



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ (РОССТРОЙ)

ФГУП РОССИЙСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
НАУЧНО - ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ

ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ

ФГУП РосНИПИУрбанистики

ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЛИЦЕНЗИЯ
ГС-2-781-02-26-0-
7810234218-003871-1
от 19 декабря 2003 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.№ _____

ГОРОД ЧЕРНЯХОВСК

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТОМ I.

ПОЛОЖЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Директор института

Щитинский В.А.

Руководитель АПМ-1

Енина О.С.

Главный архитектор проекта

Липатова З.Н.

Санкт-Петербург
2008

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	3
ВВЕДЕНИЕ	4
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА	6
2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА.....	8
3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА	11
4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	13
4.1. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА	13
4.2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД. ОПТИМИЗАЦИЯ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА	14
4.3. РЕКОНСТРУКЦИЯ И РАЗВИТИЕ ЖИЛЫХ ЗОН. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	15
4.4. РЕКОНСТРУКЦИЯ И РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН. СИСТЕМА КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.	18
4.5. ЗЕЛЕНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	20
4.6. РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	21
4.7. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	26
4.7.1. Водоснабжение	26
4.7.2. Водоотведение	27
4.7.3. Электроснабжение.....	29
4.7.4. Теплоснабжение.....	29
4.7.5. Газоснабжение.....	30
4.7.6. Инженерная подготовка территории	30
4.8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	31
5. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ	35

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Инв. №	Гриф	Масштаб
1.	Генеральный план Черняховска Схема современного использования территории	3230	ДСП	1:5 000
2.	Генеральный план Черняховска Схема планировочных ограничений и экологического состояния окружающей среды	3231	ДСП	1:5 000
3.	Генеральный план Черняховска Предложения по территориальному планированию. Схема планировочной структуры и планируемых границ функциональных зон. (Проектный план) Первая очередь строительства	3232	ДСП	1:5 000
4.	Генеральный план Черняховска Схема инженерной подготовки территории и охрана окружающей среды	3233	ДСП	1:10 000
5.	Генеральный план Черняховска Схема энергоснабжения	3235	ДСП	1:10 000
6.	Генеральный план Черняховска Схема водоснабжения и водоотведения	3236	ДСП	1:10 000
7.	Генеральный план Черняховска Схема транспортной инфраструктуры	3234	ДСП	1:5 000
8.	Альбом графических материалов	1918	ДСП	-
9.	Пояснительная записка. Том I. Положения о территориальном планировании	1917	Н/С	-
10.	Пояснительная записка. Том II. Материалы по обоснованию	1907	ДСП	-
11.	Диск	976	ДСП-К	-

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план города Черняховска разработан ФГУП «РосНИПИ «Урбанистики» в 2005-2008 г.г. по заказу Администрации Муниципального образования «Черняховский городской округ» на основании договора № 6741 от 27.04.2005г. и Дополнительным соглашением № 2 от 03 октября 2006г.

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

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

Решения генерального плана детализируются на последующих стадиях проектирования в проектах планировки и целевых программах.

Предыдущий генеральный план города Черняховска был разработан институтом «Ленгипрогор» («РосНИПИ Урбанистики») в 1992 году со сроком действия до 2015 года.

Проект выполнен на следующие проектные периоды:

- I этап (первая очередь строительства) – 2015 год.
- II этап (расчетный срок генерального плана) – 2030 год
- III этап (перспектива).

Авторский коллектив выражает благодарность руководству города, специалистам отделов и управлений администрации за содействие в сборе исходных материалов, активное и профессиональное участие в разработке генерального плана.

* * *

Черняховск (до 1946 года – Инстербург) был основан в 1336 году тевтонским рыцарским орденом, и свое первоначальное название – Инстербург – получил от реки Инструч и немецкого слова «бург» – крепость, замок.

Поселок у подножия замка насчитывал в начале XIV века около 350 жителей. В XVI в. поселок стал быстро расти и превратился в торговый посад Инстер. Статус города ему был присвоен 10 октября 1583 года по указу маркграфа Георга Фридриха. У города появился свой герб с изображением медведя на белом щите и инициалами графа, сверху располагалась фигурка охотника с рожком. В ту пору в городе насчитывалось 1200 человек.

За свою многовековую историю город не раз становился жертвой войн и прочих напастей.

В 1883 году город отпраздновал свой 300-летний юбилей. В нем проживало в то время уже 21 тыс. жителей.

В конце XIX – начале XX веков Восточная Пруссия переживает период промышленного подъема. Инстербург бурно развивается. В 1930 году его население выросло до 30 тыс. человек.

Большое значение для развития Инстербурга имел речной путь, благодаря которому поддерживалась торговля с другими городами. Преобладающими товарами

были скот и зерно Судоходство потеряло свое значение в конце XIX в из-за развития более удобного и быстрого железнодорожного транспорта, но было вновь восстановлено в 1921г.

В XIX в. существенно улучшилось сообщение Инстербурга с другими городами Пруссии и за границей. Железнодорожная линия, проложенная в 1860 г., открыла широкие возможности для развития промышленности.

К 1935 году Инстербург становится вторым по величине городом Восточной Пруссии. В конце 30х годов промышленность города была представлена следующими предприятиями: текстильная фабрика, фабрика пуха и пера, печная фабрика, две фабрики по изготовлению искусственных камней, две фабрики смолы и гудрона, несколько пивоварен, различные машиностроительные и литейные заводы, городская бойня, переработка сельскохозяйственной продукции. Активно развивался городской транспорт. Еще в 1927 году в Инстербурге был запущен первый в Восточной Пруссии троллейбус, а к 1940 году было открыто уже 7 маршрутов.

Заканчивается строительство железной дороги до Кенниксберга. Город становится крупным железнодорожным узлом, открывается речной порт, ведется строительство канала.

Число жителей города быстро росло, что повлекло за собой активное строительство жилых зданий. Появился «новый город», застроенный жилыми и общественными зданиями в стиле историзм. Развернулось казарменное строительство для военного гарнизона. Казарменные комплексы занимали целые кварталы. Были возведены реформаторская и католическая кирхи.

В начале XX в. в Инстербурге появились современные сооружения в прагматичном баухаус. В пригородах строились кварталы небольших домов на 1-2 семьи. На землях купленных городом поместий были созданы парки, ипподром, ботанический сад.

К началу Второй мировой войны Инстербург считался крупным промышленным, торговым и культурным центром Восточной Пруссии.

Во время Второй мировой войны Инстербург, хотя в целом и не подвергся сильным разрушениям, существенно пострадали его центральная часть и отдельные культовые сооружения.

