час (4х»24 =96 м.куб. в сут.). Производительность ранее действовавшей скважины в районе фермы КРС составляла 288 м.куб. в сут.

Вода характеризуется высоким содержанием железа. Построенная обезжелезивающая установка не работает. Протяжённость водопроводной сети 7,0 км, из них 6,0 км - ПВХ, 1,0 км – стальные. Износ сетей около 60%.

В настоящем проекте рассматривается развитие системы водоснабжения в зависимости от расхода воды, определенного по удельным среднесуточным нормам водопотребления в соответствии со СНиП 2.04.02-84*. В нормы водопотребления включены все расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды в жилых и общественных зданиях.

Водопотребление на расчётный срок составит - 232 м³/сут.

Расходы воды на пожаротушение.

Расход воды для нужд наружного пожаротушения посёлка на расчетный срок принимается в соответствии со СНИП 2.04.02-84 и составляет 10 л/с (1 пожар по 10 л/с), расход воды на внутреннее пожаротушение 2,5 л/с.

Трехчасовой пожарный запас составляет: $(5 \times 1 + 2,5) \times 3,6 \times 3 = 81 \text{ м}^3$

Пополнение пожарного запаса предусматривается за счет сокращения расхода воды на другие нужды

Проектные решения. Для обеспечения водоснабжения посёлка рекомендуется закладка дополнительных скважин в районе действующей скважины. Скважины должны размещаться в радиусе 150-200 м друг от друга. Вокруг скважин необходима организация ЗСО.

. Учитывая высокое содержание в воде железа, необходима реконструкция (или строительство новой) обезжелезивающей установки.

Водопроводная сеть по посёлку должна быть закольцована.

Основные предложения:

- проведение геолого-разведочных работ по оценке и утверждению запасов подземных вод;
- разработка проектно-сметной документации по водоснабжению посёлка;
- реконструкция (строительство) обезжелезивающей установки;
- строительство новых водопроводных сетей и реконструкция ветхих;
- организация зон санитарной охраны,
- внедрение измерительных приборов, приборов контроля на водопроводных сетях и приборов учета воды в домах.

Пос. Петрозаводское

Водоснабжение населения, указанных населённых пунктов, в настоящее время осуществляется посредством индивидуальных колодцев.

В связи с увеличением проектной численности населения пос. Петрозаводское необходима организация централизованного водоснабжения.

Для обеспечения водоснабжения на расчётный срок рекомендуется:

- проведение геолого-разведочных работ по оценке и утверждению запасов подземных вод,
- разработка проектно-сметной документации по водоснабжению посёлка;
- строительство обезжелезивающей установки (в случае высокого содержания железа в подземных водах).
- строительство водопроводных сетей (закольцованных);
- организация зон санитарной охраны.

Учитывая достаточно близкое расположение пос. Петрозаводское от пос. Тимофеевка возможно создание единой системы водоснабжения, что позволит исключить строительство дорогостоящей второй обезжелезивающей установки. При этом

потребуется бурение дополнительной скважины в пос. Тимофеевка и строительство магистрального водовода протяжённостью 1,5км.

Дальнейшее развитие посёлка Шоссейное не предусматривается. В качестве источника водоснабжения остаются индивидуальные колодцы при условии систематического наблюдения за качеством воды, возможно также бурение артезианской скважины.

3.7.2. Водоотведение

г. Черняховск

Система канализации г.Черняховска достаточно сложная – часть города имеет общесплавную сеть, часть – отдельную.

Сточные воды отводятся на очистные сооружения, расположенные на правом берегу р.Анграппа, в черте города, в 150м выше плотины.

Очистные сооружения находятся в крайне неудовлетворительном состоянии и не соответствуют современным требованиям ни по объёму пропускаемых стоков, ни по качеству очистки. На очистные сооружения поступают не только хозяйственно-бытовые стоки, но и промышленные стоки от предприятий города, без очистки на локальных очистных сооружениях.

За послевоенный период объём стоков увеличился до 20-22 тыс.м³/сут. В 1985-90г.г. добавились промышленные сточные воды очень сложного состава загрязнителей и КОС перестали справляться с резко возросшими объёмами и новыми видами загрязняющих веществ..

