

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"МАМОНОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ"**

**ПОЛОЖЕНИЯ
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

г. Калининград, 2009 г.

Генеральный план муниципального образования "Мамоновский городской округ" является документом территориального планирования.

Территориальное планирование направлено на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, интересов Российской Федерации, интересов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Генеральный план муниципального образования "Мамоновский городской округ" содержит текстовую часть – Положения о территориальном планировании в муниципальном образовании "Мамоновский городской округ" – и соответствующие карты (схемы)

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие положения	
1.1.	Назначение и содержание генерального плана МО "Мамоновский городской округ"	6
1.2.	Общая характеристика территории.....	7
1.2.1.	Положение МО "Мамоновский городской округ" в системе расселения Калининградской области.....	7
1.2.2.	Природные условия.....	7
1.3.	Оценка состояния и использования территории.....	8
2.	Цели и задачи территориального планирования	
2.1.	Цели территориального планирования.....	10
2.2.	Задачи территориального планирования.....	10
3.	Перечень мероприятий по территориальному планированию. Последовательность выполнения мероприятий по территориальному планированию	
3.1.	Варианты развития территории.....	12
3.2.	Зонирование территории. Функциональное зонирование.....	13
3.2.1.	Жилые (селитебные) зоны.....	14
3.2.2.	Общественно-деловые зоны.....	15
3.2.3.	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	15
3.2.4.	Зоны земель сельскохозяйственного использования.....	15
3.2.5.	Территории рекреационного назначения.....	16
3.2.6.	Зоны режимных территорий (спецтерритории).....	16
3.2.7.	Территории специального назначения.....	16
3.2.8.	Прочие зоны.....	16
3.3.	Перечень основных мероприятий по территориальному планированию.....	16
3.3.1.	Изменение границ населённых пунктов.....	16
3.3.2.	Реорганизация функциональной структуры. Жилые зоны.....	18
3.3.3.	Развитие территорий городского центра, общественно-деловых территорий и объектов обслуживания.....	20
3.3.4.	Развитие территорий производственной и коммунальной инфраструктуры, территорий специального назначения.....	20
3.3.5.	Земли сельскохозяйственного назначения. Территории сельскохозяйственного использования.....	21
3.3.6.	Территории рекреационного назначения.....	22
3.3.7.	Инженерные сети. Инженерная подготовка территории.....	23

3.3.8.	Развитие транспортной инфраструктуры.....	25
3.3.9	Охрана объектов культурного наследия.....	26
3.3.10	Охрана водных объектов.....	28
3.3.11	Оценка воздействия на окружающую среду.....	29
3.3.12	Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предупреждение чрезвычайных ситуаций.....	30
3.3.13	Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.....	31
3.4.	Последовательность выполнения мероприятий по территориальному планированию МО "Мамоновский городской округ"	31
3.4.1.	Определение последовательности выполнения мероприятий по территориальному планированию.....	31
3.4.2.	Приоритетные задачи первого этапа.....	32
3.4.3.	Обеспечение реализации первоочередных мероприятий.....	32
3.5.	Реализация генерального плана.....	33
4.	Основные технико-экономические показатели генерального плана МО "Мамоновский городской округ"	35

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Назначение и содержание генерального плана МО "Мамоновский городской округ"

Генеральный план муниципального образования "Мамоновский городской округ" является документом территориального планирования.

Территориальное планирование направлено на определение в документах назначения территорий муниципального образования, исходя из совокупности социальных, экономических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учёта интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

На основе документов территориального планирования осуществляется управление градостроительным развитием территории муниципального образования. Управление градостроительным развитием территории - один из инструментов повышения качества жизни населения этой территории, повышения инвестиционной привлекательности территории, локальный инструмент реализации национальных программ.

Документы территориального планирования, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации этих решений.

Генеральный план МО "Мамоновский городской округ" разработан ООО "Никор Проект" (Калининград) по заказу администрации Мамоновского городского округа.

Генеральный план разрабатывался на основании Постановления администрации МО "Мамоновский городской округ" от 06.02.2007 года № 50 "О разработке проекта генерального плана МО "Мамоновский городской округ", в соответствии с Заданием на разработку проекта генерального плана МО "Мамоновский городской округ" № 49 от 21.07.2008 г.

Разработка генерального плана была произведена в соответствии с действующим Законодательством РФ и существующей нормативной документацией.

Расчётный срок реализации генерального плана Мамоновского городского округа не устанавливался. Ориентировочный расчётный срок реализации – до 2030 года – должен быть уточнён и оговорен в плане реализации генерального плана. Срок до 2030 года соответствует расчётному сроку проекта Схемы территориального планирования Калининградской области.

Срок реализации первой очереди генерального плана Мамоновского городского округа принят - до 2016 года.

1.2. Общая характеристика территории

1.2.1. Положение МО "Мамоновский городской округ" в системе расселения Калининградской области

Муниципальное образование "Мамоновский городской округ" находится на юго-западе Калининградской области в 48 км от областного центра, города Калининграда, на магистралях транспортно-планировочной оси (с севера на юг: Советск - Неман – Гвардейск – Калининград – Мамоново), которые входят в состав европейского коридора 1-А "Рига – Калининград – Гданьск".

Северо-западные границы Мамоновского городского округа омываются водами Калининградского залива, с северо-восточной и восточной стороны территория округа ограничена землями МО "Пограничное сельское поселение" Багратионовского района, с южной стороны примыкает к Государственной границе Российской Федерации с Республикой Польша. По Калининградскому заливу Мамоновский городской округ граничит с Гурьевским районом.

В состав городского округа, кроме города Мамоново, входят поселки: Богдановка, Липовка, Вавилово, Зеленодольское.

Площадь территории муниципального образования "Мамоновский городской округ" – 10613,0 га.

1.2.2. Природные условия

Муниципальное образование "Мамоновский городской округ" расположено в пределах всхолмленной моренной равнины, основные черты рельефа которой сформировались в результате деятельности ледника. Значительных перепадов высотных отметок местности не наблюдается. Рельеф в пределах Вармийской конечно-моренной возвышенности, частью которой является территория муниципального образования, – холмистый.

Общее падение уклонов поверхности рельефа направлено к Калининградскому заливу, рекам, озерам и каналам мелиоративной осушительной сети.

Леса, болота и кустарники занимают значительную часть территории муниципального образования. Самый крупный лесной массив расположен на западе территории муниципального образования.

Мамоновский городской округ, как и вся Калининградская область, расположен в умеренном климатическом поясе. Влияние близости Балтийского моря сказывается на годовых, сезонных и среднемесячных температурах. Зима мягкая, короткая. Весна – затяжная, холодная, с заморозками до 25 апреля. Лето, считая с момента прекращения ночных заморозков, соответствует обычному периоду – 3 месяца. Безморозный период в среднем составляет 159 дней.

Особенности географического положения определяют довольно высокие средние показатели температуры воздуха зимой. В декабре они близки к 0°C. Самая низкая температура была отмечена в 1942 и 1956 г.г. -33°C. Весной происходит резкое

повышение среднемесячных температур воздуха в среднем до +11,3°C. Летом среднемесячные температуры самые высокие: в июне до +15,8°C, в июле и в августе – до +17,7°C.

Для всей территории и во все сезоны года характерна повышенная ветровая деятельность. 314 дней в году ветер проявляет свою активность. В осенне-зимний период штормовой ветер здесь случается в 2 раза чаще, чем в центре области. На территории Мамоновского городского округа преобладают ветры северо-западного направления, осенью – южного и юго-западного направлений.

Территория муниципального образования по природным условиям пригодна для производственного, жилищного строительства, а так же для размещения объектов досуга, отдыха и туризма.

1.3. Оценка состояния и использования территории

По состоянию на момент начала проектирования хозяйственное использование земель городского округа различно. Большая часть территории – земли сельскохозяйственного назначения. Значительная часть территории – земли запаса. На западе и юге территории МО "Мамоновский городской округ" имеются земли лесного фонда. В составе земель муниципального образования имеются земли населённых пунктов, входящих в состав муниципального образования: города Мамоново и поселков Богдановка, Липовка, Вавилово, Зеленодольское.

Административный центр Мамоновского городского округа – город Мамоново – представляет собой компактное планировочное образование, разделенное сетью сложившихся улиц и проездов с сеткой небольших кварталов, формируемых домами различных типов. Многие здания довоенной постройки имеют высокий процент физического износа и подлежат реконструкции. Слабо развито инженерно-техническое обеспечение застройки. Многие дома довоенной постройки не канализованы. Природный газ в городе и поселках отсутствует.

