



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГУП РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
НАУЧНО - ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
И ПРОЕКТНЫЙ

**ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ**

ФГУП РосНИПИУрбанистики

196191, Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д.21

E-mail: [mail@urbanistika.ru](mailto:mail@urbanistika.ru)

[vasch@peterstar.ru](mailto:vasch@peterstar.ru)

тел./ факс: (812) 370-1176; тел.: 370-1023, 370-34-71

<http://www.urbanistika.ru>

НЕСЕКРЕТНО

Инв.№ \_\_\_\_\_ н/с

Экз.№ \_\_\_\_\_

## ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО «ЗЕЛЕНОГРАДСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

### ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Директор института  
доктор архитектуры, профессор

Щитинский В.А.

Главный инженер института  
Доктор экологии

Шалахина Д.Х.

Главный архитектор института  
Почётный архитектор РФ

Гришечкина И.Е.

Руководитель АПМ-1

Енина О.С.

Главный архитектор проекта  
Почётный архитектор РФ

Липатова З.Н.

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ .....</b>	<b>3</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.....</b>	<b>7</b>
<b>2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА .....</b>	<b>8</b>
2.1 Прогноз численности населения .....	8
2.2 Прогноз развития хозяйственного комплекса .....	10
2.2.1 Развитие рекреации и туризма .....	11
<b>3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ.....</b>	<b>14</b>
3.1 Основные принципы проектной организации территории.....	14
3.2. Развитие планировочной структуры и функциональное зонирование территории .....	14
3.3. Жилой фонд. Зоны жилой застройки .....	17
3.4. Система культурно-бытового обслуживания и зоны общественно-деловой застройки.....	19
3.5. Рекреационно-туристическая инфраструктура. Развитие рекреационных зон	21
3.6 Территории производственных и коммунально-складских зон .....	22
3.7. Развитие транспортной инфраструктуры .....	23
3.8. Развитие инженерной инфраструктуры .....	25
3.8.1. Водоснабжение.....	25
3.8.2. Водоотведение.....	26
3.8.3. Электроснабжение.....	26
3.8.4. Теплоснабжение.....	27
3.8.5. Газоснабжение .....	27
3.8.6. Связь .....	27
3.9. Инженерная подготовка территории .....	28
4.10. Зеленые насаждения общего пользования .....	29
3.11. Охрана окружающей среды.....	31
<b>4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ .....</b>	<b>32</b>

**СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Гриф	Инв.№
<b>ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА</b>				
<i>ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ</i>				
1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	б/м	НС	8119
2	Схема границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон	б/м	НС	8120
3	Схема транспортной инфраструктуры	б/м	НС	8121
4	Схема планируемого размещения объектов капитального строительства социального и культурно-бытового назначения местного значения	б/м	НС	8122
5	Схема планируемого размещения объектов капитального строительства электро-тепло-газоснабжения местного значения	б/м	НС	8123
6	Схема планируемого размещения объектов водоснабжения и водоотведения местного значения	б/м	НС	8124
7	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий	б/м	НС	8125
8	Положения о территориальном планировании	-	НС	4008
9	CD-диск	-	НС	1601-К

## ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план Муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» выполнен ФГУП «Российским научно-исследовательским и проектным институтом Урбанистики (РосНИПИУрбанистики)» по заказу Администрации МО «Зеленоградское городское поселение» на основании Муниципального контракта №02/ОА/11.

Генеральный план выполнен в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ, Калининградской области, а также действующими нормативно-техническими документами Российской Федерации – Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, Федеральным законом №131 об общих принципах местного самоуправления в РФ, а также на основании Задания на проектирование.

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

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

Генеральный план учитывает ранее выполненную градостроительную документацию и проекты по территориальному планированию:

- Генеральный план г.Зеленоградска 1992 г. (утвержденный);
- Приморская функциональная рекреационная зона (утверждено);
- Генеральный план города-курорта Зеленоградск. 2003 г. (не утвержден);
- г.Зеленоградск. Проект генерального плана, совмещенный с проектом планировки центральной части 2004г. (не утвержден);
- Схема территориального планирования Калининградской области 2008 г. (утверждена).

Генеральный план МО «Зеленоградское городское поселение» выполнен на следующие проектные периоды:

- ❖ I этап (первая очередь строительства) – 2020 г.
- ❖ II этап (расчетный срок) – 2030г.
- ❖ III этап (перспектива) – за 2030г. (этап графически отражает территории, резервируемые для перспективного развития различных функциональных зон за пределами расчетного срока проектирования).

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком на 2009-2010г. Графические материалы выполняются в программе MapInfo-7.8 и представляются в электронном виде на CD-диске и на бумажных носителях в М 1:5 000.

В работе над проектом принимали участие следующие специалисты:

- Енина О.С. – руководитель АПМ-1;
- Липатова З.Н. – ГАП, руководитель проекта;
- Путина М.В. – ГИП.

Отдельные разделы проекта разработаны:

- Архитектурно-планировочные решения – ГАП Липатова З.Н.;
- Экономические разделы – инженер-экономист Резников И.Л.;
- Транспортные разделы – ведущий инженер Цыркунова А.В.;
- Раздел водоснабжения и водоотведения – инженер Боблак О.М.;

- Раздел энергоснабжения, газоснабжения – ведущий инженер Шмелев И.М.;
- Раздел связь, ИТМ по ЧС – ведущий инженер Сухов Р.В.;
- Раздел комплексной оценки территории и раздел инженерная подготовка территории – ГИП Путина М.В.;
- Раздел охраны окружающей среды, земельный фонд – ГИП, инженер Егорова Г.Л.;
- Компьютерное оформление – техник-архитектор Бойчук П.В.



## 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Основная цель генерального плана - разработка долгосрочной градостроительной стратегии на основе принципов устойчивого развития территории и создания благоприятной среды проживания.

Устойчивое развитие предполагает обеспечение существенного прогресса в развитии основных секторов экономики, повышение уровня жизни и условий проживания населения, достижения долговременной экологической безопасности территории МО «Зеленоградское городское поселение» и смежных с ним территорий, рациональное использование всех видов ресурсов, современные методы организации транспортных и инженерных систем.

Цель устойчивого развития градостроительной системы - сохранение и приумножение всех видов ресурсов для будущих поколений.

Основные задачи Генерального плана МО «Зеленоградское городское поселение», на решение которых направлены разделы проекта, следующие:

- Обеспечение социально-экономической безопасности проживания населения на данной территории, повышение качества жизни путем реконструкции и благоустройства территории города. При этом необходимо сохранение многообразия городской среды, в которой должны сочетаться различные типы застройки: сложившихся районов и районов, застраиваемых на I очередь, расчетный срок и перспективу;
- Учитывая выгодное географическое положение Зеленоградска, обеспечить вовлечение его экономики в экономический оборот региона;
- Рациональное использование имеющегося культурно-рекреационного потенциала для развития и совершенствования различных видов и форм рекреационной деятельности;
- Возобновление 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.

В генеральном плане, наряду с поставленными задачами, учитывая Прогноз социально-экономического развития МО «Зеленоградское городское поселение», сформированы следующие принципиальные направления социально-градостроительной политики:

- г.Зеленоградск – город-курорт федерального значения;
- г.Зеленоградск - город, имеющий богатое историческое наследие, претендующий на статус малого исторического города России;
- г. Зеленоградск - современный город с высоким качеством жизни населения, богатой, разнообразной, комфортной и экологически безопасной средой проживания;
- г.Зеленоградск - город, обладающий высокой инвестиционной привлекательностью.

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

## 2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

### 2.1 Прогноз численности населения

В качестве отправных точек прогноза численности населения Зеленоградского городского поселения были приняты за основу официальные утверждённые программные стратегические документы, определяющие численность населения Калининградской области до 2020 года:

- Стратегия социально-экономического развития Калининградской области на средне- и долгосрочную перспективу (утв. Постановлением правительства Калининградской области от 09 марта 2007 года № 95)
- Программа социально-экономического развития Калининградской области на 2007-2016 годы (утв. Законом Калининградской области от 28 декабря 2006 года № 115)
- «Программа по оказанию содействия добровольному переселению в Калининградскую область соотечественников, проживающих за рубежом на 2007-2012 годы».