Строительство новых очистных сооружений является первоочередной задачей для города. В настоящее время разработан проект новых очистных сооружений канализации, проектировщик – АО «Панявежио статибос трестас», Калининградский филиал.

Расчетные расходы сточных вод, как и расходы воды, определены исходя из степени благоустройства жилой застройки и сохраняемого жилого фонда. При этом удельные нормы водоотведения принимаются равными нормам водопотребления.

Расходы стоков от промышленных предприятий приняты по данным о существующем водоотведении с ростом на 10% на расчетный срок

Суммарные расходы хозяйственно-бытовых стоков

Наименование потребителей	Расчетный срок	
	Среднесут. расход стоков тыс.м ³ /сут.	Максимально сут.расход стоков тыс. м ³ /сут.
Население (60тыс.чел)	14,85	17,80
Неучтенные расходы 5%	0,74	0,88
Промышленные предприятия	4,30	4,30
Итого по городу	19,89	22,98

Система канализации

В разных районах города сложилась комбинированная система канализации, наряду с общесплавной системой, существуют отдельные системы (хозяйственно-бытовая и дождевая).

В проектируемых новых районах застройки предусматриваются отдельные системы отведения стоков.

В связи с возникающей необходимостью в периодическом сбросе неочищенного дождевого стока (при интенсивных дождях) через ливнеспуски в водоемы и повышением

требований к очистке дождевых и талых вод перед сбросом их в водоемы рыбохозяйственного значения, проектом предлагается к расчетному сроку генплана предусмотреть в городе отдельные системы канализации.

В сети хозяйственно-бытовой канализации поступают стоки от жилой и общественной застройки, промышленных предприятий.

Производственные сточные воды, не отвечающие требованиям по совместному отведению и очистке с бытовыми стоками, должны подвергаться предварительной очистке.

Проектом предусматривается развитие централизованной системы хозяйственно-бытовой канализации города с подключением сетей от новых площадок строительства к существующим сетям канализации.

Для отведения стоков от застройки Центрального и Западного районов сохраняются существующие уличные канализационные сети, с подключением к ним стоков от новой застройки. Необходимость реконструкции существующих сетей определится после выполнения гидравлической расчетной схемы сетей канализации города.

Канализационные стоки от застройки Кировского района отводятся в существующие коллекторы по ул.Октябрьской и ул.Ленинградской на перекрестке с ул.Красноармейской.

Стоки от Железнодорожного района подключаются в коллектор по ул.Курчатова.

От района Маевка канализационные стоки поступают в КНС, которой перекачиваются в городской коллектор по ул.Октябрьской.

Отведение стоков от района п.Чкалова предусматривается по проектируемому коллектору по ул.Победы до существующий коллектор по ул.Победы в районе 3-го переулка Победы, а также по коллектору вдоль городского пруда с подключением к сети по ул.Калининградской.

От района Новая деревня сточные воды от большей части застройки поступают в коллектор, отводящий их в КНС, расположенную на пересечении ул.Калининградской и

3-го переулка Победы и перекачивающую стоки практически всего города в самотечный коллектор, подающий их на новую площадку КОС.

Новые КОС размещаются ниже застройки города по течению р.Преголя., проектная производительность их 25,0 тыс.м³/сут.

Проект разработан АО «Панявежио статибос трестас», Калининградский филиал. В настоящее время он проходит стадию утверждения. Предусматривается полная биологическая очистка. Санитарно-защитная зона для КОС – 400м.

В ближайшее время будет разрабатываться проект нового канализационного коллектора.

Для базы отдыха по ул.Чапаева в районе прудов предусматриваются локальные очистные сооружения.

Основные мероприятия

- Строительство канализационных очистных сооружений производительностью 25,0 тыс.м.куб. в сутки,
- Разработка проектно-сметной документации и строительство напорного коллектора,
- Реконструкция существующей КНС с модернизацией технологического оборудования,
- Реконструкция очистных сооружений канализации в районе Маёвка,
- Ликвидация неорганизованных выпусков от предприятий;
- Обследование коллекторов довоенной постройки и замена ветхих сетей,
- Строительство канализационных сетей в районах новой застройки.

