

## Введение.

Проект «Внесение изменений в генеральный план ГО г. Нефтекамск» разработан на основании:

- Постановления № 3937 от 22.10.2014г.;
- Постановления № 21 от 19.01.2015г.;
- задания на разработку проектной документации по территориальному планированию;

- исходных данных и технических условий республиканских и городских служб, собранных в процессе разработки проекта.

При разработке настоящего проекта были проанализированы материалы ранее выполненных проектов:

- проект генерального плана разработанный ЛЕНГИПРОГОР в 1988г.;
- проект территориальной комплексной схемы градостроительного планирования развития территории Республики Башкортостан до 2020 года, разработанный ЗАО «Ленинградский промстрой проект».

Ранее выполненных отводов в границах проекта и на прилегающих, сопряженных территориях.

Проект разработан на съемке представленной.

Комплексные инженерные изыскания выполнены в 2007 году предприятием ООО «Аэробур».

Варианты эскизов проекта, основные технико-экономические показатели проекта предварительно рассматривались в администрации города совместно с представителями заказчика и института «Башкиргражданпроект».

Проект по внесению изменений выполнен в соответствии и в объеме требований задания на разработку проектной документации Градостроительного кодекса Российской Федерации, ООО «Автограф» архитектурное бюро г. Нефтекамск.

### 1.1. Общие сведения о городе. Краткая историческая справка.

Город Нефтекамск расположен на северо-западе Республики Башкортостан в 9 км от реки Камы и в 30 км от реки Белой.

Возникновение и строительство города связано с открытием и началом эксплуатации Арланского месторождения нефти. Место строительства поселка нефтяников было определено комиссией 31 августа 1956 года, около деревни Касева. Рабочему поселку нефтяников было присвоено название Нефтекамск.

Указом Президиума Верховного Совета Башкирской АССР от 06.12.1962 года рабочий поселок Нефтекамск преобразован в город республиканского подчинения с сохранением прежнего названия.

В настоящее время в городе проживает около 129,0 тыс. чел.

Город застроен в основном трех-пяти и девяти этажными домами, со всеми коммунальными удобствами. Одноэтажная застройка сохранилась лишь в районе деревни Касево и Марино.

Изм.	№ уч.	Лист	№докум	Подп.	Дата

Изм.	№ уч.	Лист	№докум	Подп.	Дата	<b>АФ-2015-05/11-ТМ.ГЧ</b>	Лист
							4

Удачное географическое положение, наличие водных (р.Кама) и энергетических ресурсов (Кармановская ГРЭС), железнодорожной связи с транссибирской магистральной железной дороги предопределило развитие города Нефтекамска, как промышленного центра северо-запада Республики Башкортостан.

Город имеет железнодорожное сообщение по путевой сетке ст.Амзя, пристань на реке Каме (10 км от города), аэропорт республиканского значения. Автодорогами регионального и межмуниципального значения город связан с г. Уфа, г. Дюртюли, г. Янаул

## 1.2. Генеральный план и возможности его использования.

Исходные данные использованные в настоящем проекте составлены на 01.01.2009г.. Первая очередь строительства завершается в 2015 году, расчетный срок реализации проекта 2035 год. Проект выполнен на топооснове в электронной версии ГИСинГЕО.

Цель разработки генерального плана – определить план развития города социально-экономический и пространственный на обозримый период времени.

Генеральный план нужен, чтобы попытаться рационализировать экономическую активность на территории городского округа, избежать хаоса и конфликта интересов, решить транспортные вопросы, чтобы рассматривать процессы в комплексе и в будущем способствовать устойчивому развитию городского округа.

«Устойчивое развитие» - это не рост и не увеличение качества жизни, это, прежде всего, гармония экономических, социальных и экологических требований.

Генеральный план городского округа разрабатывается с целью обоснования развития его территорий, инженерной, транспортной, социальной инфраструктур, обеспечение учета интереса жителей и создания оптимальной среды жизнедеятельности.

Генеральный план содержит положение о территориальном планировании указания на последовательность их выполнения.

Положения о территориальном планировании включают:

- цели и задачи территориального планирования;
- перечень мероприятий по территориальному планированию и указания на последовательность их выполнения.

Изм.	№ уч.	Лист	№докум	Подп.	Дата

### 1.3. Анализ реализации предыдущего генерального плана.

Основные технико - экономические показатели	Ед.изм.	По проекту предыдущего генерального плана города			Состояние на 01.01.2014г. *по городскому округу.
		Сущ. положение	1 очередь 1995г.	Расч. срок 2014г.	
1. Население	тыс.чел	105,0	140	200	130,39*
2. Численность городского образующих кадров	тыс.чел	45,0	62,5	84,0	
3. Жилищный фонд	тыс м <sup>2</sup>	1370	2120	4000	2412,06
4. Норма жилищной обеспеченности	м <sup>2</sup> /чел	13,0	15,1	20,0	18,5
5. Территория в границах городской черты	га	2752/ 3650	2752/ 3650	2752/ 3650	14725
6. Территория жилой застройки в границах городской черты	га	484	615	947	1507,5
7. Плотность населения (в пределах селитебной территории)	чел/га	135	124	98	86

### Культурно-бытовое обслуживание.

Наименование	Норма на 1000 чел.	По предыдущему генеральному плану				Существующее положение на 1.01.2014г.	
		Сущ. положение		На конец РС		емкость	обеспеченность
		емкость	обеспеченность	емкость	обеспеченность		
Детские дошкольные учреждения, мест	41-50	9500	90	21000	105	6097	45
Общеобразовательные школы, уч	114	12900	122	34000	170	12584	93,6
Больницы (без учета населения района), коек	12,0-13,5	1085	10,3	3940	16,6	995	7
Поликлиники (без учета населения района), пос/см	26	2650	25	8460	38	2999	22
Спортзалы общественного пользования, м2 пл пола	60-80 70-80	720	7	14020	70	12661	94
Кинотеатры, мест	25-35	1250	12	6000	30	650	5
Клубы, мест	80	2000	19	8500	40	1349	10
Объекты торговли, м2 торг пл	280					108230	806
Магазины продовольственных товаров, м2 торг пл	100	7700	73	18680	90	11381	84,8
Магазины непродовольственных товаров, м2 торг пл	180	8000	76	29150	140	50017	372
Общественное питание, мест	40	1234	12	8230	40	2967	22
Бытовое обслуживание, р. мест	2	460	4,4	3030	14	585	4
Гостиницы, мест	6	154	1,5	1315	6	234	2
Бани, п. мест	5					65	0,5

Изм.	№ уч.	Лист	№ докум	Подп.	Дата

Сравнение расчетных показателей предыдущего генерального плана города и современного состояния на 01.01.2009 год показывает, что по численности населения расчетные показатели не достигнуты. Показатель жилищной обеспеченности повысился незначительно. Город территориально увеличился в основном за счет усадебного типа застройки. Обеспеченность объектами культурно-бытового обслуживания не соответствует нормативным показателям.

#### 1.4. Этапы работы над внесением изменений в генеральный план городского округа г. Нефтекамск.

*I этап – аналитический:*

- анализ современного использования территории;
- анализ природных условий (инженерно-геологические процессы, климат природные ресурсы);
- анализ состояния окружающей среды;
- анализ динамики численности населения, его демографической структуры;
- анализ социально-экономического положения (производственного комплекса, инженерно-транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры).

*II этап – операционный:*

- выявление планировочных ограничений и пригодных для застройки территорий;
- прогноз численности населения и ее структур;
- прогноз динамики производства, занятости, развития инфраструктуры;
- прогноз пространственного развития города;
- прогнозы системных функций, связей, структуры центров, природных комплексов.

*III этап – проектный:*

- разработка территориально-планировочной и структурной схемы развития – модель территориального и планировочного каркаса города;
- функциональная структура территорий.

#### 1.5. Реализация и финансовое обеспечение проектных решений.

Генеральный план является основным и главным источником для осуществления всех видов строительства в городе и осуществления других намеченных мероприятий. Реализация проекта достигается путем систематического организационного руководства и объединения усилий многочисленных республиканских и местных государственных и общественных учреждений. Реализация проекта осуществляется на основании плана реализации, который утверждается главой местной администрации. Постоянный контроль за выполнение проекта позволит выявить недостатки и принимать необходимые меры к их устранению. Основные идеи, заложенные в проектных материалах, должны быть широко популяризованы и известны всем ведущим строительству и заинтересованным в его осуществлении.

Изм.	№ уч.	Лист	№докум	Подп.	Дата

Изм.	№ уч.	Лист	№докум	Подп.	Дата

Мероприятия по организации проекта:

- при рассмотрении республиканскими организациями предложения министерств и ведомств по размещению объектов, руководствоваться планировочным решением проекта;
- обратить особое внимание на решение природоохранных вопросов;
- регулировать развития города в пределах его возможностей обеспечить качественные изменения в развитии городского округа г. Нефтекамск-развития сферы обслуживания, изменение характера застройки, уровня инженерного оснащения и благоустройства, улучшение санитарно-гигиенической обстановки, усиление межселенных связей;
- администрации решить вопросы обеспечения населения жильем и культурно-бытовыми учреждениями, обеспечить приближение к нормам СНиП, обеспечить максимальное приближение к населению комплексов учреждений повседневного культурно-бытового обслуживания и концентрацию в центрах и подцентрах учреждений периодического обслуживания, осуществлять строительство жилых домов наиболее полно отвечающих условиям жизни ГО г. Нефтекамск, последовательно осуществлять инженерное оборудование и благоустройство, реконструкцию дорог общего пользования и другие меры по улучшению условий жизни, быта, труда.

#### 1.6. Основные понятия, используемые в проекте.

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

**Резервирование территорий** – деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для нужд города и установлению для них правового режима обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для нужд города.

**Застройка** – создание путем строительства или реконструкции на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия.

**Преобразование застроенных территорий** - действия осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

Изм.	№ уч.	Лист	№ докум	Подп.	Дата

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования.

**Инженерная подготовка территории** – комплекс инженерных мероприятий по освоению территорий, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защите территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж и т.д.).

**Инженерное обеспечение территории** – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения условий жизнедеятельности на территории в соответствии с ее функциональным назначением.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в т.ч. на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей, площади, показателей, и качества инженерно-технического обеспечения.

**Благоустройство** – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности городской среды средствами инженерной подготовки оборудования и озеленения территории.

**Проект планировки территории** – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов).

**Генеральный план** – единый документ территориального планирования муниципального образования городского округа города Нефтекамска Республики Башкортостан, утверждаемый предварительным органом местного самоуправления и содержащий: положение о территориальном планировании, в т.ч. перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения; соответствующие положения о территориальном планировании карты (схемы).

**Разбивочный чертеж красных линий** - технический документ, на котором отображаются красные линии и указываются размеры, определяющие построение красных линий.

**Проектная документация** – документация содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (схем, карт) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**Исходные данные (исходно-разрешительная документация)** - технические и иные документы, сведения, используемые при проектировании и строительстве объекта.

Изм.	№ уч.	Лист	№ докум	Подп.	Дата
Изм.	№ уч.	Лист	№ докум	Подп.	Дата

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы земельных участков на которых расположены линейные объекты, расположенные вне территории кварталов (микрорайонов), также линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы земельных участков на которых расположены линейные объекты, расположенные на территории кварталов (микрорайонов) и границы территорий общего пользования.

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории по красным линиям, или с отступом от красных линий и предшествующие расположению внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

**Задание на проектирование (техническое задание)** – определяемые заказчиком требования к разработчику проекта по организации разработки и по содержанию проекта.

**Технические условия** – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требование инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Функциональные зоны** – зоны, для которых генеральным планом определены границы и функциональное назначение.

**Зоны охраны объектов культурного наследия** – территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия.

**Объект культурного наследия** – объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры РФ (объект федерального значения), субъект РФ (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия.

**Территория объекта культурного наследия** – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

**Вновь выявленный объект культурного наследия** - объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр об отказе в таком включении.

**Зона санитарно-защитная** – территория, на которой устанавливаются особые режимы хозяйственной и градостроительной деятельности в целях защиты населения от воздействия источников вредности (загрязнения).

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум	Подп.	Дата	<b>АФ-2015-05/11-ТМ.ГЧ</b>	Лист 10

**Зона водоохранная** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством РФ, выделяемой для поддержания водных объектов в соответствии с экологическими требованиями для предотвращения засорения и истощения поверхностных вод, а так же сохранения среды обитания животного и растительного мира.

**Особо охраняемые природные территории (ООПТ)** – категория земель по целевому назначению, включающая земли государственных природных заповедников, в т.ч. биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Использование ООПТ регулируется земельным законодательством РФ.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в т.ч. расположенная вне территории кварталов (микрорайонов) – площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы.

**Элементы планировочной структуры территории** – кварталы, микрорайона, планировочно обособленные части кварталов, микрорайонов линейных объектов, расположенные вне территории кварталов (микрорайонов).

**Улично-дорожная сеть** – системы взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

**Квартал** – основной элемент планировочной структуры города, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от иных элементов планировочной структуры города.

**Микрорайон** – элемент планировочной структуры города, включающий один или несколько кварталов, преимущественно жилого назначения, в границах которого на основе нормативов градостроительного проектирования осуществляется комплексное обеспечение проживающего и иного населения соответствующей территории социальными и коммунально-бытовыми услугами.

**Элементы внутриквартальной (внутримикрорайонной) планировочной структуры** – внутриквартальные проезды, объекты зеленых насаждений внутри квартального озеленения и другие подобные элементы, являющиеся территорией общего пользования.

**Планировочная структура** – модель пространственной организации территории, представляющая ее в виде системы планировочных центров и осей, планировочных районов и зон.

**Планировочный каркас** – система планировочных центров и осей, представляющих собой структурообразующую основу пространственной организации территории (точечных и линейных компонентов ее картографического представления).

**Планировочные центры** – (узлы) места сосредоточения людских и материальных ресурсов, определяющих развитость и место территории в системе внешних связей.

**Планировочные оси** – коммуникации или коридоры коммуникаций реализующих внешние связи планировочных центров.

Изм.	№ уч.	Лист	№ докум	Подп.	Дата
Изм.	№ уч.	Лист	№ докум	Подп.	Дата

**Планировочные районы** – обладающие некоторой степенью анонимности части территории, тяготеющие к планировочным центрам, имеющим внешние связи (соответственно планировочное районирование - распределение территории по признаку ее тяготения к планировочным центрам).

**Планировочные зоны** – территории однородные, по какому либо признаку или сочетанием признаков (соответственно, планировочное зонирование – распределение территории по признаку однородности какой либо ее характеристики или сочетаний характеристики).

**Зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в т.ч. зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

**Зеленые насаждения ограниченного пользования** – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен режимом использования.

**Жилой дом усадебного типа (или индивидуальный жилой дом)** - отдельно стоящее здание, предназначенное для круглогодичного проживания единой семьи или группы людей ведущих в границах домовладения общее хозяйство и расположенное на земельном участке с которым оно неразрывно связано, как правило, с отступом от границ этого участка.

**Жилой дом блокированный** – жилой дом, состоящий из нескольких блоков (квартир) каждый из которых предназначен для проживания единой семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, иные коммунальные пространства через которые обеспечивается доступ общего для всего дома земельного участка.

**Жилой дом квартирного типа малоэтажный** – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

**Инфраструктура транспортная** – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий.

**Инфраструктура инженерная** – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий.

**Инфраструктура социальная** – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум	Подп.	Дата	<b>АФ-2015-05/11-ТМ.ГЧ</b>	Лист 12

**В данном проекте отражены (изменены) территории застройки:**

**Участок №1**

- в селе Ташкиново территория сельскохозяйственных предприятий на территорию малоэтажной секционной застройки. В графической части показано «красным» цветом. Разработка предложения по комплексной организации жилой застройки в границах проекта базируется на градостроительно-средовом подходе, связанном с дифференциацией требований к ее формированию в различных градостроительных ситуациях. К факторам, определяющим специфику градостроительной ситуации, относятся: величина города, местоположение застраиваемой территории в плане города, ее градостроительный потенциал (насыщенность общественными функциями и транспортными коммуникациями, связь с основными структуроформирующими зонами города (центром, местами приложения труда, рекреациями), характер застройки и т.д.

Данные изменения предусматривают размещение на рассматриваемой территории **«зону малоэтажной секционной и блокированной застройки».**

Комплексная организация застройки проектируемого микрорайона – это формирование полноценной жилой среды, обеспеченной всеми видами современного культурно-бытового обслуживания и транспортного обслуживания, отвечающего санитарно-гигиеническим, социально-функциональным и архитектурно-эстетическим требованиям. Проектируемый микрорайон формируется как единый градостроительный комплекс с эффективной функциональной организацией территории, с развитой системой общественного обслуживания, с рациональной организацией транспортного обслуживания и пешеходного движения, а также с формированием развитой системы открытых рекреационных пространств, обеспечивающих связь с природными территориями.

**Участок №2.**

- в селе Ташкиново территория для размещения кладбищ и мемориальных парков под строительство храма и административного здания при храме. В графической части показано «синим» цветом. В соответствии с п.2.4. СНиП 2.07.01-89\* «в городах следует формировать систему социально, и культурных центров, включающую, центры планировочных районов (зон)». Причем число и состав и размещение принимаются с учетом величины городского населения и функционально-планировочной организации территории.

**Участок №3.**

- **расположен в 30 м. по направлению на северо-запад от пр.Юбилейный, 36, ЗУ кадастровый номер №02:66:010601:77, территория для размещения кладбищ и мемориальных парков, заменить под строительство торгового здания.** В графической части показано «зеленым» цветом. В соответствии с п.2.4. СНиП 2.07.01-89\* «в городах следует формировать систему социально, и культурных центров, включающую, центры планировочных районов (зон)». Причем число и состав и размещение принимаются с учетом величины городского населения и функционально-планировочной организации территории.

**Участок №4.**

- **расположен в микрорайоне Крым-Сараево, территория для размещения «зона зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха (парки, скверы)», заменить под строительство зона «Ж-2» - зона застройки индивидуальными жилыми домами городского типа 1-3 этажными с земельными участками до 0.10 га.** В графической части показано «синим» цветом.

Изм.	№ уч.	Лист	№докум	Подп.	Дата
Изм.	№ уч.	Лист	№докум	Подп.	Дата

<b>АФ-2015-05/11-ТМ.ГЧ</b>						Лист
						13