В 1946 году в память о выдающемся советском полководце И.Д. Черняховском, командовавшим штурмом города-крепости и погибшим в Восточной Пруссии, Инстербург был переименован в Черняховск. В 2002 году был утвержден современный герб города, близкий к первоначальному. В настоящее время Черняховск имеет статус исторического города.

Черняховск занимает выгодное экономико-географическое положение - расположен на пересечении двух важнейших транспортно-планировочных осей: «Запад – Восток» (Калининград – Черняховск – Вильнюс – Санкт-Петербург), «Север – Юг» (Польша – Крылово – Черняховск – Советск – Рига). Такое географическое положение предопределяет большие потенциальные возможности для активного развития транспортно-промышленного комплекса города и роста численности его населения.

Через город пролегают автомобильные дороги с запада на восток, кратчайшим путем связывающие Калининград с Россией, а с севера на юг – с Литвой и Польшей.

Кроме железнодорожного и автомобильного сообщения, Черняховск имеет выход в Балтийское море по реке Преголе.

Численность населения города на 01.01.2008 г. составляет 41,1 тыс. человек.

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 г.Черняховска 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 г.Черняховска, на решение которых направлены разделы проекта, следующие:

- Обеспечение социально-экономической безопасности проживания населения на данной территории, повышение качества жизни путем реконструкции и благоустройства территории города. При этом необходимо сохранение многообразия городской среды, в которой должны сочетаться различные типы застройки: исторически сложившихся районов, новых послевоенных районов и застройки последних лет;
- Определение удобных площадок для жилищного строительства, производства, бизнеса, торговли, науки, управления, туризма, отдыха и других функций.
- Развитие и преобразование функциональной структуры г.Черняховска в соответствии с прогнозируемыми направлениями развития экономики с учетом обеспечения необходимых территориальных ресурсов для нового жилого строительства, развитие основных отраслей экономики: внешнего транспорта, производства, туристско-рекреационной, а также коммерческо-деловой функций;
- Воссоздание утраченной градостроительной среды в историческом ядре города, реставрация памятников архитектуры;
- Восстановление и развитие системы зеленых насаждений и водной системы (расчистка и дноуглубление прудов и русел рек);
- При градостроительном освоении под застройку новых территорий сохранение свободных пространств и ценных природных комплексов между жилыми и производственными районами города;
- Развитие инженерной инфраструктуры;
- Разработка природоохранных мероприятий и оптимизация экологической ситуации.
- Повышение инвестиционной привлекательности территории;

В генеральном плане, наряду с поставленными задачами, учитывая Стратегию развития Черняховского МО, сформулированы основные направления градостроительного развития города:

- Черняховск – современный город с высоким качеством жизни населения, богатой, разнообразной, комфортной и экологически безопасной средой проживания, сохраняющей свое историческое прошлое и историко-культурный потенциал.
- Черняховск – важный транспортный узел, позволяющий создать и развить на базе действующей инфраструктуры по перевалке грузов с европейской колеи на российскую, транспортно-логического центра, ориентированного на обслуживание европейских грузопотоков.

- Черняховск – город активно развивающейся экономики, обладающий высокой инвестиционной привлекательностью, как для отечественных, так и для зарубежных инвесторов.
- Черняховск – город, имеющий значительный потенциал телекоммуникационной инфраструктуры, обладающий высококвалифицированными специалистами по информационным технологиям.

Разработка генерального плана г.Черняховска целиком направлена на оптимизацию пространственной структуры – рациональное размещение различных функциональных зон и транспортных связей, управление земельными и водными ресурсами, что позволит обеспечить устойчивое развитие территории города.

2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

В генеральном плане изложены главные направления социально-экономического развития Черняховска, основанные на Федеральной программе «Развитие Калининградской области на период до 2010 года», «Стратегии развития Черняховского МО». Принципиальные направления социально-экономической политики города следующие:

- Учитывая выгодное географическое положение г.Черняховска (в центре Калининградской области на основных транспортных связях), обеспечить вовлечение экономики г.Черняховска в экономический оборот Калининградской области и Европейского сообщества;
- Превращение транспортной составляющей в одну из ведущих отраслей экономики путем создания и развития в городе транспортно-логистического центра на базе действующей инфраструктуры по перевалке грузов с европейской колеи на российскую, ориентированного на обслуживание грузопотоков Европа – Россия, Россия – Европа. Проектом предусматривается резервирование значительных территорий под их размещение.
- Рациональное использование имеющегося промышленно-экономического потенциала;
- Развитие Черняховска как Восточно-европейского центра международных конных турниров, спортивного и общеобразовательного центра;
- Дальнейшее развитие города как промышленного центра связано с размещением сборочных и перерабатывающих предприятий, использующих преимущества свободной экономической зоны - машиностроения, включая производство сложной бытовой техники, пищевой промышленности; предприятий по выпуску строительных материалов, деревообработки.

Профиль города уже определяет реализация таких инвестиционных проектов как организация сборочного производства на КРОИ Телеволна, строительство завода АРВИ по выпуску (расфасовке) минеральных удобрений, Балтийского рыбоконсервного завода, автотерминала, производственно-складских комплексов.

Среди заявленных к реализации в ближайшее время инвестиционных проектов

- сборочные производства: предприятие по сборке спецтехники на базе автомобилей «Камаз», по производству аудио-видеопродукции и бытовой техники завода "POLAR",

предприятия стройиндустрии:

- производство сухих и строительных смесей (ООО «Балтмосбелстрой»),

- завод по выпуску керамического кирпича мощностью 5 млн. шт. усл. кирпича в год (ЗАО «Сириус»)

- производство сборного железобетона,

- лесопильно-деревообрабатывающий комплекс (ООО "Промышленно-строительная компания-2002) с площадкой по перевалке леса и производству пиломатериалов

- предприятие по выпуску кондитерских изделий (ООО «ТДН-ОПТ»),

- завода по производству пшеничного крахмала мощностью переработки 100 тыс.т зерна пшеницы в год (Автотор, ОАО «Калининградбуммаш») в составе зернового элеватора на 40 тыс. т зерна пшеницы, завода по производству пшеничного крахмала, завода по производству лимонной кислоты мощностью 3,5 тыс.т., предприятия по выпуску упаковочной тары - крахмальных пакетов, возможная организация *биофармпроизводства*.