пос. Тимофеевка

В посёлке организована централизованная система канализации. Однако очистные сооружения практически не работают и сточные воды без очистки сбрасываются в мелиоративный ручей и далее в р. Писса.

Исходя из указанных норм, водоотведение на расчётный срок составит:

- хозяйственно-бытовые стоки (600 чел.) – 120 м³/сут.
- с учётом коэффициента суточной неравномерности (1,2) – 144 м³/сут;
- неучтённые расходы (5%) - 7 м³/сут.

Таким образом, суммарное водоотведение составит - 150 м³/сут.

Настоящим проектом уже на первую очередь предлагается полная реконструкция существующих очистных сооружений с полной биологической очисткой и доочисткой сточных вод, а также строительство новых сетей канализации в соответствии с предлагаемой планировкой посёлка до 2015г.

Санитарно-защитная зона от очистных сооружений канализации, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03, принимается 150м.

В пос. Петрозаводское и пос. Шоссейное - системы канализации в настоящее время отсутствуют.

В пос. Петрозаводское, в связи с увеличением его численности до 200 человек, предлагается на расчётный срок строительство канализационной насосной станции и напорного канализационного коллектора с последующим его подключением к сетям канализации пос. Тимофеевка. По всем улицам предполагается прокладка сетей канализации с подключением их к насосной станции. Объём сточных вод от пос. Петрозаводское составит порядка 50,0 м³/сут.

Таким образом, мощность очистных сооружений канализации на расчётный срок составит 250 м³/сут.

Санитарно-защитная зона от очистных сооружений канализации, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03, принимается 150м (сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка).

В пос. Шоссейное, поскольку численность населения на расчётный срок сохраняется и составит 20 человек, предусматриваются септики с последующим вывозом стоков на очистные сооружения канализации.

3.7.3. Электроснабжение

Электрические нагрузки городского поселения составят на первую очередь 25,6 МВт, на расчётный срок 42,0 МВт.

Покрытие электрических нагрузок предусматривается от системы «Янтарьэнерго» через подстанции «Черняховск 1», «Черняховск 2» и Черняховск-330кВ.

Кроме того, согласно разработанной Генеральной Схемы развития электросетей Калининградской области на период до 2010г. с перспективой до 2020г., разработанной ОАО «Институт Энергосетьпроект», предусмотрено строительство третьей электрической подстанции 110 кВ с условным названием «Черняховск-город», для последующего присоединения к этой ПС новых промышленных объектов и селитебных территорий (письмо ОАО «Янтарьэнерго» от 20.11.08г. за №4644).

Дополнительным источником электроснабжения новых промышленных предприятий города будет служить и новый когенерационный источник электроэнергии, размещение которого предусматривается в западной промышленной зоне города. Мощность данного источника электроснабжения будет определяться нагрузкой промпредприятий.

В юго-восточной части города Черняховска отведена площадка для новой ТЭЦ электрической мощностью 140 МВт. Сооружение ТЭЦ было согласовано Правительством Калининградской области для покрытия дефицита в электроэнергии области и достижения энергонезависимости региона в целом.

3.7.4. Теплоснабжение

Основными источниками покрытия тепловых нагрузок города Черняховска будут служить: котельная ЧАРЗ, котельная ОАО «Энергетика и Экология», котельная Локомотивного Депо, котельная «Карат», котельная Чкалова 9, котельная Красноармейская 6, котельная Черняховского ТС, когенерационный источник в проектируемой промышленной зоне. Большинство мелких котельных закрывается.

Предусматривается дополнительная прокладка магистральных тепловых сетей и закольцовка сетей районов Новая Деревня, Западный и Центральный.

Промышленные предприятия будут получать тепло от собственных источников.

Теплоснабжение индивидуальной малоэтажной застройки предусматривается от индивидуальных генераторов на газовом топливе.

Пос. Тимофеевка, пос. Петрозаводское, пос. Шоссейное. Отопление существующей застройки печное и котелковое. На первую очередь и на расчётный срок предлагаются индивидуальные теплоагрегаты на газовом топливе.

