

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
«ЦЕНТР КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА»
МАСТЕРСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
MASTERPLAN

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕФТИНСКИЙ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Материалы по обоснованию генерального плана
городского округа Рефтинский

ЦКС – 159 – 12 - МТП - 22 - ГП

Том 1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
«ЦЕНТР КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА»
МАСТЕРСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
MASTERPLAN

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕФТИНСКИЙ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Материалы по обоснованию генерального плана
городского округа Рефтинский

ЦКС – 159 – 12 - МТП - 22 - ГП

Том 2

Начальник мастерской территориального
планирования

В.Б. Дементьева

Главный градостроитель мастерской

Т.Ю. Оцеткевич

Главный градостроитель проекта

Н.В. Переверзева

Главный градостроитель проекта

Е.В. Еремина

2012

**Проект разработан авторским коллективом
в составе:**

Сектор планировки и застройки

Главный градостроитель проекта

Н.В. Переверзева

Ведущий градостроитель

М.В. Захарова

Архитектор II кат.

О.В. Чемякина

Сектор транспорта

Главный специалист

В.А. Гуляев

Сектор инженерного оборудования

Главный градостроитель проекта

Е.В. Еремина

Специалист ИОТ II кат.

К.В. Хребтова

Специалист по транспорту

М.М. Шилов

Сектор инженерной подготовки и экологии

Эколог градостроительства

С.А. Бултыков

Специалист инженерного обеспечения территории

Е.В. Криницына

Сектор экономики

Эксперт-экономист градостроительства

Н.К. Овчинникова

Ведущий экономист градостроительства

Е.А. Кузовенкова

Сектор подготовки исходных данных

Главный градостроитель проекта

Е.В. Ерёмина

Ведущий специалист ИОТ

П.Н. Рыков

Сектор векторизации

Главный специалист

Н.С. Погорелко

Состав проекта

| № п/п | Наименование | № ТОМОВ ЛИСТОВ | КОЛ-ВО ЛИСТОВ | гриф секр. | инв № |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|---------------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Генеральный план | | | | | |
| Текстовые материалы | | | | | |
| 1 | Положения о территориальном планировании. Перечень мероприятий по территориальному планированию. | Том 1 | 15 | ДСП | 296 |
| 2 | Материалы по обоснованию проекта генерального плана городского округа Рефтинский | Том 2 | 162 | ДСП | 297 |
| Графические материалы | | | | | |
| 3 | Генеральный план, М 1:10000 | 1 | 1 | ДСП | 298 |
| Материалы по обоснованию проекта генерального плана городского округа Рефтинский | | | | | |
| I. Информация о состоянии территории, о возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования | | | | | |
| 4 | Схема положения городского округа Рефтинский в системе смежных территорий, М 1:50000 | 2 | 1 | ДСП | 299 |
| 5 | Схема использования территории с отображением границ земель различных категорий, М 1:10000 | 3 | 1 | ДСП | 300 |
| 6 | Схема ограничений, утвержденных в составе СТП Свердловской области, М 1:20000 | 4 | 1 | ДСП | 301 |
| 7 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:10000 | 5 | 1 | ДСП | 302 |
| 8 | Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, М 1:10000 | 6 | 1 | ДСП | 303 |
| 9 | Схема с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения и планируемых границ территорий, документация по | 7 | 1 | ДСП | 304 |

| № п/п | Наименование | № ТОМОВ ЛИСТОВ | КОЛ-ВО ЛИСТОВ | гриф секр. | инв № |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | планированию которых подлежит разработке в первоочередном порядке, М 1:10000 | | | | |
| 10 | Схема развития транспортной инфраструктуры, М 1:10000 | 8 | 1 | ДСП | 305 |
| 11 | Схема развития инженерной инфраструктуры и инженерной подготовки территории, М 1: 10000 | 9 | 1 | ДСП | 306 |
| 12 | Схема границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства местного значения, М 1: 10000 | 10 | 1 | ДСП | 307 |

Оглавление

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Введение | 6 |
| 1 Положения о территориальном планировании | 8 |
| 1.1 Цели и задачи территориального планирования | 8 |
| 1.2 Перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения | 9 |
| 1.3 Мероприятия по организационному и нормативно-правовому обеспечению реализации генерального плана городского округа Рефтинский. | 15 |

Введение

1. Генеральный план городского округа Рефтинский разработан на основании муниципального контракта № 159 от 11 июля 2012 года и технического задания.

