

ПК «ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

ШИФР: 1120645  
ЭКЗ. 3

ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ТОМ 3  
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Заказчик: Администрация Локомотивного городского округа

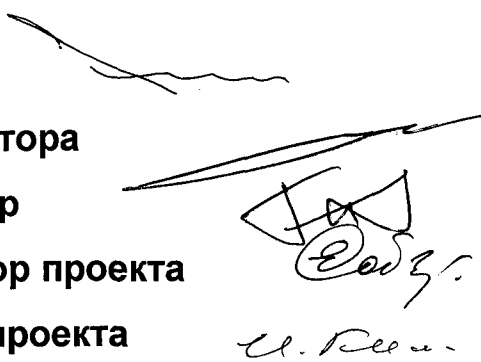
Директор

Заместитель директора

Главный архитектор

Главный архитектор проекта

Главный инженер проекта



Handwritten signatures of project team members, including a large signature for the Director and several smaller ones for other roles.

С.Ф. Якобюк

М.А. Кожевников

А.Г. Буров

Е.Ю. Собенина

И.Е. Ким

г. Челябинск  
2007 г.

Проект выполнен в ПК «Головной проектный институт Челябинскгражданпроект»

**Ответственные исполнители по разделам:**

Специальность, Фамилия, И.О.	Разделы	Подпись
Архитектор Собенина Е.Ю.	3.3, 3.4, 4	
Инженер-экономист Ким И.Е.	3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 4, 5, 6, 8	
Инженер Кожевников.А.М.	3.8, 6	
Инженер Голодова А.П.	3.9, 3.10	
Инженер Грибанова Р.К.	3.11	
Инженер Лушникова Л.В.	3.12	
Инженер Кукарин В.В.	3.13	
Инженер Сартакова Л.	3.14	
Инженер Бунькова Н.Л.	7	
Архитекторы Собенина Е.Ю. Гусева Л.Н.	Графическое оформление проекта	
МЫЛЬНИКОВ Д.Ю. МЫЛЬНИКОВА О.И.	Компьютерное обеспечение проекта	

## СОСТАВ ПРОЕКТА

### А. Текстовая часть:

- Том 1** Локомотивный городской округ. Генеральный план.  
Пояснительная записка (разделы 1 – 6, 8,9), ДСП, инв.№ 81
- Том 2** Локомотивный городской округ. Генеральный план.  
Пояснительная записка (раздел 7 «Охрана окружающей среды»)
- Том 3** Локомотивный городской округ. Генеральный план. Основные положения

### Б. Графические материалы:

Чертежи и схемы разделов проекта:

- Общий заголовок для всех чертежей:

**Локомотивный городской округ. Генеральный план.**

- подзаголовки чертежей и схем:

1. Опорный план. Комплексная оценка территории, М 1:5 000, ДСП, инв.№ 82
2. Планировочная структура поселка, М 1:5 000, ДСП, инв.№ 83
3. Схема транспортной инфраструктуры, М 1 :5 000, ДСП, инв.№ 84
4. Схема инженерной инфраструктуры, М 1:5 000, ДСП, инв.№ 85
5. Схема инженерной подготовки территории, М 1:5 000, ДСП, инв.№ 86
6. Схема функционального зонирования территории поселка, М 1: 5 000, ДСП, инв.№ 87
7. Инженерно-технические мероприятия ГО и ЧС. Инженерная защита территории , М 1 : 5 000, ДСП, инв.№ 88

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Общая часть.....	5
1. Предложения по градостроительному развитию Локомотивного городского округа.....	6
1.1 Территория городского округа.....	6
1.2 Население.....	6
2. Комплексная оценка территории городского округа.....	6
<i>Опорный план. Комплексная оценка территории.....</i>	8
<i>Планировочная структура поселка.....</i>	9
3. Планировочная и архитектурно-пространственная структура поселка.....	10
4. Развитие жилых территорий.....	11
5. Развитие социальной инфраструктуры.....	11
6. Организация производственных территорий.....	13
<i>Схема транспортной инфраструктуры.....</i>	14
7. Развитие транспортной инфраструктуры.....	15
<i>Схема инженерной инфраструктуры.....</i>	16
8. Развитие инженерной инфраструктуры.....	17
8.1 Водоснабжение.....	17
8.2 Водоотведение.....	17
8.3 Теплоснабжение.....	17
8.4 Газоснабжение.....	17
8.5 Электроснабжение.....	18
8.6 Инженерная подготовка территории.....	18
<i>Схема инженерной подготовки территории.....</i>	19
<i>Схема функционального зонирования территории.....</i>	20
9. Функциональное зонирование территории городского округа.....	21
10. Перечень первоочередных мероприятий по развитию территорий.....	22
11. Основные технико-экономические показатели проекта.....	24

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект выполнен по заказу Администрации Локомотивного городского округа в соответствии с:

- заданием на разработку проекта «Генеральный план Локомотивного городского округа и Градостроительное зонирование территории ЛГО», утвержденным Главой Локомотивного городского округа;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ ст. 35 "Генеральный план – градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений".

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства:

- основные направления развития, преобразования территории городского округа с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, перспективной численности населения округа;
- зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;
- меры по защите территорий округа от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур; сохранению, восстановлению и развитию природно-ландшафтного комплекса округа; улучшению условий проживания населения на проектируемой территории;
- градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию;
- территории резерва для развития городского округа.

Исходя из вышеизложенного, основная цель работы – разработка социально-ориентированного градостроительного документа – Генерального плана, реализация которого предполагает формирование благоприятной среды жизнедеятельности.

Проект Генерального плана разработан в соответствии со СНиП 11-04-2003 г. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП и СанПиН в области градостроительства.

В проекте рассмотрены основные предпосылки, пути обеспечения архитектурно-планировочными средствами устойчивого социально-экономического состояния поселка.

Расчетные сроки проекта:

Исходный год – 2006 г.

I очередь – 2015 г.

Расчетный срок – достижение численности населения города -10-11 тыс. человек (предположительно – 2020-2025 годы).

Генеральный план является основой для комплексного решения вопросов инженерного и транспортного обустройства территории, социально-экономического развития города, охраны окружающей среды; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон и земельных участков; для последующей разработки целевых программ; определения зон инвестиционного развития.

## **1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РАЗВИТИЮ ЛОКОМОТИВНОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

Специфика поселка как закрытого административно-территориального образования (ЗАО) накладывает определенные рамки в выборе направлений территориального развития (преобразования территорий) городского округа: развитие застройки поселка предусматривается в пределах существующей поселковой черты, исходя из приоритетов социального и природоохранного характера. Для своего развития поселок имеет:

1. благоприятные природно-климатические условия;
2. благоприятное географическое положение в системе межрегиональных транспортных коммуникаций;
3. достаточность территориальных и трудовых ресурсов;
4. развитый жилищный и социальный комплекс;
5. развитую инженерно-коммуникационную систему обеспечения.
6. в дальнейшем, при изменении статуса поселка, логичнее рассматривать поселок как составную часть города Карталы, тем более, что застройка города вплотную подошла к поселку (разрыв между застройками города и поселка в настоящее время составляет порядка 400 м).

### **1.1 ТЕРРИТОРИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

Территория городского округа составляет 1033,7 га, в том числе застроенная территория 351 га (34%), из них селитебная – 58 га (5,5%), производственная – 71 га (6,8%), и незастроенные пространства занимают 682,7 га (66%). Анализ современного использования территории поселка, а также комплексная оценка территории свидетельствует:

- о наличии территорий, на которых в результате производственной деятельности ЗАО сформировался ярко выраженный техногенный ландшафт.
- о значительных территориях, попадающих в санитарно-защитную зону от предприятий, в особенности, от свалки, расположенной в пределах поселка;
- в связи с этими ограничениями развитие жилищно-гражданского строительства поселка возможно лишь к северу, западу и югу от существующей жилой застройки.