В сложившейся на момент начала проектирования системе использования территории Мамоновского городского округа в целом и города Мамонова, как его части, выявлен ряд проблем. Эти проблемы обусловлены послевоенной историей освоения территории муниципального образования и методами формирования функциональной структуры.

Проблемы в большей степени очевидны при анализе территорий населённых пунктов муниципального образования в том числе – города.

Незавершенность и фрагментарность планировки и застройки, значительные участки усадебной застройки с неблагоустроенными территориями общего пользования, неустроенные садово-огородные участки горожан остаются отличительными чертами города Мамонов на момент начала проектных работ.

Производственные, коммунальные объекты и территории военного городка соседствуют с жилыми районами или располагаются в прибрежной зоне рек. Это затрудняет планировочное развитие городской жилой и общественной застройки к

набережной рек, а также сдерживают формирование застройки и благоустройства центра города.

Отсутствие нормативной насыщенности сети улиц общегородского и районного значения, транспортных развязок (пересечений) в двух уровнях с железной дорогой, незавершенность транспортной схемы города, неудовлетворительная транспортная связь между населенными пунктами – признаки современного состояния элементов транспортной инфраструктуры муниципального образования.

Комплексное развитие территории города как части городского округа и городского округа в целом в настоящее время осложняется фрагментированием территории из-за наличия в городе участков территорий промпредприятий, не локализованных в одной зоне, на территории округа – земель спецтерриторий и земель запаса в различных частях территории муниципального образования.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Документ территориального планирования - генеральный план муниципального образования "Мамоновский городской округ" - разработан в соответствии с Программой социально-экономического развития Калининградской области на 2007-2016 годы, Стратегией социально-экономического развития Мамоновского городского округа на период до 2016 года, с учётом материалов Стратегии социально-экономического развития Калининградской области на средне- и долгосрочную перспективу и Схемы территориального планирования Калининградской области.

Территориальное планирование определяет принципиальную структуру роста муниципального образования, основные направления которого определены указанными документами.

2.1. Цели территориального планирования

Целями территориального планирования муниципального образования "Мамоновский городской округ" является обеспечение устойчивого развития городского округа и создание безопасной и благоприятной среды жизнедеятельности населения на основе рациональной функциональной и планировочной организации использования территории с учетом градостроительных особенностей, развития транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения интересов жителей городского округа.

Территориальное планирование Мамоновского городского округа направлено на определение назначения территорий муниципального образования, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях:

- обеспечения развития муниципального образования в соответствии с концепцией "устойчивого развития";
- повышения качества среды;
- сохранения, регенерации и использования объектов культурного наследия;
- развития производственной инфраструктуры;
- развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур;
- обеспечения учёта интересов Российской Федерации, муниципалитетов, жителей муниципального образования и их объединений.

2.2. Задачи территориального планирования

Основными задачами, на решение которых направлены разделы генерального плана муниципального образования "Мамоновский городской округ", являются:

- определение необходимых для гармоничного развития городского округа, параметров роста территорий города Мамоново и посёлков;
- обеспечение возможностей рационального обслуживания городского округа транспортной и инженерной инфраструктурами;

- определение удобных площадок для жилищного строительства, производства, бизнеса, торговли, управления, туризма, отдыха и других функций;
- обеспечение охраны интересов и прав собственников земли;
- обеспечение охраны окружающей среды и экологической безопасности, ограничение негативных воздействий существующих и планируемых объектов вредного воздействия на окружающую среду;
- обеспечение снижения ущерба от вероятных чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- сохранение существующих природных и озелененных территорий, водных объектов;
- расширение территорий озеленения и формирование системы ландшафтно-рекреационных зон;
- сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). Сохранение иных объектов и зон, представляющих культурную, историческую, архитектурную и градостроительную ценность;
- разработка мероприятий по качественному улучшению состояния городской среды – реконструкция и благоустройство всех типов городских территорий;
- сохранение и развитие жилых зон посредством комплексной реконструкции и благоустройства существующих и создания новых жилых комплексов;
- вынос предприятий и коммунальных объектов с территории исторического центра города Мамоново;
- определение участков застроенных территорий, подлежащих комплексной реконструкции со сносом ветхого и аварийного жилого фонда;
- создание на общественно-деловых территориях пешеходных зон и коммуникаций, изолированных от транспортных магистралей;
- проведение мероприятий по озеленению и благоустройству населенных пунктов, развитию транспортной и инженерной инфраструктуры;
- реорганизация территорий существующих промышленных зон, состояние которых не соответствует экологическим, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям.

3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

3.1. Варианты развития территории

Основой выбора вариантов направлений развития территории на перспективу являются следующие факторы:

- географическое положение;
- возможности территории, исходя из природной привлекательности рельефа, земель, пригодных для различных видов сельскохозяйственной деятельности, наличия территориальных резервов для развития производств, возможности строительства жилья для работников;

- ресурсы инженерного обеспечения.

Перспективными направлениями развития Мамоновского городского округа, с учётом влияния перечисленных факторов, должны стать:

- развитие производств с минимальной степенью воздействия на окружающую среду и сельскохозяйственные производства. Это – наиболее важное направление, база комплексного развития территории;
- развитие полного комплекса сельскохозяйственной деятельности;
- развитие транспортной инфраструктуры;
- и, при развитии производств и транспорта, – развитие железнодорожных и автотранспортных логистических комплексов;
- при условии развития мест приложения труда – развитие жилого сектора;
- развитие туризма (в том числе – водного), спорта (в том числе – велоспорта).

Развитие территории Мамоновского городского округа с учётом перспективных направлений возможно исключительно при совершенствовании функционально-планировочной структуры муниципального образования, в задачи которого должны войти:

- оптимизация перспективного территориального роста населенных пунктов городского округа с целью обеспечения возможности успешного роста обозначенных стратегией социально-экономического развития МО "Мамоновский городской округ" направлений хозяйственной деятельности в этих населенных пунктах;

- зонирование и последующее использование территорий за пределами населенных пунктов с учетом определения вида наиболее рационального для округа и региона их использования, а именно: рекреационно-туристического, сельскохозяйственного, переработки сельскохозяйственной продукции, производственных направлений;

- совершенствование транспортной структуры с приоритетами, наряду с автомобильным и железнодорожным сообщениями, охватывающими потребности грузоперевозок межгосударственного или регионального (сообщения с региональным центром) значения. Особое внимание развитию велосипедных сообщений для движения внутри городского округа между населенными пунктами и местами приложения труда и в целях отдыха и туризма (продолжение по территории городского округа Евровелотрассы

вдоль берега Калининградского залива, а также организация маршрута для экстремального велоспорта по сложно пересеченной местности на юго-востоке городского округа).

3.2. Зонирование территории. Функциональное зонирование

На территории муниципального образования "Мамоновский городской округ", в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами РФ, нормативной документацией, генеральным планом, выделены следующие основные категории земель и, в границах населённых пунктов, функциональные зоны:

В границах муниципального образования "Мамоновский городской округ" выделены:

- ***земли сельскохозяйственного назначения***, в том числе: сельскохозяйственные угодья, земельные участки под здания и сооружения сельскохозяйственных производств. Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на момент начала проектирования составляла 4855,9 га. Из земель сельскохозяйственного назначения в земли других категорий предлагается к переводу 647,3 га: 627,9 га - в земли населённых пунктов (349,7 га с проектным использованием сельскохозяйственным либо под сельскохозяйственные производства), 19,4 га – земли транспорта. Разрешённое использование переводимых земель отлично от сельскохозяйственного для тех земель, которые невозможно или нецелесообразно использовать в целях сельского хозяйства;

- ***земли населённых пунктов***. Предлагается изменение границ населённых пунктов с увеличением количества земель населённых пунктов с 2232,4 га на момент начала проектирования до 3353,8 га по проектному предложению. Основания увеличения населённых пунктов муниципального образования приведены в п. 3.3.1 "Изменение границ населённых пунктов";

- ***земли запаса***. Из земель запаса два участка на востоке от границы города на момент начала проектирования (410,7 га) и один – на западе генеральным планом предлагаются к включению в проектную границу города Мамоново, с переводом в категорию земель населённых пунктов. Общая площадь земельных участков, переводимых из категории "земли запаса" – 412,9 га Границы остальных земельных участков категории "земли запаса" генеральным планом оставлены без изменения;