- На базе существующего военного аэродрома предусмотрена организация многофункционального грузового логистического центра.
- Развитие Черняховска как Восточно-европейского центра международных конных турниров, спортивного и общеобразовательного центра;
- Одним из перспективных направлений экономического роста Черняховска как и всей Калининградской области является туристическая деятельность. Город располагает значительными историческими и культурными достопримечательностями.

Общая концепция социально-экономического развития Черняховска направлена в первую очередь на повышение уровня жизни и улучшения условий проживания горожан.

Территориальные ресурсы города позволяют в пределах городской черты разместить необходимые объемы жилищного строительства с учетом прогнозируемой численности населения Черняховска к 2015 году до 50 тыс. человек к 2030 году до 60 тыс. человек.

Средняя жилищная обеспеченность составит соответственно 23 м² и 30 м² на человека. В генеральном плане предусмотрены резервные территории для увеличения жилищной обеспеченности до 40 м² на человека.

Таблица 1

Прогнозная структура занятости, тыс. человек

Численность занятых на предприятиях и организациях по отраслям	Сущест. положение 41,1 тыс.чел.	1 очередь 50тыс. чел.	Расч. срок 60 тыс. чел
<i>Всего занятых, в том числе</i>	<i>17</i>	<i>21</i>	<i>28</i>
- материальное производство	5,8	8	13
- нематериальное производство	11,2	13	15

Таблица 2

Прогнозная структура занятости, тыс. человек

Численность занятых на предприятиях и организациях по отраслям	2007 год	1 очередь	Расч. срок
<i>Всего занятых, в том числе</i>	<i>17</i>	<i>21</i>	<i>28</i>
в материальном производстве:	5,8	8	13
промышленность	3,7	5,4	9,8
- пищевая	1,3	1,8	2,5
- машиностроение и металлообработка	1,3	1,5	2,5
- лесная и деревообработка	0,5	0,7	1,0
- пр-во стройматериалов	0,25	0,7	0,8
- прочие	0,35	0,7	3,0
сельское хозяйство	0,1	0,1	0,2
строительство	0,4	0,7	1,0
транспорт	1,5	1,8	2,0
Нематериальное производство (сфера услуг):	11,2	13	15
ЖКХ	0,6	0,7	0,7
торговля, материально – техническое снабжение и сбыт, общественное питание и сфера бытовых услуг	4,5	5,5	6,0
здравоохранение, физическая культура и социальное обеспечение	1,7	1,9	2,2
образование	1,7	1,9	2,5
культура и искусство, туризм	0,2	0,3	0,4
управление	0,5	0,5	0,5
прочие	2,0	2,2	2,7

Прогнозная структура трудового баланса, в %%

Структура трудового баланса	2007 г. 41,1 тыс.чел.	1 очередь 50 тыс. чел.	Расч. срок 60 тыс. чел
1. Самодельное население	54	53	52
- лица в трудоспособном возрасте	38	39	45
- работающие пенсионеры	3	3	4
Из всего самодельного населения занято:	41	42	47
в сфере производства товаров	13	16	22
в сфере производства услуг	28	27	25
Маятниковая трудовая миграция	3	3	2
Безработные, ищущие работу	10	7	3
2. Несамодельное население	46	47	48
в том числе дети до 16 лет	17	17	18
лица в трудоспособном возрасте обучающиеся с отрывом от производства	5	5	6
неработающие пенсионеры	16	17	16
неработающие инвалиды и пенсионеры в трудоспособном возрасте	3	3	3
занятые в домашнем хозяйстве и пр.	5	5	5

3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Основные направления градостроительного развития г.Черняховска отвечают определенным в проекте целям и поставленным задачам и базируются на основных положениях Федеральной целевой программы развития особой экономической зоны в Калининградской области на 2002-2010 гг., природных и культурно-исторических особенностях Черняховска, комплексном анализе территории и современных тенденциях в развитии городской среды.

Позиции планировочных решений следующие:

1. Создание надежных транспортных связей между районами внутри города, а так же внешних, обеспечивающих обход города и вывод грузовых транспортных потоков из его центральной части.
2. Развитие города Черняховска будет осуществляться за счет рационального использования городской территории внутри сложившихся районов города (жилых, общественно-деловых и производственных зон), а также на свободных территориях, примыкающих к городской застройке с запада. Расширения черты г.Черняховска для развития города не требуется.
3. Строительство общеобразовательного центра, включающего учебные заведения, общежития и спортивные объекты.
4. Благоустройство всех функциональных зон г.Черняховска. Особое отношение к историческому ядру города в Центральном районе, требующему реставрации и реконструкции памятников архитектуры; жилых и производственных зон; зеленой зоны города, основу которой составляют существующий парк вдоль р.Анграпа, парк в районе прудов по Замковой улице и создаваемая парковая зона вокруг верхнего пруда, разделяющего район Чкалова и Железнодорожный, а также организуемая лугопарковая зона в долине р.Инструч и зеленая зона с парком развлечений в восточной части города по ул.Ботанической.
5. Сохранение существующих и возрождение утраченных ценных элементов исторической архитектурно-градостроительной среды Черняховска.
6. Развитие в Центральном районе, в отдельных значимых градостроительных узлах и вдоль основных планировочных осей общественно-деловых зон с объектами культурно-бытового обслуживания и сервиса, организация въездной зоны.
7. Строительство новых жилых районов с учетом исторических, архитектурных и ландшафтных особенностей города.
8. Реконструкция и благоустройство существующих жилых микрорайонов и отдельных кварталов, модернизация жилищного фонда. Запрещение нового жилого строительства в санитарно-защитной зоне. Строительство разнообразных типов жилых домов с учетом стратификации населения.
9. Реконструкция объектов инженерной инфраструктуры. Строительство новых очистных сооружений канализации. Рекультивация городской свалки.
10. Создание в г.Черняховске крупного транспортно-логистического комплекса по перевалке грузов, ориентированного на обслуживание европейских грузопотоков, а также новых производств, в основе которых лежат современные технологии.
11. Определение инвестиционного потенциала территории города.

Планировочную основу городского пространства составляют природный и урбанизированный каркас территории.

Природный каркас – это система городских озелененных территорий: парков, скверов, бульваров, лесных и лесопарковых массивов и водных ландшафтов. Организация природного каркаса предусматривает сохранение, выявление и дополнение исторически характерных для города ландшафтных панорам. Он составляет природоохранную и рекреационную функциональную подсистему города.

