

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ЗАТО г. ОСТРОВНОЙ**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ  
ПЛАНИРОВАНИИ**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА .....</b>	<b>5</b>
<b>2. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ .....</b>	<b>6</b>
2.1. ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	6
2.1.2 <i>Архитектурно-планировочная организация г. Островной и функциональное зонирование территории .....</i>	<i>6</i>
2.2 РЕКОНСТРУКЦИЯ И РАЗВИТИЕ ЖИЛЫХ ЗОН. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО .....	7
2.3 РЕКОНСТРУКЦИЯ И РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН. СИСТЕМА КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ .....	9
2.4. РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ .....	9
2.5. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ .....	11
2.6. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ .....	12
<b>3. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД ЗАТО Г.ОСТРОВНОЙ .....</b>	<b>13</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план ЗАТО г. Островной разработан по заданию администрации ЗАТО г. Островной на основании Муниципального контракта № 42 от 06 августа 2009 года.

Генеральный план выполнен на основании технического задания на проектирование и в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области, а также действующими нормативно-техническими документами – Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом, Водным кодексом, Федеральным Законом об общих принципах местного самоуправления и Федеральным Законом о закрытом административно-территориальном образовании.

Генеральный план – один из основных видов документации по территориальному планированию, инструмент управления территориями, позволяющий органам местного самоуправления принимать решения по земельным вопросам, ориентировать градостроительную политику в ЗАТО, формировать планы мероприятий по благоустройству и строительству. Кроме того, генеральный план позволяет регулировать отношения между администрацией, населением и инвесторами.

Генеральный план содержит положения о территориальном планировании и соответствующие схемы. В целях утверждения генерального плана подготовлены материалы по обоснованию проекта в текстовой форме и в виде схем.

На территорию ЗАТО графические материалы разработаны в масштабах 1:50 000 и 1:100 000, на территорию города Островной – 1:5000.

Пояснительная записка включает 2 тома:

Том I. Положения о территориальном планировании,

Том II. Материалы по обоснованию

Генеральный план разработан на период до 2030 года (расчетный срок) с выделением I очереди – 2015 год.

Исходные данные предоставлены на 01.01.2009 года

***Генплан разработан творческим коллективом АПМ-1 ФГУП «РосНИПИ Урбанистики» в составе:***

Руководитель АПМ -1 – Енина О.С.

Главный архитектор проекта – Липатова З.Н.

Ведущий архитектор – Новинькова Н.Н.

Главный инженер проекта – Петухова Л.Т.

Ведущий экономист – Резников И.Л.

***Отдельные разделы проекта выполнены:***

Функционально-планировочная организация территории	ведущий архитектор Новинькова Н.Н.
Основные направления социально-экономического развития, жилищное строительство, система культурно-бытового и социального обслуживания населения	ведущий экономист Резников И..
Природные условия и ресурсы	инженер Успенская И.Е.

Земельный фонд, зеленые насаждения, экологическая обстановка и охрана окружающей среды	инженер Щедрина О.А.
Транспортная инфраструктура	инженер Сапожникова Е.Л.
Электро-, теплоснабжение, связь	инженер Сухов Р.В
Водоснабжение, водоотведение	инженер Боблак О.М.
Инженерная подготовка территории	ГИП Путина М.В.
Основные факторы риска возникновения природных и техногенных ЧС	инженер Сухов Р.В.
Оформление графических материалов в цифровом виде	инженер Пугачева С.

## 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Документация территориального планирования обеспечивает нормативно-правовые основы территориального развития ЗАТО г. Островной с учетом «Концепции функционирования закрытого административно-территориального образования г. Островной Мурманской области в 2010 - 2012 гг».

Основная цель создания 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 ЗАТО г. Островной, 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.