- ***земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения***, в том числе: земли для размещения производственных зданий и административных зданий производственных предприятий, земли в полосах отвода железных и автомобильных дорог, прочие земли указанной категории. Границы существующих земель промышленности общей площадью 11,6 га генеральным планом оставлены без изменения. Количество земель транспорта проектным решением увеличено на 19,4 га за счёт земель сельскохозяйственного назначения. Кроме этого, на землях сельскохозяйственного назначения, наиболее инфраструктурно обеспеченных, выделены территории перспективного размещения объектов промышленного назначения, которые

могли бы переводиться в категорию земель промышленности по мере возникновения спроса на земли промышленности при инвестиционном обеспечении;

- *земли лесного фонда* общей площадью 1337,5 га (из них – 498 га с оформленными земельными отношениями) генеральным планом оставлены без изменения, в границах земель лесного фонда по исходным данным, на момент начала проектирования;

- *земли особо охраняемых территорий и объектов* местного (муниципального) значения, в том числе – земли рекреационного назначения. Перевод земель в эту категорию генеральным планом не предусмотрен. Эти земли предлагается формировать по мере спроса и появления инвестиционных предложений из земель сельскохозяйственного назначения, которые невозможно или нецелесообразно использовать в целях сельского хозяйства – неудобья, залесённые земли и проч., находящиеся, в основном, вдоль реки Витушка и на побережье залива (севернее пос. Зеленодольское);

В генеральном плане Мамоновского городского округа проведено зонирование: земель населённых пунктов; земель промышленности и территорий перспективного размещения объектов промышленного назначения.

Земли населённых пунктов в границах муниципального образования зонированы по функциональному назначению территорий (функциональное зонирование). Функциональное зонирование земель населённых пунктов более детально рассмотрено в подпунктах 3.2.1 – 3.2.8 пункта 3.2 "Зонирование территории. Функциональное зонирование").

Земли промышленности и территории перспективного размещения объектов промышленного назначения зонированы для размещения объектов с разной степенью вредного воздействия на окружающую среду (разными классами вредности по СанПиН). Объекты с более высокой степенью вредного воздействия предлагается размещать дальше от границ территорий размещения объектов промышленного назначения так, чтобы санитарно-защитные зоны от этих объектов не выходили за границы территорий размещения объектов промышленного назначения.

В проектных границах населённых пунктов муниципального образования "Мамоновский городской округ" (городе Мамоново, посёлках Богдановка и Липовка) выделены:

3.2.1. Жилые (селитебные) зоны

Генеральным планом МО "Мамоновский городской округ" представлены территориальные резервы для развития основных функциональных зон, в границах которых впоследствии будут сформированы участки, в том числе – жилых зон (селитебных, имея в виду комплексное освоение территорий под жилую застройку, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, объекты первичного обслуживания).

В состав жилых зон включены территории застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе - комфортабельной индивидуальной застройкой, жилыми домами секционного типа средней этажности 3-5 этажей.

Под жилую застройку предусмотрено всего по Мамоновскому городскому округу около 450 га, в том числе: развитие жилых зон на расчетный срок – 177,5 га (в том числе на I очередь - 41,2 га); резерв жилой застройки (развитие жилой зоны за расчетный срок действия генерального плана) – 272,5 га.

3.2.2. Общественно-деловые зоны

В состав общественно деловых зон входят зоны (территории) размещения объектов общественного, коммунально-бытового и коммерческого назначения, в том числе: торговли и культуры, объектов дошкольного, начального общего и среднего образования, объектов социального назначения и здравоохранения.

Также предполагается размещение встроенных объектов делового, общественного, коммунально-бытового и коммерческого назначения в первых этажах жилых зданий средней этажности.

3.2.3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Генеральным планом МО "Мамоновский городской округ" представлены территориальные резервы для развития основных функциональных зон, в границах которых впоследствии будут сформированы кадастровые участки. Наряду с жилыми, в качестве основных территориальных зон, рассматриваются производственные зоны.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры входят территории для размещения объектов производственной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры, коммунально-складских и прочих объектов с разной степенью воздействия на окружающую среду.

Генеральным планом Мамоновского городского округа предусматривается развитие производств, в том числе логистика железнодорожных и автотранспортных перевозок, связанная с перспективой открытия пограничного перехода "Мамоново – Гжехотки" (предусмотрено территорий 100,0 га). Предусматривается производство, организация системы переработки, хранения и главное - реализации продукции сельскохозяйственных производств (предусмотрено территорий 70,0 га).

3.2.4. Зоны земель сельскохозяйственного использования

В состав зон земель сельскохозяйственного использования в границах населённых пунктов входят территории, используемые под пашни, сенокосы, пастбища, и прочие территории объектов сельскохозяйственного назначения, территории, используемые для ведения личного подсобного хозяйства и садоводства.

3.2.5. Территории рекреационного назначения

В составе территорий рекреационного назначения, - объекты спорта и массовых городских мероприятий; скверы, парки и лесопарки; городские сады, пруды, озера, водохранилища, пляжи; иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

3.2.6. Зоны режимных территорий (спецтерритории)

В границах режимных территорий выделены зоны с особым порядком использования, который определяется органами военного управления, федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления.

3.2.7. Территории специального назначения

В составе территорий специального назначения - территории кладбищ, полигонов твёрдых бытовых отходов (ТБО).

3.2.8. Прочие зоны

В состав прочих зон входят территории водных объектов, прочие (в том числе – природные) территории.

В подпунктах 3.2.1 – 3.2.8 пункта 3.2 "Зонирование территории. Функциональное зонирование" выделены и описаны функциональные зоны.

В составе функциональных зон в границах населённых пунктов выделяются зоны (территории) общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

3.3. Перечень основных мероприятий по территориальному планированию

3.3.1. Изменение границ населённых пунктов

- город Мамоново

Обеспечить возможность развития Мамоновского городского округа и города Мамоново должно развитие производств. В пределах действующей на 01.01.09 г. городской границы территориальные возможности развития производств - практически исчерпаны.

Для дальнейшего развития города Мамоново и Мамоновского городского округа (для достижения параметров, определяемых параметрами роста в соответствии с

программами и стратегиями развития Калининградской области и Мамоновского городского округа), в целом является важным включение в проектную границу:

1) участка территории площадью более 200 га, примыкающего к городу с востока. На юге этот участок ограничен существующей автодорогой "Калининград – Мамоново", с запада, со стороны города, к нему подходит железнодорожная ветка. После реконструкции существующей автодороги "Мамоново - Пограничный – Корнево" IV технической категории появится перспектива удобного сообщения со строящимся переходом (с грузовым движением) "Мамоново – Гжехотки". Эти пустующие в настоящий момент земли могли бы стать основой для развития логистики перевозок железнодорожным и автотранспортом, производств, требующих железнодорожных перевозок. Часть данного участка, расположенная на изгибе реки, пригодна и для размещения жилого района для работников будущих производств;

2. участка земель вокруг посёлка Зеленодольское,

3. земель, примыкающих к железной дороге к западу от действующей границы города.

Указанные земли, войдя в проектные границы города Мамоново, могли бы использоваться при развитии экологических производств, требующих железнодорожных сообщений, а в районе посёлка Зеленодольское - для строительства жилья работающим на перспективных производствах и жителям города Мамоново.

При использовании потенциальных возможностей включаемых в границы города участков, город Мамоново и Мамоновский городской округ в целом смогут укрепить позиции в направлениях:

- развития производства;
- жилищной базы;
- развития рекреационно - туристического потенциала.

Мамоновский городской округ сможет более уверенно участвовать в рыночной экономике области и дать предложения по выгодному сотрудничеству как российским, так и зарубежным партнёрам.

Вхождением в границы города Мамоново небольших, насчитывающих несколько существующих жилых домов и не имеющих ни какого обслуживания населённых пунктов Зеленополье, Вавилово - достигается цель значительного роста возможностей для ведения жилищного строительства на прилегающих к ним землях и обеспечения в составе города инженерного благоустройства и обслуживания жилых зон указанных населённых пунктов.

При комплексном инвестиционном освоении территорий (производственные, жилые, коммунальные зоны) вхождением в границы населённого пункта данных земель упрощается административное управление территориями.

