



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГУП РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ

ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ

ФГУП РосНИПИУрбанистики

ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЛИЦЕНЗИЯ
ГС-2-781-02-1026-0-
7810234218-032701-2
от 25 декабря 2008 г.

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 «СОВЕТСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

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

Олейников В.И.

Санкт-Петербург
2010

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ	3
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.....	4
2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	5
3 . МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	7
3.1. Основные принципы проектной организации территории и градостроительные мероприятия .	7
3.3. Реконструкция и развитие жилых зон. Жилищное строительство	7
3.4. Реконструкция и развитие общественно-деловых зон. Система культурно-бытового обслуживания	13
3.5. Зеленые насаждения общего пользования	16
3.6. Развитие транспортной инфраструктуры	17
3.7. Развитие инженерной инфраструктуры	20
3.7.1 Водоснабжение	20
3.7.2. Водоотведение	20
3.7.3. Электроснабжение.....	20
3.7.4. Теплоснабжение.....	20
3.7.5. Газоснабжение.....	23
3.7.6. Связь.....	24
3.7.7. Инженерная подготовка территории	24
3.8. Земельный фонд	26
4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	27
4. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ	24
5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	30
6. ДОКУМЕНТАЦИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ В ПЕРВООЧЕРЕДНОМ ПОРЯДКЕ	31

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Инв. №	Гриф	Масштаб
Положения о территориальном планировании				
1	Схема современного использования территории		Н/С	1: 5000
2	Схема с отображением результатов анализа комплексного развития территории		Н/С	1:10 000
3	Схема планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон и планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения		Н/С	1: 5000
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории		Н/С	1:10 000
5	Схема границ зон инженерной инфраструктуры (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, связь)		Н/С	1:10 000
6	Схема границ зон инженерной инфраструктуры (Водоснабжение и водоотведение)		Н/С	1:10 000
7	Схема границ зон транспортной инфраструктуры		Н/С	1:10 000
8	Том I. Положения о территориальном планировании.	2858	Н/С	
9	Альбом графических материалов (2 экз.)		Н/С	
10	CD-диск	1233-к	Н/С	
Материалы по обоснованию				
11	Схема современного использования территории	6142	ДСП	1: 5000
12	Схема с отображением результатов анализа комплексного развития территории	6143	ДСП	1:10 000
13	Схема планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон и планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения	6144	ДСП	1: 5000
14	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	6145	ДСП	1:10 000
15	Схема границ зон инженерной инфраструктуры (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, связь)	6146	ДСП	1:10 000
16	Схема границ зон инженерной инфраструктуры (Водоснабжение и водоотведение)	6147	ДСП	1:10 000
17	Схема границ зон транспортной инфраструктуры	6148	ДСП	1:10 000
18	Схема границ территорий подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера	6149	ДСП	1:10 000
19	Том II. Материалы по обоснованию.	2857	ДСП	-
20	Альбом графических материалов (2 экз.)	2859	ДСП	-
21	CD-диск	1234-к	ДСП	-

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 муниципального образования 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, на решение которых направлены разделы проекта, следующие:

- Обеспечение комфортной и безопасной среды проживания населения на данной территории, повышение качества жизни путем реконструкции и благоустройства территории. 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 МО «Советский городской округ» (на северо-востоке Калининградской области на основных транспортных связях), обеспечить вовлечение экономики муниципального образования 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 транспортно-логического центра на базе действующей и создаваемой инфраструктуры
- Развитие и преобразование функциональной структуры территории в соответствии с прогнозируемыми направлениями развития экономики с учетом обеспечения необходимых территориальных ресурсов для нового жилищного строительства, развитие основных отраслей экономики: производства, внешнего транспорта, туристско-рекреационной, а также образовательной и коммерческо-деловой функций;
- Воссоздание утраченной градостроительной среды в исторической части города, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на всей территории МО «Советский городской округ»;
- Реконструкция, модернизация и реновация существующих объектов промышленного, общественно-делового, жилого назначений;
- Восстановление и развитие водной системы;
- Повышение инвестиционной привлекательности территории;
- Развитие инженерной инфраструктуры;
- Разработка природоохранных мероприятий и оптимизация экологической ситуации.

Разработка генерального плана МО «Советский городской округ» направлена на оптимизацию пространственной структуры – рациональное размещение различных функциональных зон и транспортных связей, управление земельными и природными ресурсами, что позволит обеспечить устойчивое развитие территории городского округа.

2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

Прогноз социально-экономического развития строится на основании анализа существующей ситуации, тенденций, инвестиционных проектов и предложений, потенциала развития территории.

Многоотраслевой промышленный узел и транспортно-логистический центр будут определять основные функции городского округа на перспективу.

Принципиальные направления социально-экономического развития следующие:

- Учитывая выгодное географическое положение (на северо-востоке Калининградской области на основных транспортных связях), необходимо обеспечить вовлечение экономики Советского городского округа в экономический оборот Калининградской области и Европейского сообщества;
- Рациональное использование имеющегося промышленно-экономического потенциала.

Дальнейшее развитие Советского городского округа как промышленного центра связано с размещением новых сборочных и перерабатывающих предприятий – машиностроения и металлообработки, включая производство сложной бытовой техники, пищевой, легкой промышленности, предприятий по выпуску строительных материалов. Предусмотрено значительное резервирование территорий под их размещение.

Возможно развитие собственной строительной базы: размещение кирпичного завода на базе глинистого сырья (МО «Славский район»), организация производства стеновых панелей.

- Превращение транспортной составляющей в одну из отраслей экономики путем создания и развития в г. Советске крупного транспортно-логического центра на базе действующей и создаваемой инфраструктуры, в т.ч. по приему и распределению безопасных крупногабаритных грузов, идущих на строительство Балтийской АЭС.

В рамках российско-литовского соглашения о совместном судоходстве по Куршскому заливу и водным путям Калининградской области (04.12.2008г.) предусматривается восстановление судоходства на реке Неман.

Развитие нового грузового района (со строительством терминально-складского комплекса с логистическим центром) предлагается в 4-х км ниже по течению р.Неман.

Ведущееся строительство обходной автодороги по трассе международного коридора № 1-А до границы с Литовской республикой, нового моста через р. Неман и организация нового пункта пропуска через госграницу позволит снять транзитное движение с городских магистралей и вынести таможенные операции за пределы городской застройки.

- Одним из направлений экономического развития будет являться туристско-рекреационная деятельность.

Советск, сохранивший облик довоенного Тильзита, привлекает своими историческими и архитектурными достопримечательностями.

Дальнейшее развитие получают культурно-познавательный, ностальгический, приграничный, событийный (Тильзитский мир), лечебно-оздоровительный виды туризма.

Развитие и размещение сферы курортных услуг санатория «Советск» могут быть дополнены вовлечением использования минерально-сырьевой базы в пределах муниципального образования:

- минеральных вод месторождения Советское,
- сапропелей торфяного месторождения Советское II

Перспективными являются развитие бизнес-туризма и яхтинга (на Городском озере)

Продолжить проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) с сохранением исторической среды как важнейшего фактора привлечения туристов.

Использование ресурсного потенциала городского поселения (экономико-географический, инфраструктурный, демографический) позволит повысить инвестиционную привлекательность, создать новые рабочие места, увеличить налогооблагаемую базу, что будет способствовать развитию социальной сферы и улучшению качества жизни населения.

Развитие производственного потенциала не должно ограничивать другие возможности развития муниципального образования – в сферах формирования комфортной среды жизнедеятельности, развития жилищного строительства, системы культурно-бытового обслуживания и т.д.

Статус Советска как административного, делового и культурного центра предполагает развитие сферы услуг. Проектом предусматривается увеличение численности занятых в этой сфере, развитие общественно-деловых зон города.

Учитывается влияние городского округа на соседние районы. Частично потребности жителей Неманского, Краснознаменского, Полесского муниципальных образований в эпизодическом обслуживании удовлетворяются за счет объектов обслуживания, расположенных в Советске (учебные заведения, специализированные учреждения здравоохранения, крупные развлекательные и культурно-зрелищные комплексы и т.д.)

Увеличение масштаба города до 60 тыс. чел. и сокращение безработицы потребуют создание около 10 тыс. дополнительных рабочих мест (промышленность, строительство, транспорт, сфера услуг).

