

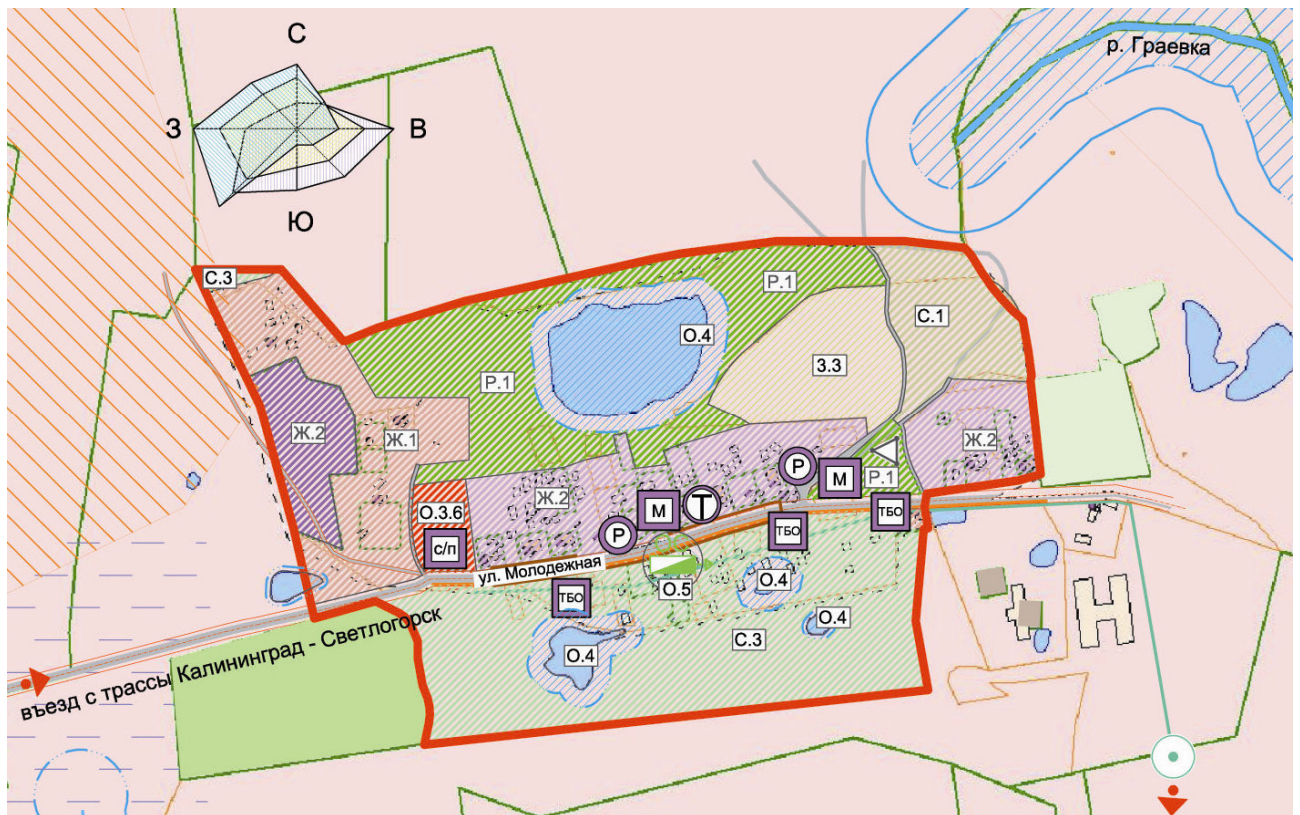
Заказчик: Администрация  
МО «Ковровское сельское  
поселение»

Документация по территориальному планированию  
МО «Ковровское сельское поселение»  
Зеленоградского района Калининградской области

**ЧАСТЬ III.**  
**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**  
**МО "КОВРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

**ТОМ III. 3.1.9**  
**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**  
**ПОСЕЛКА ЗЕЛЕНЬ ГАЙ**

пояснительная записка



Калининградская область

**ООО «ВестСтайл-Инвест»**

---

238324, Калининградская область, Гурьевский район, поселок Невское,  
улица Индустриальная, 11, телефон 8-(4012)777771

**Заказчик:**  
**Администрация**  
**МО «Ковровское сельское**  
**поселение»**

**Документация**  
**по территориальному планированию**  
**МО «Ковровское сельское поселение»**  
**Зеленоградского района Калининградской области**

**ЧАСТЬ III.**  
**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**  
**МО "КОВРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

**ТОМ III. 3.1.9**  
**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**  
**ПОСЕЛКА ЗЕЛЕНый ГАЙ**

---

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Генеральный директор  
ООО «ВестСтайл-Инвест»

Т. П. Пермякова

Руководитель проекта

Н. Ф. Малкова

Калининградская область

---

**ОБЩИЙ СОСТАВ  
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ  
МО "КОВРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

**ЧАСТЬ I.  
ОБОСНОВАНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
МО " КОВРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