Проведены публичные слушания по проекту Генерального плана МО «Мамоновский городской округ» с соблюдением всех требований закона. Генеральный план жителями городского округа поддержан (см. Протокол публичных слушаний, Заключение по проведению публичных слушаний от 20.11.2009 г - раздел Согласования).

- посёлки Богдановка, Липовка

Расположенные в велосипедной доступности (не более 10 км) от города Мамоново, поселки Богдановка и Липовка также предложены к развитию территорий для обеспечения возможности организации производственных территорий, в том числе:

- по переработке сельскохозяйственной продукции;
- по возможности устройства комфортной жилой зоны в сельской живописной местности, расположенной на территории с удобным сообщением с городами Калининградом и Мамоново.

Дополнительное преимущество территорий сельских населённых пунктов муниципального образования, которое может ускорить их территориальное развитие, - близость пограничных переходов "Мамоново – Бранево" и "Мамоново – Гжехотки" и автотрасс в направлении этих переходов.

3.3.2. Реорганизация функциональной структуры. Жилые зоны

Для реорганизации функциональной структуры территории муниципального образования "Мамоновский городской округ" в целях её совершенствования следует осуществить:

- оптимизацию перспективного территориального роста населенных пунктов муниципального образования для обеспечения возможности успешного развития обозначенных стратегией социально-экономического развития Мамоновского городского округа направлений хозяйственной деятельности этих населенных пунктов;

- зонирование территорий за пределами населенных пунктов с учетом определения вида наиболее рационального для округа и региона их использования. Выделение зон (территорий) следующих перспективных направлений развития:

- сельскохозяйственного;
- переработки сельскохозяйственной продукции;
- прочего производственного;
- рекреационно-туристического;

- совершенствование транспортной структуры с приоритетами, наряду с автомобильным и железнодорожным сообщениями, охватывающими потребности грузоперевозок межгосударственного или регионального значения (сообщения с региональным центром), особое внимание следует уделить развитию велосипедных сообщений для движения внутри городского округа между населенными пунктами и местами приложения труда, а также в целях отдыха и туризма. Возможно продолжение по территории городского округа Евровелотрассы вдоль берега Калининградского залива, а также организация маршрута для экстремального велоспорта по сложно пересеченной местности на юго-востоке городского округа.

Основные цели и задачи жилищной политики - улучшение качества жизни, включая качество городской среды, что в свою очередь требует наращивания объемов жилищного строительства и бережной реконструкции существующей застройки с сохранением исторически сложившейся архитектурной среды.

Обеспечение наиболее комфортных условий проживания населения в современных

условиях требует такого подхода к развитию территорий населенных пунктов, при котором могли бы органично сочетаться селитебные, рекреационные и производственные (существующие и проектируемые) зоны города.

В основе проектных решений по формированию городской среды на территориях жилой застройки заложены следующие принципы:

- реконструкция территории существующей жилой застройки, уплотнение жилой застройки с учетом сохранения исторически сложившейся планировочной структуры города и исторической среды;
- ликвидация ветхого и аварийного жилья, обновление морально устаревшего фонда путем реконструктивных мероприятий;
- изыскание внутренних резервов муниципальных территорий для нового жилищного строительства;
- увеличение темпов жилищного строительства с учетом привлечения различных внебюджетных и внесударственных источников, в том числе: привлечение средств граждан и частных инвесторов, долевое строительство;
- вынос из селитебной зоны существующих объектов – источников загрязнения окружающей среды.

Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы следующие:

- наращивание темпов строительства жилья за счет всех источников финансирования, включая индивидуальное строительство (индивидуальное жильё и блокированное жильё с индивидуальным входом);
- создание благоприятного климата для привлечения частных инвесторов в решение жилищной проблемы населенных пунктов городского округа, путем предоставления налоговых льгот, подготовки территории для строительства (расселение населения из сносимого фонда и проведение всех инженерных сетей за счет муниципального бюджета), сокращения себестоимости строительства за счет применения новых строительных материалов, новых технологий;
- комплекс прочих стимулирующих мер.

Предполагается увеличение средней жилищной обеспеченности на расчетный срок: в застройке усадебного типа до 35 м²/чел.; в многоквартирной жилой застройке до 25 м²/чел. Предполагается повышение качества и комфортности проживания, полное благоустройство домов.

Под жилую застройку предусмотрено всего по округу около 450 га, в том числе :

- развитие жилой зоны на расчетный срок – 177,5 га (в том числе на I очередь - 41,2 га), что при обеспечении средней плотности застройки, традиционно складывающейся в МО, позволит увеличить численность населения с 7,7 до 16,0 тыс. чел (в том числе на I очередь – до 10,2 тыс. чел.);

из них:

- в городе Мамоново – 121,0 га;
- в пос. Богдановка - 23,0 га;
- в пос. Липовка - 33,5 га;
- резерв жилой застройки (развитие жилой зоны за расчетный срок действия генерального плана) – 272,5 га.

При разработке документации по планировке территории в МО "Мамоновский городской округ" необходимо предусматривать: устройство дорог с твёрдым покрытием, устройство тротуаров, велодорожек, устройство уличного освещения, организацию удаления мусора с территорий кварталов жилой застройки.

3.3.3. Развитие территорий городского центра, общественно-деловых территорий и объектов обслуживания

Определение емкости объектов культурно-бытового назначения Мамоновского городского округа выполнено укрупненно, с целью определения потребности в территориях общественной застройки в общей сумме селитебных территорий города Мамоново и поселков городского округа. Задачей генплана является подбор территорий, пригодных для перспективного строительства общественной застройки, в том числе – объектов социально-нормируемых отраслей, а конкретное использование этих территорий может уточняться в зависимости от возникающей потребности в различных видах обслуживания.

К социально-нормируемым отраслям следует отнести следующие: дошкольное воспитание, школьное образование, внешкольное образование; здравоохранение, социальное обеспечение; в большей степени - учреждения культуры и искусства, частично - учреждения спорта, жилищно-коммунального хозяйства.

Настоящий генеральный план предлагает совершенствовать и развивать систему культурно-бытового обслуживания в соответствии с принятым в проекте каркасом градостроительной системы.

Общегородская разветвленная система обслуживания будет состоять из многофункционального городского центра и многофункциональных подцентров локального значения в каждом жилом образовании.

3.3.4. Развитие территорий производственной и коммунальной инфраструктуры, территорий специального назначения

В соответствии со стратегией социально-экономического развития муниципального образования "Мамоновский городской округ" и обозначенной в этом документе Стратегической целью №2 – достижение развитой конкурентоспособной промышленности – необходимо, в числе прочего, создание промышленных (производственных) зон с учетом размещения в них предприятий пищевой отрасли по производству экологически чистых продуктов питания. Кроме этого, для воплощения данной задачи в указанной выше стратегии предусмотрено привлечение инвестиций в создание предприятий "новой экономики", использующих высокие технологии.

Территориально зоны для развития производств, предусмотрены как в границах населённых пунктов на территории муниципального образования, города Мамоново и посёлка Богдановка, так и на территориях, прилегающих к населённым пунктам - на землях сельскохозяйственного назначения. Данные земли, из-за их малой ценности в качестве сельскохозяйственных угодий и вследствие удобной транспортной доступности,

целесообразно предусмотреть на перспективу под развитие производств.

В городе Мамоново:

- в дополнение к территории существующей производственной зоны на юго-западе города предложено развитие производств с включением в границы населённого пункта города Мамоново участка между железной дорогой и посёлком Зеленодольское;

- пустующие в настоящее время территории в действующих границах города Мамоново на юго-западе (южнее и севернее Калининградского шоссе);

- пустующие, не используемые более 10 лет территории категории земель запаса к востоку от действующей границы города, предложено также ввести в проектные границы города с переводом в земли населённого пункта и последующим использованием по производственному назначению.

Таким образом, генеральным планом предложено завершить формирование и территориально увеличить уже наметившиеся зоны производственного назначения – юго-западную и юго-восточную с учётом изменения границ города Мамоново.

Территории перспективного размещения производственных объектов, предусмотренные ***за границами населённых пунктов:***

- у города Мамоново – к востоку от Агрофирмы "Мамоновская";

- у посёлка Богдановка – к западу и к востоку от въезда в посёлок.

Генпланом предлагается увеличение территорий производственного и коммунально-складского назначения с 244,5 га в 2009 г. до 967,6 га на расчетный срок (учитывая территории г. Мамоново).