Согласно этим программным документам перспективная численность населения области к 2020 году может достигнуть от 1,6 до 2 млн. чел.

Согласно вышеупомянутой Стратегии социально-экономического развития Калининградской области численность населения Зеленоградского муниципального района к 2020 году должна достигнуть величины от 55 до 65 тыс.чел. С учётом основных стратегических решений Схемы территориального планирования Калининградской области в Генеральном плане МО «Зеленоградское городское поселение» принята расчётная численность населения на уровне:

- **к 2020 году 15,6 тыс.чел.,**
- **к расчётному сроку (2030 год) - 20 тыс.чел.**

В связи со сложившейся демографической ситуацией (преобладание естественного оттока населения) в МО «Зеленоградское городское поселение», основным источником увеличения численности населения будет миграционный прирост.

Прогнозируемое увеличение численности населения г. Зеленоградск характеризуется высоким миграционным приростом: в среднем до 2020 года в город ежегодно будут приезжать не менее 460 чел., с 2020 по 2030 год этот показатель сохранится на этом же уровне – 450-470 чел. в год. В среднем, не протяжении расчётного срока в город будут ежегодно приезжать около 460 новых жителей.

Показатели естественного прироста (убыли) на первую очередь проектирования будут несколько улучшены (около - 5%), а на расчётный срок предполагается улучшение демографических показателей за счет миграционного притока лиц в трудоспособном возрасте и молодёжи, при увеличении рождаемости и снижении смертности естественная убыль будет приближаться к нулю.

Основные территориальные резервы для жилищного строительства (как для улучшения жилищной обеспеченности существующего населения так и для расселения вновь прибывшего) предусматриваются в районах Вишнёвое-Малиновка и Клиновка, которые на расчётный срок будут образовывать единое планировочное образование вместе с существующим г. Зеленоградском. Строительство жилья на территории района Вишнёвое-Малиновка – первоочередное, уже к 2020 году население здесь достигнет 7,5 тыс.чел.

Район Клиновка предлагается застраивать преимущественно к расчётному сроку: так на I очередь проектирования здесь будет проживать только порядка 1 тыс.чел., но к расчётному сроку численность населения здесь сможет возрасти до 6,7 тыс.чел.



Также планируется увеличение численности населения в районе Сосновка, территория которого в настоящее время отделена от основной территории города землями Ковровского сельского поселения Зеленоградского района. К расчётному сроку в Сосновке планируется строительство жилищного фонда для размещения не менее 2 тыс. человек. Кроме того, проектируется новое многоэтажное жилищное строительство и в Восточном районе Зеленоградска в районе Окружной и Солнечной улиц.

Кроме того, на территории МО «Зеленоградское городское поселение» будет вестись строительство второго жилья для населения, относящегося к категории сезонно проживающих.

Таблица 2.1

<b>Прогноз численности <u>постоянного и временного*</u> населения МО «Зеленоградское городское поселение»</b>				
	Тыс. чел.	2010 г	I очередь 2020г	Расчетный срок 2030г
<b>1</b>	<b>Зеленоградск в проектируемых границах</b>	<b>12,0</b>	<b>19,3</b>	<b>26,0</b>
1.1	Восточный	6,5	6,4	6,4
1.2	Западный	4,4	2,9	2,9
1.3	Вишнёвое-Малиновка	0,6	7,5	7,7
1.4	Клинцовка	0,2	1,1	6,7
1.5	Сосновка	0,4	1,4	2,3

\* - Примечание – временное население – владельцы недвижимости в г. Зеленоградске и при этом не проживающие в городе на постоянной основе. Выполнить прогноз численности населения районов г. Зеленоградск в отдельности для постоянного и для временного населения не представляется возможным, так как строительство большей части жилищного фонда будет вестись частными застройщиками, а построенный жилищный фонд будет поступать в свободную продажу. Исходя из этого, невозможно точно определить, в каких именно районах будет проживать постоянное население, а в каких будет преобладать второе жильё. Для определения нагрузок на социальную и культурно-бытовую инфраструктуру оценочно принят процент временно проживающего населения порядка 30%.

## 2.2 Прогноз развития хозяйственного комплекса

Город Зеленоградск – курорт федерального значения. Основная функция МО «Зеленоградское городское поселение» - курортно-рекреационная деятельность.

Развития промышленных предприятий на территории городского поселения не является приоритетной задачей для развития экономики города.

В пределах территории города не планируется предоставление земельных участков для строительства промышленных и других объектов, непосредственно не связанных с курортным обслуживанием. Единственное возможное исключение – это строительство небольших предприятий, не оказывающих влияние на окружающую среду (например, предприятие по производству музыкальных инструментов).

Основное развитие города в дальнейшем может быть связано обслуживанием потока отдыхающих, как приезжающих на длительный срок, так и прибывающих кратковременно.

Ведущим звеном развития города в этом аспекте должно стать формирование и развитие рекреационного сервисного комплекса, в который должны войти: информационный центр, места размещения туристов (гостиницы, гостевые дома, учреждение санаторно-курортного лечения), спортивные объекты, центры проведения досуга и развлекательные учреждения, учреждения культурно-бытового обслуживания.

Значительное развитие в г. Зеленоградске на протяжении расчётного срока получит такие отрасли экономики как торговля и общественное питание, необходимые для удовлетворения потребностей растущего потока круглогодично и сезонно отдыхающих в гостиницах, санаториях и пр. Будут построены и открыты новые крупные универсальные торгово-развлекательные комплексы.

Особенно важно для Зеленоградска развитие малого и среднего бизнеса, работающего в сфере торговли и услуг. Кроме того, необходима организация малых производств по выпуску сувенирной, полиграфической продукции, спортивного и туристического инвентаря.

Город Зеленоградск выполняет важные организационно-хозяйственные и административные функции самого крупного муниципального района Калининградской области. В перспективе эти функции так же будут сохраняться.

Важной отраслью экономики городского поселения на протяжении расчётного срока будет строительство, что объясняется предполагаемым значительным увеличением численности населения, а также необходимостью увеличения жилищной обеспеченности существующего населения, реконструкцией жилищного фонда в старой части города.

Кроме всего, по причине значительного увеличения численности населения развитие получают все отрасли экономики муниципального образования, в том числе и бюджетные, такие как образование, здравоохранение и социальное обеспечение.

Предполагается, что численность трудовых мигрантов из Зеленоградска в Калининград в перспективе будет снижаться. Тем не менее, Зеленоградск, расположенный в формирующейся агломерации г. Калининграда и связанный с ним тесными экономическими и транспортными связями, всё же сохранит и роль города спутника, пусть и в меньших масштабах.

В таблице 2.3 представлена прогнозируемая отраслевая структура занятости:

Таблица 2.2

Прогнозируемая отраслевая структура	2009		2020		2030	
	тыс. чел.	%	тыс. чел.	%	тыс. чел.	%
<b>В материальном производстве</b>	<b>0,49</b>	12,9	<b>1,15</b>	17,0	<b>1,77</b>	16,4
транспорт и связь	0,09	2,3	0,3	4,4	0,5	4,6
строительство	0,3	7,9	0,6	8,9	1,0	9,3
сельское хозяйство	0,04	1,1	0,1	1,5	0,12	1,1
промышленность	0,06	1,6	0,15	2,2	0,15	1,4
<b>Нематериальное производство (сфера услуг)</b>	<b>3,30</b>	87,2	<b>5,60</b>	83,0	<b>9,03</b>	83,6
ЖКХ	0,25	6,6	0,3	4,4	0,5	4,6
здравоохранение и социальная защита	1,03	27,3	1,10	16,3	1,60	14,8
образование	0,46	12,2	1	14,8	1,6	14,8
культура и спорт	0,13	3,4	0,4	5,9	0,8	7,4
торговля, общепит и бытовое обслуживание	0,83	21,8	1,50	22,2	2,80	25,9
управление	0,19	5,0	0,2	3,0	0,21	1,9
финансы	0,04	1,1	0,1	1,5	0,17	1,6
обществ. порядок и безопасность	0,07	1,9	0,1	1,5	0,15	1,4
туризм	0,2	5,3	0,8	11,9	1,1	10,2
прочие	0,1	2,6	0,1	1,5	0,1	0,9
<b>Занятые в г. Зеленоградск, всего</b>	<b>3,8</b>	100	<b>6,8</b>	100	<b>10,8</b>	100
<b>Сальдо трудовой миграции</b>	<b>-3,0</b>		<b>-1,8</b>		<b>-0,7</b>	

### 2.2.1 Развитие рекреации и туризма

Город Зеленоградск, являясь городом-курортом Федерального значения, имеет все условия и предпосылки для превращения в **туристско-рекреационный и бальнеологический центр мирового уровня**. Поэтому важной целью для развития города должно быть создание и развитие на территории городского поселения конкурентоспособной туристско-рекреационной индустрии.