Том I. Обоснование Генерального плана МО "Ковровское сельское поселение"

**ЧАСТЬ II.  
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ  
ОБОРОНЫ  
И МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ  
СИТУАЦИЙ. ОЦЕНКА ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ**

Том II.1. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.  
Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Том II.2. Оценка воздействия на окружающую среду

**ЧАСТЬ III.  
ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
МО "КОВРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

**ТОМ III. ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА МО "КОВРОВСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

**Часть III, раздел 1  
Проекты Генеральных планов  
населённых пунктов первой очереди**

- Том III.1.1. Проект Генерального плана поселка Коврово
- Том III.1.2. Проект Генерального плана поселка Заостровье
- Том III.1.3. Проект Генерального плана поселка Сальское
- Том III.1.4. Проект Генерального плана поселка Горбатовка
- Том III.1.5. Проект Генерального плана поселка Куликово
- Том III.1.6. Проект Генерального плана поселка Каменка
- Том III.1.7. Проект Генерального плана поселка Рощино
- Том III.1.8. Проект Генерального плана поселка Муромское
- Том III.1.9. Проект Генерального плана поселка Вербное
- Том III.1.10. Проект Генерального плана поселка Каштановка
- Том III.1.11. Проект Генерального плана поселка Краснофлотское
- Том III.1.12. Проект Генерального плана поселка Мельниково
- Том III.1.13. Проект Генерального плана поселка Романово
- Том III.1.14. Проект Генерального плана поселка Ольшанка
- Том III.1.15. Проект Генерального плана поселка Васильково
- Том III.1.16. Проект Генерального плана поселка Дубровка

Том III.1.17. Проект Генерального плана поселка Широкополье  
Том III.1.18. Проект Генерального плана поселка Надеждино  
Том III.1.19. Проект Генерального плана поселка Низовка

**Часть III, раздел 2**  
**Проекты Генеральных планов**  
**населенных пунктов второй очереди**

Том III.2.1. Проект Генерального плана поселка Сиренево  
Том III.2.2. Проект Генерального плана поселка Шумное  
Том III.2.3. Проект Генерального плана поселка Лужки  
Том III.2.4. Проект Генерального плана поселка Сокольники  
Том III.2.5. Проект Генерального плана поселка Калиново  
Том III 2.6 Проект Генерального плана поселка Светлово

**Часть III, раздел 3**  
**Предложения по функциональному зонированию**  
**населенных пунктов,**  
**не имеющих территориального развития**

Том III.3.1. Предложения по функциональному зонированию поселков  
Том III.3.1.1. Холмы, Том III.3.1.2 Моховое, Том III.3.1.3 Аральское, Том III.3.1.4 Родники,  
Том III.3.1.5 Александровка, Том III.3.1.6 Киевское, Том III.3.1.7 Луговское, Том III.3.1.8  
Летное, Том III.3.1.9 Зеленый Гай, Том III.3.1.10 Кудринка, Том III.3.1.11 Привольное,  
Том III.3.1.12 Безымянка, Том III.3.1.13 Рогачево, Том III.3.1.14 Горьковское, Том  
III.3.1.15 Новосельское, Том III.3.1.16 Обухово, Том III.3.1.17 Искрово, Том III.3.1.18  
Иркутское, Том III.3.1.19 Вольное, Том III.3.1.20 Озерово, Том III.3.1.21 Корчагино, Том  
III.3.1.22 Федорово, Том III.3.1.23 Веткино, Том III.3.1.24 Молочное, Том III.3.1.25  
Вершинино, Том III.3.1.26 Дачное, Том III.3.1.27 Звягинцево, Том III.3.1.28 Геройское

**СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Руководитель проекта	Н.Ф. Малкова
Главный архитектор проекта	Л.В. Иванова
Главный инженер проекта	И.В. Захарова
Архитектор	Н.И. Панченко
Архитектор	Т.С. Иванова
Инженер-экономист	И.С. Ковшура
Компьютерная графика	З.А. Башина

Справка руководителя проекта, ГАПа

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих норм СНиП, санитарных и противопожарных норм.

Руководитель проекта	Н.Ф. Малкова
Главный архитектор проекта	Л.В. Иванова

**СОСТАВ ТОМА III.3.1.9**

**Проект генерального плана поселка Зеленый Гай**

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы

№п/п	Наименование	Лист	Масштаб	Примечание
	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Материалы по обоснованию Генерального плана МО «Ковровское сельское поселение»</b>				
1.	Схема функционального зонирования со схемой планировочных ограничений и размещением объектов инфраструктуры совмещенная со схемой транспортных и пешеходных сообщений населенного пункта пос. Зеленый Гай Зеленоградского района Калининградской области	ГП-3.1.9/1	1:5 000	Н/С
2.	Проектное предложение границ населенного пункта пос. Зеленый Гай Зеленоградского района Калининградской области (план перевода земель)	ГП-3.1.9/2	1:5 000	Н/С
<b>Генеральный план населенного пункта пос. Зеленый Гай Зеленоградского района Калининградской области</b>				
1.	Схема функционального зонирования со схемой планировочных ограничений и размещением объектов инфраструктуры совмещенная со схемой транспортных и пешеходных сообщений и схемой инженерных коммуникаций	ГП-3.1.9/3	1:5 000	Н/С