2. При разработке проекта генерального плана учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СНиП 23-01-99* «Строительная климатология и геофизика»;
- СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях»;
- НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»;
- Лесохозяйственный регламент Сухоложского лесничества (Министерство природных ресурсов Свердловской области, 2008 г.);
- Генеральный план городского округа Рефтинский в отношении поселка Рефтинский (ОАО "Уралгражданпроект", 2009 г.);
- Схема территориального планирования Свердловской области до 2025 года (ОАО «УРАЛГРАЖДАНПРОЕКТ, 2007 г.);
- Кадастровый план территории.

3. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:5000.

4. Генеральный план городского округа Рефтинский является продолжением и дальнейшим развитием Схемы территориального планирования

Свердловской области, а также основой для последующих стадий проектирования документации территориального планирования.

В качестве расчетных сроков приняты:

исходный год – 2012 г.;

1 очередь – 2020 г.;

расчетный срок – 2030 г.;

перспектива – прогноз на 25-30 лет.

1 Положения о территориальном планировании

1.1 Цели и задачи территориального планирования

В соответствии со статьёй 9 главы 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Генеральный план городского округа Рефтинский – комплексный документ, рассматривающий проблемы градостроительного развития городского округа с учетом сложившейся ситуации в Свердловской области и перспектив развития в новых социально-экономических условиях.

Целями территориального планирования развития городского округа Рефтинский - создание условий для роста качества жизни населения и экономики округа, его инвестиционной привлекательности:

- создание условий для роста качества жизни населения и экономики округа, его инвестиционной привлекательности;
- реорганизация инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- рациональное природопользование, сохранение и улучшение окружающей среды.

Для достижения поставленных целей в генеральном плане городского округа Рефтинский решены следующие задачи:

- выявлены зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий в этих зонах;
- определены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;
- определены основные направления развития инженерно-транспортной и социальной инфраструктур на территории поселка;
- разработаны меры по защите территории поселка от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Положение о территориальном планировании включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

1.2 Перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, основная цель территориального планирования – достижение устойчивого развития территорий, что понимается как обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

В этой связи проект генерального плана городского округа Рефтинский в отношении мероприятий по территориальному планированию содержит предложения:

- по установлению и уточнению границ территорий различного функционального использования;
- по резервированию территорий и участков для жилищного, общественно-делового и иного строительства;
- по развитию социальной инфраструктуры посёлка в отношении как размещения объектов капитального строительства, обеспечивающих осуществление полномочий органов местного самоуправления, так и удовлетворение потребностей населения в коммунально-бытовом обслуживании;
- по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры в границах городского округа.

Проектом не предусматривается изменение границы городского округа Рефтинский.

Генеральным планом городского округа предлагается строительство объектов капитального строительства, развитие инженерно-транспортной, социально-бытовой, культурной и других инфраструктур разделить по степени важности на два срока:

- первая очередь до 01 января 2020 года;
- расчетный срок до 01 января 2030 года.

План реализации строительства капитальных объектов

Проектом на первую очередь и расчетный срок предусматривается размещение следующих объектов капитального строительства местного значения:

Жилищное строительство

На первую очередь:

На первую очередь в зоне существующей многоэтажной застройки предусматривается строительство индивидуальных жилых участков и секционной жилой застройки на свободных участках, занятых городскими лесами.