### **1.2. НАСЕЛЕНИЕ**

Численность населения Локомотивного городского округа на 1 января 2006 года - 9,84 тыс. чел.

Прогнозируемая численность населения пос. Локомотивного на период до 2025г. определена в пределах 10-11 тыс человек.

По численности населения на расчетный срок пос. Локомотивный по-прежнему будет входить в группу «Малые города (поселки городского типа)».

## **2. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ**

Дифференцированное изучение территории является основой для ее комплексной градостроительной оценки, в результате которой выявляются участки (площадки), пригодные для дальнейшего освоения и исключаемые из застройки или других видов функционального использования.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ и СНиП П-04-2003г. устанавливаются следующие ограничения на использование территории поселка:

- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (территории нарушенные, заболоченные, зоны подтопления, подтопления-затопления грунтовыми водами);
- защитные, санитарно-защитные зоны предприятий;
- специальные, охранные зоны коммуникаций и сооружений;
- лесозащитные полосы шириной не менее 50 м;
- водоохранная зона ручья Мазутка (50 м), совпадающая с прибрежной защитной полосой ручья.

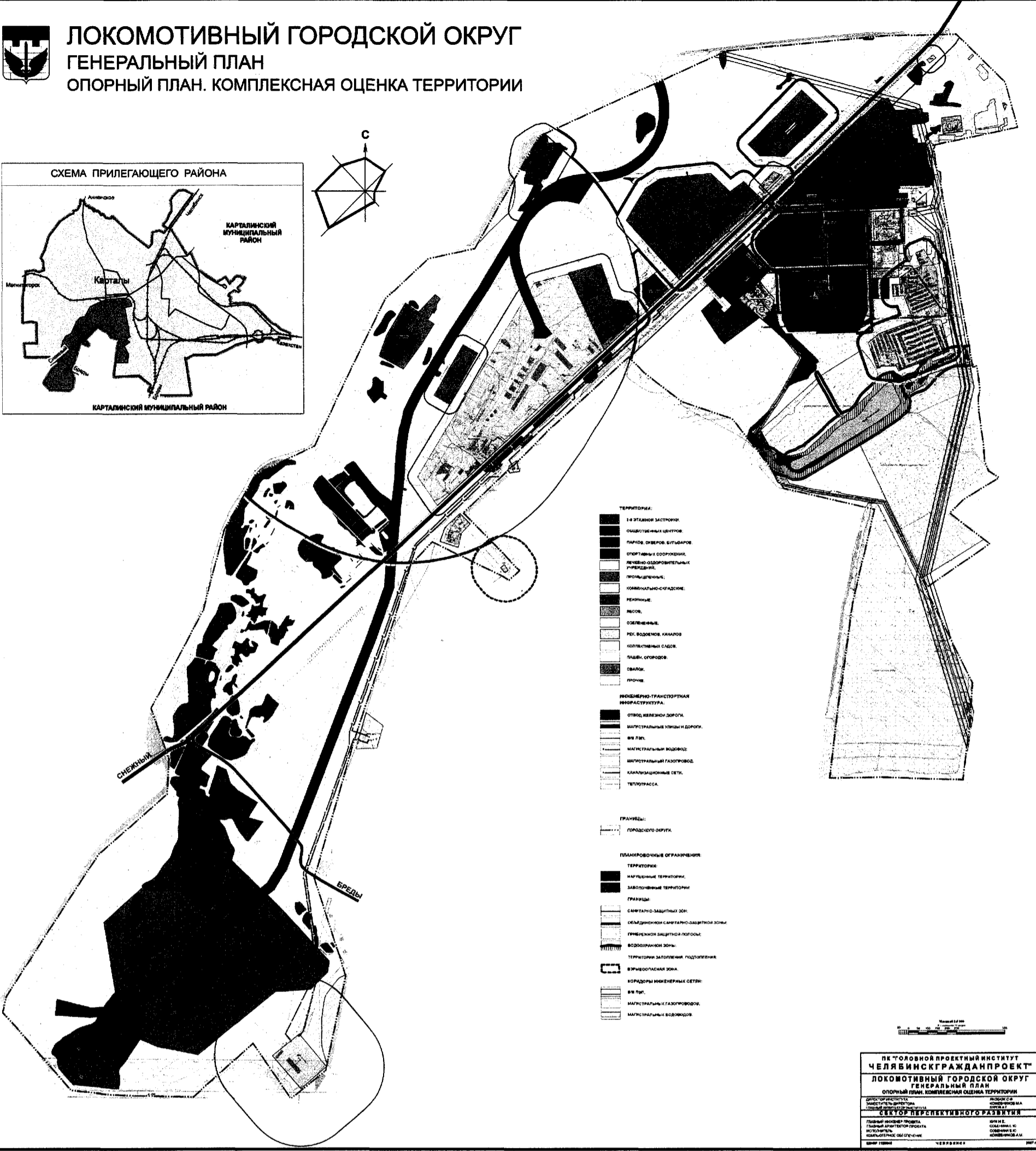
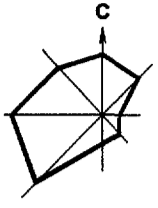
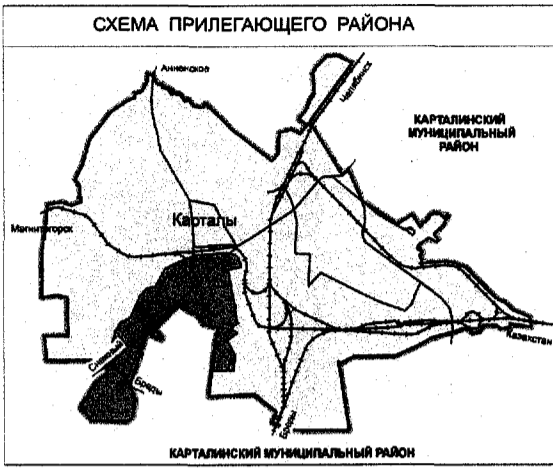
Размещение жилой застройки не производится на участках, расположенных в специальных зонах, в санитарно-защитных зонах предприятий, в прибрежных защитных полосах.

Комплексная оценка антропогенных и природных факторов позволяет учесть их влияние на качество природной и создаваемой градостроительной среды и прогнозировать возможное улучшение условий при застройке территории и ее эксплуатации.

Таким образом, при принятии градостроительных решений по застройке территорий следует руководствоваться картой – схемой ограничений.



**ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**  
**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  
**ОПОРНЫЙ ПЛАН. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ**



- ТЕРРИТОРИИ:**
- 1-4 ЭТАЖНЫЕ ЗАСТРОЙКИ
  - ОБЪЕКТЫ ЦЕНТРА
  - ПАРКИ, СЕРВИС, БИЗНЕС
  - СПОРТИВНЫЕ СОУЩЕСТВЕНИЯ
  - ЛЕЧЕБНО-ОДОБРИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ
  - ПРОМЫШЛЕННЫЕ
  - КОММУНАЛЬНО-ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ
  - РЕКРЕАЦИОННЫЕ
  - ВЕСОЛЫЕ
  - ОБЪЕКТЫ
  - РЭС, ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛЫ
  - КОЛЛЕКТОРНЫЕ СЕТИ
  - ПАРКИ, ОГОРОДЫ
  - СВАЛКИ
  - ПРОЧИЕ
- ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА:**
- ОТВОД ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ВОД
  - МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ И ДОРОГИ
  - ВЛС ЛЭП
  - МАГИСТРАЛЬНЫЕ ВОДОВОДЫ
  - МАГИСТРАЛЬНЫЕ ГАЗОВОДЫ
  - КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СЕТИ
  - ТЕПЛОТРАССА