Достижение этой цели предполагает реализацию следующих мероприятий:

- включение муниципального образования в федеральные и региональные целевые программы по развитию туризма;
- разработка муниципальной программы по развитию туризма;
- создание условий для привлечения частных инвесторов в туристическую сферу;
- развитие межрегионального и международного сотрудничества в сфере туризма;
- содействие развитию инфраструктуры туризма;
- создание системы информационного обеспечения сферы туризма, в том числе путем широкого внедрения новых информационных технологий, проведение активной рекламной деятельности по продвижению туристических продуктов на внутренний и внешний российский рынок.

Одна из особенностей сферы туризма заключается в её сезонности. Поэтому одной из задач по развитию данной отрасли должна быть её диверсификация, а так же преимущественное развитие и стимулирование долгосрочного развития направлений туризма, для которых характерна круглогодичная загрузка, с меньшей составляющей сезонности.

Прежде всего, необходимо развивать рекреационно-бальнеологическое направление. Предполагается в будущем более интенсивное развитие уже существующих объектов рекреационного назначения, строительство водогрязелечебниц, минеральных бюветов, реабилитационных центров с расширенным списком лечебных и оздоровительных услуг, обустройство новых минеральных источников.

Наряду с санаторно-курортным направлением, необходимо так же развивать индустрию отдыха и развлечений, которая привлечёт в город дополнительный поток туристов.

Для развития этой сферы туристической деятельности уже в ближайшее время планируются к созданию, следующие объекты:

- комплексы с одновременным размещением гостиниц, аквапарков, кортов, мест общественного питания и т.д., представляющих весь спектр развлекательных услуг;
- парки аттракционов, в том числе сезонного типа;
- досугово-развлекательные, торгово-развлекательные и спортивные комплексы (кинотеатры, дискотеки, клубы, фитнес-центры, крупные торговые комплексы и пр.).

В прогнозируемый период планируется уделить внимание расширению сферы спортивного туризма для проведения активного отдыха. Данное направление включает в себя широкий спектр услуг и требует материальной базы – маршруты велодорожек и прокат велосипедов, прокат пляжного инвентаря и пляжные развлечения, наличие спортивных площадок различного типа и прокат спортивного инвентаря, пейнтбол, спортивная рыбалка, в том числе подводная и др.

Ещё одним перспективным видом туризма в МО «Зеленоградское городское поселение» может стать событийный туризм.

На сегодняшний день в рамках ФЦП планируется строительство киноконцертного зала в г. Зеленоградске, строительство многопрофильного спортивного комплекса.

В рамках развития курортно-рекреационного направления на территории муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» уже в ближайшее время запланированы следующие мероприятия:

- строительство кемпингов для автотуристов;
- строительство яхт-клуба с устройством порта-гавани на реке Тростянка по ул.Тургенева;
- реконструкция корпусов и бывшего здания водогрязелечебницы на территории санатория «Зеленоградск» под туристические комплексы;
- строительство аквапарка в западной части города;
- строительство новых зданий и реконструкция существующих зданий гостиничного комплекса на ул.Пугачева.

Кроме вышеперечисленных объектов для развития туризма и рекреации в проекте Генерального плана предусматриваются следующие мероприятия:

- Строительство новых гостиничных комплексов в районе Вишнёвое-Малиновка общей площадью 41 га.
- Комплексное благоустройство пляжной полосы, расположенной в границах Зеленоградского городского поселения.
- Организация предприятий, выпускающих сопутствующую водному туризму продукцию и услуги (при яхт-клубе)
- Реконструкция исторического центра города, существенное улучшение качества городской среды, восстановление памятников истории и культуры
- Разработка туристических конкурентоспособных турпродуктов, включение их в систему общерегиональных и международных турмаршрутов.

- Строительство современных конгресс-центров в рекреационных зонах города, необходимых для развития бизнес-туризма.

Развитие туристско-рекреационной деятельности в «Зеленоградском городском поселении» целесообразно осуществлять в тесном контакте с соответствующими организациями в г. Калининграде, г. Светлогорск, а так же с организацией туристско-рекреационной сферы на Куршской косе.

Отдых у моря может быть дополнен транзитным (велосипедным или автомобильным) туризмом, рыболовством на Куршском заливе, деловым туризмом, различными видами водного туризма (маломерные спортивные и прогулочные суда, катерно-яхтенный туризм).

Далее представлен расчёт прогноза ёмкости гостиничного фонда.

Таблица 2.3

<b>Ёмкость и территории гостиничного фонда.</b>				
<b>районы размещения гостиничных комплексов</b>	<b>территории, га.</b>	<b>число мест</b>		
		<b>лето</b>	<b>зима</b>	
Восточный район, существующие санатории и пансионаты	6,2	550	400	
Восточный и Западный районы, существующие гостиничные комплексы	8,7	600	470	
Западный район, детские спортивно-оздоровительные лагеря	3,1	560 в каникулярное время		
<b>ИТОГО существующее</b>		<b>1710</b>	<b>1430</b>	
<b>проектируемые гостиничные комплексы, район Вишнёвое-Малиновка, I очередь</b>	13,25	1200	1000	
	4	650	500	
	5	600	500	
	3	300	250	
	4,5	450	200	
	3,75	340	250	
<b>ИТОГО проектируемое (I очередь)</b>	<b>33,5</b>	<b>3540</b>	<b>2700</b>	
<b>проектируемые гостиничные комплексы, район Вишнёвое-Малиновка, расчётный срок</b>	13,25	1200	1000	
	5,5	900	700	
	11	1210	1000	
	3	300	250	
	4,5	450	200	
	3,75	340	250	
<b>ИТОГО проектируемое (расчётный срок)</b>	<b>41,0</b>	<b>4400</b>	<b>3400</b>	
<b>Проектное число отдыхающих - I очередь</b>		<b>5250</b>	<b>4130</b>	
<b>Проектное число отдыхающих - расчётный срок</b>		<b>6110</b>	<b>4830</b>	

Суммарное количество персонала, занятого в обслуживании отдыхающих в гостиничных комплексах, санаториях и пансионатах на первую очередь проектирования составит летом 1,3 тыс.чел., зимой – 0,9 тыс.чел., на расчётный срок летом 1,5 тыс.чел., зимой – 1,0 тыс.чел

### 3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

#### 3.1 Основные принципы проектной организации территории

Основные направления градостроительного развития МО «Зеленоградское городское поселение» отвечают определенным в проекте целям и поставленным задачам, базируются на прогнозе социально-экономического развития МО «Зеленоградское городское поселение» на 2008 г. и на период до 2012 года. Проектные решения приняты с учетом природных особенностей города, комплексного анализа территории, существующего положения и современных тенденций в развитии городской среды и направлены на улучшение состояния городской среды и качества жизни.