В южном жилом образовании предусматривается освоение ранее отведенных участков под ИЖС (15,4 га), в центральной части посёлка предусматривается застройка новых кварталов под ИЖС (1,85 га) и секционной застройки (7,93 га).

На расчетный срок:

Генеральным планом предусматривается:

- для размещения нового строительства на расчетный срок проектом определена территория около 72,2га, в том числе: 42,3га – индивидуальная застройка, 29,9га – многоквартирная секционная застройка.

Для определения объема нового жилищного строительства была рассчитана проектная численность населения. На расчетный срок (2030г.) – 17,41 тыс. человек, на I очередь строительства (2020г.) – 16,81 тыс. человек (согласовано администрацией городского округа Рефтинский исходящим письмом № 3860 от 19.11.2012).

Средняя проектная обеспеченность жилищным фондом в городском округе принята по данным Стратегии социально-экономического развития Свердловской области до 2020г. (актуализированный вариант) и с учетом Стратегии социально-экономического развития Рефтинского городского округа на период до 2020 года. На расчетный срок (2030г.) средняя жилищная обеспеченность составит 30,0 кв.м. на человека, на I очередь строительства (2020г.) – 27,8 кв.м. на человека.

Общий объем проектного жилищного фонда составит 522,3 тыс. кв.м., в том числе существующий сохраняемый – 369,5 тыс.кв.м., новое строительство – 152,8 тыс.кв.м. Новое строительство будет представлено индивидуальной и многоквартирной секционной жилой застройкой.

Таблица 1

Проектный жилищный фонд на расчетный срок

| Населенные пункты | Общий жилой фонд, тыс.кв.м. | Новое строительство, тыс.кв.м. | Существующий сохраняемый жилой фонд, тыс.кв.м. |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|
| Всего по городскому округу | 522,3 | 152,8 | 369,5 |

Среднегодовой ввод нового строительства в городском округе ориентировочно составит 8,48 тыс.кв.м.

Для размещения нового строительства на расчетный срок проектом определена территория около 72,2га, в том числе: 42,3га – индивидуальная застройка, 29,9га – многоквартирная секционная застройка. Средний коэффициент семейности в городском округе 3,0 (по данным переписи 2002 года). Плотность населения в новой индивидуальной жилой застройке ориентировочно составит 21 чел/га. Плотность населения в новой секционной застройке ориентировочно составит 121 чел/га.

При проектировании новой жилой застройки в границах населенного пункта на участке лесов зеленой зоны (65 га в южной части населенного пункта) необходимо уточнять ее местоположение с учетом правового режима, установленного для защитных видов лесов Лесным Кодексом РФ (ст.102-107). Выбор участков для размещения объектов нового строительства необходимо согласовывать с Министерством природных ресурсов Свердловской области и предусматривать изменение целевого назначения лесов в месте расположения объекта.

Структура нового строительства на расчетный срок:

- индивидуальная жилая застройка – 44,4 тыс.кв.м. (29,1%)
- секционная жилая застройка – 108,4тыс.кв.м. (70,9%)

На I очередь к строительству в городском округе намечается 97,8 тыс. кв. м. общей площади. Общий жилищный фонд городского округа составит 467,3 тыс. кв. м. общей площади, в том числе существующий сохраняемый 369,5 тыс.кв.м.

Объем убыли жилищного фонда на перспективу принят только по общему объему ветхого жилья и составит– 0,1 тыс. кв.м.

Основные показатели жилищного строительства на I очередь и расчётный срок приводятся в таблице 27.