Урбанизированный каркас – это основа общественной и производственной функциональных подсистем города. Он структурно формируется следующими элементами:

- Системой основных транспортных магистралей - главных планировочных осей города;
- историческим ядром города;
- новыми градостроительными узлами подцентров во всех районах города;
- примагистральными территориями, где преимущественно размещены учреждения обслуживания;

Дополняют урбанизированный каркас города территории, занятые зонами жилой застройки, производственными зонами, зонами специального назначения, зонами инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

4.1. Основные принципы проектной организации территории города

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

Одна из основных идей генерального плана – формирование открытой планировочной структуры, создающей возможности для свободного развития различных функциональных зон города. Развитие планировочной структуры города происходит на основе сложившейся организации территории с сохранением существующих районов, в которых предлагается реализация произведенных отводов под жилую застройку различного типа – многоэтажную, средне и малоэтажную, а также под индивидуальную застройку с участками.

Зона жилого строительства, преимущественно многоэтажного, определена на свободной территории вдоль Калининградской улицы в западной части города при выезде из Калининграда. Здесь же, в районе Новой Деревни, намечено индивидуальное строительство (коттеджи, блокированная застройка). Новые жилые районы города предусмотрено обеспечить полным набором культурно-бытовых объектов.

В историческом ядре генеральным планом предполагается сохранение исторически сложившейся сетки улиц и тактичное включение новой застройки сомасштабной существующим зданиям. Реконструкция площади Ленина должна быть проведена с учетом воссоздания на ней утраченной доминанты, где намечается разместить универсальное культурно-зрелищное учреждение.

В Центральном районе намечено строительство общеобразовательного центра, включающего учебные заведения, общежития и спортивные объекты.

Реконструкция центра обеспечит привлекательность данной территории для туристов и бизнеса. В ней разместятся финансовые учреждения, офисы, деловые центры, предприятия торговли и общественного питания, досуговые центры.

Предлагается восстановление утраченных кварталов по ул.Калининградской.

Территорию замка Инстенбург предлагается использовать для проведения массовых зрелищных мероприятий, фестивалей, театральных представлений.

Предусмотрена реконструкция существующего ипподрома с организацией обучающего центра – «школы жокеев» и строительство ипподрома регионального значения на месте, где он располагался до войны - по ул.Ипподромной (сегодня это земли Министерства обороны).

Среди них: строительство многофункциональных общественных центров на месте бывшего кожевенного завода и молокозавода, физкультурно-оздоровительного комплекса с плавательным бассейном, открытых спортивных площадок, центра дошкольного развития в составе новой школы в районе «Новой Деревни».

В районе Кировском предлагается частичное уплотнение усадебной застройки, упорядочение уличной сети и проведение благоустройства этой территории с организацией небольших зеленых зон со спортивными площадками и площадками для отдыха.

В районе Маевка предусматривается усадебное строительство, дальнейшее благоустройство территории. На 1 очередь предлагается реставрация и использование под объекты общественно-деловой зоны памятника архитектуры – замка Георгенбург.

Вдоль Калининградского шоссе выделены участки для формирования объектов автосервисного обслуживания – торговые центры, автостоянки, автозаправочные станции,

центры по ремонту и обслуживанию машин и многофункциональная коммерческо-деловая зона.

Производственные объекты города сосредоточены в нескольких производственных зонах: западный промышленный узел, коммунально-складская зона вдоль речного канала, промышленно-коммунальный узел западнее исторического ядра города, а также коммунально-складские объекты вдоль линии железной дороги. Эти зоны города также получают свое дальнейшее развитие. Осваиваются значительные территории, прилегающие к железнодорожной ветке, в юго-западной части города и в районе Красновки для размещения транспортно-логистического комплекса. Реализуются произведенные отводы под складской логистический комплекс, перевалочную базу и резервируются территории для размещения предприятий определенной санитарной классификации с соответствующими санитарно-защитными зонами. Развитие новой производственной зоны для размещения предприятий пищевой промышленности IV класса намечено в западном направлении в продолжении ул. Промышленной с учетом соблюдения зоны разрыва.

В юго-западной части города определена площадка для размещения предприятий стройиндустрии. В этой зоне произведен отвод под строительство кирпичного завода.

Новые крупные резервные территории для промышленно-коммунальных зон предусмотрены в юго-западной и юго-восточной частях города в районе железной дороги.

Коммунальная зона для размещения гаражей определена в каждом их районов города с учетом радиуса доступности и с соблюдением санитарно-защитной зоны до жилой застройки. На перспективу предпочтительно строительство гаражей манежного типа или подземных.

Предусмотрено строительство нового пожарного депо на четыре выезда в западном районе с соблюдением трехкилометрового радиуса обслуживания.

Территория для расширения кладбища предусмотрена в районе существующего на северо-востоке по трассе на Гусев. Здесь же предлагается строительство крематория.

Новые территории для развития коллективных садоводств в границах города не предусмотрены ввиду отсутствия в них потребности.

За пределами расчетного срока генерального плана обозначены резервные территории для дальнейшего развития различных функциональных зон.

4.2. Земельный фонд. Оптимизация структуры земельного фонда

В целях оптимизации и рационального использования земель в пределах городской черты проектом предлагается изменение территориального соотношения видов использования земель.

Увеличение территории под жилой застройкой

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

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

Увеличение территории промышленных зон и инженерно-транспортных коммуникаций

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

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

Сокращение площади земель сельскохозяйственного использования

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

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

Увеличение территории общественно-деловой застройки

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

Увеличение площади зеленых насаждений

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

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

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

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

4.3. Реконструкция и развитие жилых зон. Жилищное строительство

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

Проект генерального плана предусматривает:

- реконструкцию территории существующей капитальной жилой застройки и ее уплотнение с учетом сохранения исторически сложившейся планировочной структуры города и исторической среды,
- формирование комфортной среды проживания, полное благоустройство домов,
- реконструкцию ветхого жилого фонда в домах довоенной постройки,
- ликвидацию ветхого и аварийного жилого фонда и реконструкцию занимаемых подобным жильем территорий,
- улучшение жилищных условий, строительство жилья для очередников предполагают увеличение средней жилищной обеспеченности по проектным периодам до 23 м² общ. пл./чел. на 1 очередь и 30 м² общ.пл./чел на расчетный срок;

- увеличение темпов жилищного строительства в рамках реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», по Программе «Жилище» с учетом привлечения различных источников, в том числе средств граждан, долевое строительство, средств частных инвесторов, ипотечного кредитования граждан

Увеличение жилищной обеспеченности с 19,5 до 30 м²/чел. при масштабе города в 60 тыс.чел. предполагает строительство ~ 1020 тыс.м² нового жилья, которое может вестись как уплотнении в кварталах сложившейся многоэтажной застройки, так и на свободных территориях. На эти цели в границах современной городской черты генпланом определены ~ 200 га свободных территорий.