Основные принципы проектной организации территории следующие:

- Сохранение и дальнейшее развитие сложившейся планировочной структуры города с включение в нее новых районов.
- Создание устойчивых транспортных связей и выявление направлений для дальнейшего территориального развития города.
- Реконструкция и благоустройство всех функциональных зон Зеленоградска в широком смысле - жилых и общественных, рекреационных, зеленых зон города, памятников природы, производственных.
- Развитие и реконструкция существующих санаторно-курортных учреждений;
- Сохранение и использование архитектурно-планировочных и ландшафтных особенностей города.
- Формирование общекурортного центра с реконструкцией его отдельных зданий.
- Сохранение и развитие общественных центров в каждом районе города с комплексом обслуживающих и спортивно-развлекательных объектов, зеленой зоны.
- Реконструкция и благоустройство существующих площадей. Создание и дальнейшее развитие обслуживающих центров вдоль основных транспортных и пешеходных направлений, формирование въездных зон.
- Реконструкция и ремонт улично-дорожной сети и инженерных сетей и сооружений,
- строительство новых мостовых переходов, через железную дорогу, организация системы автостоянок; строительство манежных и подземных гаражей.
- Создание системы городских зеленых насаждений:
  - благоустройство существующих парков и скверов, лесопарковых зон;
  - создание новых массивов озеленения в юго-западной, юго-восточной и западной частях города;
  - расширение городского пляжа путем намыва;
- Проведение комплекса мероприятий по улучшению экологического состояния окружающей среды.

#### 3.2. Развитие планировочной структуры и функциональное зонирование территории

Планировочная структура и функциональное зонирование территории с выделением этапов освоения отражено на чертеже «Схема планировочной структуры и планируемых границ функциональных зон».

Планировочная структура города Зеленоградска отражает целесообразность и удобство организации качества среды жизнедеятельности, размещению и взаимодействию таких составляющих как природные факторы, жилые образования, зона общественно-делового центра, рекреационные зоны, производственные зоны и зоны инженерных и транспортных инфраструктур, иные зоны.

Основу проектной планировочной структуры Зеленоградска составляют две взаимосвязанные системы – природный и урбанизированный каркас города.

Природный каркас – это система городских озелененных территорий: парков, скверов, бульваров, лесопарковых массивов, открытых пространств, водных ландшафтов.

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

- системой основных транспортных магистралей – главных планировочных осей города,
- основными градостроительными узлами, сформированными площадями города и системой центров во всех районах города,
- примагистральными территориями, где, преимущественно, размещены учреждения обслуживания.

Функциональное зонирование территории города – это один из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает рамочные условия использования городской 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 города, сложившиеся особенности использования городских земель. При установлении территориальных 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 территориальные зоны:

- жилые – застройка различных строительных типов в соответствии с этажностью и плотностью;
- общественно-деловые – многофункциональная общественно-деловая застройка (административные и культурно-бытовые центры, культовые объекты);
- учреждения здравоохранения и социальной защиты, школы;
- рекреационные (санатории, пансионаты, детские оздоровительные лагеря, гостиницы и гостиничные комплексы), городские парки, скверы, бульвары, лесопарки;
- производственные территории;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- прочие – кладбища, зоны озеленения специального назначения, неосвоенные пространства с естественным ландшафтом;
- зоны с особыми условиями использования

В состав зон ограничений по использованию территорий входят:

- зоны округов горно-санитарной охраны курорта,
- зоны горно-санитарной охраны источников минералоснабжения;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения, водоохранные и береговые полосы реки и моря;
- прибрежные неустойчивые ландшафты авантюн и дюн
- санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов, коридоры ЛЭП;

Развитие планировочной структуры города происходит на основе сложившейся организации территории с включение в нее новых районов – Малиновки-Вишневое, Западного, Клинцовки и Сосновки, в которых предлагается реализация произведенных

отводов под жилую застройку различного типа - многоэтажную, средне и малоэтажную, под индивидуальную застройку коттеджного типа, рекреационные объекты.

В проекте определены следующие этапы проектирования:

2020 г. – первая очередь строительства;

2030 г. – расчетный срок;

За 2030 г. – перспектива

Проектные решения позволят:

- сохранить основную функцию города – город-курорт федерального значения;
- сохранить историческую среду и отдельные памятники архитектуры;
- не нарушить природную составляющую, а именно: лесные массивы, зеленые насаждения общего пользования (парки, скверы), ландшафт авантюн и пляжи;
- создать благоприятную среду проживания для постоянных жителей и комфортные условия для кратковременного и длительного отдыха;
- максимально использовать имеющиеся территориальные резервы для развития различных функциональных зон города;
- усовершенствовать и развить транспортные и пешеходные связи во всех районах города и между ними путем строительства новых автодорог, путепроводов и пешеходных переходов в разных уровнях;
- создать полноценную транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру.

При таком территориальном развитии и насыщении общественно-деловых зон запроектированными объектами Зеленоградск может претендовать на статус столицы Самбийского полуострова



### 3.3. Жилой фонд. Зоны жилой застройки

Основные проектные предложения по МО «Зеленоградское городское поселение» (с выделением районов города и отдельных населенных пунктов):

- Общий объём жилищного фонда на расчётный срок составит **1,05 млн. кв.м. (1050 тыс.кв.м.)**

Таблица № 3.1

необходимое строительство	постоянное население	жил. обеспеч.	жилфонд	жилфонд, с учётом строительства 2-го жилья, всего
Численность населения	тыс. чел.	кв.м/чел.	тыс.кв.м.	тыс.кв.м.
2008	12,5	27,3		342
2010	12,0	32		400
2020	15,6	32*	500*	760
2030	20,0	40*	800*	<b>1050</b>

\* жилищная обеспеченность и объём жилищного фонда рассчитанные для постоянного населения

- Сохранение и реконструкция центральной части города. Реконструкция капитальных зданий с высокой степенью износа (порядка 50 тыс.м<sup>2</sup>);
- Точечный снос аварийного жилого фонда (15 тыс. м<sup>2</sup>) с возведением на освободившихся площадках новых зданий без изменения типа застройки и без существенного наращивания их площади. Западный район – суммарно порядка 7 тыс.кв.м. (5 га.), Восточный район – суммарно порядка 8 тыс.кв.м. (6 га.).
- Улучшение жилищных условий населения в городе – жилищная обеспеченность постоянного населения к 2020 году составит 32 м<sup>2</sup>/чел, к 2030 году – 40 м<sup>2</sup>/чел.
- Строительство: до 2020 года 360 тыс.кв.м (36 тыс.кв.м. в год), а до расчётного срока общий объём строительства составит 650 тыс.кв.м. (32,5 тыс.кв.м. в год с 2011 по 2030 год).
- Новое строительство в городе будет вестись на свободных территориях в районах: Восточный (12,7 га.), Вишнёвое-Малиновка (160 га.), Клиновка (140 га.), Сосновка (69 га.).
- Активное строительство второго жилья для желающих приобрести недвижимость в Зеленоградске жителей других городов и регионов РФ. Суммарно для этой категории граждан предлагается построить порядка 250 тыс.кв.м. к расчётному сроку.
- Наращивание темпов строительства жилья за счет всех источников финансирования.

Таблица № 3.2

Объёмы и темпы нового жилищного строительства (тыс. м <sup>2</sup> // тыс.м <sup>2</sup> /год)			
	I очередь (2011-2020)	II очередь (2021-2030)	Расчетный срок (2011-2030)
г. Зеленоградск	360	290	650
	36,0	29,0	32,5

#### 1. Западный планировочный район

Западный планировочный район – район сохранения исторической городской среды. Каменные дома старой постройки подлежат реконструкции.

- убыль жилищного фонда незначительна – в основном снос домов, признанных

аварийными

- точечный снос аварийного жилого фонда с возведением на освободившихся площадках новых зданий без изменения типа застройки и без существенного наращивания их площади. Западный район – суммарно порядка 7 тыс.кв.м. (5 га.) в течении всего расчётного срока.

### 2. Восточный планировочный район

Восточный планировочный район, так же как и западный является зоной сохранения исторической застройки, однако район обладает территориальными резервами в своей юго-восточной части в районе улиц Окружной, Солнечной, Лесопарковой, Расковой. Здесь планируется строительство порядка 57,8 тыс.кв.м. многоэтажного жилого фонда (9,2 га.) на 1 очередь проектирования.