3.7.5. Газоснабжение

Газоснабжение населённых пунктов городского поселения предусматривается природным газом. Для города Черняховска институтом «Калининградтеплогазпроект» в 2006 г. разработана «Схема газоснабжения».

Газ в городское поселение будет поступать по отводу от магистрального газопровода, идущего на Калининград и Светлогорск (площадка ГРС отведена в районе пос. Маевка), а также возможна подача газа со стороны Гусева.

Расход природного газа на жилищно- коммунальные нужды определён исходя из удельной нормы газопотребления 250 м³ в год на жителя и составит на первую очередь 12,5 млн. м³, на расчётный срок 15 млн. м³.

3.7.6. Связь

При увеличении численности населения городского поселения будет расти нагрузка телефонной сети, что вызовет увеличение емкости существующих АТС и строительство новых. Предусматривается использование высоких технологий в развитии системы связи. На первую очередь запланирован переход на цифровое телерадиовещание, стандарта DVB.

№ п/п	Мероприятия	Содержание	Срок реализации
1	Развитие телефонной связи	увеличения номерной емкости телефонной сети городского поселения на 9 450 №№	2015
2		установка в г. Черняховске 2-х выносов с центральной АТС и увеличение общей номерной емкости телефонной сети на 4500 №№	2030
3		В пос.Тимофеевка замена АТС на бо SI 2000 емкостью 1000 №№.	2015
5		Строительство транспортного кольца передачи данных	2015
5		появление сетей сотовой связи третьего поколения (3G)	2015-2030

6	Развитие информационного вещания	Развитие Интернета с использованием сетей следующего поколения (NGN)	2015
		Переход на цифровое телерадиовещание, стандарта DVB	2015
7		Создание радиузла и перевод абонентов на эфирное вещание	2015

3.7.7. Инженерная подготовка территории

Генеральным планом предлагается проведение комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории, осуществление которых будет способствовать повышению уровня благоустройства территории и улучшению экологической ситуации в г.Черняховске.

Мероприятия по инженерной подготовке территории включают:

- Благоустройство каскада прудов, полное восстановление и реконструкция гидротехнических сооружений на них;
- Регулирование русла и стока внутригородских водотоков;
- Благоустройство береговой полосы р.Анграпа;
- Защита территории от затопления;
- Организация и очистка поверхностного стока;
- Понижение уровня грунтовых вод
- Благоустройство пляжа

Ориентировочные объемы работ по инженерной подготовке территории приведены ниже в таблице.

Таблица 3.7.7

№	Наименование работ	Единицы измерения	количество	
			расчетный срок	в т.ч. I очередь
1	Восстановление системы прудов (расчистка, благоустройство берегов, реконструкция гидротехнических сооружений)	га	49,8	10,4
2	Расчистка русел рек	км	15,0	5,0
3	Регулирование русел ручьев и каналов	км	25,4	2,9
4	Откосное крепление	км	2,1	-
5	Реконструкция дамб (подсыпка, планировка откосов)	км	3,8	3,8
	Устройство дамб обвалования	км	0,5	-
6	Устройство открытых водостоков	км	26,0	3,2
7	Устройство закрытых водостоков	км	29,4	8,0
8	Устройство напорного коллектора	км	0,2	0,2
9	Устройство насосных станций	объект	2	2
10	Устройство очистных сооружений дождевой канализации	объект	11	5
	Реконструкция и восстановление камер – ливнепусков	сооруж.	2	2
	Подсыпка территории с предварительным осушением	га/тыс.м ³	1,1/11	1,1/11
	Благоустройство пляжа	га	1,0	1,0
	Устройство локальных очистных сооружений	объект	9	1

3.8. Охрана окружающей среды

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Организовать в г.Черняховске пост постоянного контроля за состоянием атмосферного воздуха.

Провести реконструкцию предприятий с обязательным внедрением очистных сооружений.

Использование газового топлива на объектах теплоснабжения.

Вести контроль за выбросами и состоянием автотранспорта.

Обновить парк муниципального автотранспорта.

Выполнить озеленение придорожных полос (на улицах и вдоль магистралей).

Мероприятия по охране поверхностных вод

В целях восстановления и сохранения качества поверхностных вод, улучшения экологической обстановки в городе необходимо:

- полностью исключить сбросы загрязненных промышленных, хозяйственно-бытовых и поверхностных сточных вод в водотоки и водоемы города;
- сокращение объемов водопотребления на производственные нужды за счет внедрения ресурсосберегающих технологий, а также увеличения доли оборотного водоснабжения и повторного использования очищенных сточных вод;
- соблюдение регламента водоохраных зон и прибрежных защитных полос.

Для выполнения вышеуказанных целей намечается следующий комплекс технических, организационно-планировочных и нормативно-правовых мероприятий по охране водных объектов города от загрязнения и истощения:

- строительство и ввод в эксплуатацию городских очистных сооружений канализации (ГОСК) полной биологической очисткой;
- строительство ливневой канализации на территориях застройки, промышленной и коммунально-складских зон и очистных сооружений ливневой канализации на устьевых участках водотоков.

На территориях, отводимых под очистные сооружения дождевой канализации открытого типа, рекомендуется отводить площадки под складирование снега.

Все промышленные стоки перед сбросом в городскую канализационную сеть должны проходить очистку на локальных очистных сооружениях, поэтому необходимо строительство локальных очистных сооружений на крупных предприятиях и объектах.

Для восстановления и сохранения экологической среды водоемов и водотоков, а также их благоустройства проектом предлагается:

- организация водоохраных зон и прибрежных защитных полос, их залужение и озеленение;
- регулирование русел и стока рек Преголя, Анграпа и Инструч (расчистка русел рек, ремонт и восстановление шлюзов, реконструкция плотины на р.Анграпа);
- благоустройство каскада прудов, восстановление и реконструкция гидротехнических сооружений на них;
- ликвидация отстойников;
- прекращение выпусков бытовой канализации в русло водопропускного тракта;
- ежегодно, для улучшения судоходных условий, проводить дноуглубительные работы на Прегольском канале в и р.Преголя в местах интенсивных отложений наносов;
- проведение комплекса мероприятий по стабилизации и понижению уровня грунтовых вод на территории города (см. раздел «Инженерная подготовка территории»);

К основным планировочно-организационным мероприятиям по охране водных ресурсов относятся:

- проведение мониторинга водных объектов;
- эколого-токсикологическое исследование состояния водных объектов;
- инвентаризация ливневой канализации и дренажных систем;
- паспортизация всех водных территорий Черняховского муниципального округа;
- организация службы технической эксплуатации прудов;
- разработка необходимых правил эксплуатации прудов для осуществления безопасной и рациональной эксплуатации прудов и гидротехнических сооружений на них;
- увязать цели и задачи рыболовства на прудах с соблюдением интересов безопасности жителей г.Черняховска на период до осуществления ремонта гидротехнических сооружений.

Мероприятия по охране подземных вод

- обязательная герметизация оголовков каждой скважины;
- герметичность помещений павильонов насосных станций I подъема для предотвращения попадания грунтовых и поверхностных вод;
- наличие вокруг скважин огороженной зоны строго режима (I пояса ЗСО);
- ликвидация всех потенциальных источников бактериологического загрязнения в пределах II пояса ЗСО
- ликвидация всех потенциальных источников химического загрязнения в пределах III пояса ЗСО
- выполнение ежемесячно бактериологических анализов воды источника, подаваемой потребителю и ежеквартально – химических;
- проведение ликвидационного тампонажа бездействующих скважин.

Организация санитарно-защитных зон

Размещение новых предприятий и объектов допускается только в промышленных зонах. Для крупных промышленных зон необходимо выполнить проекты планировок с зонированием территории.

Для территорий промышленных зон необходимо разработать и утвердить единую санитарно-защитную зону с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников вредности (п.2.16 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Произвести озеленение санитарно-защитных зон предприятий на площади, установленной требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в зависимости от класса вредности предприятия.

Размещение предприятий пищевой отрасли предлагается в западной промышленной зоне.

Вынос открытого угольного склада из центра города в промзону, где предусмотрены территории для предприятий II-III классов вредности.

Закрытие городской свалки на расчетный срок. На ее месте предлагается разместить пункт сбора и обработки вторсырья с частичной переработкой. Размер СЗЗ сократиться до 100 м.

Усовершенствование системы сбора и вывоза ТБО в Черняховском городском поселении

- Разработка и утверждение генеральной схемы обращения с ТБО на территории Черняховского городского поселения.

- На первую очередь - выполнить работы по оценке состояния городской свалки ТБО и ее влиянию на окружающую среду. По результатам этих работ провести санацию с частичной реконструкцией (при необходимости).
- Организация мониторинга состояния городской свалки.
- Оборудование специальных площадок для сбора отходов.
- Организация раздельного сбора отходов на местах сбора путем установки специализированных контейнеров для стекла, макулатуры, пластмассы и прочих отходов.
- Обеспечение отдельного сбора токсичных отходов (батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов и т.д.) с их последующим вывозом на переработку или захоронение.
- Для сбора и вывоза мусора необходимо обновить парк мусоровозов и мусороуборочной техники, а также приобрести сменные контейнеры различной емкости.
- Для сокращения количества контейнеров и рейсов мусоровозов желательно приобретение машин с прессовальной техникой, которая позволяет сокращать объем отходов от 4 до 8 раз.
- Для утилизации биологических отходов требуется приобретение инсинераторных установок.
- Закрытие и рекультивация городской свалки – на расчетный срок (при создании межмуниципального полигона ТБО, либо при строительстве завода по переработке ТБО в зависимости от решения схемы обращения с отходами в Калининградской области).

Мероприятия по защите от транспортного шума

Железнодорожный транспорт

В проекте принята ширина санитарно - защитной зоны равная 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. В данной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения, 50 % зоны должно быть озеленено.

Автомобильный транспорт

Уменьшение загрязнения воздушной среды и защита от транспортного шума путем создания отступов застройки от красных линий с организацией защитных полос озеленения в них. В районах новой застройки рекомендуется создание защитных полос озеленения при организации необходимых разделительных полос в профилях улиц.

При сохранении существующей застройки, настоящим проектом предлагаются следующие мероприятия, которые уменьшат загрязнение и шум от транспортных потоков:

- На магистральных улицах упорядочить организацию движения транспорта, создавая регулируемые перекрестки;
- Ограничить движение грузового транспорта в жилой застройке.
- Вывод из застройки потоков транзитного автотранспорта. Для этого в проекте предлагается строительство глубокого обхода города внешней автодорогой, которая примет на себя транзитные потоки.
- В проекте определены пути пропуска основных потоков городского грузового автотранспорта по городским автодорогам, проходящим периферийно по отношению к жилой застройке.
- Систематическая проверка технического состояния транспорта;
- Обновление подвижного состава муниципального транспорта и автоколонн;

- Применение усовершенствованного покрытия на проезжих частях, содержание его в надлежащем состоянии и его своевременный ремонт;
- В существующей жилой застройке, выходящей на магистральные улицы, рекомендуется установка двойных оконных и дверных проемов и применение специального остекления.
- При строительстве новых жилых зданий вдоль сложившихся узких магистралей необходимо:

- размещать застройку с отступом от красных линий.

- устройство между зданиями и красными линиями многорядной древесно - кустарниковой посадки

- применять конструкции с повышенной звукоизоляцией и специальную планировку квартир.

Допустимая величина транспортного шума на территории жилой застройки определяется в проектах детальной планировки.

В районах новой застройки следует соблюдать следующие планировочные мероприятия.

Для каждой улицы должен быть произведен расчет на стадии проекта детальной планировки при разработке поперечных профилей, где возможно соблюдение конкретных факторов, влияющих на формирование профиля.

В соответствии с действующими строительными нормами и правилами допустимый уровень звука на территории жилой застройки, непосредственно примыкающей к жилым домам, должен быть не более 60 ДБА (СНиП 23-032003 «Защита от шума»).

Охрана почв и ландшафтов

С целью предотвращения загрязнения почвы предприятиями периодически должна проводиться инвентаризация отходов производства и потребления, выполняться разработка проектов нормативов образования и лимитов размещения отходов.

Необходимо провести санацию с частичной реконструкцией городской свалки и организовать производственный контроль за ее влиянием на состояние подземных вод и почвы.

Для города требуется разработка генеральной схемы обращения с ТБО.

На территории города имеются участки крутых обрывистых склонов, подверженных водной и ветровой эрозии. На этих участках проектом предлагаются берегоукрепительные и берегозащитные мероприятия (см. раздел «Инженерная подготовка»).

В целях защиты берегов прибрежные защитные полосы вдоль водотоков и водоемов должны быть залужены и озеленены.

Участки высокоствольной древесной растительности предлагается сохранять и вводить в систему зеленых насаждений города.

4. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Баланс составлен в границах населенных пунктов, входящих в состав Черняховского городского поселения.

По проекту значительно возрастут производственные территории в связи с размещением и резервированием новых производственных площадок в г.Черняховске, увеличатся территории под жилую застройку с освоением жилого района Нов. Деревня, инженерно-транспортную инфраструктуру, общественную застройку, зеленые насаждения общего пользования.

Предлагается расширение границ населенных пунктов пос.Тимофеевка и пос.Петрозаводское.

	2009 г.	2015 г.	2030 г.
МО «Черняховское городское поселение» из него	10207	10207	10207
г. Черняховск			
Жилая застройка, в том числе	623	700	820
<i>индивидуальными жилыми домами усадебного и коттеджного типа</i>	430	463	520
<i>малоэтажная высокоплотная (блокированного типа)</i>	-	4	25
<i>среднеэтажная многоквартирная(2-4 эт.)</i>	110	116	125
<i>многоэтажная многоквартирная (5-9- эт.)</i>	83	117	150
Резервные территории для жилищного строительства	-	-	250
Общественно-деловая застройка	34	55	85
Зеленые насаждения общего пользования	18	137	227
Производственные площадки и территория коммунально-складского назначения (включая территории автосервиса)	208	320	515
Резервные промышленные территории	-	-	410
Инженерно-транспортная инфраструктура (с полосой отвода железной дороги)	460	520	600
<i>в т.ч. улицы, дороги, проезды</i>	140	200	275
Коллективные садоводства (садово-огородные участки)	260	260	260
Территории режимных объектов	900	900	900
Территории специального назначения (кладбища и довоенные захоронения, свалки)	32	32	40
Прочие территории (природный ландшафт, водные объекты и др.)	5722	5333	4150
ВСЕГО	8257	8257	8257
пос. Тимофеевка			
Жилая застройка (усадебного типа)	34,5	38	48
резервные территории для жилищного строительства	-	-	5
Общественная застройка	1,3	2,5	4
Производственные территории	5	4	4
Территории специального назначения (водозабор и пр.)	2	2	2
резервные производственные территории	-	-	15
резервные территории сельскохозяйственного использования	-	-	17
Зеленые насаждения общего пользования	-	0,5	2

Улицы, дороги, проезды	6,5	7,5	9,7
Прочие территории (природный ландшафт, водные объекты и др.)	68,2	63,0	49,3
ВСЕГО	117,5	117,5	156
пос. Петрозаводское			
Жилая застройка (усадебного типа)	2	5	14
Резервные территории для жилищного строительства	-	-	6
Прочие территории (природный ландшафт, водные объекты и др.)	9,2	6,2	17
ВСЕГО	11,2	11,2	37
пос. Шоссейное	3,3	3,3	3,3

5. ДОКУМЕНТАЦИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ В ПЕРВООЧЕРЕДНОМ ПОРЯДКЕ

Первоочередные мероприятия для обеспечения нормативной градостроительной деятельности в пределах административных границ МО «Черняховское городское поселение»:

- Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия, утверждение границ зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон для объектов культурного наследия местного (муниципального значения),
- Разработка проектов планировки на кварталы первоочередного строительства в городе Черняховске, пос. Тимофеевка.