К задачам генерального плана муниципального образования ЗАТО г. Островной относятся:

- комплексная оценка территории в целях обеспечения эффективного использования земельных ресурсов;
- функциональное зонирование территории, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории с учетом сложившейся ситуации и перспективных направлений социально-экономического развития;
- определение роли ЗАТО г. Островной в системе расселения Мурманской области;
- развитие инженерной инфраструктуры – энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения, связи – с целью повышения надежности инженерных систем, качества предоставляемых услуг, оптимизации функционирования хозяйственного комплекса;
- разработка природоохранных мероприятий, направленных на охрану окружающей среды, улучшение экологической ситуации и благоустройство жилой среды;
- разработка мероприятий по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и защите от них.

## 2. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

### 2.1. Функционально-планировочная организация территории

ЗАТО г. Островной – закрытое административно-территориальное образование состоит из семи участков, которые в основном расположены по Терскому берегу Баренцева моря и имеют анклавное положение на территории Ловозерского района.

Планировочная организация территории округа остается без изменения, однако проектом Генерального плана предлагается выделить три участка для использования в туристско-рекреационных целях. Эти земли предлагается перевести в категорию особо охраняемых территорий. в остальном использование земель ЗАТО г. Островной остается без изменений.

Все населенные пункты, входящие в состав территориального округа, за исключением территории г. Островного, относятся к землям обороны. Поэтому проектные предложения Генерального плана по планировочной структуре и функциональному зонированию будут относиться только к городу Островному.

#### **2.1.2 Архитектурно-планировочная организация г. Островной и функциональное зонирование территории**

Проектное решение Генерального плана г. Островной подразделяется на две очереди, отражающих последовательность расселения жилых зданий:

- I. очередь Генерального плана – 2015 год
- II. расчетный срок Генерального плана – 2030 год.

**На I-ю очередь Генерального плана** планировочная организация г. Островной останется прежней – состоящей из 2 микрорайонов. Сокращение жилого фонда предусматривается в основном в районе Островная и частично в районе Гремиха.

В микрорайоне Островная к 2015 году предусматривается сокращение территории жилой зоны в два раза, перевод почтового отделения в Гремиху, остаются действующие общегородские административно-деловые структуры и учреждения дополнительного образования, микрорайонная школа становится общегородской.

В микрорайоне Гремиха предусматривается незначительное сокращение жилой зоны, временный вывод из эксплуатации школы, освобождающиеся площади (за исключением дома по ул. Североморской) резервируются для использования на расчетный срок.

Проектом предлагается рекультивация санкционированной свалки ТБО и строительство нового полигона ТБО в юго-восточной части города. В остальном планировочная структура и функциональное зонирование территории г. Островной остаются прежними.

**На расчетный срок Генерального плана** предусматривается полное расселение микрорайона Островная и концентрация всего населения в одном микрорайоне - Гремиха.

Проектом выделены следующие **функциональные зоны**:

- жилая,
- общественно-деловая,
- производственная,

#### **Жилая зона.**

Эта зона остается в прежних границах. Предусматривается благоустройство придомовых территорий, строительство детских площадок.

#### **Общественно-деловая зона.**

Проект предусматривает ее расширение за счет учреждений, переводимых из Островной. К ним относятся: почта, предприятие информации и связи, ОВД, Суд, учреждения дополнительного детского образования.

Предлагается формирование общественно-культурного центра: благоустройство площади для манифестаций и празднеств перед школой, создание сквера вокруг часовни..

Предусматривается реконструкция существующего бассейна и спортзала, а также реконструкция стадиона и создание универсальной школьной (хоккейной) спортплощадки.

Для обеспечения пешеходной доступности медицинского учреждения целесообразно перевести комплексный медицинский центр в жилой район. Его размещение предлагается в помещениях, пристроенных к дому № 17 по ул. Адмирала Устьянцева.

**Производственная зона** района Гремиха по проекту включает: промышленную площадку «СевРАО», коммунально-складские объекты, транспортные предприятия, пожарная часть (в реконструируемом здании), а также территории индивидуальных гаражей.

## 2.2 Реконструкция и развитие жилых зон. Жилищное строительство

Важной целью Генерального плана ЗАТО г. Островной, в связи с перспективным сокращением численности населения, является правильная организация и последовательность расселения жилых зданий, создание поэтапного плана.