Так же в восточной части планировочного района на 1 очередь проектирования планируется строительство блокированного и малоэтажного жилого фонда в районе улицы Подлесной – 12 тыс.кв.м., 3,5 га.

В центральной части планировочного района, его старой части, планируется только точечный снос аварийного жилого фонда с возведением на освободившихся площадках новых зданий без изменения типа застройки и без существенного наращивания их площади. Западный район – суммарно порядка 8 тыс.кв.м. (5 га.) в течении всего расчётного срока.

### 3. Район Вишнёвое-Малиновка

Вишнёвое-Малиновка – район первоочередного активного жилищного строительства. Уже к 2020 году здесь проектируется построить суммарно 270 тыс. м жилья, из которых:

- 40,3 тыс. м<sup>2</sup> (10 га.) – высокоплотная блокированная застройка,
- 64,2 тыс. м<sup>2</sup> (16 га.) – малоэтажная застройка 3-4 этажа,
- 164,8 тыс. м<sup>2</sup> (125 га.) – коттеджная застройка.

При строительстве предусматривается значительное уплотнение существующей коттеджной застройки.

К расчётному сроку планируется построить суммарно 290 тыс. м<sup>2</sup>:

- 54,2 тыс. м<sup>2</sup> (13,5 га.) – высокоплотная блокированная застройка,
- 64,2 тыс. м<sup>2</sup> (16 га.) – малоэтажная застройка 3-4 этажа,
- 172,7 тыс. м<sup>2</sup> (130 га.) – коттеджная застройка.

### 4. Район Клиновка

Район Клиновка – район активного жилищного строительства проектирующегося преимущественно на расчётный срок. При строительстве предусматривается уплотнение существующей коттеджной застройки п. Клиновка.

К 2020 году здесь намечено строительство высокоплотного блокированного жилищного фонда в центральной части планировочного района суммарно 35,6 тыс. м<sup>2</sup> (9 га.).

К расчётному сроку планируется построить суммарно 265 тыс. м<sup>2</sup>:

- 70,5 тыс. м<sup>2</sup> (23,5 га.) – малоэтажная застройка 3-4 этажа,
- 64,8 тыс. м<sup>2</sup> (16,2 га.) – высокоплотная блокированная застройка,
- 135 тыс. м<sup>2</sup> (127 га.) – коттеджная застройка.

### 5. Район Сосновка

Район Сосновка, наиболее удалённый от центра города Зеленоградска, предусматривается для размещения здесь исключительно коттеджной застройки. Кроме того, предлагается объединить его территорию (в настоящее время отделённую от остальных территории МО «Зеленоградское городское поселение» землями Зеленоградского муниципального района) с остальными территориями города путём изменения границы поселения.

На первую очередь проектирования здесь планируется построить 43,4 тыс. м<sup>2</sup> (41,0 га.), к расчётному сроку – 80,9 тыс. м<sup>2</sup> (68,8 га.)

### 3.4. Система культурно-бытового обслуживания и зоны общественно-деловой застройки

Основные мероприятия в области культурно-бытового обслуживания населения

Таблица № 3.3

Регионального значения (в соответствии с проектом Схемы территориального планирования Калининградской области)				
Местного (районного) значения				
<b>Учреждения образования*</b>				
3	завершение строительства средней образовательной школы	1000 мест	ул. Тургенева новое здание (Восточный район)	2011-2020
4	закрытие детского сада №3	-40 мест	Западный район	2011-2020
5a	закрытие НОШ №2	-250 мест	Западный район	2011-2020
5б	Открытие детского сада в здании НОШ №2	100 мест	Западный район	2011-2020
6	строительство детского сада	168 мест	Солнечная ул. (Восточный район)	2011-2020
7	строительство средней образовательной школы	800 мест	Вишнёвое-Малиновка	2011-2020
8	строительство средней образовательной школы	500 мест	Клинцовка	2020-2030
9	строительство детского сада	250 мест	Вишнёвое-Малиновка	2011-2020
10	строительство детского сада	200 мест	Клинцовка	2020-2030
11	Дом детского творчества и музыкальная школа	700 мест	Клинцовка	2020-2030
12	ДШИ при доме молодёжи	700 мест	Вишнёвое-Малиновка (центр)	2011-2020
<b>Учреждения здравоохранения*</b>				
13	Расширение существующей ЦРБ	Увеличение на 250 коек	Район Восточный	2011-2020
14	строительство больницы	260 коек	Клинцовка	2020-2030
15	строительство поликлиники	500 пос. в смену	Клинцовка	2020-2030
<b>Местного значения (городского поселения)</b>				
<b>Учреждения культуры</b>				
16	строительство культурно-развлекательного центра	700 мест	Вишнёвое-Малиновка (въезд)	2020-2030
17	строительство "дома молодёжи"	700 мест	Вишнёвое-Малиновка (центр)	2011-2020
18	строительство культурно-развлекательного мегацентра	1000 мест	Клинцовка	2020-2030
19	строительство досугового центра	400 мест	Вишнёвое-Малиновка (северо-западная часть)	2011-2020
20	строительство досугового центра	200 мест	Сосновка	2020-2030
21	строительство библиотеки	110 тыс.ед. хранения	Клинцовка (в первых этажах жилых многоэтажных зданий)	2020-2030
<b>Учреждения физической культуры и спорта</b>				
22	реконструкция существующего стадиона	1,1 га	Восточный район	2011-2020
23	строительство стадиона	3,8 га	Вишнёвое-Малиновка (центр)	2011-2020
24	строительство спортплощадки	2 га	Вишнёвое-Малиновка (центр)	2011-2020
25	строительство спортплощадки	1 га	Клинцовка	2020-2030
26	строительство спортплощадки	1 га	Клинцовка	2020-2030
27	строительство спортплощадки	1 га	Клинцовка	2020-2030
28	строительство спортплощадки	1 га	Западный район	2011-2020
29	спортивный комплекс с бассейном	400 м <sup>2</sup> /250 м <sup>2</sup> зеркала воды	Клинцовка (южная часть)	2020-2030
30	спортивный комплекс с бассейном	500 м <sup>2</sup> /450 м <sup>2</sup> зеркала воды	Клинцовка (на центральной въездной магистрали)	2011-2020
31	спортивный комплекс с бассейном	450 м <sup>2</sup> /300 м <sup>2</sup> зеркала воды	Вишнёвое-Малиновка (центр)	2011-2020
32	спортивный комплекс с бассейном	300 м <sup>2</sup> /250 м <sup>2</sup> зеркала воды	Вишнёвое-Малиновка (северо-западная часть)	2020-2030
33	строительство спортзала	150 м <sup>2</sup>	Сосновка	2020-2030

34	яхт-клуб		Восточный район (ул. Тургенева)	2011-2020
35	строительство аквапарка		Вишнёвое-Малиновка (въезд)	2011-2020
<b>Торговля и культурно-бытовое обслуживание</b>				
36	строительство рыночного комплекса	600 м <sup>2</sup> торговой площади	Клинцовка (на центральной въездной магистрали)	2011-2020
37	строительство банно-оздоровительного комплекса	120 мест	Клинцовка	2020-2030

*\*примечание - Согласно Федеральному закону №131 «Об общих принципах организации. Местного самоуправления в Российской Федерации» полномочиями местного значения муниципального района являются (и не относятся к полномочиям поселения):*

- оказание первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических, стационарно-поликлинических и больничных учреждениях скорой медицинской помощи, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов
- предоставления общедоступного и бесплатного начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а так же организация предоставления дополнительного образования детям и общедоступного бесплатного дошкольного образования

Следовательно, расчёты по развитию систем образования и здравоохранения в городском поселении носят только рекомендательный характер. Однако в Генеральном плане МО «Зеленоградское городское поселение» данные расчёты были выполнены, как неотъемлемая часть прогноза развития системы культурно-бытового обслуживания города, так же были определены предлагающиеся площадки для размещения объектов образования и здравоохранения.