Предполагается, что часть жителей городского округа будет занята на строительстве и затем эксплуатации Балтийской АЭС (МО Неманский район)

Прогнозная структура занятости, тыс. чел.

Численность занятых на предприятиях и организациях по отраслям	2008	2015	2030
<i>Всего занятых, в том числе</i>	20,5	24	30
в материальном производстве:	9	11	14
Нематериальное производство (сфера услуг):	11,5	13	16

Учитывая планировочные ограничения, связанные с размещением на территории городского округа объекта Министерства обороны (склада взрывчатых веществ) значительного роста численности населения не планируется.

Территориальные возможности позволяют обеспечить комфортное проживание 60 тыс. чел. при достижении жилищной обеспеченности 27 м²/чел.

Прогнозная численность населения определена на уровне 50 тыс. чел. на 1 очередь и 60 тыс. чел. на расчетный срок.

Формирование численности населения будет идти за счет сокращения естественной убыли населения и механического притока населения.

С развитием экономики, улучшением качества жизни увеличение миграционного прироста населения прогнозируется в рамках Программы Калининградской области по оказанию содействия добровольному переселению в РФ соотечественников, проживающих за рубежом.

3 . МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

3.1. Основные принципы планировочной организации территории и градостроительные мероприятия

Основные направления градостроительного развития МО «Советский городской округ» отвечают определенным в проекте целям и задачам, базируются на природных и культурно-исторических особенностях Советска, комплексном анализе территории и современных тенденциях в развитии городской среды.

Мероприятия планировочных решений следующие.

Сохраняется сложившаяся планировочная структура. Транспортные направления позволяют создать наиболее рациональную планировочную структуру, которая обеспечит удобную связь между различными функциональными зонами города: жилыми, общественными, рекреационными и производственными.

Основной проектной прибрежной планировочной осью, соединяющей западный и восточный планировочные районы, по-прежнему будет являться транспортная магистраль, состоящая из улиц Чапаева, Ал. Невского, Гагарина, Шевченко, Тимирязева. Главной меридиональной планировочной осью будет являться улица Ленина - Калининградское шоссе.

Вдоль этих основных транспортных осей развиваются новые жилые районы – Восточный и Южный. Учитывая, что территория города рассечена меридиональной магистральной железной дорогой, затрудняющей транспортные связи между районами, восточная и южная части города будут представлять собой преимущественно жилые образования, а западная часть города – преимущественно промышленно-коммунальную застройку.

Центральная часть города в проекте - зона сложившейся исторической застройки. В отношении этого района необходима разработка и соблюдение градостроительных норм и правил, которые направлены на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). Проектом подчеркивается, что в целом сложившаяся сеть улиц, сохранившиеся памятники истории и культуры, а также фоновая и рядовая довоенная застройка центральной части города представляют собой уникальный историко-культурный объект. Исходя из этого, генеральным планом предлагается бережное сохранение всей исторической сети улиц центральной части, всех объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на всей территории города с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.

Исторически сложившаяся планировочная структура центральной части города подлежит сохранению и охране как достопримечательное место города, а все объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), расположенные на территории города в соответствии с действующим законодательством подлежат государственной охране.

В отношении застройки центральной части города генеральный план рекомендует ряд мероприятий: реставрацию, капитальный ремонт и реконструкцию исторической застройки в соответствии с их историческим обликом; реконструкцию послевоенных зданий, диссонирующих со сложившейся градостроительной средой центра, с приведением их фасадов к стилю, гармонирующему с исторической застройкой; выборочное новое строительство, сомасштабное историческим зданиям и не нарушающее визуальное восприятие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

В целях выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия в границах территории города установить зону с обязательным проведением археологических полевых работ (археологических разведок)

до начала проведения земляных работ, по результатам проведенных археологических работ предоставлять заключение (акт) о наличии либо отсутствии культурного слоя.

В генеральном плане предлагаются мероприятия по благоустройству и упорядочению прибрежных территорий, в первую очередь, между улицами Гагарина, Шевченко и р. Неман. Из этой части города предлагается вынести ряд промышленно-коммунальных объектов и застроить приречную часть центрального ядра зданиями, преимущественно общественного назначения. Таким образом, историческое ядро будет дополнено новым общественно-деловым центром, состоящем из административных зданий, финансовых учреждений, офисов, гостиниц и учреждений сопутствующего обслуживания и общественной прогулочной зоны вдоль р.Неман.

В центральном районе намечено размещение общеобразовательного центра (объекта регионального значения), включающего учебные заведения, общежития и спортивные объекты.

Таким образом, реконструкция центра обеспечит привлекательность данной территории для туристов и бизнеса.

В проекте генерального плана выполнен расчет необходимых объемов культурно-бытового строительства. Все новые жилые районы предусмотрено обеспечить полным набором культурно-бытовых объектов.

Генеральным планом предлагается также вынос ряда промышленных объектов (мехзавода «Прибор», производственной базы ООО «Швитис» и др.) в производственную зону в юго-западной части города.

Освободившиеся территории предлагается сформировать как многофункциональные территории с размещением объектов жилого и общественно-делового назначения. Формирование данных территорий предлагается на 1 очередь строительства.

В целом центральную часть города предлагается в дальнейшем формировать как многофункциональную территорию в соответствии со сложившимся характером использования.

Городским общественным центром останется исторический центр города, где разместятся новые деловые, административные, торговые, культурно-просветительные объекты.

Новое жилищное строительство предусмотрено в южном и восточном направлениях.

Основной объем многоэтажной застройки предлагается вести в южном направлении вдоль Жилинского шоссе с частичным сносом существующего жилого фонда.

Новые кварталы предлагается обустроить с учетом обеспечения объектами торгово-досугового, спортивно-оздоровительного назначения, объектами отдыха.

Застройка многоэтажными жилыми домами предусмотрена также и по ул.Каштановая и ул.Тимирязева в восточной части города. Данная застройка позволит сформировать фасад со стороны реки и обогатить архитектурный облик города.

В восточном районе предлагается застройка индивидуальными жилыми домами с сохранением существующих садоводств и развитием транспортного обслуживания. Структура застройки предлагается квартальная с размещением объектов торгово-досугового и спортивного назначения.

Центральной транспортной осью в проектируемой застройке индивидуального строительства станет ул. Тургенева, вдоль которой разместятся общественные центры района, новые территории зеленых насаждений общего пользования.

Индивидуальное жилищное строительство предлагается и в южном районе города на свободных территориях, занятых в настоящее время огородами жителей. Данные территории предусмотрены к освоению на расчетный срок.

Объекты общественно-деловой зоны формируются в основном в центральной части города и на основных транспортных магистралях – Калининградское, Жилинское шоссе, ул. Тургенева.

По ул.Тургенева рядом с городским прудом намечается строительство физкультурно-оздоровительного комплекса со спортивной зоной, по ул. Цветочной – межрайонного медицинского центра.

Размещение спортивных комплексов предлагается в новых общественных центрах и в жилой застройке.

Проектом даны предложения по возможности формирования общественно-деловых зон на территориях, высвобождаемых из под объектов Министерства обороны. В состав этих зон войдут культурно-развлекательные комплексы, бизнес-центры, гостиницы, спортивные объекты, предприятия торговли и питания.

Особое внимание в проекте уделено благоустройству существующих и созданию новых рекреационных зон.

Вдоль р. Тыльжа предлагается создание нового парка, который будет примыкать к районам нового многоэтажного строительства. После расчистки русла реки и обустройства прилегающей территории здесь будет создана еще одна зона отдыха.

Обустройство нового предусмотрено также в восточном районе. Прибрежную зону р. Неман предлагается благоустроить и создать здесь новые места отдыха.

Проектом предлагается также дальнейшее развитие производственных зон, зон транспортных и инженерных инфраструктур.

Предусмотрено упорядочение территорий производственного и коммунального назначения с учетом обеспечения экологической оптимизации планировочной структуры города

В северо-западной части города предусмотрены территории для размещения логистического комплекса, складских территорий, площадок для размещения производственных объектов, выносимых из центра города.

Резервные территории производственного назначения предусмотрены в северо-западной части, а также в районе промзоны по ул. Маяковского.

Транспортная структура совершенствуется за счет создания транспортных связей в восточной, южной и западной частях города.