В пределах расчётного срока проектируется полное расселение планировочного района Островная и концентрация всего оставшегося населения в более компактном и более благоустроенном на сегодняшний день планировочном районе Гремиха.

Генеральным планом учитывается утверждённая Концепция функционирования закрытого административно-территориального образования г. Островной Мурманской области в 2010 - 2012 гг., в которой так же есть план поэтапного расселения жилищного фонда.

На 1-ую очередь (2015 год) проектирования предусматривается вывод из эксплуатации следующих, наименее заселённых зданий:

Таблица 1

адрес	Год постройки	Общая площадь дома, кв.м.	% незаселенности дома	примечание
Соловья. 21	1985	2 990,3	33,3	согласно утверждённой концепции функционирования ЗАТО до 2012 го да
Бессонова, 5	1969	4 860,4	42,6	
Соловья, 17	1982	2 600,4	43,8	
Соловья. 22	1986	2 490,5	29,3	
Соловья, 10	1968	5 939,7	12,50	
Соловья, 20	1985	1 478,2	15	
Бессонова, 4	1970	3 636,6	5	
Североморская. 4	1958	2 260,5	64,30	
<b>Итого</b>		<b>26 256,6</b>		

На расчётный срок (2030 год) проектируется вывод из эксплуатации всех оставшихся здания на территории планировочного района Островная.

Таблица 2

адрес	Год постройки	Общая площадь дома, кв.м.	% незаселенности дома
Соловья, 2	1960	1 250,8	13,0
Соловья, 5	1964	3 454,0	23,3
Соловья, 11	1983	2 384,8	6,8
Соловья, 12	1983	2 970,2	5,2
Соловья, 13	1983	3 565,2	13,80
Соловья, 23	1986	1 614,8	3,3
<b>Итого</b>		<b>15 239,8</b>	

Согласно расчетов, жилищная обеспеченность на территории ЗАТО г. Островной будет расти, при существующем показателе в 22,2 м<sup>2</sup>/чел., на первую очередь проектирования она возрастёт до 25,2 м<sup>2</sup>/чел., на расчётный срок жилищная обеспеченность составит 28,3 м<sup>2</sup>/чел.

Результатом всех означенных мероприятий станет вывод части современной жилой зоны из градостроительной деятельности. В планировочном районе Гремеха из градостроительной деятельности выводиться 0,5 га жилых территорий на 1-ую очередь проектирования; в Островной на 1-ую очередь выводятся 3 га жилых территорий, на расчётный срок – 6 га. Данные территории подлежат рекультивации.



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

Цель проекта – удовлетворение потребностей населения ЗАТО г. Островной в учреждениях обслуживания с учетом прогнозируемых характеристик социально-экономического развития и согласно существующим социальным нормативам и нормам (СНиП 2.07.01-89\* и распоряжение Правительства РФ от 13.07.2007 N 923-р). Обеспечение равных условий доступности для всего населения города посредством оптимизации размещения сети объектов сферы обслуживания, с учетом трансформации планировочной и функциональной структуры территории города, несмотря на значительное снижение численности населения.