Убыль жилого фонда составит:

на I очередь - 7 тыс.м² (1 тыс.м²/год);

на расчетный срок - 20 тыс.м² (1 тыс.м²/год),

В состав выбывающего жилого фонда включены:

- существующий ветхий и аварийный жилой фонд, не представляющий историческую ценность, в основном в северо-восточном, западном и южном жилых районах
- жилой фонд, попадающий в санитарно-защитную зону от железной дороги, по мере амортизации подобный жилой фонд подлежит выбытию – всего к концу расчетного срока порядка 5 тыс.м² общ. пл.
- большая часть же часть ветхого жилого фонда – около 100 тыс.м² подлежат реконструкции и модернизации.

Таблица 4

Распределение жилого фонда (нарастающим итогом)

Тип застройки	Ед. изм.	Существующий	I очередь				Расчетный срок			
			Убыль	Существующий сохраняемый	Новое строительство	Всего	Убыль	Существующий сохраняемый	Новое строительство	Всего
5-9-этажная	тыс. м ²	377	-	377	255	632	-	377	510	887
	тыс. чел.	19,4		16,4	11,4	27,8		14,2	18,7	32,9
малоэтажная (2-4-эт.) многоквартирн.	тыс. м ²	309	5	304	65	369	12	297	305	602
	тыс. чел.	15,8		13,5	2,4	15,9		10,7	8,6	19,3
усадебная	тыс. м ²	114	2	112	35	142	8	106	205	311
	тыс. чел.	5,9		5,1	1,2	6,3		3,1	4,7	7,8
ИТОГО	тыс. м ²	800	7	793	355	1148	20	780	1020	1800
	тыс. чел.	41,1		35	15	50		28	32	60

Проектные предложения.

Проектом предусматривается строительство 5-9-этажного многоквартирного жилого фонда, блокированных домов – «таун-хаузов» с большой площадью, индивидуального жилого фонда с земельными участками 8-10 соток, 2-3-этажного многоквартирного жилого фонда.

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

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

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

Многоквартирная уплотнительная застройка возможна в центре, южном и западном жилых районах, усадебная уплотнительная застройка предусмотрена в северо-восточном районе (п.Кировский), где средняя плотность - 230 м²/га.

По проекту территории для нового жилищного строительства составят порядка 265 га, из них:

- многоэтажная (5-9-эт.) – 85 га,
- 2-4-эт. многоквартирная – 45 га;
- блокированная – 25 га,
- усадебная /коттеджная с участками – 110 га;
- реконструкция и модернизация жилого фонда довоенной постройки - 32

Средняя плотность новой жилой застройки – 3850 м²/га или 121 чел./га.

Жилищная обеспеченность принята соответственно:

- в многоквартирных домах – 26 м²/чел;
- в блокированной застройке – 50 м²/чел.
- в домах усадебного типа с участками – 40 и более м²/чел.

Центральный планировочный район:

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

Западный планировочный район:

- Предусмотрены многоэтажная и блокированная малоэтажная застройка
- Продолжится формирование микрорайона «Западный» вдоль ул. Калининградской, Победы, Дачной.
- В перспективе постепенно будут застраиваться территории занятые сегодня землями Министерства обороны. Так, по ул. Чайковского возможна реконструкция военных казарм.
- Объем нового строительства на 1 очередь – 65 тыс.м², расчетный срок – 105 тыс.м²
- Убыль жилищного фонда незначительна – в основном снос домов, признанных аварийными

Район Новой Деревни

- Наибольшие объемы нового строительства (почти 60%) предусмотрены под многоэтажную (5-9-эт.) застройку.
- Помимо социального многоэтажного строительства сформируются кварталы наиболее комфортабельного жилья: блокированных домов типа «таун-хауз» и индивидуальных коттеджей.
- Освоение района намечено уже на период 1 очереди - 145 тыс.м², расчетный срок – 305 тыс.м²

Южный планировочный район:

- На расчетный срок предполагается наибольший объем многоэтажного и малоэтажного строительства,
- Объемы усадебного жилья незначительны

Северо-восточный (п. Кировский)

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

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

Цель проекта – удовлетворение потребности населения г.Черняховска 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 города.

Система образования

Дошкольное образование

I очередь предусмотрено

Строительство 4-х дошкольных учреждений общей вместимостью 700 мест:

- Центральный план. р-н – 160 мест
- Южный план. р-н – 130 мест
- Западный план. р-н – 140 мест
- Нов. Деревня – 270 мест

Расчетный срок:

Строительство 5-ти дошкольных учреждений общей вместимостью 700 мест –

- Южный план. р-н – 200 мест
- Западный план. р-н – 140 мест
- Нов. Деревня – 300 мест
- в Маевке – 70 мест

Со смещением основных мест расселения жителей в западную часть города предусматривается строительство центра дошкольного развития в составе новой школы в районе «Новой Деревни».

Среднее образование

I очередь:

- школы, находящиеся в зданиях довоенной постройки, сохраняются и подлежат капремонту.

Расчетный срок:

- строительство школы (1200 мест) в жилом районе Нов. Деревня.

Дополнительное образование

Проектом предлагается обеспечить местами в учреждениях дополнительного образования порядка 40% школьников. Для этого на расчетный срок планируется строительство новой школы искусств (200 мест) в жилом районе Новая Деревня.

Профессиональное образование

Назрела необходимость организации в Черняховске нового многопрофильного образовательного центра, ориентированного на потребности местных предприятий в кадрах, прежде всего, подготовки высококвалифицированных рабочих.

Проектом предусматривается возможное размещение образовательного центра на территории военных складов (по ул. Чайковского и Калининградской) с комплексом зданий, включающем учебные корпуса, общежития для студентов, спортивные залы, кафе, предприятия бытового обслуживания

Межрегиональный образовательный центр будет ориентирован на обучение населения восточных муниципальных районов Калининградской области.

Здравоохранение

Фактическая емкость учреждений здравоохранения (с учетом военного госпиталя и НУЗ «Узловая поликлиника на ст.Черняховск») соответствует нормативам.

С ростом масштаба города и обслуживаемого населения соседних районов потребуется увеличение емкости медицинских учреждений.