## ОГЛАВЛЕНИЕ ТОМА III. 3.1.9

<b>Исходные данные.....</b>	<b>8</b>	
<b>Введение.....</b>	<b>10</b>	
<b>А. ОБОСНОВАНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА</b>		
<b>И Существующее положение</b>		
1. Природно-климатические условия .....	10	
2. Общая характеристика поселка .....	11	
3. Транспортное обслуживание .....	12	
4. Планировочные ограничения.....	13	
5. Выводы комплексного градостроительного анализа территории.....	13	
<b>Б. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ</b>		
<b>ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.....</b>		<b>14</b>
1. Функциональное зонирование.....	14	
2. Планировка и благоустройство.....	15	
3. Обслуживание жителей поселка.....	16	
4. Транспортная инфраструктура.....	16	
5. Инженерно-техническое обеспечение.....	16	
6. Баланс территории.....	17	
<b>ОЦЕНКА ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ .....</b>	<b>18</b>	
<b>ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ.....</b>	<b>22</b>	
 <b>ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ</b>		



### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

1. Постановление Главы МО «Ковровское сельское поселение» № от 20.08.2009 г. № 95 «О разработке проекта генерального плана МО «Ковровское сельское поселение».
2. Задание на разработку проекта генерального плана МО «Ковровское сельское поселение».
3. Поручение Губернатора Калининградской области от 13.11.2009 г. № 257/пр. п. 22 об организации разработки проектов границ территорий объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, включающих воинские мемориалы и братские могилы. Письмо от 26.01.2010 г. № 162.
4. Правительство Калининградской области. Министерство по развитию территорий и взаимодействию с органами местного самоуправления. Основные характерные замечания по проектам территориального планирования. Письмо от 04.03.2010 г. № МП-640.
5. Письмо Агентства по градостроению Правительства Калининградской области от 26.03.2010 г. № 548 о введении в действие СанПиН 2.1.5.2582-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к охране прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования населения». Письмо от 05.04.2010 г. № 1052.
6. Письмо Агентства по градостроению Правительства Калининградской области с рекомендациями и общими требованиями Службы по экологическому контролю и надзору Калининградской области, подготовленными по результатам рассмотрения проектов генеральных планов муниципальных образований. Письмо от 05.04.2010 г. № 1084.
7. Правительство Калининградской области Агентство по градостроению. О разработке проектов границ территорий объектов культурного наследия местного (муниципального) значения. Письмо от 15.04.2010 г. № 732 г.
8. Перечень объектов культурного наследия, расположенных на территории МО «Зеленоградский район», представленный Службой государственной охраны объектов культурного наследия Правительства Калининградской области. Письмо от 12.04.2010 г. № 1176.
9. Правительство Калининградской области Министерство сельского хозяйства и рыболовства. О наличии земель сельскохозяйственных угодий, земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, объектах сельского хозяйства на территории МО «Ковровское сельское поселение». Письмо от 02.04.2010 г. № МСХ-923.
10. Правительство Калининградской области. Агентство по имуществу Калининградской области. Перечень земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Калининградской области, расположенных на территории МО «Ковровское сельское поселение». Письмо от 15.03.2010 г. № АБ-800.
11. Данные Муниципального унитарного предприятия коммунального хозяйства города Калининграда «Водоканал» о питьевых водохранилищах, каналах и их зонах санитарной охраны. Письмо от 31.03.2010 г. № Т-320.
12. Данные отдела водных ресурсов по Калининградской области Невско-Ладожского бассейнового водного управления о наличии водоохраных зон водных объектов на территории МО «Ковровское сельское поселение». Письмо от 30.03.2010 г. № Р718-286.
13. Данные Муниципальное образование «Зеленоградский район» о существующей сети автодорог и перспективному строительству на территории МО «Зеленоградский район». Письмо от 30.03.2010 г. № 950.