Таблица 2

Основные показатели жилищного строительства

| Наименование показателей и единица измерения | Существующее положение | Расчётный срок (2030 г.) | в том числе: I очередь строительства (2020 г.) |
|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|
| 1. Всего жилищный фонд, тыс. кв.м. | 369,6 | 522,3 | 467,3 |
| 2. Новое строительство, тыс. кв. м. | - | 152,8 | 97,8 |
| - индивидуальная застройка | - | 44,4 | 18,5 |
| - секционная застройка | - | 108,4 | 79,3 |
| 3. Территория под новое строительство, га | - | | |
| - индивидуальная застройка | - | 42,3 | 17,5 |
| - секционная застройка | - | 29,9 | 23,6 |
| 4. Существующий сохраняемый жилищный фонд, тыс. кв. м. | - | 369,5 | 369,5 |

| | | | |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|
| 5. Убыль жилищного фонда, тыс. кв. м. | - | 0,1 | 0,1 |
| 6. Население, тыс. чел. | 16,33 | 17,41 | 16,81 |

Общественно-деловая зона

На первую очередь:

На первую очередь планируется размещение территорий общественно-деловой зоны в центральной части посёлка для размещения учреждений и предприятий обслуживания, общей площадью 2,9 га.

На расчётный срок:

- размещение новых территорий под объекты инженерной инфраструктуры в юго-восточной части посёлка Рефтинский с целью обслуживания проектной жилой застройки, площадью 13 га.

Производственные объекты

На первую очередь:

- предусматривается сохранение существующих площадей промышленных и коммунально-складских предприятий, при условии соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны, уплотнение существующей производственной базы на севере посёлка, общей площадью 5,8 га с размещением на одного пожарного депо.

На расчётный срок:

- предусматривается развитие промышленных и коммунально-складских предприятий в юго-восточной части посёлка, при условии соблюдения нормативных санитарно-защитных зон, площадью 22,9 га.

Рекреационная зона

На первую очередь:

- организация благоустройства на территории жилых образований предусмотренных проектом на первую очередь строительства;

На расчётный срок:

- организация благоустройства на территории жилых образований предусмотренных проектом в юго-восточной части поселка;
 - организация единой системы зеленых пешеходных пространств, которая увязывает между собой все жилые образования на территории поселка.

План реализации развития транспортной инфраструктуры

В границах *расчетного срока* предлагается:

- упорядочивание существующей улично-дорожной сети;
- строительство новых улиц и дорог с дифференциацией их по транспортному назначению;
- прокладка железнодорожной трассы в юго-восточной части посёлка, протяженностью 214 м.

План реализации развития инженерных сетей

На первую очередь:

Существующие территории инженерной инфраструктуры сохраняются без изменений, первой очередью предусматривается упорядочивание данной структуры;

- прокладка линии связи в центральной части посёлка;
- прокладка газопровода в южной части;
- прокладка высоковольтной линии электропередачи в северной стороне посёлка;
- предусматривается вынос высоковольтной линии электропередачи, проходящей через с севера на юг через населенный пункт

На расчетный срок:

- размещение новых территорий под объекты инженерной инфраструктуры в юго-восточной части посёлка Рефтинский с целью обслуживания проектной жилой застройки, площадью 13 га.

Мероприятия по инженерной подготовке территории

На расчетный срок:

В соответствии с проектными предложениями по развитию рекреационных зон проектом намечаются следующие основные мероприятия по его благоустройству:

- организация набережной с берегоукреплением;
- организацию зон рекреации, включая террасирование склонов, устройство пешеходных дорожек, озеленение.

Мероприятия в области охраны окружающей среды

Мероприятия на первую очередь

Мероприятия, направленные на улучшение экологического состояния территории, предусмотренные на первую очередь реализации генерального плана приняты в соответствии с предложениями муниципальным целевым программ «Чистая вода», «Улучшение экологической обстановки, обеспечение экологической безопасности населения и сохранение природных богатств»:

- реконструкция электрофильтров блоков Рефтинской ГРЭС, организация постоянного контроля над выбросами вредных веществ в атмосферу, что позволит снизить количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, снизить химическую нагрузку на население;

- разработка проектов нормативов предельно-допустимых выбросов (ПДВ) для тех предприятий, которые их не имеют, что позволит точно определить количество выбросов предприятия и загрязняющие вещества, поступающие в атмосферу;