Проектные предложения

- модернизация учреждений здравоохранения, улучшение их технического оснащения
- на расчетный срок: многопрофильной клиники на 600 коек с поликлиническим отделением 900 пос.смену в северо-восточной части города
- встроенных детской и взрослой поликлиник на 100 посещений/смену в районе Нов. Деревня, что позволит создать более удобную систему обслуживания населения

Учреждения культуры и просвещения

И очередь

- строительство молодежного досугового центра (200 мест), который возможно разместить как в составе многофункционального общественного, так и образовательного центра,
- модернизация и реконструкция существующих объектов культуры
- размещение *парка развлечений с аттракционами* на северо-востоке города по ул. Ботанической

Расчетный срок

- строительство универсального культурно-зрелищного учреждения (Театральная пл.)
- театра (в составе многофункционального общественно-делового комплекса)

Физическая культура и спорт

Предусматриваются площадки для строительства новых физкультурно-оздоровительных комплексов (ФОКов)

И очередь

- завершение строительства ФОКа с плавательным бассейном в северо-восточном жилом районе (ул.Ленинградская и Казарменная);
- для развития массового спорта рекомендуется реконструкция существующего стадиона с устройством трибун на 3 тыс. мест
- строительство открытых спортивных сооружений (площадок)
- спортивного объекта в составе нового образовательного центра
- реконструкция существующего ипподрома (ул.Гагарина) с созданием обучающего центра – «школы жокеев»

Расчетный срок

- строительство ФОКа и нового стадиона в жилом районе Новая Деревня,
- возрождение довоенного ипподрома (ул.Ипподромная напротив стадиона)
- строительство плавательных бассейнов - 3 ед.(задача регионального уровня)

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

Социальное обслуживание населения

Проектом предусмотрена возможность размещения организаций различных форм собственности по оказанию социальной помощи в общественных зонах города и первых этажах 5-ти этажных домов:

- специализированных домов для ветеранов (благоустроенных квартир)
- подростковых клубов
- социального спортивно-игрового центра

Размещение объектов регионального значения – дома престарелых, хосписа предусмотрено вне городской черты на территории Черняховского района.

Обеспечение противопожарной безопасности

Расчетный срок

- размещение нового пожарного депо (на 4 машины) в районе Нов.Деревня, которое будет обслуживать территорию северо-западного, юго-западного, западного районов города.

4.5. Зеленые насаждения общего пользования

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

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

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

Таблица 6

Основные объекты зеленых насаждений общего пользования

Наименование	Площадь, га		
	существующая	первая очередь	расчетный срок
Парки и зеленые зоны	15,4	124,4	208,4
Скверы	2,6	12,6	18,6
Всего зеленых насаждений общего пользования	18	137	227

Обеспеченность населения зелеными насаждениями общего пользования составит:

- на первую очередь - 27,4 м² на человека,
- на расчетный срок - 37,8 м² на человека.

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

В составе организационных мероприятий проектом предлагается городской администрации:

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

Зеленая зона г.Черняховска

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

4.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Внешний транспорт

Город Черняховск занимает выгодное географическое положение в Калининградской области.

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

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

- строительство южного автодорожного обхода города по трассе автодороги федерального значения Калининград – Черняховск – Нестеров;
- строительство восточного автодорожного обхода города по трассам автодорог север-юг: гос.граница с Польшей – Озерск – Черняховск – Большаково – Советск – гос.граница с Литвой;
- модернизация железнодорожного Черняховского узла с электрифицированием широтного направления Калининград – Черняховск – Вильнюс;
- организация на территории города терминально-логистического комплекса для обеспечения мультимодальных перевозок;
- возобновление судоходства по р. Преголя с целью создания туристско-рекреационных водных маршрутов международного значения;
- придание существующему аэродрому государственной авиации статуса аэродрома совместного использования для создания сети межрегиональных воздушных сообщений и для организации регионального аэропорта для грузовых перевозок;
- строительство объектов комплексного обслуживания автотранспорта, расположенных вдоль обходных автодорог, на въездных магистралях в город, а также строительство автостоянок у объектов массового посещения в общественных центрах города;

- реконструкция городских магистральных улиц и дорог с расширением проезжих частей и повышением уровня их благоустройства; строительство путепроводов через магистральные железнодорожные линии;
- организация пешеходных зон и экскурсионно-туристских вело-пешеходных маршрутов со строительством велодорожек пешеходных мостов через водотоки и пешеходно-торговых эстакадных переходов через железнодорожные магистрали.
- Строительство нового автовокзала

Городские улицы, дороги и городской транспорт

Предусматривается дальнейшее развитие сложившейся структуры улично-дорожной сети города.

Основные задачи развития магистральной улично-дорожной сети:

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

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

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

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

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

Первоочередными мероприятиями развития магистральной сети города являются:

Магистральные улицы и дороги:	протяженность (км)
Строительство западной магистральной дороги от ул. Калининградской до пос. Красновка	4,7
Строительство путепровода по этой дороге через железнодорожную магистраль Калининград-Нестеров	
Первая очередь строительства восточной магистральной дороги от ул. Чкалова-Гусевское шоссе- ул. Гагарина	2,3
Строительство путепровода по этой дороге через горловину станции Черняховск	
Реконструкция пер. Гоголя с пробивкой до ул. Победы по нормативам магистральной улицы	0,5
Пробивка ул. Железнодорожной на 2-й переулок Победы	0,4
Пробивка магистральной улица от ул. Калининградской через район станции Новый Черняховск до ул.Чкалова	1,3
Строительство грузовой дороги от ул. Чкалова в южный производственный район вдоль ликвидируемой железнодорожной ветки	1,3
Строительство меридиональной магистрали от ул. Калининградской в Портовый район к причалам.	1,4
Строительство по этой магистрали моста через Черняховский канал.	
Строительство путепровода по ул. Черняховского через железнодорожную линию на Советск.	
Строительство путепровода по Гусевскому шоссе через железнодорожную линию на Советск.	
Строительство грузовых дорог в западной производственной зоне вдоль железнодорожной линии на Калининград	3,6
Строительство грузовых дорог в районе станции Новый Черняховск	0,8
Строительство грузовых дорог в юго-западной производственной зоне	2,5
Строительство магистральных улиц в южном жилом районе	1,8
ИТОГО:	20,6
Улицы и дороги местного значения	
Строительство подъезда к проектируемой ТЭЦ в юго-восточном районе	1,4
Строительство улиц в Портовом районе нового жилищного строительства	1,5
Строительство улиц в районе нового коттеджного строительства	2,5
ИТОГО:	5,4
ВСЕГО:	26,0