14. Управление по недропользованию по Калининградской области (Калининграднедра). Выдержка из пояснительной записки к карте «Полезные ископаемые Зеленоградского района» с сокращениями и добавлениями актуальной информации по состоянию на 01.01.2009 г., а также схема размещения полезных ископаемых в Зеленоградском районе. Письмо от 22.03.2010 г. № 184-п.
15. Государственное учреждение Калининградской области «Управление дорожного хозяйства Калининградской области». План трассы автодороги – от подъезда к Светлогорску до подъезда к Зеленоградску, проходящей по территории МО «Ковровское сельское поселение» – IV очередь строительства кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны и реконструкции Северного и Южного обходов г. Калининграда. Письмо от 19.03.2010 г. № 27-1/440.
16. Данные ОАО «576 УНР» Калининградсвязстрой». Согласование от 18.03.2010 г.
17. Государственное учреждение Калининградской области «Управление дорожного хозяйства Калининградской области». Перечень и схема автомобильных дорог общего пользования регионального значения, проходящих по территории МО «Ковровское сельское поселение». Письмо от 17.03.2010 г. № 27-1/413.
18. Данные ОАО «Северо-Западный Телеком». Ситуационная схема ВОЛП участок: МО «Ковровское сельское поселение». Письмо от 17.03.2010 г. № 26-05/35.
19. Данные ЗАО «Аэропорт Храброво» по зонам ограничения жилищного строительства в окрестностях аэропорта Калининград (Храброво) по фактору загрязнения атмосферного воздуха и по фактору авиационного шума. Письмо от 17.03.2010 г. № 366.
20. Федеральное государственное учреждение Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Калининградской области. Письмо от 11.03.2010 г. № 117.
21. Правительство Калининградской области. Агентство по градостроению. Ссылка на сайт Правительства Калининградской области, где находятся схемы территориального планирования Калининградской области. Письмо от 3.03.2010 г. № 383 и от 11.03.2010 г. № 428.
22. Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Калининградской области. Сведения государственного кадастра объектов недвижимости. Письмо от 02.03.2010 г. №490-01/28.
23. ОАО «Объединенные канализационно-водопроводные очистные сооружения курортной группы городов». Технические условия для разработки генплана МО «Ковровское сельское поселение» и схема существующего напорного коллектора от г. Зеленоградска до площадки ОАО «ОКОС».
24. Схема размещения морского терминала СПГ.
25. ООО «Магистраль-связь». План-карта территории МО «Ковровское сельское поселение», Зеленоградский район с нанесением кабелей связи Министерства Обороны РФ, обслуживаемые ООО «Магистраль-связь» и кабелей связи ВОЛП Министерства Обороны РФ.
26. Чертежи границ земельных участков МО «Ковровское сельское поселение», передаваемых под гражданские кладбища в пос. Заостровье, Коврово, Куликово, Луговское, Лужки, Мельниково, Романово.
27. МО «Ковровское сельское поселение». Сведения о численности населения, проживающего на территории Ковровского сельского поселения Зеленоградского района на 1.01.2010 г.
28. МО «Ковровское сельское поселение». Список детей дошкольного возраста по поселкам МО «Ковровское сельское поселение».
29. МО «Ковровское сельское поселение». Сведения по зарегистрированным предприятиям, расположенным в МО «Ковровское сельское поселение».

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект Генерального плана поселка Зеленый Гай разработан согласно задания администрации МО «Ковровское сельское поселение», утверждённого Главой администрации и согласованного Агентством по градостроению Правительства Калининградской области.

Основанием для разработки градостроительной документации является:

Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 90-ФЗ;

Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

При выполнении проекта учтены рекомендации следующей нормативной литературы:

СНиП 2.07.01.89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;

СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Разрешительным документом для ООО «ВестСтайл-Инвест» на разработку данного проекта является Муниципальный контракт №1 от 25 января 2010 года.

Основание для разработки проекта – Постановление № 95 от 20.08.2009г. «О разработке проекта генерального плана МО «Ковровское сельское поселение»

### **А. ОБОСНОВАНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

#### **I. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

##### **1. ПРИРОДНО - КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

Климат - умеренно - континентальный. Температурный режим характеризуется средней температурой января минус 2,6 °С и средней температурой июня - плюс 16-17,6 °С.

Среднегодовое количество осадков - 600 - 700 мм, в отдельные годы - 1000 мм. Преобладают юго-западные и западные ветры со средней годовой скоростью - 3,5 м/сек.

Среднегодовая относительная влажность воздуха - 80-82 %, с апреля по сентябрь в дневные часы снижается до 70 - 72 %.

Высота снежного покрова - 10 см. Минимальная глубина промерзания – 0,8 м, максимальная - 1,12 м.

Район проектируемой территории находится под активным воздействием атлантических циклонов, которые способствуют неустойчивости погодных явлений. Направления господствующих ветров зимой - южные и юго-западные, летом - западные и северо-западные.

По строительно-климатическому районированию территория относится к району II - Б. Расчетные температуры для проектирования отопления и вентиляции соответственно равны -18 и -16 °С. Продолжительность отопительного периода – 195 дней.

Рельеф рассматриваемой территории – холмисто-моренные озерные равнины. Имеются возвышенности, склоны, замкнутые понижения, ямы, пруды. В понижениях во влажные периоды года скапливается вода. Большая часть территории занята под сельскохозяйственными угодьями.

Понижения на территории, как правило, заболочены, что связано с неблагоприятными условиями поверхностного стока и слабой фильтрационной способностью грунтов, залегающих поверхностно.

Разведанные месторождения полезных ископаемых в пределах границ анализируемой территории отсутствуют.