Таким образом, предложенные в проекте генерального плана направления градостроительного развития, позволят обеспечить устойчивое развитие территории и создать благоприятную среду проживания.

3.2. Реконструкция и развитие жилых зон. Жилищное строительство

Жилищное строительство является приоритетным направлением социально-экономической стратегии развития Калининградской области.

Проект генерального плана предусматривает:

- формирование комфортной среды проживания, полное благоустройство домов,
- реконструкцию и модернизацию жилого фонда в домах довоенной постройки,
- ликвидацию ветхого и аварийного жилого фонда,
- реконструкцию территории капитальной жилой застройки с учетом сохранения исторически сложившейся планировочной структуры и исторической среды,
- улучшение жилищных условий предполагает увеличение средней жилищной обеспеченности до 22 м² общ. пл./чел. на 1 очередь и 27 м² общ. пл./чел на расчетный срок;
- рост темпов жилищного строительства в рамках реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», по Программе «Жилище» с привлечением средств граждан, частных инвесторов, долевого строительства, ипотечного кредитования граждан.

Убыль жилого фонда составит:

на I очередь - 5 тыс.м² (0,8 тыс.м²/год);

на расчетный срок - 45 тыс.м² (2 тыс.м²/год),

В состав выбывающего включен признанный ветхим и аварийным жилой фонд.

С проведением природоохранных мероприятий (рекультивация свалки, закрытие части кладбища) санитарно-защитная зона значительно сократится, а жилой фонд попадающий в СЗЗ уменьшится более, чем на треть, в нем будут проживать ~ 2 тыс. чел.

Новое жилищное строительство предполагает следующие типы застройки: многоквартирную многоэтажную (5-14-эт.), малоэтажную многоквартирную (2-4-эт.), блокированного типа с приусадебными участками, усадьбную (коттеджную) с участками 8 -10 соток.

Структура и объемы нового жилищного строительства определены по 2-м вариантам:

Вариант 1 (основной) - без выноса склада взрывчатых веществ.

В Варианте 1 емкость территории позволяет расселение 60 тыс. чел. при жилищной обеспеченности - 27 м²/чел.

Новое жилищное строительство и потребные территории на расчетный срок

Тип застройки	Центральный	Восточный (Тимирязевский)	Южный (Садовый)	Итого
многоэтажная многоквартирная (5-14-эт.)	<u>280</u> тыс.м ² 37 га	<u>110 тыс.м²</u> 15 га	-	<u>390 тыс.м²</u> 52 га
малоэтажная многоквартирная (2-4-эт.)	-	<u>65 тыс.м²</u> 17 га	-	<u>65 тыс.м²</u> 17 га
блокированная малоэтажная с приквартирными участками	-	<u>25 тыс.м²</u> 4 га	-	<u>25 тыс.м²</u> 4 га
индивидуальная усадебного типа	-	<u>200 тыс.м²</u> 110 га	<u>120 тыс.м²</u> 65 га	<u>320 тыс.м²</u> 175 га
Всего	<u>280 тыс.м²</u> 37 га	<u>400 тыс.м²</u> 146 га	<u>120 тыс.м²</u> 65 га	<u>800 тыс.м²</u> 248 га

В том числе на **1 очередь**

Тип застройки	Центральный	Восточный (Тимирязевский)	Южный (Садовый)	Итого
многоэтажная многоквартирная (5-14-эт.)	<u>80 тыс.м2</u> 12 га	<u>35 тыс.м2</u> 5 га	-	<u>115 тыс.м2</u> 17 га
блокированного типа	-	<u>25 тыс.м2</u> 4 га	-	<u>25 тыс.м2</u> 4 га
индивидуальная усадебного типа	-	<u>100 тыс.м2</u> 56 га	-	<u>100 тыс.м2</u> 56 га
Всего	<u>80 тыс.м2</u> 12 га	<u>160 тыс.м2</u> 65 га	-	<u>240 тыс.м2</u> 77 га

Новое жилищное строительство предусмотрено на свободных территориях в границах городского округа, потребные территории - 248 га.

Вариант 2 (с выносом склада взрывчатых веществ)

В Варианте 2 возможно освоение под жилую застройку территорий в западном, южном и центральном районе - 225 га и разместить дополнительно 540 тыс.м2 общ. пл. жилья. При этом жилищная обеспеченность составит 36 м2/чел.

Новое жилищное строительство и потребные территории

Тип застройки	Центральный	Западный (промышленный и ул. Чапаева)	Южный (Садовый)	Итого
многоэтажная многоквартирная	<u>140</u> 19 га	-	-	<u>140 тыс.м2</u> 19 га
Малоэтажная многоквартирная	-	<u>30 тыс.м2</u> 7 га	<u>30 тыс.м2</u> 9 га	<u>60 тыс.м2</u> 16 га
Индивидуальная усадебного типа	<u>10 тыс.м2</u> 6 га	<u>200 тыс.м2</u> 112 га	<u>130 тыс.м2</u> 72 га	<u>340 тыс.м2</u> 190 га
Всего	<u>175 тыс.м2</u> 25 га	<u>230 тыс.м2</u> 119 га	<u>165 тыс.м2</u> 81 га	<u>540 тыс.м2</u> 225 га

Распределение жилого фонда по жилым образованиям (нарастающим итогом)

Тип застройки	Ед. изм.	Сущес- твующий	I очередь				Расчетный срок			
			Убыль	Сущес- твующий сохраняе- мый	Новое строите- льство	Всего	Убыль	Сущес- твующий сохраняе- мый	Новое строите- льство	Всего
Центральный жилой район										
многоэтажная (9-12-эт.)	тыс. м2	24		24	80	104		24	280	304
	тыс. чел.	1,2		1,2	4	5		1	12	13
многоэтажная (4-5-эт.)	тыс. м2	405		405	-	405		405	-	405
	тыс. чел.	21		20		20		16,5		16,5
малоэтажная многоквартирная (2-3-эт.)	тыс. м2	120	2	118	-	118	17	103	-	103
	тыс. чел.	6		5,5		5,5		4		4
усадебная	тыс. м2	18		18	-	18	3	15		15
	тыс. чел.	0,8		0,7		0,7		0,5		0,5
Итого	тыс. м2	567	2	565	80	645	20	547	280	827
	тыс. чел.	29,0		27,5	4	31,5		22	12	34
Восточный (Тимирязевский) жилой район										
многоэтажная (10-12-эт.)	тыс. м2	10		10	35	45		10	110	120
	тыс. чел.	0,5		0,5	1,7	2,2		0,4	4,8	5,2
многоэтажная (4-5-эт.)	тыс. м2	27		27	-	27		27		27
	тыс. чел.	1,4		1,3		1,3		1,1		1,1
малоэтажная многоквартирная (2-3-эт.)	тыс. м2	43	2	41		41	6	37	65	102
	тыс. чел.	2,1		1,8		1,8		1,5	2,7	4,2

Генеральный план МО «Советский городской округ»

блокированная	тыс. м2	-	-	-	25	25		-	25	25
	тыс. чел.				0,5	0,5		-	0,5	0,5
усадебная	тыс. м2	83		83	100	183	7	76	200	276
	тыс. чел.	4,0		3,7	2,5	6,2		3	4,5	7,5
Итого	тыс. м2	163	2	161	160	291	13	150	400	550
	тыс. чел.	8,0		7,3	4,7	12,0		6	12,5	18,5
Западный (промышленный и Чапаева) жилой район										
многоэтажная (4-5-эт.)	тыс. м2	18		18		18		18		18
	тыс. чел.	1,0		1,0		1,0		0,8		0,8
малоэтажная многоквартирная (2-3-эт.)	тыс. м2	40	1	39		39	5	35		35
	тыс. чел.	2,2		2		2		1,5		1,4
усадебная	тыс. м2	42		42		42	5	37		37
	тыс. чел.	1,8		1,8		1,8		1,3		1,3
Итого	тыс. м2	100	1	100	-	100	10	90	-	90
	тыс. чел.	5,0		4,8		4,8		3,5	-	3,5
Южный (Садовый) жилой район										
усадебная	тыс. м2	35		35		35	2	33	120	153
	тыс. чел.	1,7		1,7		1,7		1	3	4
Итого	тыс. м2	35		35		35	2	33	120	153
	тыс. чел.	1,7		1,7		1,7		1	3	4
Всего МО «Советский городской округ»										
многоэтажная (7-12-эт.)	тыс. м2	34		34	115	149		34	390	424
	тыс. чел.	1,7		1,7	5,7	7,4		1,4	16,8	18,2
многоэтажная (4-5-эт.)	тыс. м2	450		450	-	450		450	-	450
	тыс. чел.	23,4		22,3	-	22,3		18,3		18,3
малоэтажная многоквартирная (2-3-эт.)	тыс. м2	203	5	198		198	28	175	65	240
	тыс. чел.	10,3		9,3		9,3		7	2,7	9,7
блокированная	тыс. м2	-	-	-	25	25		-	25	25
	тыс. чел.				0,5	0,5		-	0,5	0,5
усадебная	тыс. м2	178		178	100	278	17	161	320	481
	тыс. чел.	8,3		8	2,5	10,5		5,8	7,5	13,3
ИТОГО	тыс. м2	865	5	860	240	1100	45	820	800	1620
	тыс. чел.	43,7		41,3	8,7	50		32	27,5	60