- ГРАНИЦЫ:**
- ГОРОДСКОГО ОКРУГА

- ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ:**
- ТЕРРИТОРИИ:**
- НАРУШЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ
  - ЗАПОЛНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ
- ГРАНИЦЫ:**
- САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН
  - ОБЪЕДИНЕННОЙ САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ
  - ПРЕЖДЕВРЕМЕННОЙ ЗАЩИТЫ ПОГОДЫ
  - ВОДОЗАщИТНОЙ ЗОНЫ
  - ТЕРРИТОРИИ ЗАПОЛНЕНИЯ, ПОДГОТОВКИ
  - ВРЕДИТЕЛЬНОЙ ЗОНЫ
  - КОРРИДОРЫ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ:
  - ВЛС ЛЭП
  - МАГИСТРАЛЬНЫЕ ГАЗОВОДЫ
  - МАГИСТРАЛЬНЫЕ ВОДОВОДЫ



**ПЕТОЛОВИЧ ПРОЕКТИВНИЙ ИНСТИТУТ**  
**ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ**  
**ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**  
**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  
**ОПОРНЫЙ ПЛАН. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ**

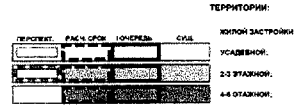
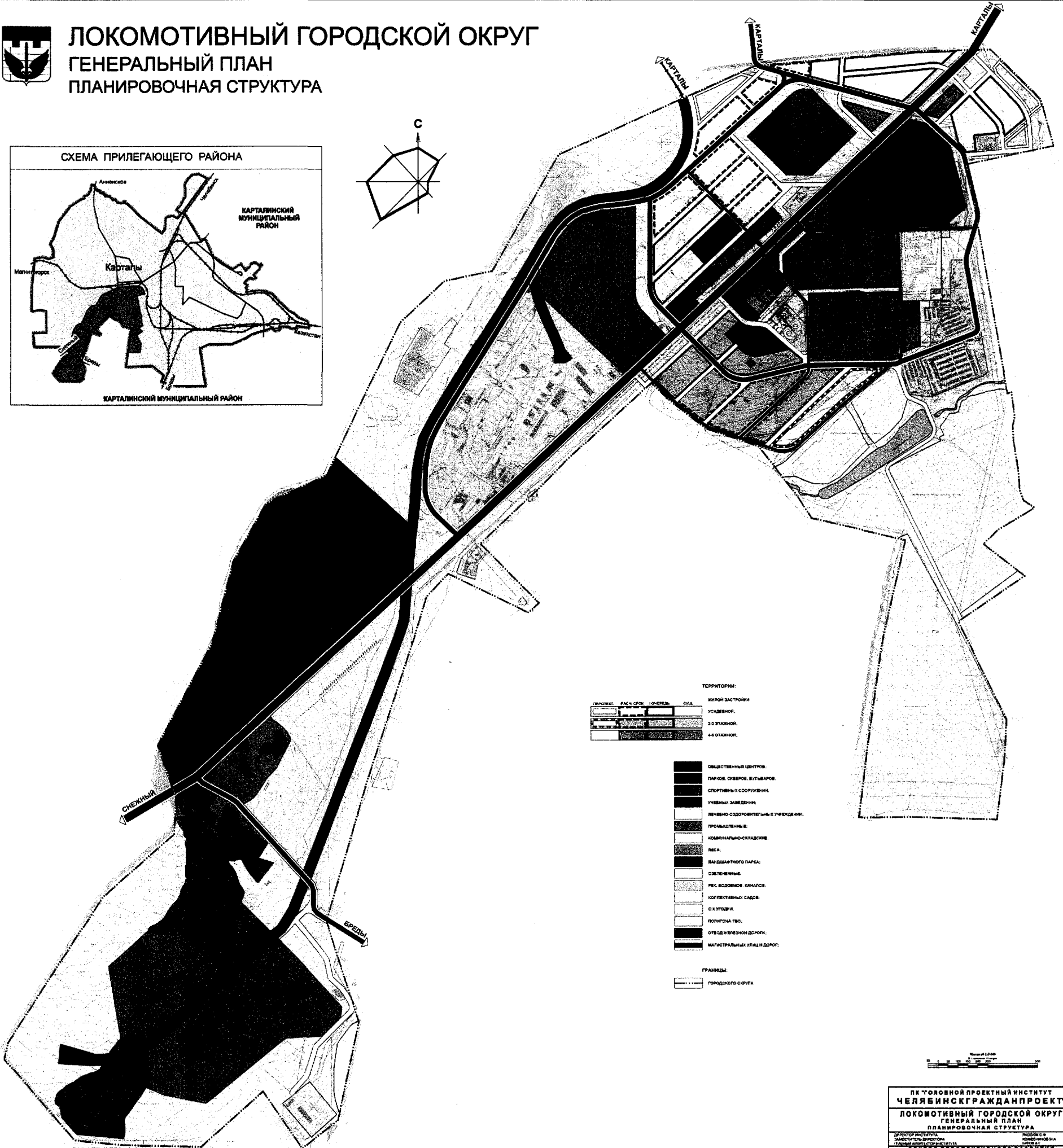
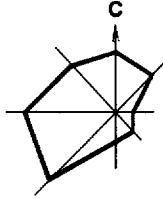
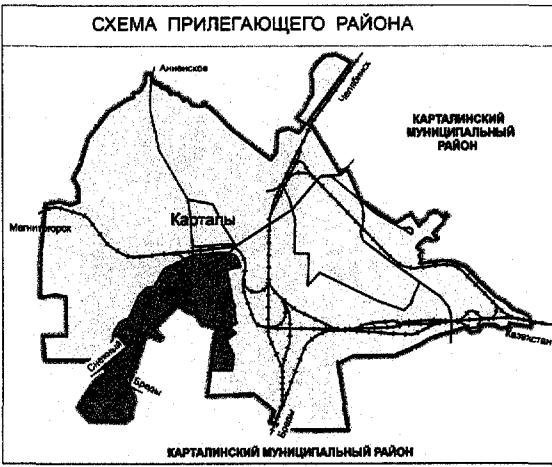
ДИРЕКТОР ИНСТИТУТА: А.С. ПЕТУХОВ  
 НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ: А.С. ПЕТУХОВ  
 ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА: А.С. ПЕТУХОВ  
 ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА: А.С. ПЕТУХОВ  
 КОМПЬЮТЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ: А.С. ПЕТУХОВ

ИЗДАНИЕ: 2011 г.  
 СОСТАВИТЕЛЬ: А.С. ПЕТУХОВ  
 КОМПЬЮТЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ: А.С. ПЕТУХОВ





# ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА



- ЮРИДИЧЕСКОЕ
  - УСАДЬБНОЕ
  - 3-3 ЭТАЖНОЕ
  - 4-4 ЭТАЖНОЕ
  - ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ
  - ПАРКОВ, ОЗЕРОК, ВУЛГАРОВОК
  - СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ
  - УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ
  - ЛЕЧЕБНО-САДОВОДЧЕСКИХ УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ
  - ПРОМЫШЛЕННЫЕ
  - КОММУНАЛЬНО-СЛАБОВЫЕ
  - ВКСА
  - ВАНДАЛИЗМНОГО ПАРКА
  - ОЗЕЛЕНЕННЫЕ
  - РЕК, ВОДОСБОРНО-КАНАЛЫ
  - КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВ
  - С/УГОЗДЫ
  - ПОЛИГОНА ТБО
  - ОТВОД ШВЕДСКОГО ДОРОЖКИ
  - МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ И ДОРОЖКИ
- ГРАНИЦЫ:
- ГОРОДСКОГО ОКРУГА



ДЕ ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
**ЧЕЛЯВИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ**  
ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА

ДИРЕКТОР ИНСТИТУТА ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ НАПРАВЛЕНИЮ	ДИРЕКТОР СЕКТОРА КОМПЬЮТЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА ПОДСОБЩИТЕЛЬ ПРОЕКТА КОМПЬЮТЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	ИНЖЕНЕР СОСТАВИТЕЛЬ СОБРАТЕЛЬ И КОМПЬЮТЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

ЧЕЛЯВИНСК 2007

### 3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ И АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННАЯ СТРУКТУРА ПОСЕЛКА

#### Существующее положение.

Формирование поселка в качестве закрытого административно-территориального образования наложило отпечаток на его планировочную структуру:

- две транспортные артерии железнодорожная и автомобильная от г. Карталы пересекают всю территорию в меридиональном направлении: железнодорожная тупиковая ветка ведет к бывшей спецтерритории, а автомобильная — на п. Снежный с ответвлением на Бреды;
- в северной части поселка, в пределах которого автомобильная дорога носит название ул. Строителей, делит территорию на две части:
  - к востоку от нее располагается жилая зона поселка (кварталы 4-5- эт. застройки, общественный центр, детский парк, больница, бывшие казармы, гаражи, коллективные сады);
  - к западу от дороги — производственная зона (ремзавод, мельница, объекты коммунально-складского назначения и т. д.).

На территории поселка имеются все сооружения инженерной инфраструктуры и коммунального хозяйства, обеспечивающие функционирование и селитебной и производственной зон.

Небольшие по площади островки леса среди участков луговой степи — характерный ландшафт местности.

#### Проектное решение

Генеральный план предусматривает:

- возможность развития селитебной зоны поселка в северо-западном направлении, в сторону города Карталы (на соединение с Карталами при изменении статуса поселка);
- реорганизацию сложившихся производственных зон с размещением новых предприятий по мере необходимости.

Планировочная и архитектурно-пространственная структура селитебной части поселка строится по принципу создания компактного жилого образования:

- ул. Строителей с бульваром — главная общественная улица — своеобразный композиционный стержень, по обеим сторонам которого формируются кварталы новой жилой (многоэтажной, 2-эт блокированной, усадебной) и общественной застройки, взаимоувязанные с существующей застройкой;
- кольцо новых поселковых улиц (Проектная-1, Проектная-2), обеспечивающее удобную транспортную связь внутри района;
- территория и здания бывших казарм частично передаются жилому сектору, большая же часть предназначаются под общественно-деловую зону, в том числе представительства фирм, компаний предприятий малого бизнеса;
- система зеленых насаждений общего пользования (детский парк, спортивный парк, бульвар по ул. Ленина) получает дальнейшее развитие со строительством небольших скверов в структуре новой застройки, зоны отдыха на берегах ручья Мазутка и пруда Солнечный.

Вдоль западной границы поселка формируется большая зеленая зона: парк отдыха, санитарно-защитная зона от полигона ТБО и ландшафтный городской парк на базе существующих островков леса.

#### 4. РАЗВИТИЕ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В настоящее время жилой застройкой занято 32 га, размещено на этой территории 117 тыс. м<sup>2</sup> общей площади.

Поселок застроен 4-5-этажными жилыми домами, оборудованными всеми видами инженерного обеспечения.

Средняя обеспеченность общей площадью жилых домов – 12,0 м<sup>2</sup> на 1 человека (без учета ведомственного жилья).

##### Проектное решение

Решение жилищной проблемы, удовлетворения потребностей населения поселка в качественном жилье, в благоприятной среде обитания предусматривается за счет:

- освоения свободных от застройки площадок в границах территории поселка;
- преобразования существующей застройки путем реконструкции и благоустройства жилых кварталов с целью повышения комфортных условий проживания;
- внедрения в жилищное строительство разнообразия типов застройки (4-5-этажных многоквартирных домов; 2-этажных блокированных домов с приквартирными земельными участками не менее 450м<sup>2</sup>; 1-2-этажных домов усадебного типа и коттеджей с площадью земельных участков 1200-1500 м<sup>2</sup> на дом).

На основании вышеизложенного Генеральным планом планируется следующее развитие жилых территорий поселка:

- увеличение территорий 4-5 -этажной застройки (на 8 га);
- увеличение территорий малоэтажной застройки (на 60 га).

Параметры жилых территорий определены, исходя из условий, что за расчетный период генплана составят:

- прогнозируемые объемы жилищного строительства – не менее 160 тыс.м<sup>2</sup> общей площади;
- структура жилищного строительства – порядка 30% -многоэтажной фонд и 70 % - малоэтажный фонд.

Планируемый объем строительства намечается на свободных территориях к северу, западу и югу от существующей жилой застройки поселка.

В сохраняемой жилой застройке. Предусматривается упорядочение и благоустройство территории и модернизация жилья по мере необходимости.

Вывод: Осуществление намеченных мероприятий дает следующие результаты:

- увеличение жилищного фонда поселка в 2,3 раза, с 117 до 277 тыс.м<sup>2</sup> общей площади;
- увеличение территорий жилых кварталов в 3,1 раза, с 32 до 100 га;
- повышение жилищной обеспеченности населения в 2,1 раза, с 12 до 25 м<sup>2</sup> на человека;
- изменение структуры жилищного фонда в сторону увеличения комфортного жилья.

#### 5. РАЗВИТИЕ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Поселок располагает развитой сетью социальной инфраструктуры. Наряду с учреждениями социально-гарантированного уровня, в поселке функционируют учреждения культуры, физкультуры и спорта, предприятия торговли, питания, бытового обслуживания и т. д.

Недостаточна обеспеченность населения поликлиниками, предприятиями торговли, питания, бытового и коммунального обслуживания.

Дальнейшее развитие социальной инфраструктуры города предусматривается с тем, чтобы способствовать:

- повышению уровня разнообразия доступных для населения мест приложения труда за счет расширения, в т. ч. нового строительства, коммерческо-деловой и обслуживающей сферы;
- повышению уровня образования общего и специального, уровня здоровья, культуры, повышению качества трудовых ресурсов;
- достижению нормативных показателей обеспеченности учреждениями социально-гарантированного уровня обслуживания (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные учреждения, поликлиники, больницы);
- повышению доступности центров концентрации объектов культурно-бытового обслуживания, объектов рекреации;
- в конечном итоге, повышению качества жизни и развития человеческого потенциала.

Основные мероприятия по развитию социальной инфраструктуры:

**По отрасли «Образование»:** дальнейшее развитие, укрепление материально-технической базы, повышения доступности учреждений образования поселка предусматривается за счет строительства детских дошкольных учреждений на 220 мест в районах планируемого размещения новой жилой застройки.

**По отрасли «Здравоохранение»:** дальнейшее развитие, укрепление материально-технической базы лечебно-профилактических учреждений поселка предусматривается за счет капитального ремонта существующего учреждения здравоохранения; строительства поликлиник на 235 посещений в смену в общественном центре новой жилой застройки поселка.

**По отрасли «Физическая культура, спорт»:** дальнейшее развитие материально-технической базы физкультуры и спорта предусматривается за счет строительства детских спортивных школ и клубов, спортплощадок и т. д. вблизи жилья, исходя из радиуса пешеходной доступности объекта обслуживания не более 800 м, в т. ч. во вновь открываемых дошкольных учреждениях.

**По отрасли «Культура»:** развитие материально-технической базы учреждений культуры планируется за счет реконструкции существующего Дома культуры и строительства культурно-досугового центра (с кинозалом, выставочными залами, читальными залами и т. д.) в общественном центре новой жилой застройки поселка.

**По коммерческо-деловой и обслуживающей сфере:**

Генпланом предусматриваются территории для дальнейшего развития, расширения данной сферы обслуживания населения:

- развития сети предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания — в центрах досуга населения;
- реконструкция существующего рынка за счет строительства современного рыночного комплекса;
- размещения магазинов, предприятий общепита и бытового обслуживания социально-гарантированного уровня вблизи жилья в радиусе пешеходной доступности, в особенности, в районах размещения нового жилищного строительства с доведением емкости этих учреждений до нормативных показателей;
- размещения, при необходимости, офисных центров, объектов коммерческо- деловой сферы.

**По предприятиям коммунального обслуживания:** предусматриваются территории для размещения фабрики-прачечной и химчистки производительностью 1290 кг в смену, гостиницы на 54 места и пожарного депо на 6 машин (с реконструкцией здания, выделенного в казарменной зоне).

Намечаемые Генпланом мероприятия по развитию социальной инфраструктуры будут способствовать существенному улучшению условий жизнедеятельности населения, увеличению коммерческой эффективности, пополнению бюджета поселка, тем самым – повышению качества жизни населения поселка.

## **6.ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

С реструктуризацией градообразующих отраслей экономики поселка происходит высвобождение трудовых ресурсов из сферы материального производства, идет формирование системы малого бизнеса, малого предпринимательства. При наличии значительных трудовых и территориальных ресурсов, поселок имеет потенциальные возможности для развития своей экономической базы, ориентированной на выпуск продукции гражданского характера.

Генеральным планом предусматриваются:

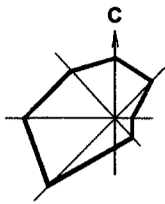
- территории для размещения промышленных предприятий (классом вредности не ниже III) в юго-западной части поселка – использование территории бывшего производства ЗАТО (с предварительным проведением инженерно-геологических изысканий);
- организация западной производственной зоны на базе существующих коммунально-складских объектов с резервом территорий для размещения, при необходимости, предприятий по производству потребительских товаров, предприятий малого бизнеса, предпринимательства, объектов коммунально-складского назначения, в основном, связанных с обслуживанием поселкового коммунального и жилищного хозяйства и сферы услуг населения;
- сохранение ремонтного завода с расширением территории вдвое в северо-западном направлении;
- организация санитарно-защитных зон предприятий, авто – и железной дороги.

На расчетный срок генплана планируется увеличение площади производственных зон.

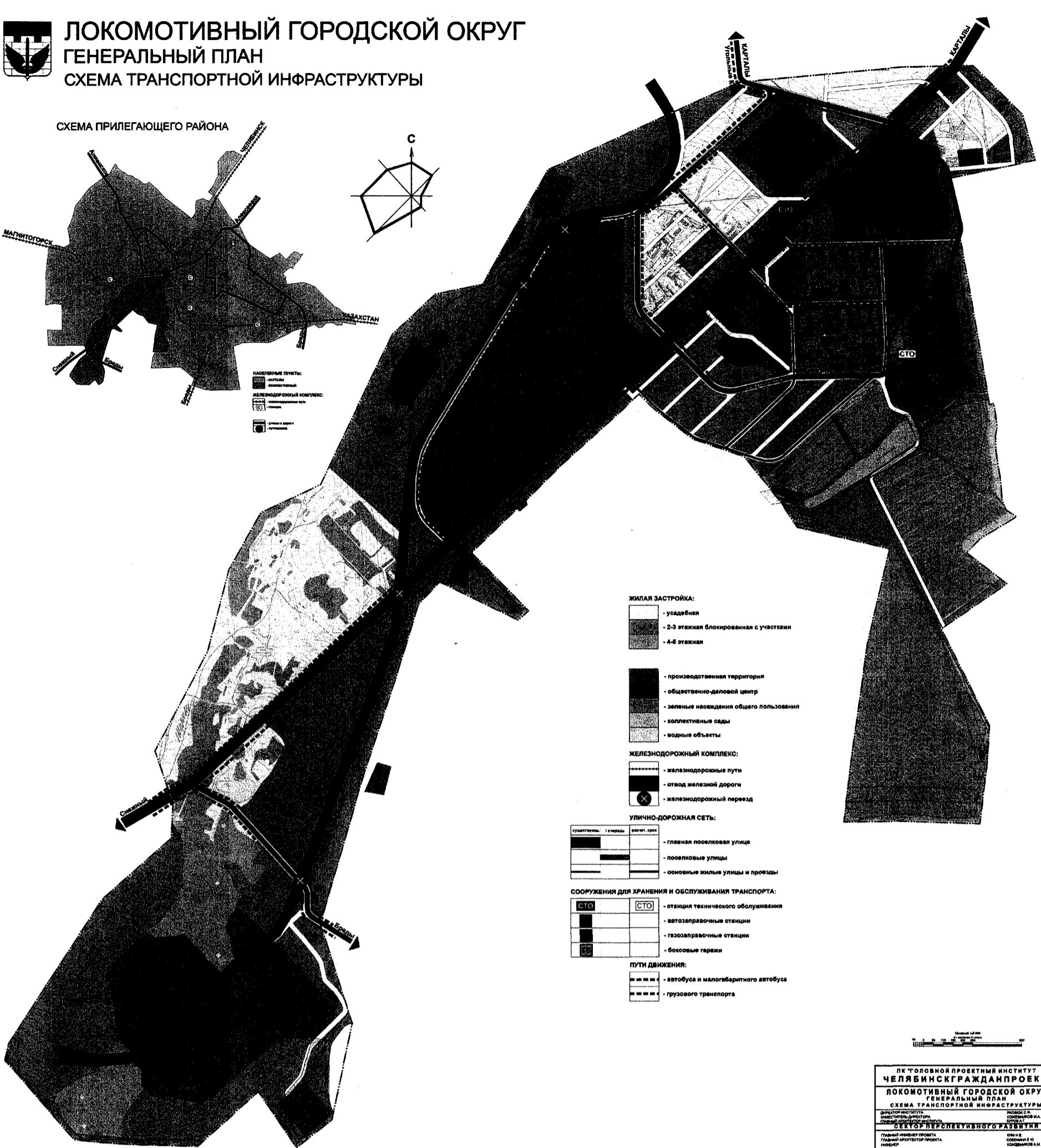


# ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СХЕМА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

СХЕМА ПРИЛЕГАЮЩЕГО РАЙОНА



- НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ:**
- город
  - поселок
- ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ КОМПЛЕКС:**
- станция
  - переезд



**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА:**

- усадебная
- 2-3 этажная блокированная с участками
- 4-5 этажная

- производственная территория
- общественно-деловой центр
- зеленые насаждения общего пользования
- коллективные сады
- водные объекты

**ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ КОМПЛЕКС:**

- железнодорожные пути
- отвод железной дороги
- железнодорожный переезд

**УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ:**

символ	наименование
	- главная полевая улица
	- полевые улицы
	- основные жилые улицы и проезды

**СООРУЖЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ ТРАНСПОРТА:**

	- станция технического обслуживания
	- автозаправочные станции
	- газозаправочные станции
	- боковые гаражи

**ПУТИ ДВИЖЕНИЯ:**

- автобуса и малогабаритного автобуса
- грузового транспорта



ПК "ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ  
ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ"  
ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
СХЕМА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ДИРЕКТОР ИНСТИТУТА: ИВАНОВ С.В.  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА: КОЗЛОВСКИЙ М.А.  
ОБЩИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ: КОЗЛОВСКИЙ М.А.  
СЕКТОР ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ

Главный инженер проекта: ОМЛАД  
Главный архитектор проекта: СОБЕННИКОВ Ю.  
ПРОЕКТОР: КОЗЛОВСКИЙ М.А.

ЧЕЛЯБИНСК

## 7. РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### 7.1 ВНЕШНИЙ ТРАНСПОРТ

По обслуживанию массовых грузовых и пассажирских перевозок поселка в корреспонденции с внешним миром первостепенную роль играют железнодорожный и автомобильный транспорт.

#### ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ТРАНСПОРТ

Железнодорожная электрифицированная линия Магнитогорск-Карталы-Казахстан проходит в 1 км к северо-востоку от застройки поселка. Ближайшая пассажирская станция на ней - «г. Карталы». Грузовые и пассажирские перевозки осуществляются железнодорожным транспортом с выходом на магистральную линию.

#### АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ

Основным видом внешнего транспорта в поселке является автомобильный транспорт. Сеть внешних автодорог в поселке представлена автодорогой областного значения Карталы – Снежный (ширина общая – 18 м, проезжей части – 7 м, а/б покрытие, протяженность в границах поселка – 5,64 км).

### 7.2 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ ПОСЕЛКА

Главная улица поселка – ул. Строителей, она же автодорога областного значения Карталы – Снежный, проходящая по территории поселка.

Улицы Школьная, Мира, Ленина являются поселковыми улицами с движением по ним автобуса.

Сформированная система УДС представляет собой:

- существующие и вновь проектируемые (Проектная 1 и Проектная 2) поселковые улицы, образующие в совокупности с жилыми улицами поселка транспортное кольцо, имеют выход на главную поселковую улицу – ул. Строителей (автодорогу Карталы – Снежный);
- вновь проектируемый выход на внешнее направление в северо-западной части поселка, связывающий пос. Локомотивный и г. Карталы, и далее по автодороге через п. Родники в сторону Анненского и Великопетровки;
- жилые улицы – обеспечивают автомобильную связь микрорайонов, жилых групп и комплексов с главной поселковой улицей.

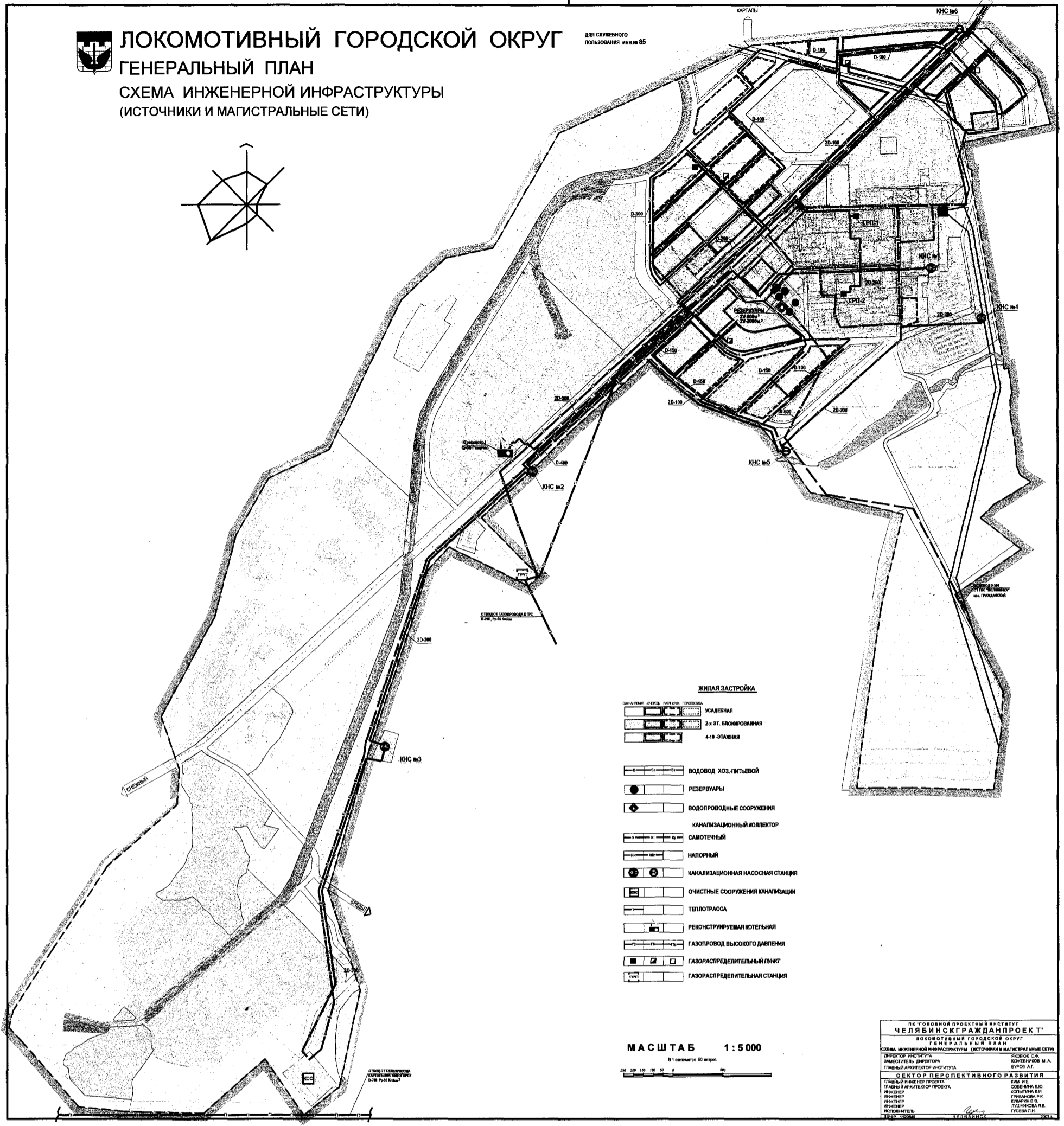
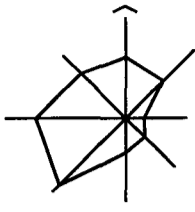
За расчетный период генплана предлагается строительство:

- 7,05 км улиц с усовершенствованным покрытием;
- путепровода через железную дорогу на автодороге Карталы – Снежный.



**ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**  
**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  
**СХЕМА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**  
**(ИСТОЧНИКИ И МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ)**

ДЛЯ СЛУЖЕБНОГО  
 ПОЛЬЗОВАНИЯ ИВ. № 85



**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | УСАДБЕННАЯ                       |
|  | 2x ЭТ. БЛОКОВАННАЯ               |
|  | 4-10 ЭТАЖНАЯ                     |
|  | ВОДОВОД ХОЗ. ПИТЬЕВОЙ            |
|  | РЕЗЕРВУАРЫ                       |
|  | ВОДОВОДНЫЕ СООРУЖЕНИЯ            |
|  | КАНАЛИЗАЦИОННЫЙ КОЛЛЕКТОР        |
|  | САМОТЕЧНЫЙ                       |
|  | НАПОРНЫЙ                         |
|  | КАНАЛИЗАЦИОННАЯ НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ |
|  | ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ КАНАЛИЗАЦИИ  |
|  | ТЕПЛОТРАССА                      |
|  | РЕКОНСТРУИРУЕМАЯ КОТЕЛЬНАЯ       |
|  | ГАЗОПРОВОД ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ     |
|  | ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ПУНКТ      |
|  | ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ СТАНЦИЯ    |

**МАСШТАБ 1:5000**

В 1 сантиметре 50 метров



<b>ПК ГОРОВОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ</b>	
<b>ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ</b>	
ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ	
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	
СХЕМА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИСТОЧНИКИ И МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ)	
ДИРЕКТОР ИНСТИТУТА	КОЗЛОВ С.С.
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА	КОЗЛОВ М.А.
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ИНСТИТУТА	БЕРОВ А.Г.
<b>СЕКТОР ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ</b>	
ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА	УМН И.Е.
ИНЖЕНЕР	СОБОЛЕНА Е.Ю.
ИНЖЕНЕР	КОЛТУНОВА В.И.
ИНЖЕНЕР	ГРИГАНОВА Р.К.
ИНЖЕНЕР	КОЗЛОВА В.В.
ИНЖЕНЕР	ЛУСЬВИЦОВА Л.В.
ИНЖЕНЕР	ГУСЕВА Д.А.
ИНЖЕНЕР	...