## **2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОСЕЛКА**

Поселок Зеленый Гай расположен на территории Муниципального образования «Ковровское сельское поселение» Зеленоградского района Калининградской области. Согласно информации администрации МО «Ковровское сельское поселение», исх. № 474 от 17.05.2010 г., жилой фонд поселка характеризует следующими основными показателями:

- Общая площадь жилых домов – 3106,0 кв.м.;
- Количество домов - 16
- Количество квартир – 59;

- Количество хозяйств – 65;
- поголовье скота на личных подворьях – 33 головы;
- поголовье птиц на личных подворьях – 122;
- Общая площадь земельных участков занятых под ЛПХ – 4,69га
- Население – 198 чел., постоянно проживает (зарегистрированных по месту жительства) - 175 чел. Проживающих 1 год и более и незарегистрированных по месту жительства – 23 чел.
- Детей дошкольного возраста 17 человек.

По демографической структуре населения данные отсутствуют, основная часть населения пос. Зеленый Гай трудоспособного возраста.

Согласно статистическим сведениям, население поселка за последние пять лет остается примерно на одном уровне.

Поселок окружен землями сельскохозяйственного назначения. Населенный пункт Зеленый Гай находится в запретном районе взрыво-пожароопасного объекта.

Существующая жилая застройка сосредоточена, в основном, вдоль жилой улицы Молодежная, проходящей через поселок, и представляет собой усадьбную и многоквартирную жилую застройку.

Географическое местоположение пос. Зеленый Гай в целом благоприятное – это хорошая транспортная доступность, приближенность к морскому побережью Балтийского моря. В поселке имеются инженерные коммуникации. Однако, поселок не предполагает увеличения площади по причине отсутствия территории для развития и по причине нахождения поселка в запретном районе взрыво-пожароопасного объекта.

### **3.ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ**

Поселок расположен в одном километре к востоку от автодороги регионального значения Калининград-Светлогорск (через Переславское).

Улично-дорожная сеть в поселке представлена одной жилой улицей Молодежная. Транспортное сообщение осуществляется автобусами, проходящими из города Калининграда в город Светлогорск. Имеется автобусная

остановка. В трех километрах от поселка имеется остановочный пункт пригородных электропоездов Переславское-Западное.

#### 4. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Основными планировочными ограничениями, выявленными на анализируемой территории, являются: охранный зона водных объектов; санитарно-защитная зона от очистных сооружений; запретный район.

#### 5. ВЫВОДЫ КОМПЛЕКСНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ТЕРРИТОРИИ

Комплексный градостроительный анализ существующей территории поселка показывает, что его перспективное развитие не представляется возможным по причине отсутствия территории для развития. Общую концепцию планировки и благоустройства территории поселка необходимо направить на приведение в соответствие нормам СНиП существующей застройки, обустройство поселка самыми необходимыми объектами благоустройства для обеспечения нормальной жизнедеятельности населения.

#### Современное использование территории населенного пункта Зеленый Гай

Таблица №1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	В % к итогу
1	2	3	4	5
	<b>Территория в сложившейся границе поселка</b>	га	<b>40,27</b>	<b>100,0</b>
	в том числе территории: - жилой зоны существующей	га	<b>9,54</b>	<b>23,7</b>
	улично-дорожной сети	га	<b>1,92</b>	<b>4,8</b>
	Общественно-деловой зоны	га	<b>0,70</b>	<b>1,7</b>
	Промышленная зона	га	-	-
	Зона инженерной инфраструктуры	га	<b>0,38</b>	<b>0,9</b>
	Зона сельхозиспользования (ЛПХ)	га	<b>11,98</b>	<b>29,7</b>
	Зона рекреации	га	<b>3,24</b>	<b>8,1</b>
	Зона акваторий	га	<b>4,78</b>	<b>11,9</b>
	Зона фонда перераспределения сельских земель	га	<b>7,73</b>	<b>19,2</b>

## **Б. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

### **ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

Целью данного проекта является:

- определение границ поселка Зеленый Гай;
- выявление и оценка резервов и ограничений, на основе анализа территории населенного пункта и прилегающих к нему земель.

Проектное предложение по функциональному зонированию является основой для разработки проекта генерального плана населенного пункта.

Реализация поставленной цели предполагает решение ряда задач:

- определение приоритетов перспективного функционального и территориального развития поселка для создания благоприятных условий жизнедеятельности населения;
- обеспечение охраны природы;
- возможность пространственного изменения существующего поселка Зеленый Гай;
- определение территориальных резервов;
- определение мест приложения труда и размещение объектов социальной сферы и инфраструктуры объектов обслуживания поселкового значения.

Проект генерального плана поселка Зеленый Гай МО «Ковровского сельского поселения» выполнен на основе анализа сложившихся тенденций, градостроительной ситуации, прилегающих к посёлку земель.

#### **1. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

С учетом ограничений на использование территорий определяется функциональное назначение и интенсивность использования каждой территориальной зоны.