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

- Реконструкция ул. Калининградской и Гусевского шоссе с расширением проезжих частей до четырёх полос движения.
- Строительство II очереди восточной меридиональной дороги, прокладываемой вдоль железнодорожной линии на Советск на участке от ул. Гагарина до ул. Черняховского с мостом через реку Анграпа. Протяжённость трассы – 1,2 км. В перспективе предусматривается завершение строительства этого восточного диаметра с продлением его в северном направлении со строительством моста через реку Инструч и выходом на автодорогу на Советск.
- Строительство II очереди меридиональной магистрали, проходящей в северный район города от портового района до пос. Маёвка со строительством моста через р. Преголя. Протяжённость трассы – 0,5 км.
- Строительство грузовой дороги на связи юго-западной производственной зоны с южной производственной зоной со строительством 2-х путепроводов через железнодорожные линии Черняховск-Железнодорожный и через подъезд к станции Новый Черняховск. Протяжённость трассы – 1,8 км.
- Строительство 2-х путепроводов на магистрали, проходящей от ул. Калининградской до ул. Чкалова, через железнодорожные линии Черняховск-Железнодорожный и Новый Черняховск.
- Строительство южной грузовой дороги, проходящей по производственной территории, расположенной вдоль железнодорожной линии Черняховск-Железнодорожный, на участке от посёлка Пригородного до ул. Чапаева и далее до пер. Энергетический. Протяжённость трассы – 5,4 км.
- Строительство нового выхода из города на продолжении ул. Кирова, проходящего в восточном направлении до трассы обходной автодороги Озерск-Черняховск-Большаково. Протяжённость трассы в границах города – 1,0 км.
- Строительство магистральных улиц в западном жилом районе многоэтажного строительства вдоль улицы Калининградская. Общая протяжённость улиц – 2,6 км.
- Строительство жилых улиц в районе коттеджного строительства в районе Новой Деревни. Общая протяжённость – 7,0 км.

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

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

Протяжённость магистральной сети к расчетному сроку увеличится до 83,0 км, плотность магистральной сети составит до 2,5 км/кв.км.

Общая протяжённость улично-дорожной сети составит на расчётный срок 134,0 км, плотность улично-дорожной сети – 4,1 км/кв.км.

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

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

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

Намечается дальнейшее развитие сети обслуживающих устройств легкового транспорта:

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

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

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

Новые площадки гаражей боксового типа размещены на следующих территориях:

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

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

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

Суммарная мощность АЗС для обслуживания легкового индивидуального автотранспорта по нормативам должна составить на I-ю очередь - 15 топливораздаточных колонок, на расчетный срок – 20 колонок.

Суммарная нормативная мощность СТО должна составлять на I-ю очередь 87 постов, на расчетный срок – 120 постов.

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

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

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

4.7. Развитие инженерной инфраструктуры

4.7.1 Водоснабжение

Источником городского водоснабжения являются подземные воды.

В настоящее время на водозаборе действует 21 артезианская скважина. Существующий водоотбор составляет порядка 17-18 тыс. м³/сут. Мощности водозабора удовлетворяют потребностям города, однако отсутствие резервных скважин может повлечь за собой неустойчивое водоснабжение города.

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

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

От коммунального водозабора осуществляется водоснабжение пос. Маевка.

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

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

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

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

Пожарные расходы воды:

Расход воды для нужд наружного пожаротушения города на расчетный срок принимается в соответствии со СНиП 2.04.02-84 и составляет 70 л/с (2 пожара по 35 л/с) Расход воды на внутреннее пожаротушение 10 л/с.

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

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

Хранение трехчасового запаса воды предусматривается в резервуарах чистой воды.

Таблица 7

Суммарные расходы воды питьевого качества

Наименование потребителей	Расчетный срок	
	Среднесут. расход воды тыс. м ³ /сут	Максимальносут расход воды тыс. м ³ /сут.
Население (60 тыс. чел)	14,84	17,81
Неучтенные расходы 10%	1,48	1,78
Поливочные нужды	4,20	4,20
Промышленные предприятия	4,30	4,30
Итого	24,80	28,10
Собственные нужды ВОС	1,00	1,00
Всего	25,80	29,10

Система и схема водоснабжения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные мероприятия для развития водоснабжения города:

- Расширение и реконструкция сооружений водопровода из подземного источника
- Замена насосного оборудования на более эффективное и внедрение дистанционного контроля и управления
- Замена трубопроводов, отработавших нормативный срок службы, в разных районах города
- Внедрение измерительных приборов, приборов контроля на водопроводных сетях и приборов учета воды в домах

4.7.2. Водоотведение

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

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

Очистные сооружения находятся в крайне неудовлетворительном состоянии и не соответствуют современным требованиям ни по объему пропускаемых стоков, ни по качеству очистки. На очистные сооружения поступают не только хозяйственно-бытовые

стоки, но и промышленные стоки от предприятий города, без очистки на локальных очистных сооружениях.

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

Строительство новых очистных сооружений является первоочередной задачей для города. Их строительство предусмотрено в западной части города.

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

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

Таблица 8

Суммарные расходы хозяйственно-бытовых стоков

Наименование потребителей	Расчетный срок	
	Среднесут. расход стоков тыс.м ³ /сут.	Максимально сут.расход стоков тыс. м ³ /сут.
Население (60тыс.чел)	14,84	17,81
Неучтенные расходы 5%	0,74	0,89
Промышленные предприятия	2,63	2,63
Итого по городу	18,20	21,30

Канализация

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

В проектируемых новых районах застройки предусматриваются отдельные системы отведения стоков.

В связи с возникающей необходимостью в периодическом сбросе неочищенного дождевого стока (при интенсивных дождях) через ливнепуски в водоемы и повышением требований к очистке дождевых и талых вод перед сбросом их в водоемы рыбохозяйственного значения, проектом предлагается к расчетному сроку генплана предусмотреть в городе отдельные системы канализации.

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

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

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

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

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

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

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

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

От района Новая деревня сточные воды от большей части застройки поступают в коллектор, отводящий их в КНС, расположенную на пересечении ул.Калининградской и 3-го переулка Победы и перекачивающую стоки практически всего города в самотечный коллектор, подающий их на новую площадку КОС, производительностью 22,00 тыс.м³/сут.

Санитарно-защитная зона для КОС – 400м

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

Основные мероприятия

- Строительство новых очистных сооружений канализации
- Замена насосных агрегатов в КНС, выработавших срок эксплуатации. Для оптимизации режимов работы КНС необходимо внедрение частотно-регулируемых приводов;
- Подача стоков промышленных предприятий в городскую канализацию после предварительной очистки на локальных очистных сооружениях.
- Проведение мероприятий по снижению водоотведения за счет введения систем оборотного водоснабжения и водосберегающих технологий;
- Реконструкция и строительство канализационных коллекторов в разных районах города;

4.7.3. Электроснабжение

Электрические нагрузки города составят на первую очередь 25 МВт, на расчётный срок 40 МВт.

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

Источником электроснабжения промпредприятий будет также служить когенерационный источник энергии крахмального завода.

В восточной части города отведена площадка для ТЭЦ мощностью 140 МВт, строительство которой согласовано для покрытия дефицита электроэнергии Калининградской области и предусмотрено на период 1 очереди.

4.7.4. Теплоснабжение

Основными источниками покрытия тепловых нагрузок города будут служить: котельная ЧАРЗ, котельная ОАО «Энергетика и Экология», котельная Локомотивного Депо, котельная «Карат», котельная Чкалова 9, котельная Красноармейская 6, котельная Черняховского ТС, когенерационный источник крахмального завода.

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

Промышленные предприятия будут получать тепло от собственных источников. Теплоснабжение индивидуальной малоэтажной застройки предусматривается от индивидуальных генераторов на газовом топливе.

4.7.5. Газоснабжение

Газоснабжение города предусматривается природным газом.

Газ намечается подать по отводу от магистрального газопровода, идущего на Калининград и Светлогорск на ГРС.

4.7.6. Инженерная подготовка территории

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

Мероприятия по инженерной подготовке территории включают:

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

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

Таблица 9

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

4.8. Охрана окружающей среды

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

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

Провести реконструкцию предприятий с обязательным внедрением очистных сооружений.

Использование газового топлива на объектах теплоснабжения.

Ввести контроль за выбросами и состоянием автотранспорта.

Обновить парк муниципального автотранспорта.

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

Мероприятия по охране поверхностных вод

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

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

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

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

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

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

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

- организация водоохраных зон и прибрежных защитных полос, их залужение и озеленение;
- регулирование русел и стока рек Преголя, Анграпа и Инструч (расчистка русел рек, ремонт и восстановление шлюзов, реконструкция плотины на р.Анграпа);
- благоустройство каскада прудов, восстановление и реконструкция гидротехнических сооружений на них;
- ликвидация отстойников;
- прекращение выпусков бытовой канализации в русло водопропускного тракта;
- ежегодно, для улучшения судоходных условий, проводить дноуглубительные работы на Прегольском канале в и р.Преголя в местах интенсивных отложений наносов;

- проведение комплекса мероприятий по стабилизации и понижению уровня грунтовых вод на территории города (см. раздел «Инженерная подготовка территории»);

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

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

Мероприятия по охране подземных вод

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

Организация санитарно-защитных зон

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

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

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

Размещение предприятий пищевой отрасли предлагается в западной промышленной зоне.

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

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

Усовершенствование системы сбора и вывоза ТБО в г. Черняховске¹

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

Мероприятия по защите от транспортного шума

Железнодорожный транспорт

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

Автомобильный транспорт

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

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

- На магистральных улицах упорядочить организацию движения транспорта, создавая регулируемые перекрестки;

¹ Может быть откорректирована в соответствии со Схемой обращения с отходами для Калининградской области после ее утверждения.

- Ограничить движение грузового транспорта в жилой застройке.
- Вывод из застройки потоков транзитного автотранспорта. Для этого в проекте предлагается строительство глубокого обхода города внешней автодорогой, которая примет на себя транзитные потоки.
- В проекте определены пути пропуска основных потоков городского грузового автотранспорта по городским автодорогам, проходящим периферийно по отношению к жилой застройке.
- Систематическая проверка технического состояния транспорта;
- Обновление подвижного состава муниципального транспорта и автоколонн;
- Применение усовершенствованного покрытия на проезжих частях, содержание его в надлежащем состоянии и его своевременный ремонт;
- В существующей жилой застройке, выходящей на магистральные улицы, рекомендуется установка двойных оконных и дверных проемов и применение специального остекления.
- При строительстве новых жилых зданий вдоль сложившихся узких магистралей необходимо:
 - размещать застройку с отступом от красных линий.
 - устройство между зданиями и красными линиями многорядной древесно - кустарниковой посадки
 - применять конструкции с повышенной звукоизоляцией и специальную планировку квартир.

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

В районах новой застройки следует соблюдать следующие планировочные мероприятия.

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

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

Охрана почв и ландшафтов

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

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

Для города требуется разработка генеральной схемы обращения с ТБО.

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

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

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

5. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Настоящий баланс составлен в границах городской черты. Баланс территории дает общее, сугубо ориентировочное представление об изменении использования городских земель в результате проектных предложений генерального плана в период расчетного срока.

По проекту значительно возрастут производственные территории в связи с размещением и резервированием новых производственных площадок в юго-западной и юго-восточной частях города, увеличатся территории под жилую застройку с освоением жилого района Нов. Деревни, территории под общественную застройку, зеленые насаждения общего пользования,

В сводном виде данные об изменении использования земель в границах городской черты представлены ниже в таблице 10.

Таблица 10

	2007г.	2015г.	2030г.
Жилая застройка, в том числе	622	700	820
<i>индивидуальными жилыми домами усадебного и коттеджного типа</i>	<i>430</i>	<i>463</i>	<i>520</i>
<i>малоэтажная высокоплотная (блокированного типа)</i>	<i>-</i>	<i>4</i>	<i>25</i>
<i>среднеэтажная многоквартирная(2-4 эт.)</i>	<i>110</i>	<i>116</i>	<i>125</i>
<i>многоэтажная многоквартирная (5-9- эт.)</i>	<i>82</i>	<i>117</i>	<i>150</i>
Резервные территории для жилищного строительства	-	-	230
Общественно-деловая застройка	34	57	85
Зеленые насаждения общего пользования	18	137	227
Производственные площадки и территория коммунально-складского назначения (включая территории автосервиса)	208	300	515
Резервные промышленные территории	-	-	410
Инженерно-транспортная инфраструктура (в т.ч. полоса отвода железной дороги)	460	520	600
<i>в т.ч. улицы, дороги, проезды</i>	<i>140</i>	<i>200</i>	<i>275</i>
Коллективные садоводства (садово-огородные участки)	260	260	260
Территории режимных объектов	900	900	900
Территории специального назначения (<i>кладбища и довоенные захоронения, свалки</i>)	32	32	40
Прочие территории (природный ландшафт, водные объекты и др.)	4968	4600	3415
ВСЕГО	7502	7502	7502