Центральный планировочный район:

- Центральный - район сохранения исторической городской среды. Каменные дома довоенной постройки подлежат реконструкции.
- убыль жилищного фонда незначительна, в основном снос домов, признанных аварийными
- многоэтажная (7-14-эт.) застройка предусмотрена вдоль ул. Жилинского шоссе

Восточный планировочный район (Тимирязевский район):

- по ул. Тимирязева – ул. Каштановая предусмотрено многоэтажное строительство (5-14 этажные жилые дома)
- в районе улиц Московская – Сельская намечен основной объем индивидуального жилья, в т.ч. блокированных домов типа «таун-хаус»

Южный (Садовый район) планировочный район:

- освоение района под усадебное строительство намечено на расчетный срок

Западный планировочный район (Промышленный район и район Чапаева):

В настоящее время район имеет обременение – вся застройка, в том числе свободные территории под усадебную и малоэтажную застройку (см. вариант 2) попадают в запретный район, где строительство разрешается по согласованию с Министерством обороны и органами субъекта Федерации.

В перспективе возможно использование части территорий под жилую и общественно-деловую застройку (редевелопмент), занятых Министерством обороны.

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

Цель проекта – удовлетворение потребности населения Советского городского округа 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 нового строительства культурно-бытового обслуживания

		Период реализации
местного (муниципального) значения		
	Образование	
1	Строительство общеобразовательной школы (1200 мест) ул. Лямина, Жилинское шоссе	2010-2015 г.г.
2	Строительство общеобразовательной школы (1200 мест) - Тимирязевский район	2016-2030 г.г.
3	Строительство детского сада на 220 мест (центр - ул.Каштановая, Тимирязева)	2010-2015 г.г.
4	Строительство детского сада на 200 мест (центр)	2010-2015 г.г.
5	Детский сад (100 мест) - Тимирязевский район	2010-2015 г.г.
6	Детский сад (60 мест) – южный р-н	2010-2015 г.г.
7	Детский сад (400 мест) – центральный р-н	2016-2030 г.г.
8	Детский сад (320 мест) – Тимирязевский район	2016-2030 г.г.
9	Детский сад (100 мест) – южный р-н	2016-2030 г.г.
10	Детский сад (100 мест) – западный р-н	2016-2030 г.г.
	Дополнительное образование	
11	Школа искусств (300 мест) – Тимирязевский район	2016-2030 г.г.
	Культурно-досуговая деятельность	
12	Культурно-досуговый центр с кинотеатром (300 мест)	2010-2015 г.г.
13	Досуговые центры (во всех жилых районах)	2016-2020 г.г.
	Физкультура и спорт	
14	Строительство ФОКа со спортивным залом, ледовой ареной, плавательным бассейном (ул. Тургенева)	2010-2015 г.г.
15	Спортивные игровые площадки (ул. Гоголя, Победы, Ломоносова, Гагарина)	2010-2015 г.г.
16	Строительство скейтбодрома	2016-2030 г.г.
17	Строительство яхт-клуба (городское озеро)	2016-2030 г.г.
	Прочие объекты	
18	Строительство пожарного депо (10 а/м)	2010-2015 г.г.
19	Торгово-развлекательный комплекс (ул. Мамина-Сибиряка и ул.Искры)	2010-2015 г.г.
	Объекты регионального значения *	
1	Больничный комплекс (ул.Цветочная)	2010-2015 г.г.
2	Концертный зал (350 мест)	2020-2030 г.г.
3	Многофункциональный образовательный центр	2020-2030 г.г.

* согласно Схемы территориального планирования Калининградской области (СПб, институт Ленгипрогор, 2009)

Детские учреждения.

Для удовлетворения потребностей и ростом масштаба городского округа потребуется строительство порядка 10 новых детских садов. Новое строительство в соответствии с расчетным нормативом составит 1720 мест, в том числе в первую очередь – 580 мест (4 д/с)

Проектом предлагается следующее размещение детских садов:

1 очередь:

- Центральный район – 420 мест
- Восточный (Тимирязевский) район – 100 мест
- Южный – 60 мест

Расчетный срок:

- Центральный район - 400 мест
- Восточный (Тимирязевский) район – 320 мест
- Южный – 100 мест
- Западный – 320 мест

Школьное образование

1 очередь:

- В южной части центрального района на пересечении улиц Жилинское шоссе и Лямина начато строительство СОШ на 1200 мест с бассейном, спортивными залами, учебными кабинетами (в рамках федеральной целевой программы «Образование»)

Здесь сформируется образовательный центр, способный обслуживать восточный и южный планировочные районы.

Расчетный срок

- с развитием восточного жилого района потребуется строительство новой общеобразовательной школы на 1200 учащихся.

Здравоохранение

Для удовлетворения потребности жителей городского округа и соседних муниципальных образований в услугах здравоохранения требуется дополнительное увеличение емкости медицинских учреждений, которых не достаточно в соответствии с нормативом. В связи с чем предусмотрено:

1 очередь:

- строительство межрайонного медицинского центра на 315 коек (в составе больницы -260 коек, 50 коек дневного пребывания, вытрезвителя -5 коек) с поликлиникой (250 пос.смену) и женской консультацией (75 пос.смену).

Площадка под размещение медицинского центра (объекта регионального значения) определена в южной части центрального района (ул. Цветочная)

Социальное обеспечение

Проектом предусмотрена возможность размещения организаций различных форм собственности по оказанию социальной помощи в общественных зонах города и первых этажах многоквартирных домов и школах:

1 очередь

- подростковых клубов при школе № 9 и №2 (ул. Чапаева)
- социальных спортивно-игровых центров

Расчетный срок

- дома для пожилых людей (благоустроенных квартир) на 150 мест (объекта регионального значения) предусмотрено вне границы городского округа на территории Неманского муниципального района,
- подростковых клубов во всех новых жилых районах города.

Учреждения культуры и досуга

Для развития культурно-досуговой деятельности необходимо создание условий для активного семейного отдыха, как местного населения, так и приезжающего. В этом могут помочь современные организационные формы досуговых учреждений – многофункциональные комплексы, где совмещены культурно-развлекательные, спортивно-оздоровительные, деловые и торговые функции.

И очередь

- центр семейного досуга
- торгово-развлекательный комплекс
- молодежный культурно-досуговый центр, которое объединит в себе клубное учреждение, кинотеатр.

Расчетный срок

- концертный зал (объект регионального уровня)

Физическая культура и спорт

Для оздоровления населения и привлечения его к занятиям массовым спортом предусмотрено

И очередь

- Размещение универсальных открытых спортивных площадок с искусственным покрытием при СОШ №№ 3,4,5 и на стадионе «Красная Звезда»,
- Строительство спортивных игровых площадок по ул. Гоголя, Победы, Ломоносова, Гагарина,
- Реконструкция существующего стадиона «Красная звезда с устройством трибун на 1500 мест,
- Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОКа) (региональный уровень) (1 га) со спортзалом (500 м² пола), плавательным бассейном (450 м² зеркала воды), ледовой ареной, открытым теннисным кортом и кинотеатром в центре города у ст.«Дружба»,
- Обустройство мототрассы, строительство технического помещения

Расчетный срок

- Строительство велодорожек для спорта и туризма
- обустройство детского парка и строительство скейтбодрома для массового развития скейтборда,
- строительство яхт-клуба на городском озере
- Строительство спортплощадок общей площадью 3 га (по 1 га каждая) в районах новой застройки
- Строительство спортивного комплекса (400 м² пола) с бассейном (250 м² зеркала воды) в восточном районе

Развитие спортивных территорий также произойдет за счет благоустройства дворов в многоэтажной жилой застройке, организации там детских спортивных площадок, также создание спортивных площадок предусматривается в зеленых насаждениях общего пользования.