3.3.5. Земли сельскохозяйственного назначения.

Территории сельскохозяйственного использования

Пригодные для сельскохозяйственного использования земли сельхозназначения генеральным планом Мамоновского городского округа предлагается оставить в границах, близких к существующим – 4208,6 га по генеральному плану вместо 4855,9 га по положению на момент начала проектирования.

Из категории земель сельхозназначения в категорию земель населённых пунктов предлагается перевести земли в районе посёлка Зеленодольское общей площадью 307,9 га с проектным разрешённым использованием – под сельскохозяйственные производства (в том числе – под переработку сельскохозяйственной продукции).

Земли сельхозназначения вдоль основных автодорог муниципального образования предлагается использовать в качестве сельхозугодий, но на перспективу предусмотреть возможность размещения на таких землях объектов производств, в том числе – по переработке сельскохозяйственной продукции.

На залесённых землях сельхозназначения вдоль реки Витушки предполагается перспективное размещение объектов и зон рекреации с возможным переводом в земли особо охраняемых территорий и объектов местного (муниципального) значения.

Общее количество земель сельхозназначения на территории Мамоновского городского округа, 4855,9 га - по состоянию на момент начала проектирования и 4208,6 га - согласно предложениям генерального плана муниципального образования.

- 485,6 га предложено перевести в земли населённых пунктов города Мамоново, посёлков Богдановка и Липовка.

Зонирование земель сельскохозяйственного назначения не проводится

На территориях сельхозиспользования в границах населённых пунктов предлагается размещать:

- садово-огородные общества;
- пастбища и сенокосы для скота, содержащегося в личных подсобных хозяйствах, расположенных за пределами центральной части города;
- прочие сельскохозяйственные угодья.

Примечание: Согласно справке МО "Мамоновский городской округ", на

01. 12. 2009 г. в подсобных хозяйствах жителей города Мамоново содержится 40 голов КРС, 2 лошади, 139 овец, 10 коз.

Для расчета территорий сенокосов и пастбищ 1 овца (коза) = 0,3 головы КРС.

Расчет пастбищ: $87 \times k=0,7 = 61$ га.

Расчет сенокосов: $87 \times k=0,5 = 43,5$.

Итого необходимо земель сельскохозяйственного использования – 104,5 га.

(В том числе: в поселке Богдановка содержится 12 голов КРС, для которых необходимо 8,4 га пастбищ и 6,0 га сенокосов).

3.3.6. Территории рекреационного назначения (земли особо охраняемых территорий и объектов местного (муниципального) значения)

Основные предложения по созданию рекреационных комплексов как отдельных территориальных образований выполнены с учётом оценки ресурсного потенциала территорий, выделенных для освоения, их доступности и популярности у жителей Мамоновского городского округа.

Наличие живописных уголков природы в районе Калининградского залива, реки Витушки, водоемов, лесных массивов предполагает развитие на территории Мамоновского городского округа рекреационной зоны с полным набором объектов отдыха и досуга, для чего данным генпланом предложены территории для этих целей:

- в северной и северо-западной части города Мамоново предлагается благоустройство зеленой зоны с организацией пешеходных направлений и велосипедных дорожек, размещение мелких туристских гостиниц, кемпингов с сезонными пунктами обслуживания, павильонами, торговыми киосками, летними кафе, а также оборудование пляжа на берегу Калининградского залива для жителей города и туристов;

- в поселке Липовка проектом определены рекреационные территории для развития туризма, объектов спортивного досуга;

- рекреационные комплексы в южной части городского округа за пределами территорий населенных пунктов.

Генпланом города Мамоново предусмотрены оборудованные пляжи на берегу Калининградского залива общей площадью 4,0 га.

3.3.7. Инженерные сети. Инженерная подготовка территории

Водоснабжение

Генеральным планом предусматривается по мере увеличения численности населения до 16 тыс. человек реконструкция и расширение действующих водозаборов и создание единой системы хозяйственно-питьевого водопровода. Проектируемые водопроводные сооружения включают в себя станцию обезжелезивания, резервуары чистой воды и бактерицидные установки на станции II-го подъема. На разводящей водопроводной сети предусмотрены пожарные гидранты. Сети хозяйственно-питьевого водопровода, как правило, трассируются в границах красных линий инженерно-транспортной инфраструктуры.

Ориентировочное водопотребление составит 5 809 м³/сут. (без пожаротушения), в том числе на 1-ю очередь 3 610 м³/сут. Водоснабжение существующих и новых производственных предприятий предусматривается от собственных подземных водозаборов, эксплуатирующих верхние менее пригодные для хозяйственно-питьевого использования водоносные горизонты.

Бытовая канализация

Генеральным планом предусматривается сохранение существующее общесплавной канализации и развитие раздельного канализования бытовых и дождевых стоков.

Ориентировочный объем водоотведения бытовых стоков составит 4 800 м³/сут., в том числе на 1-ю очередь 3 100 м³/сут. Канализационная система включает в себя канализационные коллекторы, подкачивающие канализационные насосные станции (КНС) и очистные сооружения полной биологической очистки до норм ПДК (находятся в стадии проектных работ). КНС предусматриваются в подземном исполнении без наземных павильонов. Трассы канализационной сети и расположение КНС предусматриваются, в основном, в границах красных линий инженерно-транспортной инфраструктуры и в зоны (территории) инженерной инфраструктуры не выделяются.

Теплоснабжение

Генеральным планом предусмотрен перевод всех котельных на природный газ. Теплоснабжение проектируемой жилой застройки предусматривается от многоквартирных газовых водонагревателей. Новые производственные и общественные здания будут снабжаться теплом от автономной котельной (одной или нескольких) на газовом топливе.

Газоснабжение

Генеральным планом предусматривается централизованное газоснабжение от месторождения попутного нефтяного газа в п. Ушаково. Ориентировочное потребление газа составит 81 800 тыс. м³/год, в том числе: - на жилой фонд 76 600 тыс. м³/год; - на сосредоточенных потребителей (котельные) 5 200 тыс. м³/год. Распределение газа

принято по 2-х ступенчатой системе – высокое давление ($P < 0,6 \text{ МПа}$), низкое ($P < 0,003 \text{ МПа}$). Для снижения давления газа с высокого до низкого предусматривается установка газорегуляторных пунктов шкафного типа (ШРП). Газопроводы высокого давления приняты разветвленными тупиковыми и кольцевыми с сосредоточенными нагрузками.

Электроснабжение и слаботочные сети

Электроснабжение

Генеральным планом предусматривается развитие городской сети с дополнительным распределительным пунктом РП 15кВ. Ориентировочная расчетная нагрузка составит около 17 МВт, в том числе на 1-ю очередь 10 МВт. При уточнении расчетной нагрузки при разработке генерального плана г. Мамоново возможно появится необходимость в замене трансформаторов на ПС 0-14 на более мощные. Распределительный пункт 15 кВ подключается к центру питания по двухлучевой схеме с односторонним питанием. Питающая сеть 15 кВ от ЦП к РП и распределительная сеть выполняется кабелем 20 кВ, марки XRUHAKXS-12/20. В зависимости от требуемой надёжности электроснабжения и плотности нагрузки применяются однострансформаторные и двухтрансформаторные ТП с трансформаторами мощностью до 630 кВА. Условия резервирования элементов распределительной сети определяются в зависимости от категории электроприёмников потребителей. Исходя из оптимальной нагрузки ТП и длительно-допустимого тока выбранного кабеля на каждую распределительную линию подключается до пяти трансформаторных подстанций ТП 15/0,4кВ с трансформаторами до 2х630кВА. Трансформаторные подстанции предлагаются комплектные (КТП 15/0,4кВ) в бетонном корпусе.

Основным принципом построения распределительной сети 15 кВ для электроприёмников второй категории является сочетание петлевых схем 15 кВ, обеспечивающих двухстороннее питание каждой ТП и петлевых схем 0,38 кВ для питания потребителей.

Основным принципом построения распределительной сети 15 кВ для электроприёмников третьей категории является сочетание петлевых линий 15 кВ и радиальных линий 0,38 кВ к потребителям.