Вид и интенсивность использования территорий установленных зон и ограничения на их использование определяются правилами землепользования и застройки, включающими в себя схему зонирования и правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом.

Цель зонирования - обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения; защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; предотвращение загрязнения окружающей природной среды.

На территории поселка проектным решением сформированы следующие зоны функционального использования территории:

1) **жилая зона поселка** представлена усадебными и многоквартирными жилыми домами;

2) **административно-деловая зона** представлена магазинами, спортивным сооружением;

3) **рекреационная зона** представлена зелеными насаждениями общего пользования;

4) **зона сельскохозяйственного использования** представлена землями личного подсобного хозяйства;

5) **зона транспортной инфраструктуры** одной жилой улицей Молодежная.

6) **зона ограничений** - охранная зона водных объектов; санитарно-защитная зона от очистных сооружений; запретный район от взрыво-пожароопасного объекта.

## 2. ПЛАНИРОВКА И БЛАГОУСТРОЙСТВО

Жилая застройка поселка Зеленый Гай сохраняется. В поселке имеются существующие объекты инфраструктуры как оборудованная площадка для сбора ТБО, магазин продовольственных и непродовольственных товаров, остановка общественного транспорта,

Проектом предусмотрены объекты благоустройства поселка, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населения:

- устройство пешеходного перехода,
- установка таксофона,
- устройство гостевой парковки на 4 автомобиля,



Основными элементами озеленение посёлка являются сады жителей поселка и зеленые насаждения общего пользования.

### **3. ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИТЕЛЕЙ ПОСЕЛКА**

Жители поселка Зеленый Гай пользуются услугами по всем направлениям в следующих поселках МО «Ковровское сельское поселение»:

**Администрация** Муниципального образования «Ковровское сельское поселение» - поселок Коврово в 14 км от поселка Зеленый Гай.

**Образование:** Общеобразовательная школа расположена в поселке Романово в 6 километрах от поселка Зеленый Гай. Школьники доставляются в школу школьным автобусом.

Детское дошкольное учреждение (детский сад) находится в поселке Романово в 6 километрах от поселка Зеленый Гай.

**Учреждения культуры:** поселок Романово – дом культуры в 6 км от поселка Зеленый Гай.

**Отделение связи:** поселок Романово (6 км).

**Торговля, общественное питание и бытовое обслуживание** – поселок Романово (6км).

### **4. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

Основные внешние транспортные связи пос. Зеленый Гай осуществляются в основном автомобильным транспортом.

Расстояние до поселка Коврово - центра МО «Ковровское сельское поселение» составляет 14 км; до районного центра г. Зеленоградск - 23 км; до областного центра города Калининграда составляет 23 км по автодорожной сети.

В поселке Переславское-Западное, находящемся в 3 километрах от поселка Зеленый Гай имеется остановочный пункт железнодорожного транспорта электропоездов, следующих по маршрутам: Калининград – Светлогорск.

Связь с Аэропортом осуществляется автобусными маршрутами.

### **5. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

#### **Электроснабжение**

Потребителями электроэнергии являются существующие жилые здания. Увеличение нагрузки на сети электроснабжения не планируется.

### **Газоснабжение**

Ориентировочная потребность в газе для жилых и общественных зданий определяется в соответствии с рекомендациями СП 42-т101-2003.

Посёлок Зеленый Гай не газифицирован.

### **Теплоснабжение**

Теплоснабжение жилой застройки предполагается от поквартирных котелков на твердом топливе.

### **Водоснабжение и водоотведение**

**Водоснабжение** централизованное, общая протяженность водопроводных сетей 3000м.

**Водоотведение** очистные сооружения.

Дождевые стоки должны собираться в придорожные лотки.

## **6. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ**

*Таблица №2*

<b>№ п/п</b>	<b>Показатели</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Территория, га</b>	<b>В % к итогу</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
	<b>Территория в сложившейся границе поселка</b>	га	<b>40,27</b>	<b>100,0</b>
	в том числе территории: - жилой зоны существующей	га	<b>9,54</b>	<b>23,7</b>
	улично-дорожной сети	га	<b>1,92</b>	<b>4,8</b>
	Общественно-деловой зоны	га	<b>0,70</b>	<b>1,7</b>
	Промышленная зона	га	-	-
	Зона инженерной инфраструктуры	га	<b>0,38</b>	<b>0,9</b>
	Зона сельхозиспользования	га	<b>11,98</b>	<b>29,7</b>
	Зона рекреации	га	<b>3,24</b>	<b>8,1</b>
	Зона акваторий	га	<b>4,78</b>	<b>11,9</b>
	Зона перераспределения фонда сельских земель	га	<b>7,73</b>	<b>19,2</b>

## **ОЦЕНКА ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ**

### **Общие положения**

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 06.10.2003 г. № 131 -ФЗ.

«О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 г. № 52 - ФЗ.

«Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993 г. №5487-1.

«Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. № 7 - ФЗ.