- озеленение территории городского округа Рефтинский, что будет способствовать дополнительной очистке воздуха в жилой зоне. Предусмотрено облагораживание улиц и уход за существующими цветниками, освоение новых площадей под цветники, посадка новых кустарников и деревьев;

- проведение мероприятий по охране городских лесов, в том числе устройство минерализованных полос вдоль дорог, уход за минерализованными полосами и ликвидация захламливаемости лесов, что позволит предотвратить чрезвычайные ситуации, связанные с лесными пожарами, захламливанием городских лесов отходами производства и потребления;

- организация регулярного полива дорог в жилой части посёлка, что позволит снизить вторичное загрязнение воздуха дорожной пылью;

- разработка Проекта организации зоны санитарной охраны (ЗСО) водозабора на Малорефтинском водохранилище, что позволит определить влияние промышленного производства на здоровье населения;

- обустройство зоны санитарной охраны и ограждение территории водозабора «Теплый ключ», что позволит улучшить санитарные показатели питьевой воды;

- очистка береговой зоны в границах поселковой черты, что позволит улучшить санитарное состояние территории;

- изготовление и установка контейнерных площадок на территории гаражных кооперативов и садоводческих товариществ, что решит проблему несанкционированного размещения отходов потребления;

- организация пункта сбора отработанных ртутных ламп у населения и объектов социальной сферы, что будет способствовать утилизации опасных отходов на специализированные предприятия и предотвратит загрязнение опасными отходами территории.

На расчетный срок:

- предусмотрены мероприятия по благоустройству береговой полосы;

- расчистка и дноуглубление, укрепление берегов Рефтинского водохранилища;

- предусмотрено сокращение санитарно-защитной зоны железной дороги путем установки шумозащитных экранов. Сокращение предусмотрено в местах, где жилые объекты попадают в границы существующей санитарно-защитной зоны.

- проектом предусмотрена реконструкция очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации по мере увеличения требуемых объемов очистки.

- вынос воздушной линии электропередачи 220 кВ «Рефтинская ГРЭС – ПС Травянская» из жилой зоны поселка позволит снизить нагрузку по электромагнитным излучениям. Существующая схема удаления твердых бытовых отходов, непосредственно от населения, сохраняется на весь период реализации настоящего генерального плана.

1.3 Мероприятия по организационному и нормативно-правовому обеспечению реализации генерального плана городского округа Рефтинский.

Реализация генерального плана городского округа Рефтинский осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными местной администрацией городского округа и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами, местной администрации городского округа, или в установленном местной администрацией городского округа порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета, или инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

Положения генерального плана могут использоваться:

- при комплексном решении вопросов социально-экономического развития, разработке и утверждении в установленном порядке программ в области государственного, экономического, экологического, социального, культурного и национального развития Российской Федерации, программы комплексного социально-экономического развития муниципального образования, долгосрочных целевых программ, реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, а также для приведения перечисленных программ в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения, городского округа:

- при установлении границ населенного пункта, принятии решений о переводе земель из одной категории в другую, планировании и организации рационального использования земель и их охраны, последующей подготовке градостроительной документации других видов;

- при разработке документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов федерального, регионального или местного значения, схем охраны природы и природопользования, схем защиты территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, лесных планов, проектов зон охраны объектов культурного наследия, других документов, связанных с разработкой проектов границ зон с особыми условиями использования территорий.

Кроме плана реализации генерального плана важнейшими мероприятиями по организационному и нормативно-правовому обеспечению реализации генерального плана являются принятие решений:

- по подготовке и утверждению Правил землепользования и застройки населенного пункта;

- по подготовке проектов планировки и проектов межевания территории.

В этой связи в качестве первоочередных документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий для населённого пункта могут рассматриваться проекты планировки и проекты межевания территорий, предусмотренных генеральным планом для развития жилой застройки, а также проектная документация для объектов капитального строительства местного значения.