Противопожарная безопасность

Для обеспечения противопожарной безопасности предлагается размещение нового пожарного депо (на 10 машин) в западном промрайоне.

3.4. Зеленые насаждения общего пользования

Таблица 3.4.1

Мероприятие	Содержание	Срок реализации
<p>Мероприятия по формированию системы зеленых насаждений общего пользования.</p>	<p>В генеральном плане предлагается ввод объектов нового зеленого строительства и максимальное сохранение зеленых насаждений среди застроенной территории. Площадь зеленых насаждений общего пользования в г.Советск (с учетом существующих) составит:</p> <ul style="list-style-type: none"> – на первую очередь – 55,05га; – на расчетный срок – 62,6 га. <p>Обеспеченность зелеными насаждениями общего пользования составит:</p> <ul style="list-style-type: none"> – на первую очередь – 11м²/чел. – на расчетный срок – 10,4 м²/чел. 	<p>2010-2030гг.</p>

3.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Автомобильный транспорт. По областной программе развития автодорог в настоящее время ведется строительство обходной автодороги по трассе международного коридора № 1-А, соответствующей трассе федерального значения А-216, "Гвардейск – р. Неман до границы с Литовской республикой".

Трасса обхода проходит с юго-восточной стороны МО "Советский городской округ". По трассе обхода намечено строительство нового моста через р. Неман и организация нового пункта пропуска через госграницу. Строительство обхода позволит снять транзитное движение с городских магистралей г. Советска и вынести таможенные операции с территории города за пределы городской застройки.

На расчетный срок генеральным планом МО предусматривается строительство обходной дороги г. Советска с юго-западной стороны. Трасса обхода пройдет от автодороги Гвардейск – Советск до автодороги Советск – Славск – Мысовка. Данный обход позволит вывести транзитные потоки автотранспорта, следующие на проектируемый мост через р. Неман, минуя территорию застройки г. Советска.

Железнодорожный транспорт. Генеральным планом предусматривается сохранение всего комплекса железнодорожного транспорта.

На I-ю очередь предусматривается строительство путепровода по юго-восточному автодорожному обходу через железнодорожную линию Советск – Неман.

К расчетному сроку намечено также строительство двух путепроводов по юго-западному автодорожному обходу через железнодорожные линии на Полесск и Черняховск.

Кроме этого, к расчетному сроку генпланом намечено строительство путепроводов на пересечениях железнодорожных линий общего пользования со следующими городскими улицами и дорогами:

- по ул. Маяковского с выходом на автодорогу на Славск через железнодорожную линию на Полесск;
- по Калининградскому шоссе через железнодорожную линию на Черняховск;
- по Калининградскому шоссе через железнодорожную линию на Неман;
- по проектируемой южной грузовой дороге через железнодорожную линию на Черняховск.

Водный транспорт. Схемой территориального планирования области предусмотрено восстановление судоходства на реках Неман, Дейма, Матросовка, Полесском и Приморском каналах, Преголя (до Черняховска).

Кроме существующих грузовых причалов, на I-ю очередь строительства предусматривается развитие нового грузового района, расположенного в 4-х км ниже по течению р.Неман. Это обусловлено необходимостью завоза в область крупногабаритных грузов, в том числе для строительства АЭС.

Предусматривается строительство терминально-складского комплекса с логистическим центром. К грузовому терминалу намечено строительство грузовой дороги, проходящей от причального комплекса вдоль южной юго-западной границы городской застройки до Калининградского шоссе.

По р. Неман Схемой территориального планирования предусматривается прокладка водно-туристических маршрутов с заходом в Куршский залив и во внутренние водные пути области.

Городской транспорт. Генеральным планом города предусматривается дальнейшее развитие сложившейся структуры улично-дорожной сети города, реконструкция существующих улиц и дорог, строительство новых магистральных улиц, жилых улиц и дорог в производственных зонах.

В проекте принята следующая классификация улично-дорожной сети 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.

Первоочередными мероприятиями развития улично-дорожной сети города являются:

По магистральным улицам и дорогам:

- Строительство южной грузовой дороги от речного грузового причала до Калининградского шоссе, протяженность 7,0 км.
- Строительство нового участка на продлении южной грузовой дороги от Калининградского шоссе до Жилинского шоссе, протяженность 1,1 км;
- Строительство дороги вдоль железнодорожной линии на г. Неман в южном районе нового жилищного строительства, протяженность 1,5 км.
- Продление ул. Тургенева в восточный жилой район до ул. Сельской.
- Строительство путепровода по ул. Маяковского через железнодорожную линию на Полесск.
- Строительство путепровода по южной грузовой дороге через железнодорожную линию на г. Черняховск.

По улицам местного значения:

- Строительство жилых улиц в восточном районе, протяженностью 8,0 км.
- Строительство жилых улиц в южном районе, протяженностью 3,5 км.

Общая протяженность первоочередного строительства – 11,7 км по магистральной сети, 11,5 км – жилые улицы.

На период расчетного срока генеральным планом предусматривается:

По магистральным улицам и дорогам:

- Строительство второй очереди дороги вдоль железнодорожной линии на г. Неман с выходом в восточный район, протяженность - 1,5 км.
- Строительство дорог в западном районе, протяженность – 1,2 км.
- Строительство дороги в южном направлении на подъезде к путепроводу, протяженность – 1,6 км.
- Строительство 2-х путепроводов по Калининградскому шоссе через железнодорожные линии на г. Черняховск и г. Неман.
- Строительство путепровода по ул. Киевской через железнодорожную линию на г. Черняховск.

По улицам местного значения:

- Строительство жилых улиц в юго-восточном районе, протяженностью 5,0 км.
- Строительство жилых улиц в западном районе, протяженностью 3,5 км.

Общая протяженность II очереди строительства – 4,3 км по магистральной сети, 8,5 км – жилые улицы.

В результате осуществления проектных мероприятий протяженность магистральной сети к расчетному сроку увеличится до 57 км, плотность магистральной сети в пределах застройки составит 1,8 км/кв.км, плотность магистралей в селитебной зоне – 2,5 км/кв.км.

Кроме развития магистральной сети, проектом предусматривается благоустройство улично-дорожной сети в сложившихся районах:

- Расширение проезжих частей у перекрестков в сложившейся застройке.
- Организация ливневой канализации на улично-дорожной сети.
- Обеспечение треугольников видимости на основных перекрестках.

- Организация кольцевого движения на пересечениях основных магистралей.
- Организация автоматической переездной сигнализации на пересечении улиц Александра Невского – Гагарина с железнодорожной магистральной линией ввиду невозможности строительства путепровода в условиях сложившейся плотной застройки.

Внутригородской транспорт. В проекте предусматривается развитие линий автобусного сообщения по внутригородским маршрутам на территории города. Новые линии автобусов пройдут по вновь строящимся магистралям в районы нового жилищного строительства.

Протяженность автобусной сети по оси улиц к расчетному сроку составит – 41,5 км, на первую очередь - 39 км. Плотность автобусной сети на территории застройки составит на первую очередь до 1,2 км/кв.км, на расчетный срок - до 1,3 км/кв.км. В центральной зоне города плотность автобусной сети равна 1,5 км/кв. км.

Развитие маршрутной сети автобусов обеспечит соблюдение нормативных радиусов обслуживания, при которых пешеходные подходы к остановкам автобусов составят 500-700 м.

Проектом 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 до 800 м (норма автомобилизации на I очередь принимается – 300 автомобилей на 1 тыс. жителей, на расчетный срок – 350 автомашин на 1 тыс. жителей);

Проектом предусматривается размещение новых площадок гаражей боксового типа в коммунальных зонах до железнодорожных линий в южном районе и в коммунальной зоне в западном районе.