Прокладка кабельных линий 15кВ и 0,4кВ выполняется в земле в траншее. Кабельные линии размещаются в пределах поперечных профилей улиц и дорог в границах красных линий. Габариты пересечений и параллельной прокладки кабельных линий и других инженерных коммуникаций принимаются по ПУЭ и СНиП 2.07.01-89*.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Управление сетями наружного освещения:

- автоматическое (от срабатывания фотореле и реле времени) осуществляется с исполнительного пункта (ИП);
- ручное дистанционное с диспетчерского пункта.

Подключение новых линий уличного освещения предусматривается к проектируемым городским ТП. Управление линиями освещения предлагается осуществлять от существующих ПП кварталов. Исполнительный пункт —

существующий.

Слаботочные сети

Генеральным планом предусматривается дальнейшее развитие кабельной канализации из условия 100% телефонизации существующей и проектируемой застройки.

По мере развития информационных технологий конкурентоспособными операторами генеральным планом предусматривается прокладка всех слаботочных сетей (местная, междугородняя, международная телефонные сети, кабельное вещание, широкополосный доступ в интернет и т.д.) в едином коридоре многоканальной слаботочной канализации.

В число мероприятий по *инженерной подготовке территории* следует включить:

- прочистку дренажных каналов, которые должны обеспечивать сток воды с подтопленных территории по р. Ближней;
- устройство ливневой канализации на всех застроенных территориях муниципального образования.

3.3.8. Развитие транспортной инфраструктуры

Транспортная структура городского округа должна совершенствоваться в следующих направлениях:

- развитие международного автомобильного и железнодорожного сообщения, ориентированного на пограничные переходы "Мамоново – Бранево" и "Мамоново – Гжехотки";
- развитие автомобильного и железнодорожного сообщения внутри городского округа, развитие транспортных связей городского округа с другими муниципальными образованиями и населёнными пунктами региона, в том числе – создание и эксплуатация сети и маршрутов общественного транспорта;
- развитие велосипедного сообщения внутри городского округа и внутри населенных пунктов городского округа;
- создание сети прогулочных (туристических) дорожек пешеходных и велосипедных направлений;
- создание и развитие трасс и объектов водного туризма с использованием акватории Калининградского залива.

Для совершенствования транспортной структуры, в том числе – для обеспечения возможности развития производственных территорий, необходимо обеспечить развитие следующих основных направлений (секторов):

- первое направление - обеспечение связи 2-х пограничных переходов. Для этого предлагается строительство первой очереди южного обхода города Мамоново – строительство фрагмента автодороги, связывающего автодороги Калининград – Мамоново и Мамоново – Пограничный – Корнево, и реконструкция участка автодороги Мамоново – Пограничный – Корнево от города Мамоново до перехода "Мамоново – Гжехотки";

- второе направление – развитие сети автомобильного и железнодорожного сообщения внутри городского округа. Этот шаг призван обеспечить обслуживание намеченного к значительному развитию производственного сектора города Мамоново на западе и территорию перспективного порта (в планах региона здесь предусмотрен таможенный терминал) на севере муниципального образования;

- третье направление - велосипедное сообщение внутри городского округа и внутри населенных пунктов городского округа;

- четвертым направлением предусмотрено: развитие велосипедной трассы (Евровелотрассы), ведущей от погранперехода "Мамоново – Бранево" вдоль автодороги к городу Мамоново, далее - вдоль русел рек к Калининградскому заливу и, вдоль залива, к территории соседнего муниципального образования; организация велосипедных и пешеходных направлений вдоль рек и ручьев; велоспорт-аттракцион в так называемой "Мамоновской Швейцарии" на юго-востоке городского округа. Особо интересное пешеходное направление вдоль Калининградского залива, ведущее от соснового бора с пляжем до проектируемого порта, и далее на рекреационную территорию соседнего муниципального образования.

Развитие рекреационных территорий предложено, в основном, на муниципальных землях, на землях нераспределённой собственности и лишь частично такое назначение предложено для земель, находящихся в частной собственности в связи с особой рекреационной ценностью этих земель (пляж на Калининградском заливе у соснового бора, живописная пересеченная местность у реки Витушки).

Проектная **сеть общественного транспорта** МО "Мамоновский городской округ" предполагает пять автобусных маршрутов, которые должны обеспечить транспортную связь как в границах муниципального образования, так и с областным центром – городом Калининградом – и другими городами и посёлками Калининградской области.

3.3.9. Охрана объектов культурного наследия

Из материальных объектов – свидетельств хозяйственной деятельности человека на территории Мамоновского городского округа к категории объектов культурного наследия отнесены:

Объекты культурного наследия Калининградской области, подлежащие государственной охране как объекты **местного (муниципального) значения** на территории муниципального образования "Мамоновский городской округ":

1. Мемориальный комплекс на братской могиле советских воинов, погибших при взятии города Хайлигенбайля в феврале 1945 года (архитектор В. Г. Еремеев, скульптор И. М. Гершбург) 1975 г., г. Мамоново).

Объекты археологического наследия, подлежащие государственной охране на территории Калининградской области:

2. Липовка, городище. Железный век. 1,2 км к западу от посёлка Липовка.

Выявленные объекты культурного наследия Калининградской области, подлежащие государственной охране на территории муниципального образования "Мамоновский городской округ":

3. Башня водонапорная, начало XX в., г. Мамоново, ул. Михайлицына;

4. Здание административное, 1926 г., г. Мамоново, ул. Парковая, 2;

5. Здание почтамта, конец XIX в., г. Мамоново, ул. Центральная, 3;
6. Здание суда, начало XX в., г. Мамоново, ул. Центральная, 4, 6;
7. Стена городская, начало XIV в., г. Мамоново, ул. Мельничная.

Градостроительным кодексом не предусмотрено проектирование зон охраны объектов культурного наследия в ходе разработки проекта генерального плана.

Порядок разработки проекта зон охраны определён Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. N 315).

Границы территорий и границы зон охраны объектов культурного наследия для объектов культурного наследия Калининградской области, подлежащих государственной охране на территории муниципального образования "Мамоновский городской округ" не устанавливались.

В целях обеспечения сохранения объектов культурного наследия, на картах (схемах) генерального плана определены "территории застройки зданий и сооружений – объектов культурного наследия", составляющие минимально возможные территории памятников.

Границы территорий памятников (ансамблей, достопримечательных мест – при их наличии) должны быть определены, равно как и границы зон охраны объектов культурного наследия, при разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия.

До разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия Калининградской области, подлежащих государственной охране на территории муниципального образования "Мамоновский городской округ", генеральным планом МО "Мамоновский городской округ" предлагается:

- обеспечить сохранение объектов культурного наследия путём установления на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия, планировочных ограничений по основаниям необходимости сохранения объектов культурного наследия.

В границах зон (территорий) планировочных ограничений по основаниям необходимости сохранения объектов культурного наследия предлагается запретить строительные изменения недвижимости, связанные:

- с возведением новых объектов капитального строительства;
- с изменением в ходе ремонтных работ существующих объектов капитального строительства таких параметров объектов, как высота, размер в плане, силуэт, характер материалов основных ограждающих конструкций;
- с выполнением ландшафтных работ.

Хозяйственное освоение земельных участков, расположенных в районах нахождения объектов археологического наследия, следует проводить по результатам историко-культурной экспертизы.

Хозяйственное освоение земельных участков, расположенных в остальных районах на территории муниципального образования, следует проводить после обязательного предварительного археологического обследования (археологических

разведок) специалистами археологами с последующим предоставлением заключения (акта) о наличии либо отсутствии культурного слоя.

3.3.10. Охрана водных объектов

Генеральным планом муниципального образования Мамоновский городской округ предусмотрено общее пользование и охрана водных объектов в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования. Для такого доступа выделяется полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса).

Территории, которые примыкают к береговой линии залива, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения водных объектов и сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, являются водоохранными зонами. В границах водоохранных зон запрещается: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов, отравляющих и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением дорог и стоянок с твёрдым покрытием. 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 границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. В прибрежной защитной полосе, дополнительно к запретам водоохранной зоны, запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных.