Необходимо указать, что предложения по развитию системы здравоохранения и дополнительного образования детей в г. Зеленоградске, были выполнены из расчёта потребности в данном виде обслуживания как самого МО «Зеленоградское городское поселение», так и Зеленоградского муниципального района. В качестве проектной численности Зеленоградского района к 2030 году была использованы расчёты Стратегии социально-экономического развития Калининградской области на средне- и долгосрочную перспективу (утв. Постановлением правительства Калининградской области от 09 марта 2007 года № 95). Согласно которой численность всего Зеленоградского муниципального района к 2020 году должна достигнуть величины от 55 до 65 тыс.чел.

### 3.5. Рекреационно-туристическая инфраструктура. Развитие рекреационных зон

Основное направление стратегии социально-экономического развития МО «Зеленоградское городское поселение» – развитие туристско-рекреационной деятельности, исполнение функции курорта федерального значения.

В проектном функциональном зонировании территории в западной части города (планировочный район Вишнёвое-Малиновка) выделены рекреационные зоны для организации развитой сети туристической инфраструктуры - различных гостиничных, досугово-развлекательных, спортивных комплексов и проч.

Рекреационные зоны предполагается развивать в следующих районах города:

Восточный и Западный планировочные районы – на этих территориях рекреационная деятельность развивалась исторически.

На протяжении расчётного срока в этой зоне не предполагается расширения сложившихся существующих границ рекреационных зон, подразумевается лишь их качественное развитие. В качестве исключения необходимо назвать территорию вокруг канала на улице Тургенева, где проектируется создание яхт-клуба, при котором будет организована и гостиница.

За пределами расчётного срока предполагается постепенная реконструкция и перевод жилищной застройки, расположенной между берегом Балтийского моря и улицей Гагарина, в Западном планировочном районе, а так же застройки на улицах Володарского и Чкалова в Восточном планировочном районе в разряд рекреационных зон.

*Район Вишнёвое-Малиновка.* В данном планировочном районе планируется организация новой многопрофильной туристско-рекреационной зоны с размещением здесь многофункциональных гостиничных комплексов. Для целей рекреации отведена практически вся территории между морем и рекой Тростянской, которая была условно разделена на 6 участков (кварталов).

Суммарная площадь рекреационных территорий в планировочном районе Вишнёвое-Малиновка на I очередь проектирования суммарно составит 33,5га., а на расчётный срок (2030 год) новые этот показатель достигнет 41га.

Ёмкость и территории гостиничного фонда представлена в таблице 3.4.

Таблица 3.4

районы размещения гостиничных комплексов	территории, га.	число мест	
		лето	зима
Восточный район, существующие санатории и пансионаты	6,2	550	400
Восточный и Западный районы, существующие гостиничные комплексы	8,7	600	470
Западный район, детские спортивно-оздоровительные лагеря	3,1	560 в каникулярное время	
<b>ИТОГО существующее</b>	<b>18</b>	<b>1710</b>	<b>1430</b>
проектируемые гостиничные комплексы, район Вишнёвое-Малиновка, I очередь	13,25	1200	1000
	4	650	500
	5	600	500
	3	300	250
	4,5	450	200
	3,75	340	250
<b>ИТОГО проектируемое (I очередь)</b>	<b>33,5</b>	<b>3540</b>	<b>2700</b>
проектируемые гостиничные комплексы, район Вишнёвое-Малиновка, расчётный срок	13,25	1200	1000
	5,5	900	700
	11	1210	1000
	3	300	250
	4,5	450	200
	3,75	340	250
<b>ИТОГО проектируемое (расчётный срок)</b>	<b>41</b>	<b>4400</b>	<b>3400</b>
<b>Проектное число отдыхающих - I очередь</b>		5250	4130
<b>Проектное число отдыхающих - расчётный срок</b>		6110	4830

### 3.6 Территории производственных и коммунально-складских зон

В перспективе на территории МО «Зеленоградское городское поселение», являющимся курортом федерального значения, не предусмотрено развития производственных площадок. Основная отрасль здесь – туризм и рекреация.

Ограниченное развитие производственных территорий по районам предусматривает следующие мероприятия:

- Восточный планировочный район:
  - Сохранение на расчётный срок производственных территорий на улице Тургенева.
  - Ликвидация склада угля с сохранением за этой территорией производственной функции для размещения предприятий IV-V класса (СЗЗ – 50м). 0,7 га.
  - Перевод производственной базы Райавтодора в Западный планировочный район в объединённую производственную зону и передача занимаемой им в настоящее время территории (после соответствующей рекультивации) под жилищную застройку.
  
- Западный планировочный район:
  - Незначительное увеличение производственных территорий с сохранением существующих предприятий (пожарное депо, производственные базы в районе) с формированием объединённой производственной зоны.
  - Перевод в Западный планировочный район производственной базы «Райавтодора» и выделение для него территории 1,8 га.
  
- Район Клинцовка:
  - Сохранение складских и производственных территорий СПК «Колхоз Пригородный» и Зерноток №1. (1 га.)
  
- Район Сосновка:
  - Создание тепличного комплекса на существующих сельскохозяйственных территориях (9 га.)

Таким образом, производственные территории составят:

- В Восточном планировочном районе – 4,9 га.
- В Западном планировочном районе 7,6 га.:
- В районе Клинцовка – 1,6 га.:
- В районе Сосновка – 9 га.

ИТОГО производственные территории в МО «Зеленоградское городское поселение составят» 23,1 га. с учётом земли тепличного комплекса.

### 3.7. Развитие транспортной инфраструктуры

Проектные предложения по развитию транспортной инфраструктуры МО "Зеленоградское городское поселение" направлены на решение следующих основных задач:

- Сохранение структуры железнодорожного транспорта для обеспечения пассажирских связей Приморской курортной зоны (Калининград – Зеленоградск – Пионерский – Светлогорск – Янтарный).
- Развитие автодорожной сети на подходах к г. Зеленоградску со строительством обходов города с южной и восточной стороны для снятия транзитного движения с территории города.
- Сохранение сложившейся структуры городской улично-дорожной сети с развитием ее в районы нового строительства.
- Резервирование территорий для обслуживания легкового автотранспорта – автостоянок, гаражей, автосервисных предприятий.
- Резервирование территорий для функционирования автобусного транспорта – для автостанции, конечных оборотных пунктов, пассажирского автопредприятия.
- Проектные мероприятия по развитию железнодорожного транспорта:
  - Строительство 2-х путепроводов через железнодорожную линию Калининград – Зеленоградск: по автодороге Моховое – Сосновка, по магистральной улице общегородского значения, проектируемой в западный район.
  - Строительство 2-х путепроводов через железнодорожную линию Зеленоградск - Пионерский по реконструируемой автодороге на г. Пионерский и по проектируемой магистральной улице в западный район.
  - Организация автоматической переездной сигнализации на железнодорожной линии Зеленоградск – Светлогорск при пересечении в одном уровне: с ул. Железнодорожной..
  - Организация двух новых пассажирских остановочных пунктов: в районе Малиновки и Вишневое – Моховое.
- Проектные мероприятия по развитию автодорожных подходов к МО:
  - Строительство восточного автодорожного обхода по трассе дороги регионального значения Калининград – Зеленоградск – Куршская коса – госграница. Протяженность обхода в границах МО – 2,5 км.
  - Строительство южного автодорожного обхода по трассе автодороги межмуниципального значения Светлогорск – Зеленоградск – Полесск, проходящей по границе новой перспективной застройки. Протяженность обхода – 4,2 км.
  - Строительство парковой автодороги, проходящей вдоль берега Балтийского моря с организацией международной велотрассы. Протяженность строительства в границах МО – 6 км.
- Основные проектные мероприятия по развитию улично-дорожной сети г. Зеленоградска:
  - Строительство широтной магистральной улицы общегородского значения для связи существующей территории города с западным районом нового строительства (дублер ул. Ленина). Протяженность строительства на I очередь – 4,5 км.
  - Строительство меридиональной улицы районного значения, проходящей от ул. Ленина в район Вишневое. Общая протяженность – 3 км, строительство на I очередь – 1,5 км.