Учитывая расположение проектируемой территории на границе первой курортной зоны (первая зона горно-санитарной охраны курорта г. Светлогорск-Отрадное) и непосредственное нахождение во второй курортной зоне настоящим проектом предъявляются повышенные требования по охране и оздоровлению окружающей среды. С этой целью проектом предусмотрены следующие основные природоохранные мероприятия.

### **Природоохранные мероприятия**

Основное направление планировки и благоустройства пос. Зеленый Гай Ковровского сельского поселения - повышение экологического благополучия жителей поселка, сохранение, стабилизацию и улучшение экологической обстановки района.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия. Это обязательная установка локальных очистных сооружений.

Экологические ограничения хозяйственной деятельности вводятся в соответствии с законодательными актами РФ и Калининградской области,

нормативно-техническими документами в целях сокращения поступления загрязняющих веществ в окружающую среду.

Градостроительные мероприятия направлены на установление границ санитарно-защитных зон промышленных предприятий, коммунальных и инженерных объектов, коридоров автомобильных дорог, а также разработку мероприятий по защите населения в этих зонах с учетом перспективного территориального развития.

### **Мероприятия по защите воздушного бассейна от загрязнения**

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха является автотранспорт, котелки и печи, работающие на твердом топливе в поселке.

На территории производственной веществ от механического оборудования и котельных.

С целью улучшения качества атмосферного воздуха, проектом намечаются следующие мероприятия:

Установление для всех источников загрязнения воздушного бассейна уровня предельно допустимых выбросов, обеспечивающих нормативные предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосфере.

Применение на производственно-коммунальных предприятиях новых технологий, современного оборудования, позволяющих снизить количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферу.

Модернизация существующих предприятий с обязательным снижением уровня вредного воздействия на воздушный бассейн.

Реализация инженерно-технических мероприятий, обеспечивающих снижение уровня загрязнения воздушного бассейна.

Введение системы мониторинга воздушного бассейна.

Формирование санитарно-защитных зон.

Сокращение (по возможности) размеров санитарно-защитных зон. Реализация предложенного комплекса природоохранных мероприятий в процессе проектирования, строительства и развития производственно-коммунальных зон

позволят обеспечить уровень загрязнения атмосферного воздуха проектируемого объекта в пределах предельно допустимых показателей.

### **Мероприятия по охране и рациональному использованию водных ресурсов**

Источниками водоснабжения проектируемого пос. Зеленый Гай Ковровского сельского поселения является артезианская скважина, которая обеспечивает поселок водой для питьевых, хозяйственных и противопожарных нужд. В связи с этим, проектом предусматриваются следующие мероприятия:

Установление и соблюдение необходимых расстояний до застройки от источников водоснабжения.

### **Мероприятия по предотвращению загрязнения воды и почвы**

В поселке Зеленый Гай Ковровского сельского поселения очистные сооружения по очистке хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод отсутствуют. Жилые дома не имеют сетей канализации. Применение септиков для очистки бытовых стоков позволит сократить негативное воздействие на окружающую среду, снизить вероятность аварийных загрязнений поверхностных и грунтовых вод, почвы.

### **Мероприятия по защите территории от загрязнения отходами**

Сбор бытовых отходов с последующей утилизацией на свалке ТБО позволит сохранить окружающую среду и значительно снизить негативное воздействие на нее.

### **Физические факторы воздействия (шум)**

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автомобильный транспорт, промышленные предприятия. Проектом предусматривается защита от транспортного шума путем создания защитных полос озеленения.

При сохранении существующей застройки предлагаются следующие мероприятия:

- Ограничение движения грузового транспорта в жилой застройке.
- Систематическая проверка технического состояния транспорта.
- Применение усовершенствованного покрытия на проезжей части, содержание в надлежащем состоянии, своевременный ремонт.

■ В существующей жилой застройке рекомендуется установка двойных оконных и дверных проемов, применение специального остекления.

### **Зеленые насаждения**

При организации охраны окружающей среды особую роль играют зеленые насаждения, снимающие техногенную нагрузку от производственного предприятия, улавливающие и защищающие от шумовых факторов население.

Зеленые насаждения - санитарно-защитная зона от автодороги.

Сохранение и посадка зеленых насаждений обеспечит высокий уровень благоустройства, озеленение поселка.

### **Санитарная очистка территории**

Одной из самых острых экологических проблем посёлка и прилегающих территорий является проблема сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО). Проблема усугубляется спецификой образования ТБО по сезонам года

Первым этапом в системе сбора ТБО является селективный (раздельный) сбор отслуживших бытовых предметов и элементов, являющихся носителями токсичности: батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов, остатков краски и др. Количество таких отходов будет не велико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или на захоронение.