#### Основные мероприятия в области культурно-бытового обслуживания населения

Таблица 3

мероприятие	объём	месторасположение	срок
<b>Образование</b>			
Реконструкция детского сада №1	45 мест	Пл. Жертв Интервенции Гремиха	2015
Закрытие детского сада №27	95 мест	Ул. Соловья, р-н Островная	2030
Реорганизация МОУ СОШ №284, путём присоединения к ней МОУ СОШ №281, с производством охранного ремонта здания школы №281			2015
Реконструкция здания школы № 281		Ул. Устьянцева, Гремиха	2030
Закрытие школы №284 в связи с расселением р-на Островная		Ул. Бессонова, р-н Островная	2030
Перевод Детского дома творчества и музыкальной школы из р-на Островная в Гремиху и размещение в зданиях школы №281, Городском ДК и здании по ул. Устьянцева 4			2030
<b>Здравоохранение</b>			
Снижение коечного фонда	до 25 коек	Филиала «МСЧ №4» ФГУЗ ЦМСЧ №120 улица Заозёрная дом 1	2015
Снижение мощности поликлиники	до 50 пос-ий в смену		
Снижение коечного фонда	до 20 коек	Ул. Устьянцева д.17, Гремиха	2030
Снижение мощности поликлиники	до 30 пос-ий в смену		
<b>Спорт</b>			
Закрытие тренажёрного зала в связи со снижением численности населения		Ул. Соловья 9, р-н Островная	2015
Строительство хоккейной коробки и спортивной площадки	0,3 га	Район бывшего стадиона, Гремиха	2015
Закрытие спортивного зала вместе со всем комплексом Детского дома творчества		Ул. Бессонова, р-н Островная	2030
<b>Культура</b>			
Перевод Библиотечного объединения с территории детского Дома творчества в Гремиху и размещения в здании Городского дома культуры.			2030

**2.4. Развитие транспортной инфраструктуры**

Таблица 4

Мероприятия	Содержание	Срок реализации
Мероприятия по развитию автомобильного транспорта.	<p>Для обслуживания туристско-рекреационных объектов на территории ЗАТО предусматривается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организация вертолетных площадок в пунктах Дроздовка, Йоканьга;</li> <li>- реконструкция существующей грунтовой дороги к пункту Йоканьга по нормативам V категории с низшим типом покрытия, протяженность – 9,0 км.</li> </ul> <p>Реконструкция местной автодороги на водозабор, протяженность - 3,6 км.</p>	<p>2016 - 2030</p> <p>2016 - 2030</p> <p>2016 - 2030</p> <p>2009-2015</p>
<p>Мероприятия по развитию внутрипоселкового транспорта:</p> <p>Мероприятия по развитию улично-дорожной сети</p>	<p>Реконструкция улиц и дорог с расширением проезжих частей до 7 м и производством капитального ремонта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ул. Советская, протяженность – 0,6 км;</li> <li>- ул. Устьянцева, протяженность – 0,6 км;</li> <li>- ул. Североморская, протяженность – 0,4 км;</li> <li>- ул. Гвардейская, ул. Виноградова (протяженность – 0,5 км);</li> <li>- дороги к «Сев. РАО» и топливному причалу (протяженность – 1,4 км);</li> </ul> <p>Реконструкция участка главной дороги (ул. Заозерной) до поворота на промышленную зону (протяженность - 2,5 км);</p> <p>Благоустройство существующей улично-дорожной сети города, ремонт тротуаров, оборудования уличного освещения, организация водоотводов с проезжих частей.</p>	<p>2009 -2015</p> <p>2016 -2030</p> <p>2009 -2015</p>
Организация новых автобусных маршрутов.	<p>Сохранение автобусного сообщения по существующему маршруту.</p> <p>Изменение внутригородского маршрута с обеспечением связи между мкр. Гремиха и промышленной зоной «Сев. РАО».</p>	<p>2009 - 2015</p> <p>2016 – 2030</p>
Развитие сети обслуживающих устройств легкового транспорта.	<p>Строительство гаражей боксового типа на территориях временно существующих площадок хранения индивидуальных легковых автомобилей в мкр. Гремиха.</p> <p>Строительство автостоянок у объектов массового посещения.</p> <p>Строительство СТО.</p>	<p>2016 -2030</p> <p>2009 -2030</p> <p>2009 -2015</p>

**2.5. Формирование системы зеленых насаждений общего пользования**

Таблица 5

<b>Мероприятие</b>	<b>Содержание</b>	<b>Срок реализации</b>
1	2	3
Мероприятия по формированию системы зеленых насаждений общего пользования.	<p>В генеральном плане предлагается ввод нового объекта зеленого строительства (сквер) в г. Островном. Площадь зеленых насаждений общего пользования на первую очередь и расчетный срок составит 0,3 га.</p> <p>Обеспеченность зелеными насаждениями общего пользования в г. Островной составит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ на первую очередь – 2 м<sup>2</sup>/чел;</li> <li>▪ на расчетный срок – 3 м<sup>2</sup>/чел.</li> </ul>	2009-2015гг.

## 2.6. Инженерная подготовка территории

Цель проведения мероприятий по инженерной подготовке территории – обеспечение стабильных условий функционирования населенного пункта, объектов промышленно-коммунального назначения, повышение уровня общего благоустройства среды обитания.

Проектные предложения по инженерной подготовке на расчетный срок (2025г.) проектирования предусмотрены в составе мероприятий по организации поверхностного стока и его очистке.

### **Организация поверхностного стока и его очистка**

Проектом предусматривается организация системы водоотведения поверхностного стока и его очистка в пределах существующей застройки с подключением новых коллекторов к существующим сетям (район Островная), строительство водосточной сети в районе Гремиха по раздельной самотечной схеме водоотведения.

Объемы работ по организации системы водоотведения поверхностного стока:

- водосточная сеть – 1.8км, в том числе на I очередь – 1.8км, из них:
  - закрытые – 0.75 км (I очередь),
  - открытые лотки – 1,05 км (I очередь),
- локальные очистные сооружения дождевой канализации – 2шт (I очередь). Очистные сооружения модульного типа (секционные) с возможностью наращивания модулей очистка. Размеры ОСДК и резервирование территории под их размещение: ЛОС (район Островная) – 0.08га, ЛОС (район Гремиха) – 0.1га.

### 3. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД ЗАТО г. ОСТРОВНОЙ

Генеральным планом предлагается организовать три туристско-рекреационные зоны, 2 из которых будут находиться на участке № 1 Святой –Нос-Качаловка, 1 - на участке № 2 Дроздовка. В связи с этим проектом принято решение о переводе земель запаса в земли особо охраняемых территорий и объектов, общая площадь земель требующего перевода составит 54,5 га.

Проектное распределение земель по категориям в границах ЗАТО г. Островной представлена в таблице 14.1.3.

Таблица 14.1.3

#### Площадь земель по категориям в границах МО ЗАТО г. Островной

№	Категории земель	Существующая площадь, га	Проектная площадь, га
1	Земли поселений	1044	1044
2	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, в том числе:	16012	16012
2.1	<i>Земли транспорта</i>	16	16
2.1.1	<i>Земли воздушного транспорта</i>	16	16
2.2	<i>Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики</i>	1	1
2.3	<i>Земли обороны и безопасности</i>	15990	15990
2.4	<i>Земли иного назначения</i>	5	5
3	Земли запаса	29238	29183,5
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	54,5
	<b>Итого земель в административных границах</b>	<b>46294</b>	<b>46294</b>

Таблица 6

#### Баланс территории г. Островной

	2008 г в существующих границах	2030г в проектных границах
<b>г. Островной</b>		
<b>Жилая застройка, в том числе:</b>		
4-5 этажная многоквартирная	11,5	5
Территории выведенные из градостроительной деятельности	29,2	35,7
<b>Общественно-деловые зоны, в том числе:</b>		
Многофункциональная, общественно-деловая застройка	6,7	3
Учреждения здравоохранения и социальной защиты	1,2	1,2
<b>Производственные территории, в том числе:</b>		
Предприятие (СевРАО)	28	28
Территории выведенные из градостроительной деятельности	13,7	15,7
Территории коммунальных объектов (котельные, электроподстанции, КОС, водозабор и пр.)	11,3	9,3
<b>Территории специального назначения</b>		
Режимные объекты	127,5	127,5
Кладбище	2,1	2,1
<b>Инженерно-транспортная инфраструктура, в т.ч.</b>		
объекты морского транспорта	2	2
Объекты транспортной инфраструктуры (СТО, АЗС, АТП и пр.)	3,7	3,2
<b>Итого</b>	<b>236,9</b>	<b>232,7</b>