Строительство гаражей манежного типа вместимостью 300 автомобилей каждый намечается размещать на территориях новых жилых районов и в общественных центрах.

На I очередь предусматривается строительство 2-х гаражей манежного типа:

- по ул. Тимирязева в общественном центре;
- по Калининградскому шоссе в общественном центре.

На расчетный срок намечается строительство еще 2-х гаражей манежного типа в западном районе.

В жилых кварталах и микрорайонах предполагается размещать гостевые автостоянки на въездах на их территорию.

Мощность существующих АЗС удовлетворяет нормативным требованиям на расчетный срок.

Размещение проектируемых СТО произведено, в основном, на территориях новых гаражных кооперативов.

На въезде в город по Калининградскому шоссе намечено разместить автосервисный комплекс, включающий в себя АЗС, СТО, автомойку, мотель, предприятия торгового и бытового обслуживания.

3.6. Развитие инженерной инфраструктуры

3.6.1 Водоснабжение

Основные мероприятия:

- Дальнейшее развитие сетей и сооружений централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.
- Переоценка запасов Советского месторождения подземных вод (на двух участках), разработка схемы оптимизации водозаборных сооружений для обеспечения расчетного водопотребления (около 30 тыс. м³/сут.)
- Техническая реконструкция водозаборных скважин.
- Организация сети наблюдательных скважин, обеспечивающих мониторинговые наблюдения за уровнем режимом и качеством подземных вод.
- Реконструкция существующих сетей на участках, требующих замены.
- Строительство сетей и сооружений для новых районов.
- Трассировка водопроводной сети по кольцевой схеме.
- Введение повсеместного приборного учета расхода подаваемой воды.

3.6.2. Водоотведение

Основные мероприятия:

- Строительство канализационных очистных сооружений производительностью 25 тыс. м³/сут. в районе действующих очистных сооружений по ул. А. Невского.
- Реконструкция существующих сетей и сооружений с учетом развития.
- 100% канализование неохваченных секторов муниципального образования.
- Прокладка сетей в новых районах строительства.
- Строительство новых канализационных насосных станций.

3.6.3. Электроснабжение

Основные мероприятия:

1 очередь:

- Строительство второй ВЛ 110 кВ Советск – Неман;
- Строительство новой подстанции «Советск-2» на промплощадке города;
- Реконструкция ПС Советск-330;
- Проведение мероприятий по внедрению энергосберегающих технологий, позволяющих при значительно сократить потребление электроэнергии.

Планируется широкое развитие 6 кВ электросетей для строящихся домов, а так же обеспечения электроэнергией производств.

расчетный срок:

- При значительном увеличении населения (вариант 100 тыс. человек) потребуется модернизация ПС «Советск-2» с установкой более мощных трансформаторов.

Намечается широкое внедрение передовых энергосберегающих технологий (новые строительные материалы, фотоэлементы).

№ № п/п	Мероприятия	Содержание	Срок реализации
1	Обеспечение надёжности энергоснабжения	Строительство второй ВЛ 110 кВ Советск – Неман	2015
2		строительство новой подстанции «Советск-2»	2015
3		увеличение выработки электроэнергии на ТЭЦ ЦБК для её использования в городских сетях	2015
4		реконструкция ПС Советск- 330	2015
5		провести мероприятия по внедрению энергосберегающих технологий	2015-2030
6		При варианте 100 тыс. человек потребуется модернизация ПС «Советск- 2» с установкой более мощных трансформаторов (2x25 МВА)	2030

3.6.4. Теплоснабжение

Современное состояние системы централизованного теплоснабжения полностью удовлетворяет потребности города.

Основные мероприятия:

- На первую очередь – перевод существующих котельных на газовое оборудование.

Покрытие тепловых потребностей объектов нового строительства решается (в зависимости от расположения пятен застройки):

- для многоэтажной капитальной застройки от существующих и новых котельных;
- для индивидуального коттеджного строительства от собственных котельных или автономных источников теплоты (АИТ).

Учитывая, что теплоснабжение индивидуальной и коттеджной застройки планируется переводить на индивидуальные источники, на первую очередь городу Советск потребуется дополнительное увеличение мощности на 69 МВт.

Развитие системы теплоснабжения планируется осуществлять с максимальным использованием существующей инфраструктуры и развития централизованного теплоснабжения, а также за счёт внедрения индивидуальных систем теплоснабжения в ИЖС с применением теплоаккумулирующего оборудования. Теплоснабжение промышленных предприятий намечается частично покрывать от собственных котельных.

Для теплоснабжения существующей жилищной застройки города проектом предлагается модернизация существующих тепломагистралей и перевод на газовое оборудование ТЭЦ. (Район многоэтажной застройки улицы Каштановой). Покрытие тепловых потребностей объектов нового строительства решается (в зависимости от расположения пятен застройки):

- для многоэтажной капитальной застройки от новых котельных;
- для индивидуального коттеджного строительства от собственных котельных или автономных источников теплоты (АИТ).

Для теплоснабжения планируемой многоэтажной застройки необходимо строительство новой газовой котельной в центральном районе. Котельную планируется разместить вблизи новой многоэтажной застройки. Газ планируется поставлять от проходящего восточнее магистрального газопровода.

Для перспективного развития системы теплоснабжения города с возможностью надёжного обеспечения тепловых потребностей вновь строящихся объектов необходима модернизация всей системы теплоснабжения города. На первую очередь потребуется перевод существующих котельных на газовое оборудование.

На расчетный срок (вариант 1 - 60 тыс. чел) потребуется дополнительно 32 МВт, при варианте 2 (100 тыс. чел) 100 МВт.

При этом предусматривается поэтапное обновление элементов всей инфраструктуры системы теплоснабжения:

- техническое перевооружение существующих теплоисточников с использованием современных горелок в котлоагрегатах, с высоким КПД и хорошими экологическими свойствами;
- использование в качестве новых теплоисточников блок – модульных котельных полной заводской сборки («под ключ»);
- применение для коттеджей широкой номенклатуры 2-х функциональных АИТ, работающих на газовом топливе;
- строительство новых и реконструкция изношенных т/сетей с применением высокоэффективной пенополиуретановой изоляции (ППУ) по технологии «труба в трубе» (для увеличения срока эксплуатации тепловых сетей)
- повсеместное устройство автоматизированных тепловых пунктов с контрольно-измерительными приборами (КИП) и приборами учета тепла у потребителей (с целью экономии энергоресурсов).

№ № п/п	Мероприятия	Содержание	Срок реализации
1	Обеспечение тепловой энергией жилищно-коммунального сектора	Строительство квартальных котельных для новых районов средне-, многоэтажного строительства	2015
2		Строительство локальных (индивидуальных) автономных источников теплоты для площадок нового коттеджного строительства	2015
3		Строительство новой газовой котельной в районе планируемой многоэтажной застройки, в центральном районе	2015
4		Перевод оборудования ТЭЦ и городских котельных на газовое оборудование	2015
5	Проведение энергосберегающей политики	Реконструкция тепловых сетей по городу, с установкой новых теплоизолирующих материалов	2015-2030

3.6.5. Газоснабжение

Газоснабжение города осуществляется на базе природного газа. Газ поступает от отвода магистрального газопровода, идущего на г. Калининград.

В настоящее время ведется активное строительство внутригородских газопроводов.

Потребление газа составляет 124 135 м³ в год.

Развитие инфраструктуры газового хозяйства

Перспективное развитие инфраструктуры газового хозяйства (строительство ГРП и газопроводов) предусматривается в увязке с размещением объектов нового строительства при опережающих темпах по отношению к застройке.

Направления расхода газа сохраняются, при этом увеличивается доля его использования для новых котельных и автономных источников тепла (АИТ) в индивидуальном коттеджном строительстве в качестве единого энергоносителя.