Необходимо наладить раздельный сбор остальных (нетоксичных) видов ТБО: упаковочной пластиковой и металлической тары, стекла, бумаги и картона в отдельные контейнеры, установленные на специальных площадках. Сборные площадки обустриваются в соответствии с санитарными нормами и оформляются

зелеными насаждениями специально подобранного породного состава. Параллельно с техническими мерами необходимо проводить широкое экологическое воспитание и образование населения в сфере обращения с ТБО на самых различных уровнях.

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности, окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку, отраженную в проекте генерального плана поселка Зеленый Гай.

## **ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ**

Поселок расположен в одном километре к востоку от автодороги регионального значения Калининград-Светлогорск (через Переславское).

Расстояние до поселка Коврово - центра МО «Ковровское сельское поселение» составляет 14 км; до районного центра г. Зеленоградск - 23 км; до областного центра города Калининграда составляет 23 км по автодорожной сети.

В поселке Переславское-Западное, находящемся в 3 километрах от поселка Зеленый Гай имеется остановочный пункт железнодорожного транспорта электропоездов, следующих по маршрутам: Калининград – Светлогорск.

Численность населения составляет 198 человек, постоянно проживает 175 человек.

Поселок застроен 16 усадебными и многоквартирными жилыми домами с различной степенью физического износа.

- Большинство существующих домов - с приусадебными участками, превышающими нормативные показатели. Общая площадь жилого фонда, согласно сведениям Зеленоградского отделения Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация», составляет 3106 кв. м. общей (59 квартир).

Из объектов первичного обслуживания населения в поселке присутствуют магазин продовольственных непрод. товаров.

В поселке имеются сети водоснабжения, бытовая канализация и очистные сооружения.

Отопление жилых домов печное на твердом топливе

Климат умеренно-континентальный. Температурный режим характеризуется средней температурой января минус 2,6°С и средней температурой июня плюс 16-17,6 °С.

Среднегодовое количество осадков - 600 - 700 мм, в отдельные годы 1000 мм. Преобладают юго-западные и западные ветры со средней годовой скоростью - 3,5 м/сек.



Среднегодовая относительная влажность воздуха - 80-82 %, с апреля по сентябрь в дневные часы снижается до 70 - 72 %.

Высота снежного покрова -10 см. Минимальная глубина промерзания -0,8 м, максимальная -1,12 м.

Район территории поселка находится под активным воздействием атлантических циклонов, которые способствуют неустойчивости погодных явлений. Направления господствующих ветров зимой - южные и юго-западные, летом - западные и северо-западные.

По строительно-климатическому районированию территория относится к району II-Б. Расчетные температуры для проектирования отопления и вентиляции соответственно равны -18 и -16 °С. Продолжительность отопительного периода - 195 дней.

Рассматриваемая территория характеризуется ровным и спокойным рельефом. Значительных перепадов высотных отметок местности на ней не наблюдается.

По наблюдениям на данной территории могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

- Штормовые и ураганные ветры;
- снежные заносы и гололед.

### **Светомаскировка**

Калининградская область расположена в зоне постоянного действия режима по световой маскировке.

Мероприятия, обеспечивающие осуществление светомаскировки, должны быть выполнены заблаговременно, в соответствии с рекомендациями СНиП 2.01.53-84 «Световая маскировка населённых пунктов и объектов народного хозяйства» и предусматривать два режима затемнения - частичного и полного.

Режим частичного затемнения не должен нарушать жизнедеятельность территории жилого образования и должен обеспечивать введение режима полного затемнения в установленные сроки.

Режим полного затемнения вводится по сигналу «Воздушная тревога» и отменяется с введением сигнала «Отбой воздушной тревоги».

Переход на режим полного затемнения должен предусматривать:

Отключение всех средств уличного освещения, средств регулирования дорожного движения, наружного и внутреннего освещения зданий и сооружений, кроме специальных установок наружного и внутреннего освещения; осуществление светомаскировки транспорта.

Пульт управления наружным освещением размещается в трансформаторной подстанции.

### **Оповещение**

Оповещение населения о сигналах ГО и ЧС предусматривается по радиотрансляционной и телефонной сети; на площадках объектов, как дополнение, должны быть установлены громкоговорители.

Для оповещения населения, кроме радиотрансляционной сети и телефона, предусмотреть использование наружных сирен. Обязательное дублирование электросигналов необходимо с пункта управления ГО объекта.

Данный раздел разработан для проектирования генерального плана населенного пункта пос. Зеленый Гай Ковровского сельского поселения. В полном объеме раздел «Инженерно - технические мероприятия ГО. Мероприятия по предупреждению ЧС» будет разработан на последующих стадиях проектирования с учётом рекомендаций следующей нормативной литературы:

1. СНиП 2.01.51-90.
2. СНиП 11-107-98 (п. 5);  
«Инструкция о составе, порядке разработки, согласовании ИТМ ГО в проектах планировки и застройки городов и населенных пунктов».
3. Руководство по составлению раздела ИТМ ГО в проектах генеральных планов, проектах планировки и застройки населенных пунктов.
4. СП 11-112-2001.
5. СНиП 11-11-77\*.
6. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка

## **ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ**