

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ВестСтайл-Инвест»**

---

ИНВ.№ \_\_\_\_\_

ЭКЗ.№ \_\_\_\_\_

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

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

**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
МО " КОВРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

**ПОЛОЖЕНИЯ  
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**Калининградская область, 2012г.**

---

## 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

**Проект генерального плана  
 МО «Ковровское сельское поселение»**

**1. Положения о территориальном планировании**

**2. Графические материалы:**

<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Прим.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
1.	Проектный план, совмещенный со схемой планируемого функционального зонирования	1	1:25 000	Н/С
2.	Схема планируемого размещения объектов электро -, тепло-, газо - и водоснабжения	2	1:25000	Н/С
3.	Схема планируемого размещения автодорог общего пользования, мостов и иных транспортных и инженерных сооружений	3	1:25000	Н/С
4.	Схема планируемого размещения объектов инфраструктуры и объектов капитального строительства регионального и местного значения	4	1:25000	Н/С
5.	Схема изменения существующих границ земель сельскохозяйственного назначения	5	1:25000	Н/С
6.	Схема границ населённых пунктов входящих в состав поселения	6	1:25000	Н/С
7.	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий	7	1:25000	Н/С
<b>Приложения – обоснования и генеральные планы населенных пунктов (53 поселка)</b>				
	Схема функционального зонирования		1:5000	Н/С
	Схема планировочных ограничений		1:5000	Н/С
	Схема размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения		1:5000	Н/С

**\* Перечень населенных пунктов**

I очередь проектирования		II очередь проектирования	
1	<b>Коврово</b>	27	Сиренево
2	Романово	28	Лётное
3	Муромское	29	Рогачево

Документация по территориальному планированию МО «Ковровское сельское поселение»  
Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение»

4	Мельниково		30	Луговское
5	Заостровье		31	Озерово
6	Рощино		32	Зелёный гай
7	Низовка		33	Новосельское
8	Ольшанка		34	Шумное
9	Краснофлотское		35	Кудринка
10	Куликово		36	Привольное
11	Дубровка		37	Безымянка
12	Сальское		38	Горьковское
13	Горбатовка		39	Обухово
14	Каменка		40	Искрово
15	Широкополье		41	Лужки
16	Сокольники		42	Иркутское
17	Моховое		43	Вольное
18	Каштановка		44	Калиново
19	Холмы		45	Корчагино
20	Александровка		46	Фёдорово
21	Вербное		47	Веткино
22	Васильково		48	Молочное
23	Киевское		49	Вершинино
24	Аральское		50	Светлово
25	Надеждино		51	Дачное
26	Родники		52	Звягинцево
			53	Геройское

## Оглавление

### 1. Общая часть

1. Общая часть.....	7
2. Состав авторского коллектива.....	8
3. Термины и определения.....	9
4. Перечень используемых сокращений.....	12

### 2. Цели и задачи территориального планирования.....12

- Цели проекта.....	12
- Задачи проекта.....	13

### 3. Перечень мероприятий по территориальному планированию

2.1 Основные принципы проектной организации территории .....	14
2.2 Развитие планировочной структуры и функциональное зонирование территории .....	15
2.3. Жилищное строительство .....	17
2.4. Мероприятия по развитию сети объектов социального, культурного и бытового обслуживания населения:.....	18
- образование.....	19
- здравоохранение.....	20
- культура.....	21
- сфера торговли и общественного питания.....	21
- финансовые учреждения и учреждения связи .....	22
- предприятия общественно-производственной сферы.....	22
- коммунальная сфера.....	22
2.5. Развитие транспортной инфраструктуры.....	28
2.6. Развитие промышленных и производственных зон.....	29
2.7. Рекреационно- туристическая инфраструктура и ее развитие.....	34
2.8. Перечень мероприятий по сохранению объектов культурного наследия.....	38
2.9. Проектное увеличение численности населения.....	39
2.10. Инженерно-техническое обеспечение территории .....	45
электроснабжение.....	45
- газоснабжение.....	47
-теплоснабжение.....	50
- водоснабжение.....	51
- водоотведение.....	52
-обращение с отходами.....	59

2.11. Инженерная подготовка территорий.....	61
2.12 Перспективные направления экономического развития.....	67
<b>3. Описание карт.....</b>	<b>69</b>
- Проектный план, совмещенный со схемой планируемого функционального зонирования.....	69
- Схема планируемого размещения объектов электро -, тепло -, газо- и водоснабжения.....	72
- Схема планируемого размещения автодорог общего пользования, мостов и иных транспортных и инженерных сооружений в границах населённых пунктов...	73
- Схема планируемого размещения объектов инфраструктуры и объектов капитального строительства регионального и местного значения .....	73
- Схема изменения границ земель сельскохозяйственного назначения.....	74
- Схема изменения границ населённых пунктов.....	74
<b>4. Проектное предложение по изменению границ муниципального образования .....</b>	<b>74</b>
<b>5. Проектное предложение по изменению категорий земель.....</b>	<b>76</b>
<b>6. Техничко-экономические показатели.....</b>	<b>79</b>
<b>7. Земли сельхозназначения выделенные под пастбища.....</b>	<b>81</b>

**Приложение:**

Уменьшенные копии основных графических материалов

## **1.Общая часть**

Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение» выполняется обществом с ограниченной ответственностью «ВестСтайл-Инвест» по заказу администрации Муниципального образования «Ковровское сельское поселение» на основании Муниципального контракта №1 от 25 января 2010 года.

Генеральный план выполняется в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации (Градостроительным кодексом, Земельным кодексом, Федеральным законом об общих принципах организации местного самоуправления в РФ), а также действующими нормативно-техническими документами - и согласно заданию на проектирование.

Проект Генерального плана Ковровского сельского поселения - основной документ территориального планирования муниципального образования, определяющий стратегию градостроительного развития МО "Ковровское сельское поселение" - разрабатывается в интересах населения, должен способствовать формированию среды жизнедеятельности, определению направления развития и зонирования территории, а также развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. Проект Генерального плана поселения учитывает градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, улучшению экологического обеспечения.

Данный генеральный план выполнен на основании ряда программ, направленных на социальное и экономическое развития МО «Зеленоградский район», Схемы территориального планирования Калининградской области и других документов, содержащих программы социально-экономического развития территории муниципального образования «Ковровское сельское поселение».

Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение» выполняется на следующий проектный период: первая очередь 2020 год и расчетный срок 2031 год.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком. Графические материалы выполняются в программе AutoCad 2011. и

представляются в электронном виде в формате на CD - диске и на бумажных носителях в М 1:5 000 (поселки) и М 1:25 000 (основные чертежи).

Кадастровый план М 1:5 000 и М 1:25 000 предоставлен Заказчиком.

Разработка проектной документации велась в три этапа:

**1 этап:** Разработаны материалы по обоснованию генерального плана МО "Ковровское сельское поселение";

– *в составе материалов по обоснованию генерального плана МО "Ковровское сельское поселение"* – анализ состояния территории, проблем и направлений ее комплексного развития; *обоснование решения задач территориального планирования;* мероприятия по территориальному планированию; обоснование предложений по территориальному планированию, этапы их реализации; перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

**2 этап:** разработаны проекты генеральных планов поселков: Коврово, Заостровье, Сальское, Горбатовка, Куликово, Каменка, Рощино, Сокольники, Холмы, Муромское, Вербное, Каштановка, Краснофлотское, Мельниково, Романово, Ольшанка, Моховое, Васильково, Дубровка, Широкополье, Аральское, Надеждино, Родники, Низовка, Александровка, Киевское, которые входят в **первую очередь проектирования.**

**3 этап:** разработаны проект генерального плана МО «Ковровское сельское поселение» и Генеральные планы населенных пунктов (**вторая очередь проектирования**), входящих в состав сельского поселения.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации проект генерального плана содержит Положения о территориальном планировании, содержащие цели и задачи территориального планирования и перечень мероприятий по территориальному планированию, а так же соответствующие карты (схемы).

## **2. Состав авторского коллектива**

*В работе над проектом принимали участие следующие специалисты:*

- Пермякова Т.П. - руководитель проектного бюро;



- Малкова Н.Ф. - руководитель проекта, ГИП;
- Иванова Л.В. - ГАП
- *Отдельные разделы проекта разработаны:*
- Архитектурно-планировочные решения – ГАП Иванова Л.В.;  
архитекторы: Башина З.А., Иванова Т.С., Панченко Н.Н., Юров В.В.
- Экономические разделы – ГИП Малкова Н.Ф., архитектор Панченко Н.Н., инженер-экономист Резников И.Л.;
- Транспортные разделы – ГАП Иванова Л.В., архитекторы: Башина З.А., Иванова Т.С., инженер Ковшура И.С.;
- Раздел водоснабжения и водоотведения - инженер Михина О.В.;
- Раздел энергоснабжения, газоснабжения – Архипова Т.Г.;
- Раздел ИТМ по ГО и ЧС - ГИП Малкова Н.Ф.; ГАП Иванова Л.В., архитектор Иванова Т.С.;
- Раздел комплексной оценки территории и раздел инженерная подготовка территории - ГИП Малкова Н.Ф.; ГАП Иванова Л.В.
- Раздел охраны окружающей среды - инженер Захарова И. В.;
- Компьютерное оформление – архитекторы: Башина З.А., Иванова Т.С.; Панченко Н.Н., Юров В.В.

### **3. Термины и определения**

Для целей настоящего проекта термины и определения используются в следующих значениях:

*градостроительная деятельность* - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

*территориальное планирование* - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

*градостроительная документация* - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

*задание на проектирование* (градостроительное задание) - документ, содержащий требования к составу, содержанию и последовательности выполнения работ по разработке проектов генеральных планов, а также к их качеству, порядку и условиям выполнения в составе контракта (договора) на разработку проектов;

*градостроительное зонирование* - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

*градостроительное регулирование* - деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

*градостроительный регламент* - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

*зоны с особыми условиями использования территорий* - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

*инженерные изыскания* - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

*объект капитального строительства* (федерального, регионального и местного значения) - существующее и планируемое к строительству здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

*правила землепользования и застройки* - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

*реконструкция* - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

*строительство* - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

*территориальные зоны* - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

*территории общего пользования* - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

*устойчивое развитие территорий* - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

*функциональные зоны* - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

#### **4. Перечень используемых сокращений:**

МО – муниципальное образование

ГО - гражданская оборона;

ЧС - чрезвычайные ситуации;

ИТМ - инженерно-технические мероприятия;

ИСОГД - информационные системы обеспечения градостроительной деятельности;

СанПиН - санитарные правила и нормы;

СНиП - строительные нормы и правила;

ГОСТ – государственные стандарты;

ЛПХ – личное подсобное хозяйство;

ТБО – твердые бытовые отходы.

## **2. Цели и задачи территориального планирования**

**Цели проекта** 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 МО «Ковровское сельское поселение» 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.

**Задачи проекта** Генерального плана МО «Ковровское сельское поселение», на решение которых направлены разделы проекта, следующие:

- обеспечение социально-экономической безопасности проживания населения на данной территории, повышение качества жизни путем планировки и благоустройства территории поселения;
- учитывая выгодное географическое положение Ковровского сельского поселения, обеспечить вовлечение его экономики в экономический оборот региона;
- рациональное использование имеющегося культурно-рекреационного потенциала для развития и совершенствования различных видов и форм рекреационной деятельности;
- организация системы зеленых насаждений и водной системы (расчистка и дноуглубление прудов и русел рек и каналов, расширение пляжной зоны);
- развитие транспортной и инженерной инфраструктуры;
- разработка природоохранных мероприятий и оптимизация экологической ситуации;
- определение потенциальных перспектив развития муниципального образования «Ковровское сельское поселение» в современных условиях.
- комплексное решение вопросов организации планировочной структуры территории поселения; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития поселения;
- определение зон инвестиционного развития.

В генеральном плане, наряду с поставленными задачами, основываясь на Программе социально-экономического развития МО «Зеленоградский район», сформированы принципиальные направления социально-градостроительной политики.

Концепция градостроительного развития территории муниципального образования выполнена на основе анализа сложившихся тенденций, градостроительной ситуации, наличие свободных земель прилегающих к территориям населенных пунктов.

При разработке генерального плана учитывались:

1. Организация землепользования;
2. Планировочная структура сельского поселения;
3. Нормативно-методические требования и рекомендации;
4. Экономические расчеты.

### **3. Перечень мероприятий по территориальному планированию**

#### **2.1 Основные принципы проектной организации территории**

Основные направления градостроительного развития МО «Ковровское сельское поселение» отвечают определенным в проекте целям и поставленным задачам, базируются на прогнозе социально-экономического развития МО «Зеленоградский район» на период до 2016 года. Проектные решения приняты с учетом природных особенностей поселения, комплексного анализа территории, существующего положения и современных тенденций в развитии поселения и направлены на улучшение состояния окружающей среды и качества жизни.

Основные принципы проектной организации территории следующие:

- Сохранение и дальнейшее развитие сложившейся планировочной структуры МО «Ковровское сельское поселение».
- Создание удобных транспортных связей и выявление направлений для дальнейшего территориального развития поселения.
- Реконструкция и благоустройство всех функциональных зон поселения в широком смысле - жилых и общественных, рекреационных, зеленых зон, памятников природы, коммунальных зон.
- Сохранение и использование архитектурно-планировочных и ландшафтных

особенностей поселения.

- Сохранение и развитие общественных центров в населенных пунктах с учётом зеленой зоны.
- Реконструкция и ремонт улично-дорожной сети и инженерных сетей и сооружений,
- Создание системы поселковых зеленых насаждений,
- Проведение комплекса мероприятий по улучшению экологического состояния окружающей среды.

## **2.2 Развитие планировочной структуры и функциональное зонирование территории**

Планировочная структура МО «Ковровское сельское поселение» отражает целесообразность и удобство организации качества среды жизнедеятельности, взаимодействие таких составляющих как природные факторы, жилые зоны, рекреационные зоны, производственные зоны и зоны инженерных и транспортных инфраструктур, иные зоны.

Основу проектной планировочной структуры МО «Ковровское сельское поселение» составляют две взаимосвязанные системы - природный и урбанизированный каркас территории муниципального образования.

Природный каркас - это система сельских озелененных территорий: лесов, парков, скверов, лесопарковых массивов, водных ландшафтов (рек, озёр, каналов).

Урбанизированный каркас - это основа общественной и производственной зон муниципального образования, который структурно формируется следующими элементами:

- основные транспортные магистрали,
- существующие населенные пункты,
- производственные и промышленные территории.

**Функциональное зонирование** территории поселения - это один из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает условия использования территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной

принадлежности, плотности и характеру застройки, ландшафтной организации территории.

При установлении функциональных зон учитывалась градостроительная специфика, сложившиеся особенности использования земель. При установлении функциональных зон учтены положения Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающихся зон с нормативным режимом градостроительной деятельности.

В проекте выделены следующие функциональные зоны:

- **жилые** - застройка различных строительных типов в соответствии с этажностью и плотностью (усадебные, блокированные, многоквартирные);
- **общественно-деловые** - многофункциональная общественно-деловая застройка (административные и культурно-бытовые центры, культовые объекты, учреждения здравоохранения и социальной защиты, школы, детские сады, спортзалы, магазины, кафе, пекарни, почта, телефон, отделения банков);
- **рекреационные** - санатории, гостиницы и гостиничные комплексы, парки, скверы, лесопарки прибрежные территории рек;
- **дач** – строительство дачных массивов, ведение дачного хозяйства;
- **ЛПХ** - ведения личного подсобного хозяйства;
- **производственно-общественная** - гаражи, предприятия по обслуживанию транспортных средств, бани, КБО, инженерные сооружения;
- **производственная;**
- **инженерной и транспортной инфраструктуры;**
- **сельскохозяйственного использования;**
- **особо охраняемые природные** территории;
- **возможного развития промышленных предприятий;**
- **возможного развития садоводства и огородничества;**
- **возможного развития рекреации**
- **военных объектов.**

В состав зон ограничений по использованию территорий входят:

- **зоны округов горно-санитарной охраны курорта федерального значения,**
- **охранные зоны водных объектов (рек, озёр, каналов, залива и моря):**



- береговая полоса 5-20 м,
- прибрежная полоса 30-50 м (в зависимости от уклона берега),
- водоохранная полоса 50-500 м,
- граница II пояса зоны санитарной охраны водных питьевых объектов 3000 м,
- граница III пояса зоны санитарной охраны водных питьевых объектов 5000 м,
- рыбохозяйственные водные объекты высшей категории (Балтийское море и Куршский залив),
- рыбохозяйственные водные объекты первой категории.
- рыбохозяйственные водные объекты второй категории,
- **санитарно-защитные зоны экологически опасных объектов:**
  - кладбищ 50-100м,
  - скотомогильников 500-1000м,
  - полигона твёрдо-бытовых отходов 500-1000м;
- **санитарно-защитные зоны производственных и производственно-общественных объектов**, коридоры ЛЭП;
- **зоны ограничения жилищного строительства по факту авиашума;**
- **зоны ограничения жилищного строительства по факту загрязнения атмосферы;**
- **территории объектов историко-культурного наследия.**

### **2.3. Жилищное строительство**

По данным Администрации муниципального образования " жилой фонд населенных пунктов, входящих в состав Ковровского сельского поселения на 2010 год составил 143,8 тыс.м<sup>2</sup> общей площади, 15,56 м<sup>2</sup> в расчёте на одного жителя.

**По формам собственности** жилой фонд распределяется следующим образом:

- частная собственность – 130,7 тыс. м<sup>2</sup>
- муниципальная собственность – 13,1 тыс. м<sup>2</sup>

Населенные пункты застроены в основном индивидуальными 1-2 этажными жилыми домами постройки до 1945 года и современной постройки с различной

степенью физического износа. Большинство существующих домов - с приусадебными участками, превышающими нормативные показатели.

Все населенные пункты сельского поселения электрифицированы.

В Ковровском сельском поселении, как и Зеленоградском районе в целом, жилищная проблема, стоящая перед населением решается удовлетворительно.

Район участвует в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». МО «Зеленоградский район» является одним из лидеров среди муниципальных образований области по вводу в действие жилых домов: за 2002-2008 гг. он увеличился в 6,7 раза: с 7,1 тыс. кв. м. общей площади в 2002 году до 49 тысяч кв. м. в 2008 году. Общая площадь жилых помещений в 2008 году, приходящаяся в среднем на одного жителя, возросла до 25,8 кв. м на 1 жителя, что на 20% выше среднего по области.

На территории муниципального образования «Ковровское сельское поселение» ранее предоставлены земельные участки площадью 1200 кв. м под строительство индивидуальных жилых домов.

Новое строительство ведется 1-2 этажными индивидуальными жилыми домами путем уплотнения существующей жилой застройки. Количество обращений для получения участков под индивидуальное жилищное строительство превышает возможность предоставления земельных участков из-за отсутствия свободных территорий в населенных пунктах.

Строительство жилья планируется на территориях, включаемых в границы населенных пунктов.

#### **2.4. Мероприятия по развитию сети объектов социального, культурного и бытового обслуживания населения**

Проектом предлагается планомерное развитие селитебной территории с развитием социальной инфраструктуры наиболее перспективных населенных пунктов муниципального образования – Коврово, Заостровье, Краснофлотское, Мельниково, Муромское и Романово с созданием сети современных детских дошкольных учреждений, развитием существующей сети школьных учебных заведений и сети объектов культурно-бытового назначения, а также планомерное

развитие других населенных пунктов, расположенных вокруг вышеуказанных поселков с учетом их развития и увеличения населения на перспективу.

Для обеспечения населения услугами детских дошкольных и образовательных учреждений проектом предлагается расширение существующих и строительство новых объектов социального и культурного назначения, в том числе: детских дошкольных и образовательных учреждений в наиболее крупных и в наиболее перспективных населенных пунктах сельского поселения – Заостровье, Коврово, Романово, Муромское и Мельниково, вокруг которых расположены небольшие поселки.

### **Образование.**

На территории МО «Ковровское сельское поселение» на период разработки проекта в поселках Романово и Мельниково расположены две общеобразовательных школы на 550 учащихся, в том числе:

- в поселке Романово - общеобразовательная школа на 300 учащихся (11 классов);
- в поселке Мельниково - общеобразовательная школа на 250 учащихся (9 классов)

Проектом предлагается на расчетный срок общую вместимость общеобразовательных школ принять соответствующей расчетной:

$$23,779 \times 180 = 4280 \text{ (уч-ся);}$$

$$4280 - 550 = 3730$$

Существующую структуру образовательных учреждений МО «Ковровское сельское поселение» предлагается расширить, предусмотрев:

- строительство в пос. Коврово школы на 2000 учащихся с бассейном и развитой спортивной зоной;
- расширение общеобразовательных школьных учреждения в пос. Мельниково до 1065 уч-ся, и в пос. Романово до 1165 уч-ся, в которых в настоящее время обучается 550 учащихся.

Проектом предлагается при строительстве школы в пос. Коврово предусмотреть спортивный комплекс закрытого типа, учитывая расчетную

потребность 1257 кв. м. с учетом предлагаемого перспективного увеличения населения и предусмотреть бассейн площадью 404 кв. м поверхности воды.

В дошкольных учреждениях МО «Ковровское сельское поселение» находятся 190 человек.

Детские дошкольные учреждения расположены в поселках Коврово, Романово, Краснофлотское, в том числе:

- в поселке Коврово – детский сад на 75 мест;
- в поселке Романово – детский сад на 55 мест;
- в поселке Краснофлотское – детский сад на 60 мест.

Расчетное количество мест в детских дошкольных учреждениях с учетом перспективного увеличения населения составит:

$$23,779 \times 100 = 2378 \text{ мест.}$$

С учетом существующих детских дошкольных учреждений:

$$2378 - 190 = 2188 \text{ мест.}$$

Существующую структуру дошкольных учреждений МО «Ковровское сельское поселение» предлагается расширить:

путем строительства детских дошкольных учреждений в поселках Заостровье, Мельниково, Муромское;

- расширение дошкольных учреждений в поселках Коврово, Романово и Краснофлотское.

Вместимость дошкольных учреждений предлагается довести на расчетный срок до расчетной - 2378 мест.

### **Здравоохранение.**

Муниципальная система здравоохранения включает в себя районную больницу на 124 места и районную поликлинику мощностью 203 посещений в смену расположенные в городе Зеленоградске, 2 фельдшерско-акушерских пункта расположенных в поселках Коврово и Заостровье, а также 6 медицинских пунктов в поселках Луговское, Моховое, Муромское, Дубровка, Куликово и Романово.

В соответствии с действующими нормативными документами данное количество учреждений культуры превышает нормативное.

Проектом предлагается сохранение существующей сети фельдшерско-

акушерских и медицинских пунктов с учетом их подключения к поселковым сетям инженерной инфраструктуры.

### **Культура**

В Зеленоградском районе имеется музыкальная школа с филиалами, детская школа искусств, два автоклуба, киноконцертный зал на 250 мест при городском культурно - досуговом центре, 2 музея, 18 библиотек и 20 Домов культуры и клубов.

На территории Ковровского сельского поселения» расположены 6 Домов культуры с библиотеками в поселках Коврово, Муромское, Луговское, Романово, Заостровье, Краснофлотское.

В соответствии с действующими нормативными документами данное количество учреждений культуры превышает нормативное.

Дополнительно к существующим учреждениям культуры с учетом увеличения численности населения проектом предлагается:

- развитие фольклорного творчества с возможностью проведения ярмарок, фестивалей, культурных мероприятий в поселке Коврово;
- создание рынка народных промыслов с экспозицией двора под открытым небом «так жили пруссы - порусы»;
- создание рынка домашних животных в поселке Коврово.

### **Сфера торговли и общественного питания.**

**Общественное питание:** На территории муниципального образования «Ковровское сельское поселение» расположено предприятие общественного питания – кафе на 40 посадочных мест в поселке Муромское.

Расчетное количество посадочных мест на расчетный срок составляет:

$$23, 779 \times 40 = 951 \text{ место.}$$

$$951 - 40 = 911 \text{ мест.}$$

Пункты общественного питания предполагается на расчетный срок разместить в зданиях торговых центров.

**Торговля:** Основные проблемы предприятий торговли на селе: небольшой товарооборот из-за низкой платежеспособности сельских жителей, недостаточный

ассортимент товаров, высокие цены реализации по сравнению с ценами на аналогичные товары в магазинах г. Зеленоградска и г. Калининграда.

В поселении 30 магазинов повседневного спроса общей торговой площадью 834,8 кв.м. в 17 населенных пунктах - Коврово, Краснофлотское, Куликово, Луговское, Мельниково, Моховое, Муромское, Сальское, Сиренево, Роцино, Романово, Холмы, Александровка, Дубровка, Зеленый гай, Каменка, Каштановка.

Торговая площадь на расчетный срок:

$$23,778 \times 300 = 7134 \text{ м}^2$$

Проектом предлагается строительство торговых центров с предприятиями общественного питания в наиболее перспективных населенных пунктах муниципального образования – пос. Коврово, Заостровье, Муромское и Романово.

Совокупная мощность 4 торговых центров на расчетный срок должна составлять:  $7134 - 835 = 6299$  кв.м. в том числе:

- 4221 кв.м. торговой площади магазинов продовольственных товаров;
- 2078 кв.м. торговой площади магазинов не продовольственных товаров;

#### **Финансовые учреждения и учреждения связи.**

Отделения связи в Ковровском сельском поселении расположены в поселках Коврово, Мельниково и Романово.

Проектом предлагается при строительстве торговых центров предусмотреть в них возможность размещения отделений сберегательной кассы.

#### **Предприятия общественно-производственной сферы**

Проектом предлагается расположение комплексов предприятий бытового обслуживания на территории муниципального образования «Ковровское сельское поселение» в поселках Коврово, Заостровье, Муромское и Романово.

В комплексе предприятий бытового обслуживания предлагаемом проектом для размещения в поселке Коврово должны быть предусмотрены:

- прачечная на 1077 кг; химчистка на 63 кг белья в смену.

#### **Коммунальная сфера.**

Территорию Ковровского сельского поселения обслуживает МУП «ЖКХ Ковровского сельского поселения», которое оказывает услуги жителям сельского поселения по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, обслуживанию

жилого фонда, сбору и вывозу твердых бытовых отходов. На предприятии работает 28 чел.

В поселке Романово имеется баня на 20 помывочных мест. Проектом предлагается расположение бань и саун в поселках Заостровье, Коврово, Мельниково, Муромское и Романово.

Распределение учреждений и предприятий обслуживания по населенным пунктам приведено в Таблице 1.

***На территории муниципального образования расположено 8 кладбищ, общей площадью 7 га, в т.ч. в поселке Заостровье; в поселке Куликово; в поселке Романово; в поселке Коврово (с расширением); в пос. Безымянка (с расширением), в пос. Мельниково, в пос. Широкополье, в поселке Муромское.***

В связи с тем, что территория, отведённая в настоящее время под захоронения, практически использована проектом предлагается расширить её там, где это возможно: в пос. Коврово и в пос. Безымянка.

В соответствии приложению 7 СНиП 2.07.01-89\* нормы размеров земельных участков кладбищ традиционного захоронения на 1 тыс. чел. составляют 0,24 га. Увеличение территории кладбищ на расчетный срок, с учетом увеличения численности населения составляет:

$$23,779 \text{ тыс.чел.} \times 0,24 \text{ га} = 5,7 \text{ га}$$

#### ***Межмуниципальные кладбища***

В поселке Безымянка, расположенном в непосредственной близости от города Зеленоградска предусмотрено увеличение территории кладбища для использования его как межмуниципального с МО «Зеленоградское городское поселение». Кладбище около поселка Заостровье используется как межмуниципальное с МО «Пионерский городской округ».

Проводятся захоронения Храбровским сельским поселением на кладбище в поселке Широкополье, примыкающему к границе МО «Храбровское сельское поселение».

**Учреждения и предприятия обслуживания**

Таблица 1

п/п	Наименование населенного пункта	Детские дошкольные учреждения		Школы		Медицинские учреждения		Спорт. Залы, Спорткомплекс		Дома культуры (ДК) библиотеки (Б)		Торговые центры (ТЦ) Магазины (М)		Предприятия общественного питания		Администрация Административно-бытовые		Гостевые дома		Комбинат бытового обслуживания		Бани-		Отделения связи		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14													
1	2	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	Сущ.	Проект	
	Александровка											1М														
	Аральское											1М		1												
	Безымянка																									
	Васильково											2М														
	Вербное							1		1Д к		1Р 4М		1		1										
	Вершинино																									
	Веткино																									
	Вольное											1М														
	Геройское																									
	Горбатовка											1М														





Документация по территориальному планированию МО «Ковровское сельское поселение»  
 Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение»

Луговское					1				1дк		2М													
Лужки																								
Мельниково		1	1		1				1дк 1Б		2М	1М 1Т			1								1	
Молочное																								
Моховое											1М		1											
Муромское					1		1	1	1д к	2М	1М ТЦ	1		1		1								
Надеждино												1М												
Низовка											1Р	1Т												
Новосельское												1М												
Обухово																								
Озерово												3М												
Ольшанка						1		1				2М			1									
Привольное												1М												
Рогачево												1М												
Родники																								
Романово	1	1	1		1			1	1Б		3М	ТЦ										1	1	
Роцино												1М	1М											
Сальское												1М	1Т											
Светлово																								

Документация по территориальному планированию МО «Ковровское сельское поселение»  
 Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение»

	Сиренево										1М													
	Сокольники																							
	Фёдорово																							
	Холмы										1М													
	Широкополье						1					2М					1							1
	Шумное											1М												
	Итого Население <b>23 779</b>																							
	Итого По поселению	2378 мест	4280 уч-ся.	По заданию	1257 м <sup>2</sup>	3374 тыс.	7134 м2	951 мест	По заданию	По заданию	По заданию	1687 мест	По заданию											

## **2.5. Развитие транспортной инфраструктуры.**

Трасса кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны технической категории I б дает существенный толчок в развитии Ковровского сельского поселения, в том числе за счет увеличения туристического потока. На сегодняшний день освоен первый этап трассы: связь города Калининграда с аэропортом и городом-курортом Зеленоградском и второй этап в направлении города-курорта Светлогорск и города Пионерский.

### **Рекомендации по усовершенствованию транспорта**

#### **между населенными пунктами**

Для обеспечения транспортных связей проектом предлагается строительство автодорог местного значения с твёрдым покрытием, соединяющих:

- пос. Рогачево, пос. Калиново, пос. Ольшанка, пос. Светлово, пос. Сальское (через туннель под трассой кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны);
- пос. Обухово - пос. Александровка;
- пос. Сокольники - садоводческое товарищество «Роцино».
- пос. Молочное, пос. Зелёный Гай, пос. Геройское;
- пос. Васильково, пос. Роцино, пос. Родники;
- пос. Звягинцево, пос. Вершинино, пос. Сиренево;
- пос. Фёдорово, пос. Кудринка, пос. Корчагино, пос. Мельниково, пос. Озёрово;
- пос. Надеждино, пос. Широкополье, пос. Луговское;
- пос. Иркутское, пос. Привольное, пос. Дачное.

#### 1. Автобусное сообщение по маршрутам:

№118 Калининград – Светлогорск, через Пионерский – ввести остановки по требованию в пос. Лётное;

№141 Калининград – Зеленоградск, через Петрово – ввести остановку по требованию на повороте в пос. Вершинино;

№581 Гусев – Светлогорск, через Холмогоровку (рейсы с 01.04 по 31.10) – аналогично и в соответствии с маршрутом №125;

Организовать дополнительный маршрут Зеленоградск – пос. Храброво с заездом в пос. Вербное, Надеждино, Широкополье, Луговское.

## 2.6. Развитие промышленных и производственных зон.

С 1999 года отмечены положительные изменения в развитии населенных пунктов сельского поселения. Стали появляться малые и средние предприятия, в.т.ч. за счет появления индивидуальных предпринимателей.

Негосударственный сектор стал занимать доминирующее положение в хозяйственном комплексе района. Сложилась достаточно высокая степень открытости экономики, возросло воздействие рыночных механизмов.

Производственный потенциал определяют сельскохозяйственные предприятия, предприятия торговли и общественного питания, предприятия традиционных для района легкой и пищевой промышленности, при этом за последние годы на территории муниципального поселения размещены крупные предприятия импортозамещающей промышленности: завод панельно-каркасного домостроения в поселке Муромское, сборка теле и видео-аппаратуры в пос. Зеленый Гай и другие.

Согласно основным направлениям экономического развития Ковровского сельского поселения, утвержденным «Программой социально-экономического развития Зеленоградского района на 2009 – 2016 годы», планируется создание локальных промышленных зон и технопарков на следующих территориях:

- район п. Каменка – текстильное производство;
- район п. Коврово – производство мебели, отвечающей высшим техническим стандартам;

Территории готовы к смене, либо созданию новых, специализаций:

- район п. Заостровье – возможно создание инновационного производства на базе предприятия ОАО «ОКОС»;
- район п. Романово;

Создание современной производственной инфраструктуры, отвечающей, запросам растущей экономики района:

- реализация программы газификации области с подключением к газовой сети населенных пунктов района;
- строительство «Калининградского подземного хранилища газа» в п. Романово;

*Наиболее крупные предприятия представлены в таблице 2.*

Отрасль	Направление деятельности	Важнейшие предприятия
Промышленность	Сборка сложной бытовой техники	ООО «Балт-Микс» близ пос. Зелёный гай
	Производство ковров и ковровых покрытий	ООО «Политекс» в пос. Каменка
	Мебельное производство с янтарной инкрустацией	ООО МПФ «Емельянов» в пос. Коврово
	Производство мебели	ООО «Русский Ренесанс» в пос.Луговское
	Производство пластмассовых изделий	ООО «Сардоникс» в пос. Сальское
	Производство металлопластиковых окон и дверей	ООО «Комплект сервис» в пос. Озёрово
	Хлебопекарня	ИП Вульферт в пос. Коврово
	Изготовление кованных металлоизделий, металлических дверей	ООО «Панцер» в пос. Каменка
	Производство прохладительных напитков	ООО «Родник» в пос. Романово
	Переработка овощей	«Фито Депо», «Фито-Балт» в пос. Романово
	Колбасный цех	ООО «АЗОФ» в пос. Холмы
	Свинокомплекс Переработка свинины	ООО АПК «Балтийский бекон» в пос. Мельниково, в пос. Лужки
	Цех производства наклеек Производственные здания	ООО « Балтик Коатинг Компани» в пос.Романово  ГП «ОКОС» очистные сооружения
	Коммунальное хозяйство	в пос. Александровка
Пищевое производство Цех по розливу воды	в пос. Романово	
Производственные здания Транспортный цех	в пос. Каменка	

	Пилорамное отделение, Столярный цех	в пос. Каменка
	Механические мастерские	в пос. Моховое
Рыбопромышленный комплекс	Переработка рыбной продукции	ООО «Рыбкомсервис-Плюс» в пос. Каменка
Сельскохозяйственное производство	Заготовка сена, Услуги по перевозке	СПК «Колхоз Пригородный»* в пос. Моховое
	Зерноток, сельскохозяйственное производство.	ЗАО «Луговское» в пос. Луговское
	Выращивание и хранение овощных культур, зерноводство, животноводство, ГСМ, мехмастерские	ЗАО «Мельниково»* в пос. Мельниково
	Ферма КРС	ЗАО «Мельниково» в пос. Каштановке
	Комплекс зерно-сушильный, фуражный склад, семенной склад	Частная собственность в пос. Романово
	Выращивание рапса, зерновых культур, Склад ГСМ	ООО «Автотор-Агро» в пос. Коврово
	Молочная ферма, Склад ГСМ,	СПК «колхоз им.Калинина» в пос.Рощино
Строительство	Сельскохозяйственное предприятие *	ЗАО «Береговое»* в пос. Заостровье
		в пос. Васильково
	Строительство газовых сетей и газового хранилища, нефтесборный пункт Кравцовского месторождения Калининградский ПХГ,	ООО «Ленгазспецстрой» в пос. Романово ОАО «Лукойл-Калининград морнефть» ОАО «Газпром»
	Автозаправочная станция	ООО «Карад» в пос.Аральское
	Передающий радицентр	восточнее пос. Горьковское
	Строительство комплекса по производству строительных материалов, металлоконструкций и мест их складирования	южнее пос. Заостровье
	Автозаправочная станция	ООО «Балтнефть-Сервис» в пос. Коврово
	Завод панельно-каркасного домостроения	ГК «СоюзБалтстрой» в пос. Муромское
Строительство молочного комбината	в пос. Каменка	

\*деятельность предприятия приостановлена

**Объекты регионального значения**

Проектом учтены предложения Схемы территориального планирования Калининградской области по размещению на территории Ковровского сельского поселения таких объектов как:

- завод панельно-каркасного домостроения в поселке Муромское;
- станция перегрузки твердых бытовых отходов в поселке Горьковское,
- размещение трубопровода от водорассольного комплекса ПХГ и место сброса водно-соляного раствора,
- индустриальный парк «Храброво».

Для обеспечения инвестиционной привлекательности индустриального парка «Храброво» предполагается установление на его территории режима особой экономической зоны промышленно-производственного типа, определяемого положениями Федерального закона от 22.07.2005 года N 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».

Особая экономическая зона промышленно-производственного типа обеспечит условия для изготовления и реализации промышленной продукции.

Специализация данной ОЭЗ: малое и среднее машиностроение (в том числе – производство комплектующих изделий в рамках автомобилестроительного и судостроительного кластеров); производство ювелирной продукции и изделий из янтаря; биофармацевтика и производство лекарственных препаратов; инновационные предприятия и предприятия nanoиндустрии (в том числе – в рамках сотрудничества с ОАО "РОСНАНО").

Статус Особой экономической зоны промышленно-производственного типа обеспечит резидентам и инвесторам индустриального парка «Храброво» ряд преференций, способствующих эффективному ведению бизнеса. Кроме того, ОЭЗ позволит использовать режим свободной таможенной зоны.

**Строящиеся предприятия:**

1. Комплекс по производству строительных материалов, металлоконструкций и мест их складирования (западнее пос. Лётное);
2. Калининградское ПХГ (участок в пос. Романово);
3. Калининградское ПХГ (участок в пос. Геройское);



4. Нефтебурный пункт Кравцовского месторождения нефти;
5. Предприятия индустриального парка «Храброво»: фармацевтическое, ювелирное, малое и среднее машиностроительное производство, инновационные предприятия и предприятия nanoиндустрии.

***Ликвидируемые предприятия:***

1. Свиноводческий комплекс в пос. Романово,
2. Животноводческий комплекс в пос. Васильково,
3. Ферма КРС ЗАО «Мельниково»

***Ведущие промышленные предприятия:***

- ООО МПФ «Емельянов» в пос. Коврово специализируется на производстве столярных изделий с инкрустацией янтарем. Ассортимент выпускаемой продукции: предметы мебели и мебельные гарнитуры с инкрустацией янтарем, картины, панно, комплекты игр (шахматы, нарды), отдельные предметы – сувениры с инкрустацией янтарем.

Численность работающих на предприятии – 36 чел.

ООО «Комплект сервис» филиал предприятия «Кавалер-дом» в пос. Озерово выпускает окна и двери из пластика.

Численность работающих на предприятии – 20 чел.

ИП «Вульферт» в пос. Коврово выпускает 15 видов хлеба, 43 вида хлебобулочных изделий и 50 видов кондитерских изделий.

Численность работающих на предприятии – 40 чел.

***Развитие сельского хозяйства:***

Всего работающих сельхозпредприятий на территории поселения - 5, крестьянско-фермерских хозяйств – 13.

Ведущие отрасли сельскохозяйственного производства – растениеводство и животноводство.

В настоящее время наиболее рентабельной отраслью является растениеводство: выращивание зерновых, рапса, гречихи, овощей, заготовка кормов.

Поголовье скота осталось только в СПК «Колхоз им. Калинина» - 142 гол. свиней и в ИП «Борзенкова Н.А.» 161 гол. КРС, из них 79 фуражных коров. В ИП «Борзенкова Н.А.» произведено 225 тонн молока, предприятие осуществляет постепенную замену поголовья КРС, закупая племенных коров. Но с каждым годом общее поголовье скота в хозяйствах сокращается, т. к. животноводство стало убыточным.

Благодаря реализации национального проекта «Развитие АПК» предпринимаются попытки возрождения крупных сельскохозяйственных производственных комплексов. На территории Ковровского сельского поселения работают два предприятия по выращиванию свиней и мясопереработке: ООО «Балтийский Бекон» в пос. Лужки и ООО «БалтЗангазНефтеоргсинтез» в пос. Мельниково. Последний оснащен самой современной техникой и оборудованием, с полным циклом выращивания свиней, летом текущего года предприятие планирует выйти на полную мощность 3,5 тыс. голов.

Основными проблемами отрасли являются: диспропорция между затратами на производство сельскохозяйственной продукции и сложившимися закупочными ценами, отсутствие у с/х предприятий средств на приобретение современной сельскохозяйственной техники, рост цен на ГСМ, высокие затраты на химические удобрения и элитный семенной материал, острый дефицит квалифицированных кадров специалистов и механизаторов, отсутствие цехов по переработке и приготовлению кормов и витаминных добавок, слабое информационно-программное оснащение предприятий, сложности со сбытом продукции.

Северо-восточнее поселка Мельниково расположен земельный участок, входящий в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории Калининградской области.

## **2.7. Рекреационно - туристическая инфраструктура и ее развитие**

Калининградская область обладает уникальным туристско-рекреационным потенциалом. В составе Схемы на основании проведенной комплексной оценки, выделены территории, рекомендованные для рекреационного развития. При выборе учитывалась их ландшафтная и рекреационная привлекательность,

транспортная доступность, возможность их использования по целевому назначению (отсутствие ограничений).

Самая крупная из рекреационных зон - «Приморская функциональная рекреационная зона», включающая в свой состав, в том числе и природно-рекреационные территории, и курорты федерального значения «Светлогорск - Отрадное» и «Зеленоградск» с прилегающими территориями. МО «Ковровское сельское поселение» находится в границах «Приморской функциональной рекреационной зоны».

В проекте учтена туристско-рекреационная зона на землях лесного фонда в районе поселков Родники – Низовка. (Осуществление рекреационной деятельности в соответствии со статьей 41 Лесного кодекса Российской Федерации согласно приложению № 3 к Лесному плану «Карта-схема зон фактического и планируемого освоения лесов. Вид использования лесов: осуществление рекреационной деятельности»).

Согласно основным направлениям экономического развития Ковровского сельского поселения, утвержденным «Программой социально-экономического развития Зеленоградского района на 2009 – 2016 годы», посёлок Куликово является наиболее перспективным центром туризма. В дальнейшем, при поддержке Правительства Калининградской области, возможно создание курортной зоны регионального значения.

На территории Ковровского сельского поселения имеется гостевой дом «Пилигрим» в пос. Заостровье и гостиница в пос. Коврово. Численность работающих – 18 чел.

Основные объекты, посещаемые туристами – побережье и пляжи Балтийского моря, памятники истории и культуры (музей под открытым небом «Кауп» (пос. Моховое), руины замка и крепости рыцарей Тевтонского ордена (пос. Мельниково), кирха в пос. Муромское, кирха с художественными фресками в пос. Романово, комплекс зданий бывшего конезавода в пос. Краснофлотское, четыре Мемориальных комплекса погибшим воинам), краеведческие музеи (средняя школа пос. Мельниково, библиотека пос. Мельниково, начальная школа пос. Коврово).

Развитие туризма – одно из наиболее перспективных направлений развития территории Ковровского сельского поселения. Планируется развитие туристическо-рекреационной деятельности по следующим направлениям:

- Культурно-исторический туризм
- Военно-исторический туризм
- Событийный туризм
- Сельский туризм
- Водный туризм.

Создается банк данных по использованию рекреационных (лечебно-оздоровительных) возможностей сельского туризма.

МУ «Культура» Ковровского сельского поселения осуществляет координационную деятельность по развитию местного туризма, организует разработку туристических маршрутов, прием и размещение туристических групп.

В настоящее время получены разрешения на строительство нескольких гостевых домов, гостевого сельского подворья для любителей домашних птиц (кур, гусей, уток и др.), охотничьего гостевого дома.

Развитие сельского туризма сдерживает отсутствие привлекательной инфраструктуры зон отдыха на побережье, в лесных массивах и парковых зонах, дороговизна и трудности с получением лицензии и регистрацией предпринимательства на осуществление туристической деятельности, отсутствие льготного кредитования, приемлемых условий лизинга.

В рекреационных зонах предполагается развитие различных видов отдыха и туризма с созданием соответствующей инфраструктуры и организацией сервисного обслуживания. Выгодное экономико-географическое положение на пересечении транспортных коридоров, наличие морских портов и крупного аэропорта по соседству – всё это должно способствовать притоку туристов.

Наличие богатого историко-культурного наследия – одно из важнейших условий развития туризма. В МО «Ковровское сельское поселение» представлены многие типы культурного наследия: археологические памятники, памятники истории и архитектуры, усадебные комплексы, культовые объекты.

Кроме того, МО «Ковровское сельское поселение» обладает богатым природным и ландшафтным потенциалом, здесь расположены одни из лучших

пляжных пространств области. В последнее время широкое развитие получил также неорганизованный туризм практически на всей территории МО «Ковровское сельское поселение».

Таким образом, на территории МО «Ковровское сельское поселение» активно развивается рекреационно-туристическая инфраструктура. В первую очередь она представлена:

- экскурсионно-пешеходными маршрутами;
- велосипедными маршрутами;
- пляжной зоной;
- туристическими базами;
- организованными местами отдыха.

Со стороны поселка Янтарный по территории МО «Ковровское сельское поселение» проектом предлагается устройство международной велосипедной трассы до Зеленоградска, далее по Куршской косе по побережью Балтийского моря в сторону Литвы.

В населенных пунктах имеются следующие объекты рекреационно-туристической инфраструктуры:

- *сельский туризм*

представлен центром агротуризма и двумя центрами сельского туризма в пос. Романово, объектом рекреационного значения в пос. Рощино, агропарк в Мельниково;

- *водный туризм*

представлен упорядоченными местами для ловли рыб в пос. Озёрово, пос. Васильково, пос. Романово;

- *культурно-исторический туризм*

планируется приведением в порядок и реставрацией памятников культурно-исторического наследия, продолжением археологических раскопок, созданием туристических маршрутов по местам расположения культурно-исторических объектов с посещением «Кирхи», XIV в пос. Романово; «Руин кирхи, 1354 г., пос. Мельниково; «Кирхи», 1354 г., пос. Муромское; «Кирха», XIV в., пос. Сальское; «Дома усадебного», 1854 г., пос. Рощино.

- *велотуризм*

представлен международным российско-польско-литовским проектом велодорожек приграничного маршрута по старинному почтовому тракту

*- событийный туризм*

представлен в пос. Коврово сквером для проведения фольклорных фестивалей, ярмарок, выставок, театрализованных представлений на открытом воздухе, а также возможностью посещения павильона народного творчества и рынка народных промыслов;

на территории МО «Ковровское сельское поселение» имеется Зелёный лес, который используется для организации охотничьих туров.

Перспективная рекреационная зона располагается между посёлками Заостровье и Сокольники в районе побережья в дальнейшем с возможностью создания курорта регионального значения.

## **2.8 Перечень мероприятий по сохранению объектов культурного наследия**

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

2.8.2. Хозяйственному освоению земельных участков, расположенных в границах территорий и зон охраны объектов культурного наследия, должно предшествовать:

- историко-культурная экспертиза земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению;
- согласование в случаях и порядке, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ и проектов указанных работ в органе, уполномоченном в области охраны объектов культурного наследия;

- сохранение исторического масштаба и параметров застройки и планировки, возможность повышения этажности новых построек с отдельными доминантами для создания акцентов;

- проведение охранных археологических работ (археологических разведок или раскопок) для определения и закрепления границ культурного слоя, сведения о культурном слое включать в проектную документацию на проведение работ».

2.8.3. В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов, проводить при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации.

2.8.4. Строительству в районах нахождения бывших исторических кладбищ должны предшествовать специальные работы по их изучению, рекультивации, при необходимости – эксгумации и перезахоронению останков.

## **2.9. Проектное увеличение численности населения**

Динамика изменения численности населения, соотношение сельского и городского населения наглядно показывают о появлении тенденции к увеличению сельского населения и о тенденции увеличения численности населения Зеленоградского района за счет миграционных процессов.

Тенденции, характерные для МО «Зеленоградский район» наглядно показывают стремление населения района к проживанию в комфортных условиях в сельских поселениях, расположенных в непосредственной близости от городского поселения. При этом имеющих возможность строительства индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 1200 кв. м (что недоступно в условиях исторически сложившейся плотной застройки города). И обладающих возможностью доступа к объектам социального и культурного назначения (расположенных на территории городского поселения) и к объектам

санаторно-курортного значения, обеспечивающего рабочими местами обслуживающую группу населения.

Выявленные тенденции характерные для МО «Зеленоградский район» в полной мере соответствуют выявленным тенденциям увеличения объемов индивидуального строительства и увеличения количества проживающих в перспективных населенных пунктах МО «Ковровское сельское поселение»

Уникальное расположение населенных пунктов МО «Ковровское сельское поселение», примыкание их к территории основных городов курортной зоны делает эти населенные пункты наиболее перспективными для развития в МО «Зеленоградский район». А также одними из наиболее перспективных в курортной зоне области, в т.ч. и по развитию селитебной территории. В связи с этим, предоставляется возможным увеличение населения (предлагаемое в разработанной программе социально-экономического развития МО «Зеленоградский район» на период 2009-2016г.) соотнести с увеличением населения МО «Ковровское сельское поселение» и предусмотреть перспективное увеличение населения МО «Ковровское сельское поселение» в соответствии с предусмотренным программой до 2016г. –

на **8 875** чел.

$$8\ 652 + 8\ 875 = 17\ 527$$

Таким образом, население МО «Ковровское сельское поселение» на 2030г. составит 17 527 человек, с учетом программы социально-экономического развития МО «Зеленоградский район» на период 2009-2016г.г.

Учитывая тенденцию увеличения населения характерную для всего Зеленоградского района как курортного района и имеющую миграционный характер, определяем объем увеличения населения сельского поселения на расчетный срок исходя из наличия в населенных пунктах сельского поселения земель пригодных для развития зоны жилой застройки.

Наличие на прилегающей к населенному пункту территории земель различного назначения, имеющих тенденцию к изменению разрешенного использования под земли населенных пунктов и пригодных для развития селитебной территории, дает возможность определить площадь присоединяемых к населенным пунктам территорий.



Исходя из размеров территории, предлагаемой под жилую застройку, определяем возможное увеличение населения в поселке на расчетный срок с учетом программы переселения соотечественников из стран ближнего зарубежья.

Общая площадь территории из земель различного назначения на территории сельского поселения, имеющих тенденцию к изменению разрешенного использования под земли населенных пунктов – **792,53** га.

Общая площадь территории населенных пунктов сельского поселения по существующему положению – **1 674,17** га

$$1\ 674,17 + 792,53 = 2466,67 \text{ га}$$

Общая площадь территории населенных пунктов сельского поселения в проектных границах – **2 466,67** га.

Анализ параметров земельных участков перспективной жилой застройки, их конфигурация и расположение на территории каждого населенного пункта, наличие территорий общего пользования, наличие планировочных ограничений позволяет определить возможное проектное увеличение населения исходя из проектного количества земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов (далее по тексту ИЖД) площадью 1200-1500 м<sup>2</sup>, которые можно сформировать на территории перспективного жилого строительства.

Количество проектируемых земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов определяется по формуле:

$$(S_{з.у.} - 0,3 \times S_{з.у.}) : 0,15 \text{ га}$$

где  $S_{з.у.}$  - площадь территории предлагаемой под строительство ИЖД - га,

0,3 – коэффициент на инженерные сети и дороги ;

$$(704,39 - 0,3 \times 704,39) : 0,15 = (704,39 - 211,32) : 0,15 = 3\ 287$$

Проектное количество жителей на присоединяемой к населенным пунктам территории под строительство ИЖД определяем по формуле

$$У \times Кс. = Н$$

где  $У$  – проектное количество земельных участков под строительство ИЖД;

$Кс.$  – коэффициент семейственности;

$$Кс. = 2,7;$$

Н пр. – проектное количество населения проживающего на присоединяемой территории;

$$3287 \times 2,7 = 8\ 875 \text{ чел}$$

Проектное увеличение населения определенное по вышеуказанным формулам в каждом из населенных пунктов сельского поселения – 8 875 чел.

*Расчетное население* сельского поселения на расчетный срок – **17 527 чел.**

Существующее население сельского поселения – 8 652 чел.

$$8\ 652 + 8\ 875 = 17\ 527$$

Плотность населения существующее положение:

$$8652 : 1680 = 5,1 \text{ чел/га}$$

Плотность населения на расчетный срок:

$$17527 : 2473 = 7 \text{ чел/га}$$

Проектное предложение по увеличению населения в отдельных населенных пунктах приведены в *Таблице 3*

Таблица 3

№ п/п	Перечень населенных пунктов	Численность населения			Примечание
		Существующая	Расчетное увеличение	Расчетная	
1	2	3	4	5	6
1	Александровка	116	-	116	
2	<b>Аральское</b>	42	-	42	
3	Безымянка	47	-	47	
4	Васильково	105		105	
<b>5</b>	<b>Вербное</b>	<b>77</b>	<b>337</b>	<b>414</b>	Развивающийся
6	Вершинино	2	-	2	
7	Веткино	5	195	200	
8	Вольное	13	-	13	
9	Геройское	2	-	2	
10	<b>Горбатовка</b>	<b>123</b>	<b>189</b>	<b>312</b>	Развивающейся
11	Горьковское	37	184	221	
12	Дачное	2	-	2	
13	<b>Дубровка</b>	<b>207</b>	<b>113</b>	<b>320</b>	Развивающейся
14	<b>Заостровье</b>	<b>573</b>	<b>2177</b>	<b>2750</b>	Развивающейся
15	Звягинцево	4	-	4	
16	Зеленый Гай	175	259	434	
17	Иркутское	14	65	79	
18	Искрово	16	-	16	
19	<b>Калиново</b>	<b>8</b>	-	<b>8</b>	Развивающейся
20	<b>Каменка</b>	<b>147</b>	-	<b>147</b>	Развивающейся
21	<b>Каштановка</b>	<b>241</b>	<b>135</b>	<b>376</b>	Развивающейся
22	Киевское	112	-	112	
23	<b>Коврово</b>	<b>658</b>	<b>1312</b>	<b>1970</b>	Развивающейся
24	Корчагино	7	-	7	
25	<b>Краснофлотское</b>	<b>310</b>	<b>270</b>	<b>580</b>	Развивающейся
26	Кудринка	57	-	57	

27	<b>Куликово</b>	<b>270</b>	<b>2488</b>	<b>2758</b>	Развивающейся
28	Летное	20	-	20	
29	Луговское	422	483	905	
30	<b>Лужки</b>	<b>14</b>	-	<b>14</b>	Развивающейся
31	<b>Мельниково</b>	<b>890</b>	<b>1075</b>	<b>1965</b>	Развивающейся
32	Молочное	2	-	2	
33	Моховое	300	486	786	
34	<b>Муромское</b>	<b>837</b>	<b>521</b>	<b>1358</b>	Развивающейся
35	<b>Надеждино</b>	<b>31</b>	<b>346</b>	<b>377</b>	Развивающейся
36	<b>Низовка</b>	<b>81</b>	<b>160</b>	<b>241</b>	Развивающейся
37	Новосельское	49	-	49	
38	Обухово	30	-	30	
39	Озерово	138	170	308	
40	<b>Ольшанка</b>	<b>47</b>	<b>233</b>	<b>280</b>	Развивающейся
41	Привольное	53	-	53	
42	Рогачево (Дунаевка)	118	-	118	
43	Родники	8	-	8	
44	<b>Романово</b>	<b>1008</b>	<b>416</b>	<b>1424</b>	Развивающейся
45	<b>Роцино</b>	<b>138</b>	<b>556</b>	<b>694</b>	Развивающейся
46	<b>Сальское</b>	<b>179</b>	<b>2572</b>	<b>2751</b>	Развивающейся
47	<b>Светлово</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>	Развивающейся
48	<b>Сиренево</b>	<b>129</b>	<b>151</b>	<b>280</b>	Развивающейся
49	<b>Сокольники</b>	<b>50</b>	-	<b>50</b>	Развивающейся
50	Федорово	7	-	7	
51	<b>Холмы</b>	<b>217</b>	<b>532</b>	<b>779</b>	
52	<b>Широкополье</b>	<b>14</b>	<b>73</b>	<b>87</b>	Развивающейся
53	<b>Шумное</b>	<b>27</b>	<b>78</b>	<b>105</b>	Развивающейся
	<b>ИТОГО</b>	<b>8652</b>	<b>15569</b>	<b>23779</b>	

**Данные по населению из паспорта муниципального образования**

**«Ковровское сельское поселение»**

**Список детей дошкольного возраста по поселкам**

**МО «Ковровское сельское поселение»**

<b>№ п/п</b>	<b>Перечень населенных пунктов</b>	<b>Количество</b>
1	Александровка	10
2	Аральское	5
3	Безымянка	8
4	Васильково	5
5	Вербное	6
6	Вершинино	0
7	Веткино	0
8	Вольное	0
9	Геройское	0
10	Горбатовка	14

11	Горьковское	4
12	Дачное	0
13	Дубровка	21
14	Заостровье	30
15	Звягинцево	0
16	Зеленый Гай	17
17	Иркутское	0
18	Искрово	1
19	Калиново	0
20	Каменка	14
21	Каштановка	11
22	Киевское	8
23	<b>Коврово</b>	59
24	Корчагино	0
25	Краснофлотское	21
26	Кудринка	5
27	Куликово	24
28	Летное	1
29	Луговское	43
30	Лужки	0
31	Мельниково	63
32	Молочное	0
33	Моховое	26
34	Муромское	46
35	Надеждино	1
36	Низовка	5
37	Новосельское	3
38	Обухово	2
39	Озерово	15
40	Ольшанка	7
41	Привольное	3
42	Рогачево (Дунаевка)	8
43	Родники	0
44	Романово	97
45	Рощино	10
46	Сальское	13

47	Светлово	0
48	Сиренево	8
49	Сокольники	6
50	Федорово	1
51	Холмы	16
52	Широкополье	1
53	Шумное	0
	<b>ИТОГО</b>	<b>638</b>

Тенденции, характерные для МО «Зеленоградский район» наглядно показывают стремление населения района к проживанию в комфортных условиях Ковровского сельского поселения, расположенного в непосредственной близости от районного центра, дающего возможность строительства индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 1200 – 1500 кв. м (что недоступно в условиях исторически сложившейся плотной застройки города), и при этом имеющего возможность доступа к объектам социального и культурного назначения расположенным на территории городского поселения и к объектам санаторно-курортного значения обеспечивающего рабочими местами обслуживающую группу населения

## **2.10 Инженерно-техническое обеспечение территории**

Проектом предлагается развитие инженерной инфраструктуры в населенных пунктах сельского поселения, что позволит обеспечить высокий уровень проживания по комфортности близкий к уровню комфортности проживания в зонах малоэтажной жилой застройки городских поселений.

### **Электроснабжение**

Ориентировочная проектная мощность источников электроснабжения для сельского поселения определена по удельным расчетным нагрузкам.

Потребителями электроэнергии являются существующие и проектируемые жилые, общественные здания, здания производственно-коммунальных зон.

Учитывая тот факт, что разработчикам не предоставлялись данные по требуемому перспективному увеличению потребления электроэнергии промышленными предприятиями, расположенными на территории сельского поселения, проектом предлагается расчет проектных объемов увеличения потребности в

электроэнергии на перспективу по жилой застройке и объектам социального и культурно-бытового назначения предлагаемым к строительству на расчетный срок.

Электроснабжение предлагается от существующих ВЛ 110 кВт проходящих поселок Краснофлотское до пос. Муромское и через пос. Озерово, Васильково и Обухово до города Светлогорска.

При разработке в дальнейшем проекта электроснабжения сельского поселения точки подключения будут определяться техническими условиями ЗАО «Янтарьэнерго».

В зависимости от требуемой надёжности электроснабжения и плотности нагрузки следует применять однострансформаторные или двухтрансформаторные подстанции (ТП) 15/0,4 кВ. Условия резервирования элементов распределительной сети должны определяются при разработке проекта электроснабжения поселка в зависимости от категории электроприёмников потребителей.

Основные принципами построения распределительной сети 0,4 кВ:

- для электроприёмников второй категории является двухлучевая схема с односторонним питанием от разных ТП;
- для электроприёмников третьей категории является петлевая схема распределительной сети от одной или разных ТП;
- для электроприёмников первой категории следует предусмотреть автономные источники питания с автоматикой, исключающей перепады напряжения.

#### **Данные по расчетному увеличению объема потребления электроэнергии без учета потребностей производственных предприятий**

В таблице приведены результаты расчетов выполненных в соответствии с рекомендациями СП 31-110-2003

*Таблица 4*

№ п/п	Наименование объекта	Площадь Кв.м	Вместимость мест	К-во квартир	Расчетная мощность кВт	Примечание. Категория электроснабжения
1	Детские дошкольные учреждения		898		413	2 категория (реконстр. сущ.)
2	Общеобразовательные школы		2143		535,75	2 категория (проектируемые)
3	Бассейн	404			65	2 категория (проектируемые)
4	Магазины продовольств. товаров	1377,6			344,4	2 категория (проектируемые)
5	Магазины промышленных. товаров	3172			507,5	2 категория (проектируемые)
6	Предприятия общественного питания		478		497	2 категория (проектируемые)
7	КБО		126		126	3 категория (проектируемое)
8	Прачечная химчистка				37	3 категория (проектируемые)
9	Бани		100		125	3 категория (проектируемые)
10	Жилые дома коттеджного и блокированного типа			2776	5552	3 категория (проектируемые)
11	Наружное освещение				355	3 категория (проектируемое)
	С учетом коэффициента несовпадения максимумов нагрузок				6418,23	<b>8557,65</b>
	Неучтенные расходы и потери на линии 7%				449,27	
	<b>ИТОГО</b>				<b>6867,5</b>	

### Газоснабжение

Проектом предусмотрено газоснабжения объектов общественного назначения и жилой застройки с учетом существующей застройки. Газ в жилой застройке используется на приготовление пищи, поквартирное отопление и горячее водоснабжение от двухконтурных газовых котелков. Проектом учитывается потребность в газе для отопления зданий общественного назначения, а также потребности для горячего водоснабжения в зданиях общественного назначения в соответствии с действующими нормативами.

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

Из 54 населенных пунктов сельского поселения 13 населенных пунктов газифицированы. По территории муниципального образования проложен газопровод высокого давления, что позволит решить на перспективу вопрос газификации всех развивающихся населенных пунктов.

По территории МО «Ковровское сельское поселение» проходит нефтепровод СНП Романово – КНТ.

Проектом учитывается перевод на газовое отопление существующих котельных.

Общий объем потребления газа на существующие и проектируемые объекты населенного пункта - 7,44 тыс. м<sup>3</sup>/час, в т.ч.:

- существующие объекты жилого и общественного назначения – 3,4154 тыс. м<sup>3</sup>/час

- проектируемые объекты жилого и общественного назначения – 3,9248 тыс. м<sup>3</sup>/час

Данные по объемам потребления газа приведены в *Таблице 5*.

#### Данные по расчетному объему газопотребления.

без учета потребностей производственных предприятий

В таблице приведены результаты расчетов выполненных в соответствии с рекомендациями СП 42-101-2003

*Таблица 5*

№ пп /п	Наименование объекта	Площадь М <sup>2</sup>	Вместимость мест	К-во домов квартир шт.	Расчетная мощность м <sup>3</sup> /час	Примечание.
1						
11	Детские дошкольные учреждения		898		206,5	Проектируемые и реконстр. суц.
12	Общеобразовательная школа с бассейном	404	2693		377	Проектируемые и реконстр. суц
13	Торговый центр с -магазин прод.товаров -магазин пром.товаров - КБО -предприятие обществен. питания	1377,6 3172,8	478		30 150	Проектируемые



14	Культурно-админ. комплексы, админ. зд. ДК, отделения связи, отделение сберкассы				240	Существующее проектируемое
15	ФАП				40	Существующие
16	Жилые дома			2570	3135,4*	Существующее
17	Жилые дома			2776	3292,3*	Проектируемое
88	Баня		120			Проектируемые
	Общий расход природного газа				<b>7441,2</b>	

\* Расход газа указан с учетом потребления на отопление, горячее водоснабжение и приготовление пищи.

На сегодняшний день *газифицированы* 14 посёлков:

1. Коврово,
2. Заостровье,
3. Сальское (частично),
4. Горбатовка (частично),
5. Куликово (частично),
6. Муромское,
7. Каштановка (частично),
8. Краснофлотское,
9. Мельниково,
10. Васильково,
11. Низовка (частично),
12. Озёрово (частично),
13. Сиренево (частично),
14. Моховое (частично).

***Первая очередь газификации:***

1. Сальское,
2. Романово
3. Горбатовка,
4. Куликово,
5. Каштановка,
6. Низовка,

7. Озёрово,
8. Сиренево,
9. Моховое,
10. Каменка,
11. Рощино,

***Вторая очередь газификации***

12. Вербное,
13. Ольшанка,
14. Дубровка,
15. Широкополье,
16. Надеждино,
17. Низовка,
18. Луговское,
19. Холмы,
20. Аральское,
21. Александровка,
22. Рогачёво,
23. Горьковское.

***Теплоснабжение***

Теплоснабжение жилой застройки предполагается от поквартирных двухконтурных газовых котелков.

Для зданий общественного назначения предполагается использование блочно-модульных котельных заводской готовности на газовом топливе.

Количество и местоположение котельных для отопления зданий общественного назначения определяться при разработке проекта теплоснабжения населенных пунктов с учетом центров и плотности нагрузок по принимаемым очередям строительства.

Расчетные объемы потребления газа для котельных отапливаемых зданий общественного назначения приведены в *Таблице 5*

***Водоснабжение***

***Частично обеспечены водоснабжением 19 посёлков:***

1. Коврово,

2. Заостровье,
3. Сальское,
4. Куликово,
5. Рощино,
6. Муромское,
7. Вербное,
8. Краснофлотское,
9. Мельниково,
10. Романово,
11. Дубровка,
12. Сиренево,
13. Моховое,
14. Александровка,
15. Луговское,
16. Зелёный Гай,
17. Привольное,
18. Озёрово,
19. Рогачёво.

***1 очередь водоснабжения:***

19 вышеперечисленных поселков, а также

20. Горбатовка,
21. Каменка,
22. Каштановка,
23. Васильково,
24. Широкополье,
25. Надеждино,
26. Низовка,
27. Шумное,
28. Лужки,
29. Сокольники,
30. Калиново,
31. Светлово.

На сегодняшний день частично **канализованы** 5 посёлков:

1. Заостровье,
2. Краснофлотское,
3. Романово,
4. Луговское,
5. Рогачёво.

Ориентировочное общее максимальное водопотребление на хозяйственно - бытовые нужды сельского поселения без учета потребностей промышленных предприятий составит:

- без учета пожаротушения - 6266 м<sup>3</sup>/сут.
- с учетом пожаротушения - 6401 м<sup>3</sup>/сут.

В качестве источников водоснабжения предполагается использовать подземные водозаборы, располагаемые на землях МО «Ковровское сельское поселение». Решениям по организации подземного водозабора должны предшествовать комплексные инженерно-гидрогеологические изыскания. Количество и местоположение водозаборных скважин должно уточняться на основании результатов проходки разведочно-эксплуатационной скважины. По водозаборным скважинам на основании расчетов должны быть определены и в установленном порядке согласованы зоны санитарной охраны (ЗСО). Качество воды по всем показателям должно удовлетворять требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01. В противном случае должны предусматриваться сооружения водоподготовки.

На территориях населенных пунктов рекомендуется система единого хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода. Для целей наружного пожаротушения на сети устанавливаются пожарные гидранты. Система водопровода - кольцевая.

### ***Водоотведение***

Объем водоотведения по сельскому поселению составляет 6266 м<sup>3</sup>/сут.

Расходы сточных вод, принимаемых в систему канализации, определены с учетом водоотведения жилой и общественной застройки без учета стоков с промышленных предприятий.

Рекомендуется отдельная схема водоотведения хозяйственно-бытовых и дождевых стоков.

Хозяйственно-бытовые и дождевые стоки должны собираться отдельными уличными сетями и транспортироваться по коллекторам на отдельные очистные сооружения соответственно хозяйственно-бытовых и дождевых стоков.

К сбросу очищенных сточных вод предъявляются особые требования. Проектируемый объект располагается на площади водосбора второго и третьего поясов зон санитарной охраны водохранилищ.

***1 очередь канализования:***

5 вышеперечисленных посёлков, а также

1. Коврово,
2. Куликово,
3. Заостровье,
4. Каменка,
5. Рошино,
6. Сокольники,
7. Моховое.

Которые будут подключены к сетям ОАО «ОКОС».

5 посёлков могут быть подключены к сети УМП «Водоканал» г. Пионерского, а именно:

1. Сальское,
2. Горбатовка,
3. Аральское,
4. Александровка,
5. Обухово.

***Вторая очередь канализования:***

1. Муромское,
2. Вербное,
3. Краснофлотское(реконструкция) ,
4. Мельниково,
5. Романово (реконструкция),
6. Васильково,
7. Дубровка,
8. Широкополье,

9. Надеждино,
10. Низовка,
11. Сиренево,
12. Шумное,
13. Лужки,
14. Луговское(реконструкция) ,
15. Привольное,
16. Озёрово,
17. Рогачёво(реконструкция) и новые,
18. Калиново,
19. Светлово.

В настоящее время проложен напорный канализационный коллектор ОАО «ОКОС» диаметром 400 мм в две нитки по территории города Зеленоградска и населенным пунктам Ковровского сельского поселения. А именно: пос. Каменка, пос. Сокольники, пос. Куликово; что представляет возможность подключения к напорному канализационному коллектору пос. Моховое (через пос. Клинецовка), садовых массивов «Сокольники», «Сокольники-Новые», пос. Рошино (через пос. Сокольники), пос. Коврово (через пос. Каменка), пос. Куликово.

В связи со сроком эксплуатации напорного коллектора более 30 лет и возросшей застройкой побережья, необходима прокладка дополнительных ниток напорного коллектора из труб большего диаметра. При строительстве появляется возможность подключения населенных пунктов сельского поселения через канализационные насосные станции. Диаметры вновь прокладываемых ниток коллектора ОАО «ОКОС» будет уточняться после определения объемов отводимых стоков от населенных пунктов с учетом перспективного развития, а также после рассмотрения возможности приема стоков в сети УМП «Водоканал» г. Пионерска. В данном случае необходимо строительство канализационных насосных станций, а на очистных сооружениях - реконструкция в связи с износом оборудования и увеличения производительности.

В настоящее время существуют врезки в напорный коллектор ОАО «ОКОС» в пос. Малиновка, Каменка, Вишнево (Байконур), Заостровье (насосная станция в стадии проектирования). Проектом предусмотрена врезка в пос. Каменка. Точки

подключения в напорные коллектора ОАО «ОКОС» должны уточняться при проектировании системы водоснабжения и водоотведения сельского поселения.

### Перечень объектов водоснабжения и водоотведения.

Таблица 6

1	2 Название населенного пункта	3 Скважины (СК), водонапор. башни (Б)		4 Очистные (О), КНС	
		Сущест.	Проект.	Сущест.	Проект.
	Александровка				
	Аральское				
	Безымянка				
	Васильково	1 (СК)			
	Вербное	1 (СК); 1 (Б)	1 (СК); 1 (Б)		
	Вершинино				
	Веткино				
	Вольное		1 (СК)		1 (О)
	Геройское				
	Горбатовка		1 (СК); 1 (Б)		1 (О)
	Горьковское				
	Дачное				
	Дубровка	2 (СК); 1 (Б)			1 (О)
	Заостровье	4 (СК)	1 (СК)		
	Звягинцево				
	Зеленый Гай	1 (Б)		1 (О)	
	Иркутское	1 (Б)	1 (СК)		
	Искрово				
	Калиново				
	Каменка	2 (СК)		1 (О)	
	Каштановка	1 (СК); 1 (Б)	2 (СК)		1 (О)
	Киевское				
	<b>Коврово</b>	3 (СК); 1 (Б)	5 (СК); 1 (Б)	1 (О)	1 (О)
	Корчагино				
	Краснофлотское			1 (О)	
	Кудринка				
	Куликово	1 (СК)	4 (СК)		2 (КНС)
	Летное		1 (СК)		1 (О)
	Солнечный		1 (СК)		1 (О)
	Луговское	3 (СК); 3 (Б)	1 (СК)		1 (О)
	Лужки				

	Мельниково	7 (СК)	3 (СК)		3 (О); 1 (КНС)
	Молочное				
	Моховое	2 (СК); 1 (Б)			
	Муромское	2 (СК); 1 (Б)	1 (СК)		2 (О)
	Надеждино		2 (СК)		1 (О); 1 (КНС)
	Низовка	1 (СК)			
	Новосельское		1 (СК)		1 (О)
	Обухово				
	Озерово	1 (СК); 1 (Б)	1 (СК)		1 (О)
	Ольшанка		1 (СК); 1 (Б)		1 (О)
	Привольное		1 (СК)		
	Рогачево (Дунаевка)		1 (СК)		1 (О)
	Родники	1 (СК)			
	Романово	5 (СК); 2 (Б)			
	Рощино	2 (СК)	1 (СК); 1 (Б)		
	Сальское	1 (СК)	4 (СК)		1 (О)
	Светлово				
	Сиренево	1 (СК); 1 (Б)	1 (СК)		
	Сокольники	2 (СК)			
	Федорово				
	Холмы	1 (Б)	1 (СК)		1 (О)
	Широкополье		1 (СК)		1 (О)
	Шумное		1 (СК)		1 (О)



**Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения**

Водопотребление и водоотведение определено по проектируемой и существующей жилой застройке с учетом предприятий обслуживания (объектов социального и культурно-бытового назначения), но без учета нужд промышленных предприятий.

Таблица 7

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут	Ксут	>сут.тах м3/сут	8ч.ср м3/ч	Кч	Ч ч. шах м3/ч	Чс. тах л/с	0 м3/сут	Кобщ	Чч.тах м3/ч	Четах л/с	Примеч.
Проектируемая и существующая жилая застройка. Здания с ванными, саунами и местными водонагревателями.	чел.	<b>17952</b>	230,0	1,30	<b>5368</b>	<b>224</b>	1,95	<b>437</b>	<b>121</b>	<b>5368</b>	<b>1,80</b>	<b>403</b>	<b>112</b>	
Объекты производственного назначения														Сохран-е сущ. объемов
Полив производственной территории														Сохран-е сущ. объемов
Полив жилой территории	чел.	<b>17952</b>	50,0		<b>898</b>	<b>90</b>								Полив 10 час.
<b>Итого:</b>					<b>6266</b>	<b>314</b>			<b>121</b>	<b>5368</b>		<b>403</b>	<b>112</b>	
Пожаротушение:														
внутреннее	струя	<b>1</b>	2,5		27			9	3					Пожар -
наружное	пожар	<b>1</b>	10,0		108			36	10					
<b>Итого при пожаре:</b>					<b>6401</b>			<b>482</b>	<b>134</b>					

**Сводная таблица потребности в ресурсах на расчетный срок  
без учета промышленных предприятий**

Таблица 8

№ п/п	Потребители	Электроснабжение	Газоснабжение	Водопотребление	Водоотведение
		кВт	м <sup>3</sup> /час	м3/сут	м3/сут
1	Объекты общественного назначения	<b>1315,5</b> (проектируемые)	<b>1013,5</b> (сущ.и проектируемые)		
2	Жилая застройка (ИЖД и квартирные дома блокированного типа)	<b>5552*</b> В т.ч.: - 0 (сущ.) - 5552 (проект.)	<b>6427,7</b> В т.ч.: - 3135,4 (сущ.) - 3292,3 (проект.)		
	<b>Итого</b>	<b>6867,5</b>	<b>7441,2</b>	<b>6266**</b> С учетом пожаротушения 6401	<b>5368**</b>

\*Расходы газа, приведенны для жилой застройки учитывает использование газовых плит для приготовления пищи и газовых котелков для отопления и горячего водоснабжения;.

\*\* Объем водопотребления и водоотведения определяются исходя из численности населения по нормативу учитывающему установленный % расходов на объекты обслуживания (объекты социального культурно-бытового назначения, принятые в соответствии с рекомендациями СНИП 2. 07. 01-89

### ***Обращение с отходами***

Одной из самых острых экологических проблем урбанизированных территорий является проблема обращения с отходами.

К вопросам местного значения поселения относится организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора.

В соответствии нормами образования отходов, приведенными в СНиП 2.07.01-89\*, в МО ежегодно будет образовываться от населения около 6 тыс. тонн бытовых отходов.

Пиковые нагрузки по объемам образования отходов придутся на летний сезон. В этот период необходимо обеспечить бесперебойный регулярный вывоз отходов, в том числе и из мест массового отдыха, с пляжей.

Для кратковременных рекреантов в общественной зоне необходимо размещение контейнеров для мусора и организация в летний период их ежедневного опорожнения и вывоз. Для этих целей службе, занимающейся сбором и вывозом отходов, необходимо приобрести дополнительные контейнеры и транспорт.

В целях предотвращения загрязнения пляжной зоны необходимо провести ее организацию:

- рационально разместить контейнеры для мусора и биотуалеты,
- предусмотреть периодическую уборку территории обслуживающим персоналом.

Одной из первоочередных мер по санитарной очистке территории должно стать выявление и ликвидация несанкционированных свалок.

Важным 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 для дальнейшей переработки.

Для утилизации биологических отходов необходимо приобретение инсинераторных установок.

Обеззараживание и обезвреживание медицинских отходов должно осуществлять на специальном оборудовании, которое необходимо приобрести и разместить на базе лечебных учреждений.

На территории муниципального образования нет мест временного хранения ТБО ввиду отсутствия свободных территорий, пригодных для их размещения. Все отходы вывозятся в настоящее время на полигон в районе поселка Круглово, который является общерайонным полигоном твердых бытовых отходов.

В проекте учтены предложения схемы территориального планирования Калининградской области по размещению станции перегрузки ТБО в районе поселка Горьковское.

**Вопрос утилизации отходов от животноводческих ферм** предлагается решить индивидуально на каждом животноводческом предприятии. В этой ситуации рекомендуется применение крематоров (специальных печей), соответствующих требованиям санитарной и пожарной безопасности, за счет высокой температуры сгорания обеспечивающих практически полное уничтожение биологических отходов.

Для утилизации навоза предлагается производить очистку в локальных очистных сооружениях с разделением на твердую и жидкую фракции. В дальнейшем использовать переработанные отходы для производства торфокомпостных смесей.

Вопрос организации точек слива и очистки стоков, откачанных из выгребных ям на территории Ковровского сельского поселения предлагается решить путем выкупа частных земель, пригодных для этих целей.

## **2.11. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ**

Данный раздел выполнен в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (Постановление от 27.02.2003г., № 27, глава 3.1.5),

СНиП 2-04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 33-01-2003 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования,

СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования, СНиП 2.06.15-85.

Инженерная защита территории от затопления и подтопления, СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий», Рекомендации по расчету систем сбора, отведения и очистки поверхностного стока с селитебных территорий, площадок предприятий и определению условий выпуска его в водные объекты (М, 2006г.).

Основными источниками исходных данных послужили архивные материалы администрации МО «Ковровское сельское поселение», данные ОГУП «Балтберегозащита», Зеленоградского отделения ФГУ Калининградмелиоводхоз,

Кроме того, в разделе учтены предложения Федеральной целевой программы «Развитие Калининградской области до 2014», ведомственная программа «Берегозащита Калининградской области в пределах Балтийского моря до 2020г», областной Программы «Восстановление плодородия почв в Калининградской области до 2014 года» и др.

Проектные предложения по инженерной подготовке, инженерной защите территории МО «Ковровское сельское поселение» выполнены в соответствии с архитектурно-планировочными решениями, учитывают геолого-литологические, гидрогеологические, гидрологические, климатические и пр. условия.

Основная специфика МО «Ковровское сельское поселение» заключается в следующем:

1. Наличие округов горно-санитарной охраны накладывает определенные регламенты и требования на условия проживания, хозяйствования, природопользования в границах указанных территорий, определяет требования в содержании и обустройстве пляжей, зон массового посещения и пр.,
2. МО «Ковровское сельское поселение» - поселение со значительным курортно-рекреационным, туристическим, транспортно-инженерным потенциалом, при освоении которого возможно занять ведущие позиции в туристско-рекреационном бизнесе Калининградской области,
3. имеется ряд инженерно-строительных ограничений, связанных с природными и техногенными факторами, а именно:
  - значительная часть побережья Балтийского моря расположена в зоне активной морской абразии (западный активный клиф),
  - затопление части пониженной территории паводковыми водами 1%

обеспеченности (сгонно-нагонные паводки),

- наличие мелиоративно обустроенных земель, что положительно обеспечивает дренирование всей территории, одновременно накладывает определенные регламенты на хозяйственное освоение данных территорий.

Цель настоящего раздела - на основании анализа специфических инженерно-строительных характеристик предусмотреть комплекс мероприятий по инженерной подготовке и защите территории поселения с учетом имеющихся защитных и прочих инженерно-технических сооружений с целью обеспечения стабильных условий функционирования поселения, повышения уровня общего благоустройства территории.

На последующих стадиях проектирования предложенные мероприятия могут уточняться и детализироваться.

### **Мелиоративные мероприятия**

Зеленоградский район, как и весь Калининградский регион, относится к зоне избыточного увлажнения, что вынуждает при освоении его территории широко практиковать мелиоративное строительство и, прежде всего, осушительную мелиорацию.

Общая площадь осушенных земель сельскохозяйственного назначения сельхозтоваропроизводителей по Калининградской области на 01.01.2006г. составляет 592.5 тыс.га (по данным ФГУ «Калининградмелиоводхоз»). Площадь мелиорированных лесных земель составляет около 219.7 тыс. га или 80% от всех лесных угодий области.

Осушение земель и их инженерная защита осуществляется следующими типами:

- - механическим водоподъемом с помощью стационарных электрифицированных насосных станций,
  - - открытыми самотечными системами,
  - - закрытым дренажем и комбинированной сетью.

Польдерные мелиоративные системы носят комплексный характер и выполняют следующие функции:

- защита территории от затопления и подтопления паводковыми и нагонными водами,
  - осушение с/х угодий и лесов,

- поддержание нормальных условий жизнедеятельности на территории населенных, пунктов, рекреационных, промышленных и пр. объектов,
- обеспечение функционирования (защиты) транспортной и инженерной инфраструктуры,
- обеспечение условий судоходства по рекам.

Мелиоративные системы в условиях Калининградской области являются базовой инфраструктурой жизнеобеспечения региона (наряду с транспортными и энергетическими коммуникациями).

Инженерно-технический потенциал этих систем, накопленный за продолжительный период времени, в настоящий момент в значительной степени израсходован и требует восстановления. Система в целом и ее отдельные элементы деградируют и разрушаются, причем скорость деградации возрастает с каждым годом.

По Зеленоградскому району состав и состояние мелиоративной системы выглядит следующим образом (по данным ФГУ «Калининградмелиоводхоз», таблица 9)

Таблица 9

Наименование объектов	Един, изм.	Кол-во	Техническое состояние
<b>Зеленоградский район</b>			
Водоприемники	км	197,18	требуют ремонта и реконструкции
Магистральные и проводящие каналы	км	225,41	требуют ремонта и реконструкции
Насосные станции	шт.	6	требуют ремонта и реконструкции
Мосты	шт.	39	требуют ремонта и реконструкции
Трубопереезды	шт.	357	требуют ремонта и реконструкции
Дамбы	км	27,1	требуют ремонта и реконструкции
ЛЭП	км	3,00	2,6 км требуют ремонта и

По данным Управления Роснедвижимости по Калининградской области перечень государственной мелиоративной сети, не отнесенной к федеральной собственности, расположенной на сельскохозяйственных угодьях, за исключением земель муниципальной собственности (по материалам инвентаризации 2005 года по состоянию на 01.01. 2006 года.), и предлагаемые к передаче (закреплению) непосредственно сельхозтоваропроизводителям по Зеленоградскому району составляют:

- мелиоративные сети - 309.8км (год ввода в эксплуатацию 1950 - 1998гг),

- трубопереезды - 205шт,
- дренажные устья - 366шт.

*Основные мероприятия:*

- поддержание мелиоративной системы в удовлетворительном техническом состоянии,
- контроль технического состояния, плановые мероприятия по текущему ремонту и реконструкции сетей и сооружений,
- согласование, выдача технических условий ответственными службами (ФГУ «Калининградмелиоводхоз) при застройке, строительстве,
- расчистка дноуглубление рек.

*Выводы:*

1. Значительная площадь земель собственно на территории поселения мелиоративно обустроена,
2. Мелиоративные сооружения (каналы, дренажи, насосные станции, дамбы, водовыпуски, трубопереезды, линии ЛЭП и др.) числятся на балансе федеральной и областной собственности,
3. Мелиоративные системы служат для обеспечения надлежащего состояния сельхозземель, дренирования территории, защиты от затопления и подтопления,
4. градостроительное освоение мелиоративно обустроенных земель требует обязательного согласования с уполномоченными органами ФГУ «Калининградмелиоводхоз ».

**Организация поверхностного стока и его очистка**

В настоящее время водоотведение поверхностного стока осуществляется разветвленной сетью открытых водостоков без очистки стоков.

Осуществление мероприятий по организации стока поверхностных вод и его очистке возможно при условии:

- разработки проекта, предусматривающую обязательную очистку поверхностного стока,

-выполнения застройщиками обязательных требований МУП «ЖКХ» - долевое участие в строительстве сетей и сооружений дождевой канализации, очистных сооружений в строгом соответствии с проектом организации водоотведения поверхностных стоков.



*Вследствие этого, проектом рассматриваются варианты раздельной или совмещенной системы канализации. Предложения по размещению очистных сооружений канализации даны в проектах генеральных планов поселков.*

Организация поверхностного стока в комплексе с вертикальной планировкой территории является одним из основных мероприятий по инженерной подготовке территории, обеспечивает условия общего благоустройства, способствует улучшению санитарно-гигиенического состояния территории, в условиях практически плоского рельефа - обеспечивает организованное водоотведение стоков.

Водосточная сеть предусмотрена самотечная. Магистральные коллекторы выполняются из бетонных и железобетонных труб средним диаметром 500мм. При инженерно-экономическом обосновании возможно применение труб (напорные/безнапорные) из новых материалов (поливинилхлоридные и полиэтиленовые). Начальная глубина заложения коллекторов ниже глубины сезонного промерзания - глубже 0.8м.

Для распределения и направления дождевого стока на очистные сооружения должны быть предусмотрены распределительные камеры на водостоках. Разделение стоков должно производиться таким образом, чтобы очистке подвергалось не менее 70% годового объема поверхностного стока. При этом на очистные сооружения направляется первая, наиболее загрязненная часть стоков. Пиковые расходы, относящиеся к наиболее интенсивной части дождя и наибольшему стоку талых вод, через распределительные камеры сбрасываются в водоприемники без очистки.

Современные установки и станции очистки имеют много преимуществ: минимальные габариты, компактность, простоту и надежность в эксплуатации, высокую автоматизацию.

В соответствии со СНиП 2.04.03-85 зона санитарного разрыва от застройки очистных сооружений открытого типа - 100м, закрытого -50м.

Очищенные до нормативно чистых стоки возможно использовать для промышленно-технических целей, полива зеленых насаждений.

Гидравлические расчеты очистных сооружений, которые включают определение расчетных расходов загрязненной части стока дождевых и талых вод, уточнение границ водосборных площадей, расчетные концентрации загрязнений поверхностных вод,

определение степени очистки стоков, должны выполняться отдельной организацией на стадии специального проекта.

Правильно организованная система водоотведения поверхностного стока, дополненная при необходимости локальными дренажами, позволит не допустить подтопления территории, будет способствовать организованному водоотводу поверхностных стоков с проезжих частей, внутриквартальных площадей.

На Схеме «Инженерная подготовка территории» масштаба 1: 5 000 показаны собирающие коллекторы по направлениям стока (по магистральным улицам, основным проездам).

### **Защита от затопления и подтопления**

#### Мероприятия по защите от затопления

В соответствии с гидрологическими условиями на территории поселения отмечается затопление паводковыми водами.

Для защиты от затопления проектом предлагается проведение мероприятий по вертикальной планировке территории до незатопляемых отметок.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод включают различного рода дренажи. В некоторых поселках имеется довоенная дренажная система, дренажи стоятся и на участках новой застройки.

Дренажи представлены в основном кольцевыми и пристенными, которые осуществляют водопонижение под капитальными зданиями и сооружениями, обеспечивают норму осушения (до 2м), способствуют поддержанию подвальных помещений в удовлетворительном состоянии,

Сброс дренажных вод осуществляется преимущественно в коллекторы дождевой канализации, либо на рельеф.

Проектом намечается дальнейшее развитие дренажей.

Следует отметить, что дренажные работы на столь значительной площади возможно минимизировать при правильном и бережном использовании существующих дренажных систем в структуре мелиорированных земель, согласовывая строительную деятельность с уполномоченными органами (ФГУ «Калининградмелиоводхоз»).

## 2. Перспективные направления экономического развития:

Ковровское сельское поселение, как часть единой социально-экономической системы Зеленоградского района, развивается с учетом единых стратегических районных приоритетов пространственного развития: энергетического, экономического, экологического и социо-культурного.

Основной задачей является создание благоприятного инвестиционного климата для оздоровления экономической ситуации и открытия новых производств. Не менее важным условием является создание современной инфраструктуры поселков, развитие инженерных сетей, электроснабжения, успешная реализация федеральной программы по газификации 14 населенных пунктов Ковровского сельского поселения.

В настоящее время неразвитость инфраструктуры сдерживает социально-экономическое развитие сельского поселения.

Необходимыми мерами, способствующими оздоровлению экономической ситуации, в данной ситуации становятся:

- создание и пополнение банка данных по профессиям рабочих и специалистов, проживающих в поселении;
- содействие в выделении муниципальным районом земельных участков под расширение имеющихся и создание новых предприятий;
- использование пустующих помещений для открытия новых производств;
- содействие в выделении земельных участков под строительство предприятиями жилых домов для специалистов и участников областной программы переселения соотечественников в Калининградскую область;
- целенаправленная работа с предприятиями, находящимися на территории Ковровского сельского поселения, по регистрации их в налоговых органах по месту осуществляемой производственной и финансово-хозяйственной деятельности.

В ближайшее время на территории Ковровского сельского поселения откроются: цех по изготовлению пиломатериалов, полиграфическое предприятие, табачная фабрика, новые цеха по производству пластиковых окон, предприятие по выпуску шоколадной глазури.

В связи с созданием в Калининградской области одной из пяти российских особых экономических зон рекреационно–туристического направления, строительством скоростной дороги приморского транспортного кольца, значительная часть которого проходит по землям Ковровского сельского поселения, возникает необходимость в интенсивном развитии местного сельскохозяйственного производства на основе экологически чистых технологий, открытии новых предприятий и комплексов по выращиванию и переработке сельскохозяйственной продукции, укреплении и развитии личных подсобных и фермерских хозяйств, создании кооперативов по закупу и сбыту сельскохозяйственной продукции, выращенной сельскими жителями, развитие сети мини-рынков в крупных населенных пунктах.

Ряд сельских территорий (поселки Аральское, Горьковское, Дубровка, Дунаевка, Сальское), расположенные вблизи Светлогорского морского курорта федерального значения, в перспективе могут обеспечивать сельхозпродукцией г. Светлогорск и гостиницы, торговые точки вдоль скоростной трассы.

Такие сельские территории, как поселки Безымянка, Вербное, Каменка, Коврово, Куликово, Лужки, Моховое, Муромское, Сокольники, Холмы, расположенные в непосредственной близости от Зеленоградского морского курорта федерального значения в перспективе могут обеспечивать нужды г. Зеленоградска и объектов торговли, общественного питания, находящихся на данной территории в экологически чистых овощах, фруктах, ягодах, зерне, молоке, мясе.

Для интенсивного развития сельского хозяйства необходимо:

- создание комплексной системы агросервиса;
- дальнейшее развитие системы кооперативов: снабженческо-сбытовых, перерабатывающих, кредитных;
- вовлечение в сельскохозяйственный оборот пустующих земель и жесткий контроль за их использованием собственниками, в том числе в качестве залога под будущие кредиты;
- дальнейшее развитие зерноводства (выращивание продовольственного и фуражного зерна) как выгодной отрасли при условии обеспечения своевременных продаж выращенной продукции;

- развитие племенного животноводства, повышение продуктивности КРС, развитие КФХ и ЛПХ мясомолочного направления.

### 3. Описание карт

**Проектный план, совмещенный со схемой планируемого функционального зонирования** отображает - *границы* МО «Ковровское сельское поселение»; границы поселений, граничащих с МО «Ковровское сельское поселение»; границы населённых пунктов сложившиеся и проектируемые; границы зон горно-санитарной охраны курорта федерального значения «Зеленоградск», границы зон горно-санитарной охраны курорта федерального значения «Светлогорск - Отрадное»; границу Приморской функциональной рекреационной зоны Федерального значения; Особо охраняемые природные территории регионального значения;

- территории возможного развития *промышленных предприятий*, территории возможного развития садов и городов, территории возможного развития рекреационно-туристических объектов, ветропарк, реабилитационный центр для детей попавших в трудную жизненную ситуацию, сельский туризм, памятники природы;

- *зоны военных объектов*: границу зоны военных объектов, запретную зону и запретный район;

- зонирование *населённых пунктов*: зону усадебных и блокированных жилых домов (существующей застройки), зону усадебных жилых домов (проектного предложения), зону блокированных жилых домов (проектного предложения), зону многоквартирных жилых домов до 4 этажей (существующей застройки и проектного предложения), административную зону, зону социально-бытового назначения, зону расположения объектов рекреации и туризма, зону мест общего пользования, зону дач (существующей застройки и проектного предложения), зону рекреационного комплекса, зону сельскохозяйственного использования, зону ЛПХ (для ведения личного подсобного хозяйства), зону инженерных объектов;

- *зону воздействия от аэропорта* 1) ограничения жилищного строительства *по факту авиашума*: зону Б, В – 85 дБА < A<sub>max</sub> < 85 дБА, зону Г – A<sub>max</sub> > 85 дБА,

зо шум  $L_{\text{Д}} < A_{\text{max}} < 95$  дБА, границы шумового воздействия, 2) ограничения жилищного строительства *по факту загрязнения атмосферы*: зону I, зону II.

- *инженерные объекты*: существующие и проектируемые высоковольтные линии (ВЛ), линии электропередач (ЛЭП); нефтепровод подземный существующий и проектируемый, магистральный газопровод существующий, проектируемый и ранее запроектированный, магистральный рассолопровод, напорно-самотечный коллектор существующий и проектируемый (ОАО «ОКОС»  $d=400$  мм в две нити), прочие линейные инженерные объекты, газораспределительные станции, электроподстанции существующие и проектируемые, теплоэлектростанции существующие, очистные сооружения бытовых стоков ОАО «ОКОС» существующие, канализационные насосные станции подкачки;

- *охранные зоны водных объектов*: территории затопления и подтопления, болота и камышовые заросли, границу береговой полосы водных объектов (5-20 м), границу прибрежной защитной полосы водных объектов (50 м), границу водоохраной полосы водных объектов (50-200 м), границу II пояса зоны сан.охраны водных питьевых объектов (3,0 км), границу III пояса зоны сан.охраны водных питьевых объектов (5,0 км), зону сан.охраны III пояса водных питьевых объектов (5,0 км), рыбохозяйственные водные объекты высшей категории, рыбохозяйственные водные объекты первой категории, рыбохозяйственные водные объекты второй категории, районы нереста рыб, банки малого размера и камни подводные и надводные;

- *категории земель*: - сельскохозяйственного назначения: земли с/хоз.назначения (госсобственности и частной собственности), земли с/хоз.назначения (сады), земли с/хоз.назначения (прочие),

- населённых пунктов,

- промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения,

- земли особо охраняемых территорий и объектов,

- земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса;

- *земли переводимые из одной категории в другую*: земли, переводимые в категорию особо охраняемых территорий и объектов для рекреационного назначения;

земли, переводимые в категорию земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

земли сельскохозяйственного назначения с планируемым видом разрешенного использования «для ведения садоводства»;

земельные участки, подлежащие обсуждению по вопросу передачи их в МО «Зеленоградское городское поселение».

- *основные источники вредного воздействия на окружающую среду* экологически опасные объекты: территория существующих кладбищ, несанкционированный полигон твёрдо-бытовых отходов, граница санитарно-защитной зоны инженерных коммуникаций (7-100 м) и автодорог (20-100 м), санитарно-защитная зона с границей от источника вредного воздействия (50-500 м), существующий скотомогильник, подлежащий сносу, проектируемый скотомогильник с установкой биологических камер (разместить не представляется возможным в связи с отсутствием муниципальных земель, пригодных для размещения указанного объекта), проектируемый полигон твёрдо-бытовых отходов;

- *объекты культурного наследия*: объекты культурного наследия (федерального значения), объекты культурного наследия (регионального значения), руины памятных зданий и сооружений (регионального значения), культурные объекты (регионального значения), объекты археологического наследия (регионального значения), объекты культурного наследия (муниципального значения), памятные здания и сооружения (муниципального значения), братские могилы, мемориальные комплексы (муниципального значения), культовые объекты (муниципального значения);

Объекты, обладающие признаками археологического наследия, предлагаемые для постановки на государственный учет и государственную охрану на территории МО «Ковровское сельское поселение»: объекты

культурного и археологического наследия (муниципального значения), руины памятных зданий и сооружений (местного значения), памятные здания и сооружения (местного значения), братские могилы, мемориальные комплексы (местного значения), культовые объекты;

- *автомобильный транспорт:*

автомобильные дороги регионального значения: строящаяся трасса кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны технической категории I б, автодорога III технической категории, автодорога IV технической категории, автодорога V технической категории, проектируемая автодорога регионального значения,

автомобильные дороги местного значения: автодорога местного значения с твёрдым покрытием существующая, проектируемая автодорога местного значения с твёрдым покрытием, существующая грунтовая автодорога, охранные зоны автомобильных дорог, остановки автобусов, мосты автомобильные, мосты пешеходные, проектируемые пешеходные дорожки с твёрдым покрытием,

велосипедные маршруты: международная велосипедная трасса, велосипедная трасса районного значения,

- железнодорожный транспорт: железная дорога общего пользования, остановочные пункты железнодорожного транспорта, железнодорожные станции, тоннель, станция перегрузки твёрдо-бытовых отходов;

- авиационный транспорт: аэропорт;

- водный транспорт: порты, маяки.

**Схема планируемого размещения объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения** отображает - *инженерные объекты* существующие и проектируемые высоковольтные линии (ВЛ), линии электропередач (ЛЭП); нефтепровод подземный существующий и проектируемый, магистральный газопровод существующий, проектируемый и ранее запроектированный, магистральный рассолопровод, напорно-самотечный коллектор существующий и проектируемый (ОАО «ОКОС»  $d=400$  мм в две нити), кабели связи, оптоволоконная сеть, прочие линейные инженерные объекты, газораспределительные станции, электроподстанции существующие и проектируемые, теплоэлектростанции существующие, очистные сооружения



бытовых стоков ОАО «ОКОС» существующие, проектируемые очистные сооружения, канализационные насосные станции подкачки, существующие и проектируемые артезианские скважины и водонапорные башни;

**Схема планируемого размещения автодорог общего пользования, мостов и иных транспортных и инженерных сооружений**

*- автомобильный транспорт:*

автомобильные дороги регионального значения: строящаяся трасса кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны технической категории I б, автодорога III технической категории, автодорога IV технической категории, автодорога V технической категории, проектируемая автодорога регионального значения,

автомобильные дороги местного значения: автодорога местного значения с твёрдым покрытием существующая, проектируемая автодорога местного значения с твёрдым покрытием, существующая грунтовая автодорога, охранные зоны автомобильных дорог, остановки автобусов, мосты автомобильные, мосты пешеходные, проектируемые пешеходные дорожки с твёрдым покрытием,

велосипедные маршруты: международная велосипедная трасса, велосипедная трасса районного значения,

- железнодорожный транспорт: железная дорога общего пользования, остановочные пункты железнодорожного транспорта, железнодорожные станции, тоннель, станция перегрузки твёрдо-бытовых отходов;

- авиационный транспорт: аэропорт;

- водный транспорт: порты, маяки.

**Схема планируемого размещения объектов инфраструктуры и объектов капитального строительства регионального и местного значения**

*- существующие объекты инфраструктуры местного значения:* медпункты, фельдшерско-акушерские пункты, детские сады, дворцы культуры, бани, культурно-бытовые объекты, школы, спортзалы, бассейны, библиотеки, спортивно-оздоровительные комплексы

*- проектируемые объекты инфраструктуры местного значения:* фельдшерско-акушерские пункты, детские сады, бани, культурно-спортивные

центры, школы, спортзалы, бассейны, библиотеки, спортивно-оздоровительные комплексы, спортивные площадки, детские площадки, очистные сооружения (существующие и предполагаемые), артезианские скважины (существующие и предполагаемые)

**Схема изменения границ земель сельскохозяйственного назначения** отображает - *категории земель*: - сельскохозяйственного назначения: земли сельскохозяйственного назначения (госсобственности и частной собственности), земли сельскохозяйственного назначения (сады), земли сельскохозяйственного назначения (прочие),

земли сельскохозяйственного назначения с планируемым видом разрешенного использования «для ведения садоводства»;

категория земельных участков не установлена, не обозначена на кадастровом плане территории;

земли, переводимые из одной категории в другую: земли, переводимые в категорию земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

земельные участки, подлежащие обсуждению по вопросу передачи их в МО «Зеленоградское городское поселение».

**Схема изменения границ населённых пунктов** отображает - земли сельскохозяйственного назначения с планируемым видом разрешенного использования «для ведения садоводства»;

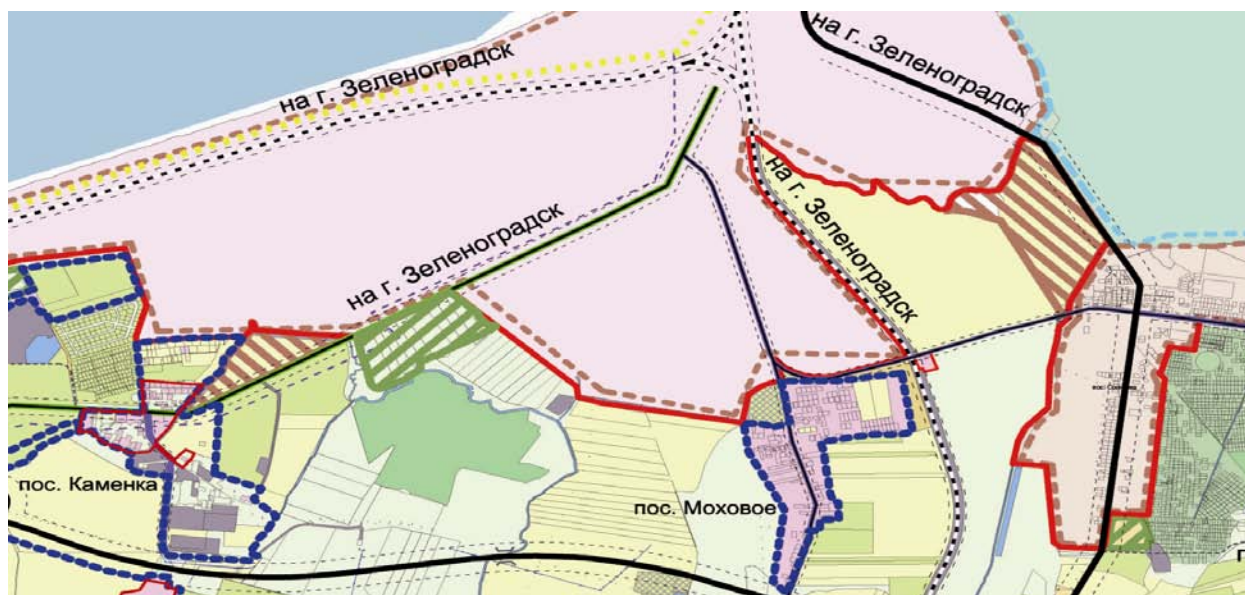
земельные участки, подлежащие обсуждению по вопросу передачи их в соседние муниципальные образования;

земельные участки, переводимые из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов.

#### **4. Проектное предложение по изменению границ муниципального образования.**

Изменение границ с муниципальным образованием МО «Зеленоградское городское поселение» предполагается на двух участках. В районе поселка

Сосновка в черте города Зеленоградска и в районе поселка



Земельные участки подлежащие обсуждению по вопросу передачи их в МО "Зеленоградское городское поселение"

Каменка. Изменение границ обусловлено необходимостью соединения частей территорий Зеленоградского городского поселения в районе поселка Сосновка. Изменение границ муниципального образования проводится по инициативе МО «Зеленоградское городское поселение».

Изменение границ с муниципальным образованием МО «Переславское сельское поселение» предполагается на двух участках в районе поселка Переславское по инициативе МО «Переславское сельское поселение».



Земельные участки подлежащие обсуждению по вопросу передачи их в МО "Переславское сельское поселение"

Изменение границ обусловлено тем, что территориально земли находятся в Ковровском сельском поселении, а фактически население получает обслуживание и поселок значится в документах Переславского сельского поселения.

### **5. Проектное предложение по изменению категорий земель**

В Генеральном плане Ковровского сельского поселения выделены следующие функциональные зоны, для которых определены границы и площади соответствующего функционального назначения:

1. Территории сельскохозяйственного использования;
2. Земли населенных пунктов с различными функциональными зонами;
3. Территории промышленных объектов,
4. Территории инженерно-транспортной инфраструктуры и специального назначения.

Генпланом планируется прирост жилых зон в населенных пунктах за счет увеличения территорий населенных пунктов и соответствующего перевода земель сельскохозяйственного назначения и незначительной площади земель запаса в земли населенных пунктов.

Проектом **не предусматривается** перевод земель лесного фонда в какую-либо другую категорию.

Площадь земель лесного фонда в составе земель Ковровского сельского поселения в перспективе остается без изменения (3082,0га).

Площадь земель водного фонда на территории сельского поселения остается без изменения. Акватория Куршского залива в состав водного фонда Ковровского сельского поселения не входит.

К категории земель запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам.

Использование этой категории допускается после их перевода в другую категорию.

Проектом Генплана сельского поселения предлагается перевод земель не установленной категории в земли других категорий, в том числе в земли населенных пунктов.

## Увеличение территорий населенных пунктов

Таблица 10

Название населенных пунктов	Населенные пункты в существующих границах, (га)	Перевод из категории с/х в категорию н/п
Александровка	19,72	-
Аральское	10,65	-
Безымянка	14,60	-
Васильково	35,50	-
Вербное	17,77	17,6
Вершинино	9,50	-
Веткино	10,30	-
Вольное	2,80	-
Геройское	1,17	-
Горбатовка	44,50	96,0
Горьковское	23,77	-
Дачное	4,80	-
Дубровка	44,0	8,67
Заостровье	169,23	82,65
Звягинцево	6,10	-
Зеленый Гай	40,27	-
Иркутское	10,14	-
Искрово	9,80	-
Калиново	5,54	69,66
Каменка	17,20	-
Каштановка	19,50	9,51
Киевское	23,11	-
<b>Коврово</b>	<b>193,0</b>	<b>89,96</b>
Корчагино	9,15	1,88
Краснофлотское	32,0	15,0
Кудринка	10,25	-
Куликово	93,40	91,76
Летное	7,0	-
Луговское	62,0	-
Лужки	4,50	-
Мельниково	109,50	46,44
Молочное	12,26	-
Моховое	65,80	-
Муромское	65,70	31,99
Надеждино	15,86	7,8
Низовка	13,50	3,09
Новосельское	14,50	-

Обухово	9,00	-
Озерово	32,0	-
Ольшанка	9,20	17,99
Привольное	16,00	-
Рогачево (Дунаевка)	37,60	
Родники	9,29	-
Романово	110,90	11,3
Роцино	27,25	28,04
Сальское*	30,90	92,34
Светлово	3,59	69,66
Сиренево	10,90	5,33
Сокольники	19,14	-
Фёдорово	0,70	-
Холмы	73,80	-
Широкополье	13,50	17,78
Шумное	22,0	-
<b>Итого:</b>	<b>1674,16 га</b>	<b>814,45</b>

Название населенных пунктов	Населенные пункты в существующих границах, (га)	Перевод из категории земли запаса в категорию н/п
Сальское*	30,90	17,2

\* Итого поселок Сальское  $92,34 + 17,2 = 109,54$  га

**6. Техничко-экономические показатели**  
**Баланс территории (современное состояние)**

Таблица 11

<b>Наименование</b>	<b>Территория, (га)</b>	<b>В % к итогу</b>
Территория в границах Ковровского сельского поселения, всего	29033,0	100
В том числе:		
Территории населенных пунктов	1674,16	5,8
Территории производственных и военных объектов	619,0	2,1
Транспортной инфраструктуры	365,5	1,3
Земли сельскохозяйственного назначения (в том числе территории обрабатываемых сельхозугодий)	19735,01	68,0
Земли лесного фонда	3082,0	10,6
Водные объекты на землях водного фонда	295,6	1,0
Земли запаса	323,1	1,1
Категория не указана	1254,7	4,3
Прочие	1683,93	5,8

## Баланс территории с учетом развития

Таблица 12

Наименование	Территория, га	В % к итогу
<b>Территория в границах МО «Ковровского сельского поселения», всего</b>	29033,0	100
в том числе:		
Территории населенных пунктов	2505,81	8,5
Территории производственных и военных объектов	890,6	3,2
Транспортной инфраструктуры	365,5	1,3
Земли сельскохозяйственного назначения (в том числе территории обрабатываемых сельхозугодий)	18648,96	64,2
Земли лесного фонда	3082,0	10,6
Водные объекты на землях водного фонда	295,6	1,0
Земли запаса	305,9	1,05
Прочие	2938,63	10,15



**7. Земли сельскохозяйственного назначения, выделенные под пастбища**

Таблица 13

Наименование населенного пункта	В границах населенного пункта (площадь (га))	За границами населенного пункта (площадь (га))	Итого (площадь (га))
Веткино	7,60	5,70	13,30
Дубровка	3,20	48,40	51,60
Рогачево (Дунаевка)		5,40	5,40
Зеленый Гай		24,40	24,40
Иркутское	5,50		5,50
Каштановка		25,80	25,80
Киевское		18,80	18,80
Коврово	64,50	31,90	96,40
Краснофлотское		3,20	3,20
Куликово	12,30		12,30
Мельниково	13,40	20,50	33,90
Моховое		9,0	9,0
Муромское		24,60	24,60
Низовка	5,50		5,50
Новосельское		5,0	5,0
Озерово		3,50	3,50
Привольное		9,30	9,30
Романово	20,40	17,60	38,0
Рощино		7,30	7,30
Сиренево	9,30		9,30
Сокольники	5,30		5,30
Холмы		15,30	15,30
Шумное	4,0		4,0
Безымянка		21,30	21,30
Вербное		12,0	12,0
Заостровье		18,60	18,60
Луговское		31,20	31,20
Искрово	2,0	3,50	5,50
<b>ИТОГО:</b>	<b>153,00</b>	<b>362,30</b>	<b>533,30</b>