Расход природного газа (тыс. нм³/год)

№ пп	Потребитель газа	I очередь	Расчётный срок
1	жилищно- коммунальный сектор	3 600*	4 800
2	предприятия торговли и бытового обслуживания	180	240
3	котельные	59 053	70 171
5	<i>Итого</i>	180	240

Для поддержания надежной и бесперебойной работы системы газоснабжения необходимо поэтапное осуществление *следующих мероприятий*:

- дальнейшее развитие элементов инфраструктуры газового хозяйства в увязке с дислокацией объектов нового строительства, с опережающими темпами по отношению к застройке (строительство новых в районы перспективной застройки и реконструкция существующих газопроводов, ГРП);
- перевод потребителей индивидуального (коттеджного) строительства на автономные источники тепла (АИТ), работающие на газовом топливе;
- обеспечение безопасной эксплуатации (проведение диагностики) подземного газопровода среднего давления;
- техническое диагностирование ГРП;
- проведение системы энергосберегающих мер в тепловом хозяйстве для возможности сокращения расхода газа и уменьшения нагрузки на газовые сети.
-

№ № п/п	Мероприятия	Содержание	Срок реализации
1	Развитие системы газоснабжение	развитие элементов инфраструктуры газового хозяйства в увязке с дислокацией объектов нового строительства	2015-2030
2		проведение системы энергосберегающих мер в тепловом хозяйстве для возможности сокращения расхода газа	2030

3.6.6. Связь

№ п/п	Мероприятия	Содержание	Срок реализации
1	Развитие телефонной связи	увеличения номерной емкости городской телефонной сети на 4 015 №№	2015
2		увеличение номерной емкости обеих АТС на 7 483 №№	2030
3		при варианте 100 тыс. чел. Строительство новой АТС на 15000 №№	2030
5	Развитие информационного вещания	Увеличение пропускной способности междугородних соединений путем установки оборудования с применением цифрового спектрального уплотнения DWDM	2030
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
		Создание радиоузла и перевод абонентов на эфирное вещание	2015

3.6.7. Инженерная подготовка территории

1. Защита территории от затопления и подтопления

Проектом намечается осуществление следующих мероприятий по инженерной защите городской застройки от затопления:

- реконструкция участка городской набережной на протяжении 240м на I очередь,
- устройство набережной на западном участке (Городское озеро, до ул. Гагарина) на протяжении 500м – I очередь,
- реконструкция струеотбойных бун на восточном и западном участках на протяжении ориентировочно 3650м (расчетный срок),
- реконструкция затворов на Городском и западном озерах (в створах ул. Гагарина, А. Невского) - 2 шт. на I очередь.

Общие объемы берегоукрепительных работ:

- городская набережная – 0.74км (I очередь),
- реконструкция бун – 3.65км (расчетный срок),
- строительство причальных сооружений - 0.2км (I очередь),
- реконструкция затворов – 2шт (I очередь).

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод включают организацию различного рода дренажей.

Проектом намечается дальнейшее развитие дренажей на площадках нового градостроительного освоения.

2. Организация поверхностного стока и его очистка

Объемы работ по оптимизации и строительству сетей и сооружений системы дождевой канализации составят:

- водосточная сеть – 30км, в том числе на I очередь – 14км, из них:
 - закрытые – всего 16 км, в том числе на I очередь – 8км,
 - открытые лотки – 14км, в том числе на I очередь – 6км.
- очистные сооружения дождевой канализации – 11 шт, в том числе на I очередь 7 (из них ЛОС – 6шт, на I очередь - 3шт).

Для оптимизации работы системы городского канализационного хозяйства требуется:

- проведение инвентаризации водосточной сети, постановка на учет, составление технического паспорта объекта,
- мероприятия по оптимизации работы системы водоотведения и очистки поверхностного стока, включающие инвентаризацию существующей сети, строительство новых участков, разработка предложений по минимизации объемов поверхностного стока, направляемых на очистку,
- разработка городской программы по оптимизации системы дождевой канализации, включающей мероприятия по модернизации, реконструкции сетей и сооружений.

3. Благоустройство и регулирование городских водотоков, расчистка водоемов

В соответствии с проектными решениями по градостроительному освоению территории городского округа, организации городских зон отдыха намечается ряд инженерно-технических мероприятий по благоустройству и реабилитации водных объектов:

- р. Тыльжа – предусматривается расчистка, дноуглубление, общее благоустройство русла и береговой зоны на протяжении – 3.5 км (расчетный срок),
- оз. Городское – расчистка, благоустройство озера, прилегающей территории, площадь расчистки озера составит 10 га (расчетный срок),
- озеро на р. Узкая – предусматривается расчистка, дноуглубление. Площадь расчистки озера составит 6 га (I очередь),
- расчистка, профилирование русла р. Узкая в устьевой части на протяжении 0.4км (I очередь).

Для осуществления мероприятий по берегоукреплению р. Неман, реконструкции гидротехнических сооружений, реабилитации водных объектов (включая инженерно-технические мероприятия по расчистке, дноуглублению), сохранению и восстановлению мелиоративных сетей необходимо разработать и принять общегородскую программу по инженерно-технической и экологической реабилитации водной системы городского округа.

4. Вертикальная планировка, организация рельефа

На основании градостроительного решения по новому строительству проектом предусматривается проведение мероприятий по организации рельефа на участках:

- центральный район, южная часть – вертикальная планировка на участке нового капитального строительства на площади 5.2га, средний слой подсыпки ориентировочно принимается (с учетом засыпки части проток) – 1.2м, потребный объем грунта составит 63 тыс.м³ (расчетный срок),
- обустройство парковой зоны (южная часть) на площади около 13га с подсыпкой средним слоем 0.4м, потребный объем грунта может составить ориентировочно 52тыс.м³ (расчетный срок),
- локальные подсыпки в разных районах новой застройки (объемы работ не приводятся, определяются для каждого конкретного участка).

3.7. Земельный фонд

Проектом предлагается земли лесного фонда (262 га) вывести за границы г. Советска, не изменяя границ городского округа.

3.8. Охрана окружающей среды

Мероприятия	Содержание	Срок реализации
1	2	3
Мероприятия по охране атмосферного воздуха		
Мониторинг уровня загрязнения атмосферного воздуха	Организацию стационарного поста контроля качества атмосферного воздуха в г. Советске.	2010-2015 гг.
По снижению уровня воздействия от предприятий и промышленных объектов	<p>Запрещение увеличения объемов производства на территории предприятий, расположенных вблизи жилой застройки при несоблюдении нормативов допустимого воздействия.</p> <p>Всем предприятиям, имеющим организованные источники выбросов и объектам теплоэнергетического комплекса необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> – обустройство источников выбросов высокоэффективными пыле-, газоочистными установками; – оформление разрешений на выброс и разработка проектов НДВ; – проведение производственного контроля за соблюдением нормативов НДВ и качества атмосферного воздуха в СЗЗ. <p>Перевод источников теплоснабжения на газовое топливо.</p> <p>Всем предприятиям, являющимся источниками загрязнения окружающей среды, разработать «Проект обоснования расчетного размера санитарно-защитной зоны».</p>	2010-2015 гг.
По снижению вредного воздействия автотранспорта	<p>Строительство обходной дороги - города Советска с новым мостовым переходом через р. Неман. Улучшение качества дорожного покрытия дорог.</p> <p>Контроль технического состояния автотранспорта и качества используемых нефтепродуктов.</p>	2010-2030 гг.
Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности		
Обеспечение радиационной безопасности	Организация стационарного поста контроля за радиационной обстановкой	2015 - 2030
Мероприятия по охране поверхностных вод		
По снижению уровня воздействия на водные объекты	<p>Выявление и ликвидация выпусков неочищенных сточных вод в водные объекты и на рельеф.</p> <p>Предприятиям и коммунальным объектам необходимо: разработать проекты нормативом предельно допустимых сбросов (НДС), согласовать, утвердить их в органах санитарно-эпидемиологического и экологического контроля, обеспечить соблюдение нормативов качества очищенных сточных вод (НДС, ПДК).</p> <p>Реконструкция очистных сооружений ОАО «Советский ЦБЗ».</p>	2009-2015 гг.
Организация и очистка хозяйственно-бытовых сточных	Дальнейшее развитие системы хозяйственно-бытовой канализации города с подключением сетей новых площадок строительства к существующим сетям	2009-2015 гг.