На территории муниципального образования "Мамоновский городской округ" имеются или граничат с ней следующие водные объекты, имеющие указанные территории ограничений хозяйственной деятельности:

- Калининградский залив Балтийского моря. Размер береговой полосы Калининградского залива (от береговой линии) составляет 20 м, размер прибрежной защитной полосы – от 30 м до 50 м, размер водоохранной зоны – 500м;
- река Витушка с водохранилищем в границах города Мамоново площадью 10,9 га. Размер береговой полосы составляет 20 м, размер прибрежной защитной полосы – от 30 м до 50 м, размер водоохранной зоны – 100 м;
- река Мамоновка. Размер береговой полосы составляет 20 м, размер прибрежной защитной полосы – от 30 м до 50 м, размер водоохранной зоны – 200 м;
- река Ближняя. Размер береговой полосы составляет 5 м, размер прибрежной защитной полосы – от 30 м до 50 м, размер водоохранной зоны – 50 м;

- мелкие водотоки (протяжённостью до 10 км) и водоёмы (площадью до 3,5га).

3.3.11. Оценка воздействия на окружающую среду

Источниками вредного воздействия на окружающую среду на территории МО "Мамоновский городской округ" являются: **производственные предприятия, коммунальные и коммунально-складские объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры; полигон ТБО, кладбища и скотомогильник.**

Для **производственных предприятий**, действующих на территории городского округа установлены следующие санитарно-защитные зоны:

- ОАО "Мамоновский рыбоконсервный комбинат" – 300м от каждого из объектов предприятия, необходимо предусмотреть мероприятия по сокращению санитарно-защитной зоны промплощадки на ул. Центральная;

- ООО "Шокомастер" – СЗЗ не нормируется (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- ООО "Наш Стиль – Ольсс" – 50м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- ООО "Белая дача" – 100м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- ООО "Эдель" – 50м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- ООО "СД и К", ООО "ПТ и Б" – 300м от каждого из объектов предприятия;

- ООО "Франк Пластик" – 300м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- ООО "Холод Систем" – СЗЗ от производственных объектов не нормируется (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- ООО "КОМП" – 100м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Для прочих предприятий, планируемых к запуску или деятельность которых приостановлена, но производственные мощности не вынесены с территории и разрешённое использование земельных участков не изменено, для коммунальных объектов санитарно-защитные зоны приняты по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и данным УФСН в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области.

Территории перспективного размещения объектов производства должны быть зонированы с учётом размеров **санитарно-защитных зон** от будущих **производств** таким образом, чтобы санитарно-защитные зоны этих производств не выходили за границы, определённые как границы территории перспективного размещения объектов промышленного назначения. Максимальный размер санитарно-защитных зон для перспективных предприятий предлагается 300м, размещение предприятий с СЗЗ 300м предлагается в центральной части зон перспективного размещения объектов промышленного назначения, не ближе 300 метров до их внешних границ. Размещение предприятий с меньшими, до 50м, санитарно-защитными зонами предлагается на территориях, прилегающих к внешним границам зон перспективного размещения объектов промышленного назначения.

Создание иных **объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду на территории Калининградской области** (в том числе – смежных муниципальных образований) генеральным планом не предусматривается.

Вредное воздействие **объектов транспортной инфраструктуры** на окружающую среду на территории МО "Мамоновский городской округ" незначительно.

В перспективной организации мусороудаления предлагается вывоз бытовых отходов (на первом этапе с существующего **полигона ТБО**, в дальнейшем – с ликвидацией существующего полигона ТБО и рекультивацией территории полигона) на станцию перегрузки пос. Пятидорожное с организацией переработки на специализированном заводе (комплексе).

Предполагается в перспективе закрытие **скотомогильника**, находящегося на южной окраине г. Мамоново, в последующем – утилизация биологических отходов на одном из двух планируемых ветутильзаводов с возможным местом размещения одного из них в Гвардейском районе.

Предлагается закрытие Мамоновского городского **кладбища**. Для дальнейших погребений в муниципальном образовании предлагается открытие нового кладбища у пос. Богдановка.

Предлагается перевод всех (100%) **котельных** Мамоновского городского округа (муниципальных и ведомственных) и котелковых обогревателей с твердого и жидкого топлива на природный газ.

Земли **особо охраняемых природных территорий** регионального значения на территории МО "Мамоновский городской округ" отсутствуют.

3.3.12. Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предупреждение чрезвычайных ситуаций

Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, обозначенные на картах (схемах) генерального плана МО "Мамоновский городской округ" определены в соответствии с данными "Паспорта безопасности МО "Мамоновский городской округ". Сведения, в соответствии с которыми определены границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций, учитывают вероятные причины и вероятность возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера, вероятные причины и возможные последствия возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера в границах муниципального образования.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера разработаны и указаны в составе материалов "Паспорта безопасности МО "Мамоновский городской округ". В целях предупреждения чрезвычайных ситуаций необходимо проводить проверки складов ГСМ и взрывоопасных веществ на предмет выполнения мероприятий по обеспечению противопожарной безопасности.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций в муниципальном образовании должны осуществляться в соответствии с федеральными законами 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях

пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

3.3.13. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

На территории МО "Мамоновский городской округ" в городе Мамоново размещено подразделение пожарной охраны. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённой точке территории муниципального образования не превышает 10 минут.

Для обеспечения пожарной безопасности на территории МО " Мамоновский городской округ":

В соответствии с Методическими рекомендациями органам местного самоуправления по реализации федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах":

- органы местного самоуправления, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль: за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

В соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при градостроительной деятельности:

- проектировщик на последующих стадиях проектирования, при разработке документации по планировке территории должен учитывать требования ст. ст. 65-77 указанного закона к размещению объектов капитального строительства на территориях поселений и городских округов с соблюдением противопожарных расстояний и обеспечением проходов (проездов); с обеспечением противопожарного водоснабжения.

3.4. Последовательность выполнения мероприятий по территориальному планированию МО "Мамоновский городской округ"

3.4.1. Определение последовательности выполнения основных мероприятий по территориальному планированию

Основные мероприятия по территориальному планированию определяются целями и задачами генерального плана муниципального образования "Мамоновский городской округ" и реализуются в комплексе с правовыми, организационными, экономическими мерами, а также с муниципальными программами развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, муниципальными, региональными и федеральными

программами, направленными на устранение источников опасных воздействий и последствий их воздействия на окружающую среду.

Последовательность их выполнения предлагается с учетом приоритетных задач основных этапов реализации генерального плана Мамоновского городского округа: первый этап – до 2016 года; второй этап (расчётный срок действия генерального плана) – ориентировочно 2030 год (ориентируясь на дату расчётного срока «Схемы территориального планирования Калининградской области»). Точная дата расчётного срока действия генерального плана Мамоновского городского округа не обозначается в соответствии с Градостроительным законодательством и Протоколом совещания в Администрации Мо «Мамоновский городской округ».

3.4.2. Приоритетные задачи первого этапа

Приоритетными задачами мероприятий первого этапа, вытекающими из целей обеспечения сбалансированного и ускоренного развития территории муниципального образования "Мамоновский городской округ", создания устойчивых предпосылок для последующих этапов развития, являются:

- осуществление первоочередных мероприятий по обеспечению экологической безопасности территории, охране окружающей среды, по снижению рисков возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе - по пожарной безопасности;

- определение территориальных ресурсов, наличие которых обеспечивает размещение достаточного количества производственных объектов, способных обеспечить население города местами приложения труда, с учётом запланированного значительного роста численности населения города за счёт участия муниципального образования в программе по переселению.

- определение территориальных ресурсов, наличие которых обеспечивает размещение требуемых объемов ввода в эксплуатацию различных типов жилья и соответствие темпам жилищного строительства;

- установление границ комплексного освоения территорий и планирования, их соответствующей инженерной подготовки для перспективного жилищного строительства, создание условий для развития строительного комплекса путем планирования размещения объектов производства строительных материалов и предприятий стройиндустрии в новых производственных зонах;

- обеспечение строительства объектов транспортной и инженерной инфраструктуры с учетом реализации первоочередных мероприятий по комплексному развитию территории, перспективных задач генерального плана Мамоновского городского округа;

- стимулирование создания новых и реконструкции существующих градостроительно значимых объектов и комплексов общественно-делового, культурно-досугового, лечебного, образовательного, спортивного, гостиничного и торгового назначения путем планирования их размещения в структуре общественно-деловых зон, предпроектного обеспечения и подготовки инвестиционных предложений;

- осуществление первоочередных мероприятий по развитию, благоустройству

ландшафтно-рекреационных зон и озелененных территорий путем планирования специализированных парковых, спортивных, оздоровительных и развлекательных комплексов на базе сохранения и реконструкции существующих парков и спортивных зон, благоустройства прибрежных территорий рек и озёр (пруда), установления границ водоохраных зон;

- создание условий для формирования рекреационных зон за границами населённых пунктов, в местах, определённых генеральным планом как территории перспективного размещения объектов рекреационного назначения;

- создание условий для формирования новых и реорганизации существующих научных, производственных и коммунально-складских зон путем подготовки (резервирования) земельных участков для размещения объектов планируемых к передислокации в границах населённых пунктов, в том числе – города Мамоново;

- создание условий для формирования зон сельскохозяйственных производств за границами населённых пунктов, в местах, определённых генеральным планом как территории перспективного размещения производственных объектов.