- Строительство меридиональной улицы районного значения, проходящей от района Клинцовка в район Малиновка. Протяженность строительства на I очередь – 1,2 км.
- Строительство магистральной улицы районного значения, проходящей вдоль железнодорожной линии в районе Малиновка - Вишневое. Протяженность строительства на I очередь – 2,5 км.
- Строительство основных улиц местного значения в районе нового строительства Малиновка - Вишневое. Общая протяженность строительства на I очередь – 7,5 км.
- Строительство основных улиц местного значения в районе нового строительства Клинцовка. Общая протяженность строительства на расчетный срок – 6,5 км.
- Мероприятия по развитию городского транспорта:
  - Отвод территорий для размещения гаражей боксового типа для легкового автотранспорта: в коммунальных зонах вдоль железнодорожных линий, в коммунальных зонах жилых районов и на площадках существующих гаражей за счет их расширения.
  - Отвод территорий для строительства многоуровневых гаражей-стоянок: по ул. Железнодорожной, ул. Окружной и проектируемой широтной магистральной улицы общегородского значения.
  - Размещение сети автостоянок для иногороднего автотранспорта, прибывающего в курортную зону города, на резервируемых территориях вдоль основной проектируемой широтной магистрали общегородского значения (ул. Окружная – проектируемая магистраль в западный район).
  - Развитие сети автостоянок у объектов массового посещения в общественных центрах.
  - Размещение въездных автосервисных комплексов – со стороны Калининграда на территории у р. Тростянка, со стороны Светлогорска – в районе Клинцовка.
  - Организация сети автобусного сообщения по внутригородским маршрутам с резервированием территорий для конечных оборотных пунктов в районах нового строительства Малиновка, Моховое, Вишневое.
  - Резервирование территории для пассажирского автопредприятия в восточной части ул. Окружной.
  - Строительство автостанции в районе железнодорожного вокзала с организацией подъездов от ул. Тургенева и от проектируемой широтной магистрали.



### 3.8. Развитие инженерной инфраструктуры

№№ пп	Содержание	Показатели	Срок реализации
1	2	3	4
<b>3.8.1. Водоснабжение</b>			
<i>Обязательное условие для обеспечения расчетной водопотребности населения и рекреантов – постановка поисково-оценочных работ на новых площадках, переоценка запасов Зеленоградского месторождения подземных вод с рекомендациями по наращиванию запасов</i>			
1	Переоценка запасов Зеленоградского месторождения подземных вод с учетом перспективной водопотребности	Наращивание запасов (при условии централизованного водоснабжения), оптимизация работы действующих водозаборов	2011 – 2020
2	Поиски и разведка источника водоснабжения на новых участках с подсчетом запасов и предложениями по обустройству централизованных водозаборов на резервируемых в проекте территориях	с учетом перспективной водопотребности (расчетная водопотребность - до 13 тыс. м <sup>3</sup> /сут),  резервирование территории под организацию новых централизованных водозаборов	2011 – 2020
3	Оформление земельных участков под целевое использование в границах, предложенных МУП «Водоканал»	Действующие водозаборы	2011 – 2020
4	Обустройство Западного водозабора, реконструкция сооружений, строгое соблюдение регламентов I пояса зоны санитарной охраны водозабора	в соответствии с проектом ООО «Гидрогеолог» «Водоснабжение города Зеленоградска Калининградской области»	2011 – 2020
5	Расширение, обустройство и модернизация на Восточном (Тростянском) водозаборе, резервирование территории под его расширение с возможностью наращивания запасов, реконструкция сооружений	в соответствии с проектом ОАО «Запводпроект» «Реконструкция Восточного водозабора в г. Зеленоградске»	2011 – 2020
6	Разработка проекта границ зон санитарной охраны водозаборов	-	2011 – 2020
7	Техническая реконструкция водозаборных скважин	100%	2011 – 2020
8	Организация сети наблюдательных скважин, обеспечивающих мониторинговые наблюдения за уровнем режимом и качеством подземных вод	-	2011 – 2020
9	Подключение к централизованной системе водоснабжения районов: Вишнево-Малиновка, Восточный, Новый (Клинцовка)	100%	2011 – 2020
10	Увеличение емкости резервуаров чистой воды	-	2011 – 2020
11	Реконструкция существующих сетей на участках, требующих	100% охват	2009 – 2020

№.№ пп	Содержание	Показатели	Срок реализации
	замены		
12	Строительство сетей и сооружений для новых районов	-	2011 – 2030
13	Трассировка водопроводной сети по кольцевой схеме	-	2011 – 2030
14	Введение повсеместного приборного учета расхода подаваемой воды	100% охват	2011 – 2020
<b>3.8.2. Водоотведение</b>			
<i>Основная задача – 100% централизованное канализование МО «Зеленоградское городское поселение» с подключением новых районов застройки к сетям и сооружениям хозяйственно-бытовой канализации.</i>			
1	Инвентаризация сетей и сооружений хозяйственно-бытовой канализации, включая сети дождевой канализации	100%	2011 - 2020
2	Строительство сетей и сооружений для новых районов	-	2011 – 2030
3	Реконструкция существующих сетей и сооружений с учетом развития	100%	2011 – 2020
4	Канализование неохваченных секторов муниципального образования	100%	2011 - 2020
5	Разделение хозяйственно-бытовых и дождевых стоков для обеспечения качества очистки на ОАО «ОКОС»	100%	2011 - 2020
6	Создание централизованной системы водоотведения в поселках Вишневое, Клиновка, Малиновка с подключением к городским сетям и дальнейшим отведением сточных вод на ОАО «ОКОС»	100%	2011 - 2020
7	Расширение очистных сооружений в п. Сосновка	-	2011 - 2020
<b>3.8.3. Электроснабжение</b>			
<i>Обеспечение надежного электроснабжения – модернизация сооружений, увеличение емкости существующего оборудования, строительство ВЛ с подключением новых объектов</i>			
1	Обеспечение надёжности энергоснабжения	Замена на ПС «Зеленоградск [О-10] трансформатора 16 МВА на 25 МВА	2011 – 2020
2		Проведение мероприятий по внедрению энергосберегающих технологий, позволяющих при тех же технологических режимах значительно сократить потребление электроэнергии	2011 - 2030
3	Обеспечение питания новых рекреационных объектов Куршской Косы	строительство ВЛ/КЛ 110 кВ от ПС «Зеленоградск [О-10]»	2011 – 2020

№.№ пп	Содержание	Показатели	Срок реализации	
<b>3.8.4. Теплоснабжение</b>				
<i>Развитие системы теплоснабжения МО «Зеленоградское городское поселение» планируется осуществлять с максимальным использованием существующей инфраструктуры и развития централизованного теплоснабжения, а также за счёт внедрения индивидуальных систем теплоснабжения</i>				
1	Развитие системы теплоснабжения	наращивание тепловой мощности районной котельной №1	2011 – 2020	
2		наращивание тепловой мощности районной котельной №2	2011 – 2020	
3		строительство новой газовой котельной для теплоснабжения проектного района «Клинцовка»	2011 - 2030	
4		строительство децентрализованных автоматизированных индивидуальных тепловых систем на газовом топливе для покрытия тепловых нагрузок ИЖС	2011 – 2030	
5		демонтаж мелких угольных котельных в зоне централизованного теплоснабжения	2011 – 2020	
6		внедрение максимальной автоматизации процесса горения на котельных установках	2011 – 2030	
7		перекладка изношенных тепловых сетей с применением пенополиуретановой изоляции и современных технологий прокладки трубопроводов	2011 – 2030	
8		применение при строительстве жилья теплосберегающих технологий и материалов	2011 - 2030	
12		модернизация и перевод на газ котельных «Пограничная За» и «Тургенева 4»	2011 – 2020	
<b>3.8.5. Газоснабжение</b>				
<i>Газоснабжение МО «Зеленоградское городское поселение» осуществляется природным и сжиженным газом. Для обеспечения природным газом объектов нового строительства, котельных предусматривается дальнейшее развитие газового хозяйства (дополнительные распределительные газопроводы, газорегуляторные пункты)</i>				
1		развитие системы газоснабжения	развитие сети распределительных газопроводов	2011 – 2030
<b>3.8.6. Связь</b>				
1	Завершить цифровизацию всего парка телекоммуникационного оборудования.	Перевод двух АТСК 100/2000 на цифровое оборудование.	2011 – 2020	
2	Обеспечение потребности городского поселения в номерной	Строительство новой АТС емкостью 2000 №№; Увеличение		

№.№ пп	Содержание	Показатели	Срок реализации
	емкости	номерной емкости существующих АТС.	
3	Переход к цифровому стандарту телевизионного вещания	Обеспечение многопрограммным цифровым телевизионным вещанием стандарта DVB-T	
4	Развитие сети сотовой связи	установка дополнительных базовых станций и увеличение емкости междугородних каналов связи	
5	Развитие доступа в сеть Интернет	На основе цифровых АТС увеличение числа портов широкополосного доступа. Развитие систем доступа WiMax.	
	Увеличение емкости междугородних каналов связи	Перевод волоконно-оптические линии связи на уровень оборудования STM-16.	2011 – 2030
	Увеличение номерной емкости	Увеличение номерной емкости существующих АТС на 2300№№	
	Модернизация сетей сотовой связи	Повсеместное внедрение стандарта связи третьего поколения 3G	
	Внедрение технологии NGN	Продолжение строительства оптоволоконных внутригородских сетей и установка оборудования широкополосного доступа.	
<b>3.9. Инженерная подготовка территории</b>			
1	<i>Дождевая канализация-</i> Дальнейшее развитие системы дождевой канализации по типу раздельной (сети, очистные сооружения)	Инвентаризация дождевой и дренажной систем Разделение ХБК и дождевой канализации Строительство водосточных коллекторов, очистных сооружений дождевого стока	2009 – 2020 2009 - 2030
2	<i>Благоустройство водных объектов</i> Расчистка, дноуглубление, обустройство прибрежных территорий, создание зон отдыха	Пруд Парковый, малые пруды в различных частях города, Магистральные каналы	2009 – 2020 2009 - 2030
3	<i>Дренаж территории,</i> <i>вертикальная планировка-</i> мероприятия по защите застраиваемой территории от затопления, подтопления	Дренаж вновь застраиваемых площадок, Вертикальная планировка	2009 -2030
<p><i>Мероприятия по берегозащите побережья Балтийского моря, обустройству пляжной зоны, мелиоративные мероприятия включены в ОЦП, ФЦП («Берегозащита Калининградской области в пределах Балтийского моря до 2020г», «Плодородие почв до 2010г и пр, «Программа социально-экономического развития Калининградской области на период до 2020года» и др..</i></p>			

#### 4.10. Зеленые насаждения общего пользования

В сфере, касающейся охраны окружающей среды, к вопросам местного значения поселения относятся (ст.14 ФЗ № 131):

- организация благоустройства и озеленения территории поселения, использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения,
- создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения.

Проектом генерального плана предлагаются следующие мероприятия:

№ пп	Мероприятие	Содержание	Срок выполнения
1	Организация в администрации города-курорта специального отдела по работе с зелеными насаждениями	Контроль состояния всех общегородских объектов зеленых насаждений. Обеспечение ухода, создание зеленых насаждений общего. Курирование договоров по зеленому строительству и разработке проектов.	2011-2020
2	Разработка программы создания новых зеленых насаждений общего пользования	В соответствии с предложениями проекта генерального плана	2011-2020
3	Реконструкций курортного парка	Разработка проекта, выполнение проекта	2011-2020
4	Строительство оранжереи для выращивания рассады и саженцев цветочных культур и декоративных растений	В составе тепличного комплекса	2011-2020

Предлагаемые к созданию и реконструкции объекты зеленого строительства:

№	Объекты зеленого строительства	1-я очередь 2011-2020	Расчетный срок 2020-2030
<b>1</b>	<b>Восточный район</b>		
	– парк «Плантаже»*	12,6**	12,6
	- зеленая зона у стадиона	1,5	1,5
	- прочие	5	8
	<i>Итого</i>	<i>19,1</i>	<i>22,1</i>
<b>2</b>	<b>Западный район</b>		
	– зеленая зона между набережной и ул.Гагарина (эспланада)	2	2
	- прочие	1	1
	<i>Итого</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
<b>3</b>	<b>Район Вишневое-Малиновка</b>		
	– зеленая зона вдоль р.Тростянка	3	3
	– городской сквер восточнее Калининградского шоссе	3,5	3,5
	– парк возле коммерческого центра	-	12
	– сквер вдоль русла р.Тростянка	-	4
	– прочие	1	2,5

	<i>Итого</i>	7,5	25
<b>4</b>	<b><i>Район Сосновка</i></b>		
	– Парк «Сосновка»*	6,5**	6,5
	– скверы	2	2
	- бульвары	2,5	2,5
	-скверы в северной части	-	3
	- прочие	1	1,5
	<i>Итого</i>	12	15,5
<b>5</b>	<b><i>Район Клицовка</i></b>		
	– скверы	-	7
	– прочие	-	3
	<i>Итого</i>	-	10
	<b>ВСЕГО (округленно)</b>	<b>41,6</b>	<b>75,6</b>

\*памятник природы местного значения (профиль - памятник садово-паркового искусства)

\*\*реконструкция

### 3.11. Охрана окружающей среды

В соответствии с федеральным законом «Об охране окружающей природной среды» (ст.10) управление в области охраны окружающей среды осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, уставами муниципальных образований и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В сфере, касающейся охраны окружающей среды, к вопросам местного значения поселения относятся (ст.14 ФЗ № 131) следующие:

- создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения;
- организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора;
- организация благоустройства и озеленения территории поселения, использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения.

В рамках своих полномочий органы местного самоуправления должны контролировать состояние окружающей природной среды и выполнять мероприятия по ее улучшению. Проектом генерального плана для этой цели предлагаются следующие мероприятия.

№ пп	Мероприятие	Содержание	Срок выполнения
1	Разработка программы природоохранных мероприятий муниципального образования на период до 2020 года и ее реализация	Мероприятия по охране атмосферного воздуха, охране водных ресурсов, обращению с отходами, защите от транспортного шума с учетом предложений настоящего проекта	2011-2020
2	Переоформление и реконструкция ООПТ местного значения – дендропарк «Сосновка»	Инвентаризация, составление паспорта, постановка на кадастровый учет, разработка и выполнение проекта реконструкции	2011-2020
3	Разработка программы реконструкции и развития системы городского озеленения	Инвентаризация и реконструкция курортного парка, реконструкция и создание системы зеленых насаждений	2011-2020
4	Организация водоохраных зон, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения на территории МО		2011-2020

#### **4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

На основании анализа существующего положения, расчетов демографического, социально-экономического развития поселения на расчетный срок генерального плана Проектом внесено предложение по расширению границ муниципального образования за счет двух участков Ковровского сельского поселения:

- первый участок, рекомендуемый к включению в границы МО, расположен в восточной части поселения. Участок площадью 65га рекомендован к включению ввиду предусматриваемого расширения Восточного (Тростянского) водозабора в связи с увеличением расчетного водопотребления и инфраструктуры по его обслуживанию, а также с целью присоединения района Сосновки к основной территории поселения;
- второй участок, рекомендуемый к включению в границы МО, примыкает к территории поселения с юго-запада у с.Каменка. Его включение в границы целесообразно для создания транспортной инфраструктуры и оформления въезда в город (обеспечение парковочных мест), размещения объектов сервиса и торговли. Площадь участка составляет 16га.

Территория Зеленоградского городского поселения будет складываться из земель населенных пунктов (земли г.Зеленоградска) и земель лесного фонда (лесные кварталы, исключенные из границ города, и участок Национального парка «Куршская Коса»).

Настоящее предложение может рассматриваться и предлагаться в проекте «Схема территориального планирования Зеленоградского муниципального района», выполняемого в настоящее время

Согласование и процедура изменения границ поселения должна осуществляться согласно ФЗ-131 «Об общих принципах организации местного самоуправления».