вод поверхностного стока	и	канализации. Строительство канализационных очистных сооружений производительностью 25 тыс. м ³ /сут. в районе действующих очистных сооружений по ул. А. Невского. Организация и очистка поверхностного стока города	
Снижение воздействия на водные объекты	на	Организация водоохраных зон и прибрежных защитных полос и соблюдение регламента их использования. Проведение инженерных мероприятий по благоустройству водных объектах (рр. Тыльжа, р. Узкая, Городское озеро и других водные объекты)	2009-2015 гг.
Обращение с отходами производства и потребления			
Создание экологически безопасной системы обращения отходами		Разработка и утверждение «Генеральной схемы санитарной очистки города Советск». Рекультивация существующей санкционированной свалки ТБО. Проектом предлагается рекультивация существующей санкционированной свалки ТБО, вывоз отходов ТБО предполагается на планируемом межрайонном полигоне ТБО (для Неманского, Славского районов и г. Советска) в районе пос. Барсуковка Неманского района.	2010-2015 гг.
		Прогнозный расчет количества образующихся ТБО от населения г. Советска составит: на первую очередь 15000 тонн; на расчетный срок 18000 тонн.	
Совершенствование системы обращения с отходами на предприятиях города		Предприятиям необходимо выполнить проекты нормативов образования и лимитов размещения отходов. Хранение опасных отходов предприятий должно осуществляться в специально отведенных местах в герметичных контейнерах. Предприятия должны обеспечить вывоз отходов на дальнейшую переработку.	2010-2030 гг.
Утилизация биологических и медицинских отходов.		Для утилизации медицинских отходов необходимо приобрести и разместить инсинераторную установку.	2010-2015 гг.

4. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Настоящий баланс составлен в границах МО «Советский городской округ». Баланс территории дает общее ориентировочное представление об изменении использования земель в результате проектных предложений генерального плана в период расчетного срока.

По проекту увеличатся производственные территории, территории под жилую и общественно-деловую застройку, инженерно-транспортную инфраструктуру, садово-дачные участки.

Резервные производственные территории определены в северо-западном направлении, под жилую застройку – в южном направлении.

Баланс территории (по обмеру чертежа), га

	2009г.	2015г.	2030г.
МО «Советский городской округ» из него	4375	4375	4375
Жилая застройка, в том числе	400	477	642
многоэтажная	75	92	125
малоэтажная.	55	55	68
блокированная	-	4	4
индивидуальными жилыми домами усадебного типа	270	326	445
Резервные территории для нового жилищного строительства <i>(в случае выноса военного объекта или по согласованию с Мин. обороны РФ)</i>	-	-	10 (225)
Общественно-деловая застройка	38	48	67
Зеленые насаждения общего пользования	47	55	63
Производственные территории и территории коммунально-складского назначения	220	217	287
Резервные территории производственного назначения <i>(в случае выноса военного объекта или по согласованию с Мин. обороны РФ)</i>			70 (85)
Инженерно-транспортная инфраструктура (с полосой отвода железной дороги)	476	559	651
в т.ч.- улицы, дороги, проезды	262	345	423
- отвод железной дороги	87	87	87
- ЛЭПы, газопровод	127	127	142
Садово-дачные участки	262	270	270
Территории оборонных объектов	110	110	110
Территории специального назначения <i>(кладбище, свалка)</i>	23	30	27
Лесопарк	262	262	262
Прочие территории (водные объекты, природный ландшафт и др.)	2537	2347	1916

5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

Пожароопасная обстановка на территории муниципального образования «Советский городской округ» обусловлена: наличием взрывопожароопасных объектов (ж/д станция, база ГСМ, газонаполнительная станция, мукомольный завод), деревянным жилищным фондом, угрозой промышленных и бытовых пожаров на предприятиях и объектах жилого сектора.

Данные по пожарным частям г.Советск, представлены в таблице ниже.

№ п/п	Наименование Предприятия	Адрес	Оснащенность автотранспортными средствами, шт.	Личный состав человек Всего/ на дежурстве	Количество пожаро-технического оборудования
1	ПЧ-12	ул. Тургенева, 5	7	50/21	35

Размещение пожарной части соответствует 10-ти минутному критерию прибытия пожарных подразделений (в соответствии с ФЗ №123 «Технический регламент по обеспечению пожарной безопасности») и критерию 3-х километрового радиуса обслуживания (в соответствии со СНиП 2.07.01-89*).

В соответствии с НПБ-101-95 «Нормы проектирования объектов пожарной охраны» для МО «Советский городской округ», на первую очередь, необходимо строительство еще одного пожарного депо с шестью пожарными автомобилями. На расчетный срок также потребуется строительство третьего пожарного депо. Состав пожарных депо должен соответствовать установленным нормативам.

Система противопожарного водопровода на проектный период приятна объединённой с хозяйственно-питьевым водопроводом. Расход воды на нужды пожаротушения (пожарный запас воды) составит 810 м³ (в соответствии со СНиП 2.04.02-84*, СНиП 2.04.01-85*, ФЗ №123 «Технический регламент по обеспечению пожарной безопасности»). Пополнение пожарного запаса осуществляется за счет сокращения расхода воды на другие нужды. Максимальный срок восстановления пожарного объема воды - не более 24 ч.

Для того чтобы свести к минимуму число пожаров, ограничить их распространение и обеспечить условия их ликвидации необходимо заблаговременно провести мероприятия по обеспечению пожарной безопасности на период первой очереди и расчётного срока. Данными мероприятиями будут:

1. Мероприятия, направленные на развитие сил ликвидации пожаров:
 - укомплектование пожарного подразделения современной техникой борьбы с пожарами;
 - пополнение личного состава;
 - обучение населения мерам пожарной безопасности;
 - развитие добровольных пожарных дружин на территории муниципального образования для улучшения пожарной обстановки и обеспечения пожаробезопасности;
2. Мероприятия, направленные на повышение технологической безопасности производственных процессов и эксплуатационной надежности оборудования взрывопожароопасных объектов:
 - Строжайшее соблюдение действующих норм и правил по эксплуатации взрывопожароопасных объектов;

- оборудование взрыво- пожароопасных объектов как первичными средствами пожаротушения, так и пунктами с запасом различных видов пожарной техники в количествах, определяемых оперативными планами пожаротушения;
- регулярные проверки соблюдения действующих норм и правил промышленной и пожарной безопасности, как в части требований к эксплуатации, так и в части положений по содержанию территорий.

3. Мероприятия, направленные на повышение пожаробезопасности территории:

- своевременная очистка территория в пределах противопожарных разрывов от горючих отходов, мусора, тары, опавших листьев, сухой травы и т.п.;
- содержание дорог, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям, открытым складам, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, исправными и свободными для проезда пожарной техники;
- ликвидации незаконных парковок автотранспорта в противопожарных разрывах зданий, сооружений, в местах расположения водоисточников;
- улучшение качества зимнего содержания дорог, особенно на дорогах с уклонами, перед мостами, на участках с пересечением оврагов и на участках пересечения с магистральными трубопроводами, в период гололеда;
- незамедлительное оповещение подразделения пожарной охраны о закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин; на период закрытия дорог в соответствующих местах должны быть установлены указатели направления объезда или устроены переезды через ремонтируемые участки и подъезды к водоисточникам;
- расположение временных строений на расстоянии не менее 15 м от других зданий и сооружений (кроме случаев, когда по другим нормам требуется больший противопожарный разрыв) или у противопожарных стен;
- обустройство пожарных резервуаров местного значения, искусственных водоёмов для целей пожаротушения (с обустройством подъездных путей и площадок для установки пожарных автомобилей, обеспечивающих возможность забора воды в любое время года) и поддержание их в постоянной готовности;
- организаций проверки территории и объектов жилищной сферы, в том числе ведомственного и частного жилищного фонда;
- произвести снос снятых с учёта и бесхозных строений или защиту их от проникновения посторонних лиц;

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

Первоочередные мероприятия для обеспечения нормативной градостроительной деятельности в границе МО «Советский городской округ»:

- Разработка проектов планировки на отдельные кварталы центра города, южной части центрального района, восточного (Тимирязевского) и южного (Садового) планировочных районов,
- 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).

Закрепить границы зон объектов культурного наследия местного (муниципального значения), привязав их к конкретным точкам на картах (географическим координатам, ориентирам на местности и др.)

На графических материалах (картах, схемам), содержащихся в Проекте

генерального плана, предусмотреть отображение границ территорий объектов культурного наследия (подпункт б) пункта 6 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ.

Наличие на территории города объектов культурного наследия регионального значения предполагает в обязательном порядке учитывать ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны данных объектов культурного наследия в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и статьей 27 Градостроительного кодекса РФ.