На первом этапе преимущественное развитие должны получить территории муниципального образования, границы которых отображены на карте-схеме территорий, проектная документация по которым подлежит разработке в первоочередном порядке.

3.4.3. Обеспечение реализации первоочередных мероприятий

Для обеспечения реализации первоочередных градостроительных мероприятий необходимы:

- подготовка и утверждение плана реализации генерального плана муниципального образования "Мамоновский городской округ" (2010 год);

- подготовка и утверждение Правил землепользования и застройки муниципального образования "Мамоновский городской округ" (2010 год);

- разработка и утверждение проектов планировки и межевания территорий комплексного строительства районов населённых пунктов Мамоновского городского округа, в том числе – города Мамоново (2009 - 2010 годы);

- продолжение работ по созданию информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- установление границ населённых пунктов Мамоновского городского округа – города Мамоново, посёлков Богдановка и Липовка – в соответствии с предложениями генерального плана Мамоновского городского округа в целях обеспечения их функционирования как единого и целостного экономического, социально-культурного и градостроительного пространства;

- осуществления проектирования границ населённых пунктов и закрепления их на местности.

3.5. Реализация генерального плана

Реализация генерального плана муниципального образования "Мамоновский городской округ" должна осуществляться на основании плана реализации генерального

плана городского округа, который утверждается Главой местной администрации городского округа, в течение трех месяцев со дня утверждения соответствующего генерального плана.

План реализации генерального плана Мамоновского городского округа составляется в соответствии с действующим градостроительным законодательством Российской Федерации.

**4. Основные технико-экономические показатели генерального плана
муниципального образования "Мамоновский городской округ"**

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Исходный год – 2008 г.	I очередь 2016 г.	Расчётный срок (прим.2030 г.)
1	2	3	4	5	6
1. Население					
1.1.	Численность населения городского округа	тыс. чел. / %	7,7/100,0	10,2/100,0	16,0/100,0
1.2.	Возрастная структура населения				
	- дети 0 – 15 лет	- // -	1,3/16,4	1,7/16,7	2,7/17,0
	- население в трудоспособном возрасте	- // -	4,9/64,2	6,6/64,5	10,4/64,7
	- население в возрасте старше трудоспособного	- // -	1,5/19,7	1,9/18,8	2,9/18,3
1.3.	Трудовая структура населения:				
	самодельное население:	- // -	4,4/57,7	5,9/58,0	9,4/58,5
	- градообразующая группа	- // -	1,5/18,5	2,0/19,5	3,6/21,7
	- обслуживающая группа	- // -	0,8/10,4	1,5/15,0	3,0/19,0
	- маятниковая миграция	- // -	2,1/26,8	2,4/23,5	2,8/17,8
	несамодельное население	- // -	3,3/42,3	4,3/42,0	6,6/41,5
2. Территория					
2.1.	Территория в границе городского округа, всего	га / %	10613,0/100,0	10613,0/100,0	10613,0/100,0
	в том числе земли:				
	- населенных пунктов	- // -	2232,4/21,0	3353,8/31,6	3353,8/31,6

	- производственного назначения	- // -	11,6/0,1	11,6/0,1	11,6/0,1
	- лесного фонда с оформленными земельными отношениями (по сведениям гос. зем. кадастра на 01. 01. 2009 г.)	- // -	498,0/4,7	498,0/4,7	498,0/4,7
	- лесного фонда с неоформленными земельными отношениями	- // -	839,5/7,9	839,5/7,9	839,5/7,9
	- сельскохозяйственного назначения	- // -	4855,9/45,8	4208,6/39,7	4208,6/39,7
	- запаса	- // -	1678,4/15,8	1265,5/11,9	1265,5/11,9
	- транспортной инфраструктуры	- // -	65,9/0,6	76,0/0,7	85,3/0,8
	- прочих земель (с учетом земель нераспределенной госсобственности)	- // -	431,3/4,1	360,0/3,4	350,7/3,3
3. Жилищный фонд					
3.1.	Всего по городскому округу	тыс. м ² / %	156,4/100,0	228,9/100,0	412,0/100,0
	в том числе:				
	- муниципальной и государственной собственности	- // -	68,8/44,0	нет сведений	нет сведений
	- частной собственности	- // -	87,6/56,0	нет сведений	нет сведений
3.2.	Жилищный фонд по этажности, всего	- // -	156,4/100,0	228,9/100,0	412,0/100,0
	в том числе:				
	- 1÷3-этажный усадебный	- // -	33,2/21,2	67,4/29,4	208,0/50,5
	- 2÷5-этажный секционный	- // -	123,2/78,8	161,5/70,6	204,0/49,5
3.3.	Убыль жилищного фонда на конец периода	тыс. м ²	-	1,7	1,7
3.4.	Существующий сохраняемый жилищный фонд	- // -	156,4	154,7	154,7

3.5.	Новое жилищное строительство – всего на конец периода, в том числе:	тыс. м ² / %	-	74,2/100,0	257,3/100,0
	- 1÷3-этажная усадебная жилая застройка	- // -	-	34,2/46,1	174,8/67,9
	- 3÷5-этажная секционная жилая застройка	- // -	-	40,0/53,9	82,5/32,1
3.6.	Количество квартир – всего	шт.	2996	3812	5590
	в т. ч. в проектируемой жилой застройке	шт.	-	856	2634
3.7.	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2,7	2,5	2,5
3.8.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	20,3	22,4	25,8
4. Учреждения и предприятия социальной сферы					
4.1.	Детские дошкольные учреждения	мест	260	632	992
	На 1000 жителей	- // -	33,8	62	62
4.2.	Общеобразовательные школы	- // -	825	1285	2016
	На 1000 жителей	- // -	10,7	126	126
4.3.	Дома культуры, клубы	- // -	200	816	1280
	На 1000 жителей	- // -	26,0	80	80
4.4.	Библиотеки	тыс. книг	52	52	72
	На 1000 жителей	- // -	6,8	5,1	4,5
4.5.	Кинотеатры	мест	-	255	400
	На 1000 жителей	- // -	-	25	25
4.6.	Комплекс спортивных сооружений	га	2,6	7,1	11,2
	На 1000 жителей	- // -	0,34	0,7	0,7
4.8.	Больница (районная)	коек	107	По заданию на проектирование	
4.9.	Поликлиники (районная)	посещ ений в день	269	По заданию на проектирование	

4.10.	Магазины	м ² торговой площади	3183	3183	4480
	На 1000 жителей	- // -	413,4	312,0	280
4.11.	Предприятия общественного питания	мест	343	408	640
	На 1000 жителей	- // -	44,5	40	40
4.12.	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	15	92	144
	На 1000 жителей	- // -	1,9	9	9
4.13.	Гостиницы	мест	47	61	96
	На 1000 жителей	- // -	6,1	6	6
5. Объекты рекреации					
5.1.	Вместимость объектов рекреации	мест	-	-	100
5.2.	Общая площадь помещений объектов рекреации (с учетом учреждений обслуживания)	тыс. кв. м общей площади	-	-	2,5
5.3.	Численность отдыхающих круглогодично	чел.	-	-	100
5.4.	Численность обслуживающего персонала	чел.	-	-	30

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "МАМОНОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ"
ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

© **Администрация МО "Мамоновский городской округ"**

© **ООО "Никор Проект"**

Рабочая группа: руководитель проекта О.В. Мезей; главный архитектор проекта П.В. Черненко; главный инженер проекта Б.Д. Новожилов; архитекторы: А.М. Ерёмкин, О.Н. Фильчакова, И.В. Офицеров, А.В. Швецова; инженер-экономист Л.В. Горелова; компьютерная графика: А.А. Нежид, В.Н. Андреева; консультант по разделу 1.2.2 "Природные условия" доцент КГУ им. Канта Н. Н. Лазарева