## 8. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### 8.1 ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Посёлок снабжается водой от Половинкинского месторождения подземных вод.

От водозабора через насосную станцию II подъема подается вода в резервуары водопроводных сооружений посёлка. Существующие водозаборные и водопроводные сооружения обеспечат подачу необходимого количества воды потребителям и на расчетный срок Генплана.

Основные мероприятия по водоснабжению:

1. Строительство водозаборной скважины № 13
2. Реконструкция водовода  $D = 500$  мм, длиной 4,6 км.
3. Строительство водопроводных сетей в районах новостроек  $D = 100 - 150$  мм, длиной 6,0 км.
4. Реконструкция существующих сетей длиной 5,0 км.
5. Реконструкция существующей хлораторной с заменой оборудования.

### 8.2 ВОДООТВЕДЕНИЕ

Существующая застройка поселка оборудована централизованной канализацией с очисткой стоков на очистных сооружениях с полной механической и биологической очисткой. После механической и биологической очистки сточные воды поступают на доочистку на полях фильтрации и далее выпускаются в р. Сухую.

Производительность существующих очистных сооружений достаточна для приёма и очистки стоков и на расчетный срок Генплана.

Основные мероприятия по водоотведению:

1. Строительство КНС № 5 и КНС № 6;
2. Строительство напорных коллекторов от КНС № 5 и № 6  $2d = 100$  мм,  $L = 2,2$  км;
3. Перекладка напорного коллектора от КНС № 4 до КНС № 5  $2d = 300$  мм,  $L = 0,95$  км;
4. Вторая нитка напорного коллектора  $d = 300$  мм от КНС № 1, 4 и 2,  $L = 4,0$  км.

### 8.3 ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

В настоящее время в поселке существует централизованное теплоснабжение от отопительно- производственной котельной производительностью 45 Гкал/ч.

Основным источником теплоснабжения на расчетный срок остается производственно-отопительная котельная производительностью 45 Гкал/ч. с последующими реконструкцией и расширением до 50 Гкал/ч.

Теплоснабжение усадебной и блокированной застройки на I очередь строительства и расчетный срок - от собственных газовых отопительных агрегатов.

### 8.4 ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Действующая система газоснабжения пос. Локомотивный осуществляется от ГРС, расположенной в 3 км к югу от существующей жилой застройки поселка.

В настоящее время ГРС имеет 1 выход: Ду 250;  $P = 0,3$  МПа, но до поселка протянуто две нитки газопровода Ду 100 и Ду 300. Фактическая производительность ГРС - 7760  $\text{м}^3/\text{час}$ .

Проектная производительность ГРС - 12000  $\text{м}^3/\text{час}$  при выходном давлении 0,6 МПа

С учетом данного факта, газоснабжение новых микрорайонов предусматривается от газопровода высокого давления  $P = 0,6$  МПа

Система газоснабжения для новых микрорайонов будет являться двухступенчатой:

- 1 ступень - газопроводы высокого давления 0,6 МПа от ГРС до ГРП;
- 2 ступень - газопроводы низкого 0,003 МПа от ГРП до потребителей.

Газ является основным топливом для котельной и используется бытовыми газовыми приборами на пищуприготовление в существующей многоэтажной застройке.

Газ является основным топливом для котельной и используется бытовыми газовыми приборами на пищеприготовление в существующей многоэтажной застройке.

На все очереди строительства предусматривается:

- отопление и горячее водоснабжение в микрорайоне многоэтажной жилой застройки и зданий соцкультбыта – централизованное от существующей производственно-отопительной котельной; пищеприготовление-на бытовых газовых плитах.
- отопление и горячее водоснабжение усадебной и блокированной застройки, а также для небольших объектов соцкультбыта – от индивидуальных газоиспользующих отопительных аппаратов; пищеприготовление – на бытовых газовых плитах.

Для газоснабжения новых жилых микрорайонов необходимо строительство 0,85 км газопроводов высокого давления, 7 газораспределительных пунктов (ГРП).

### 8.5 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Электроснабжение поселка осуществляется от единственной в округе ЦРП-1 35/6 кВ, на которой установлены два трансформатора по 6,3 МВА.

Для электроснабжения электрических нагрузок нового строительства необходимо выполнить реконструкцию ЦРП-1 35/6 кВ – заменить силовые трансформаторы Т-1 и Т-2 на 10 МВА.

### 8.6 ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается полный комплекс мероприятий по инженерной подготовке:

- по территориям, подверженным подтоплению, затоплению, заболоченности предусматривается строительство дренажной системы, системы дождевой канализации, осушительной системы, вертикальная планировка поверхности, озеленение;
- по территориям, нарушенным хозяйственностью, - рекультивация территории путем вертикальной планировки, благоустройства, организации стока поверхностных вод и использованием этих территорий под озеленение природоохранного и рекреационного назначения;
- по территории поселка в целом – организация стока поверхностных вод со строительством дождевой канализации с очистными сооружениями;
- восстановление растительного покрова на жилой территории городского округа; -благоустройство ручья Мазутка в пределах 50-метровой водоохранной зоны (расчистка русла ручья, подсыпка заболоченных участков с посадкой древесно-кустарниковой растительности, укрепление берегов посевом трав);
- восстановление нарушенной территории (3,88 га)- освоение территории для различных видов рекреации с минимально возможным объемом работ по организации рельефа, освобождением территории от мусора, строительством пешеходных дорожек, оборудованием их малыми архитектурными формами и озеленением территории.

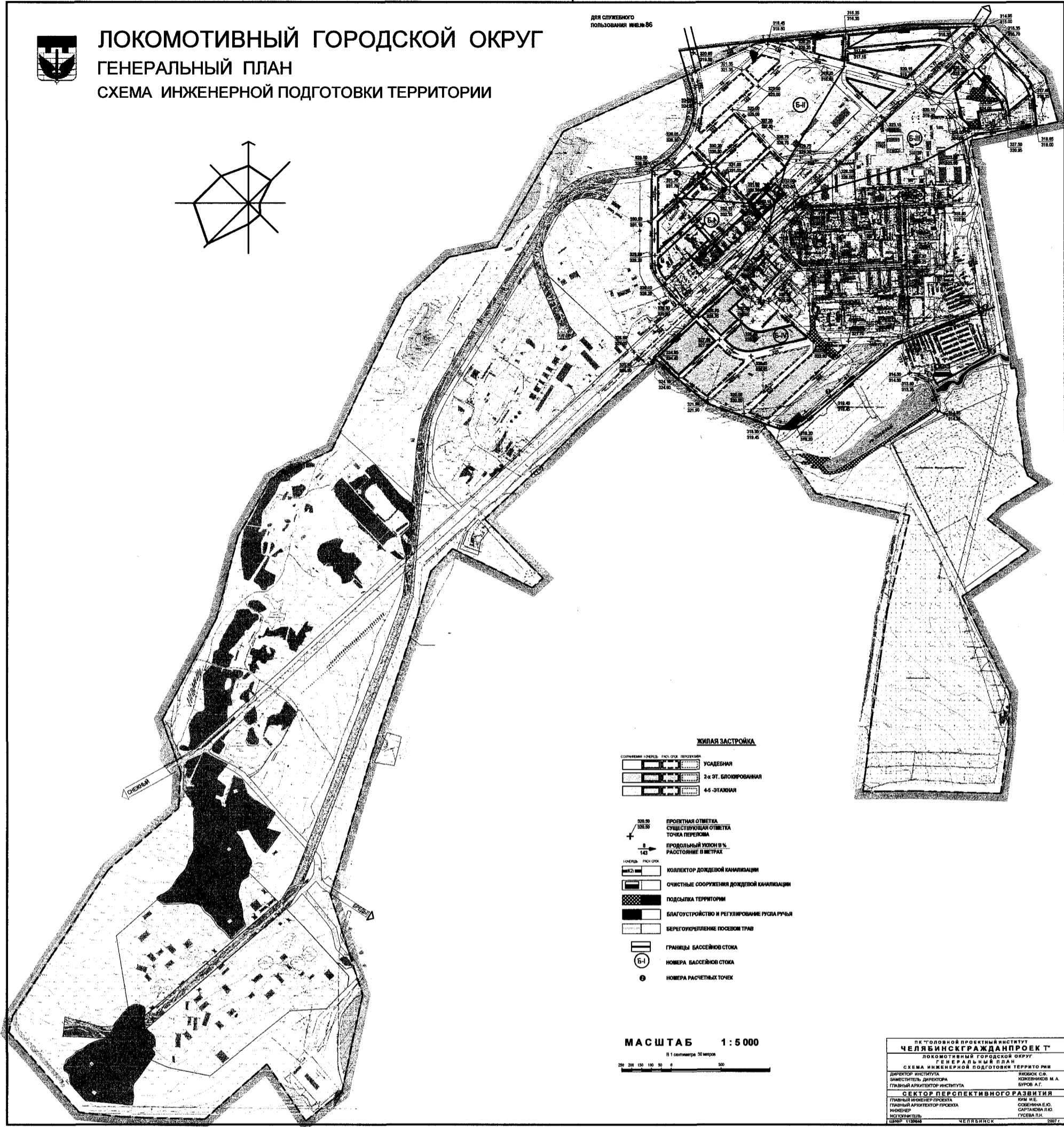
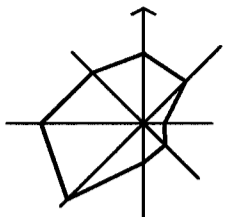
Основные мероприятия по инженерной подготовке территории:

- устройство ливнедренажной сети, 1,75 км
- строительство очистных сооружений (ОС-1)
- осушение пониженных и заболоченных участков, 3,16 га
- благоустройство ручья Мазутка:
  - расчистка и регулирование, 1,5 км
  - подсыпка заболоченностей вдоль русла, 0,74га
  - укрепление береговых откосов, 3 км



**ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**  
**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  
**СХЕМА ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ДЛЯ СЛУЖЕБНОГО  
 ПОЛЬЗОВАНИЯ ИВ.№ 86



**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**

- |  |                  |
|--|------------------|
|  | УСАДБЕННАЯ       |
|  | 2-х ЭТ. БЛОКОВЫЙ |
|  | 4-5-ЭТАЖНАЯ      |

- |  |   |
|--|---|
|  | ПРОЕКТНАЯ ОТМЕТКА<br>СУЩЕСТВУЮЩАЯ ОТМЕТКА   |
|  | ТОЧКА ПЕРЕЛОМА                              |
|  | ПРОДОЛЬНЫЙ УКЛОН В %<br>РАСТОЯНИЕ В МЕТРАХ  |
|  | КОЛЛЕКТОР ДОЖДЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ              |
|  | ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ ДОЖДЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ    |
|  | ПОДСЫЛКА ТЕРРИТОРИИ                         |
|  | БЛАГОУСТРОЙСТВО И РЕГУЛИРОВАНИЕ РУСЛА РУЧЬЯ |
|  | БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЕ ПОСЕЛОВОЙ ТРАВЫ            |
|  | ГРАНИЦЫ БАСЕЙНОВ СТОКА                      |
|  | НОМЕРА БАСЕЙНОВ СТОКА                       |
|  | НОМЕРА РАСЧЕТНЫХ ТОЧЕК                      |

**МАСШТАБ 1:5000**

В 1 сантиметре 50 метров



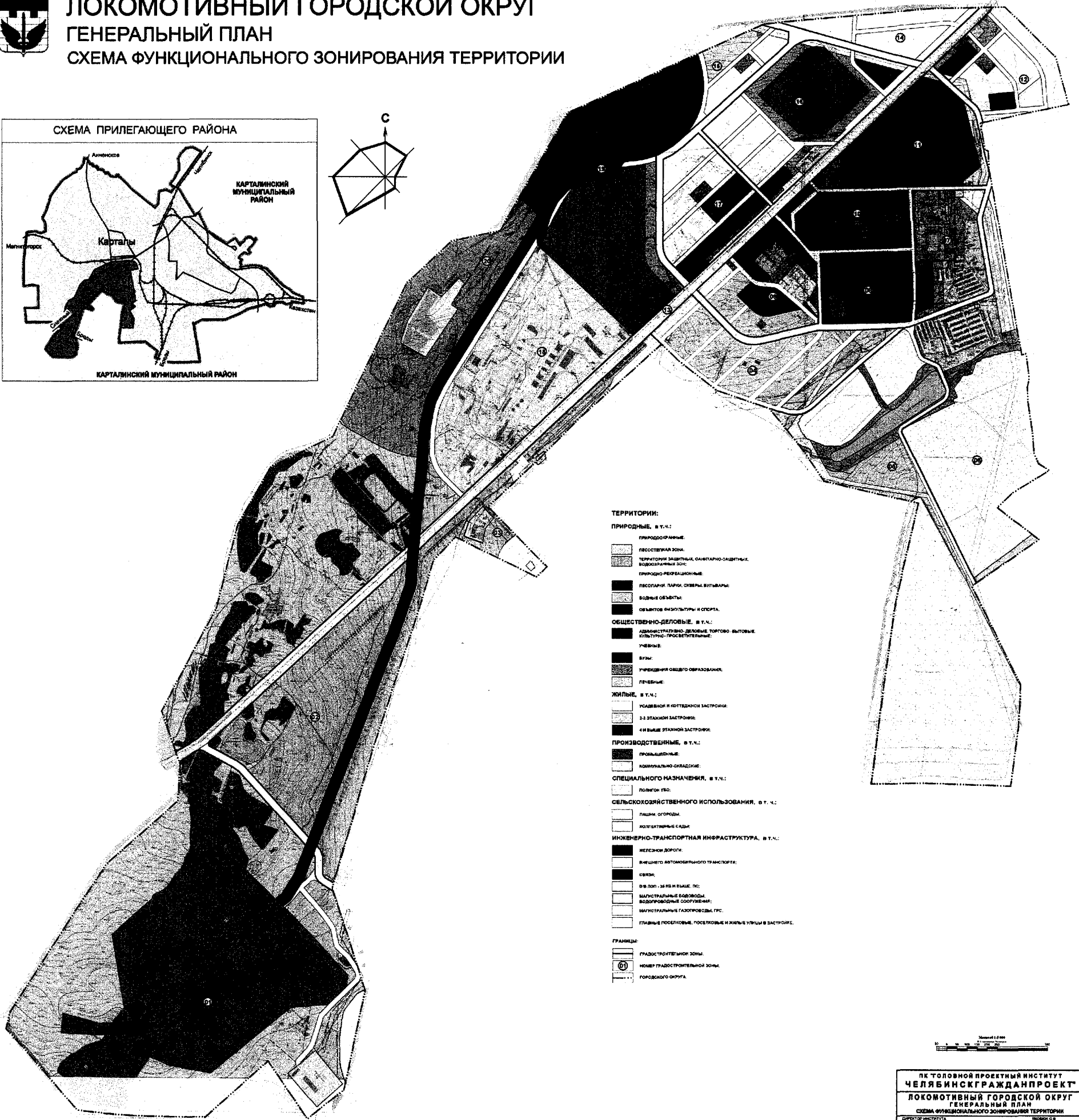
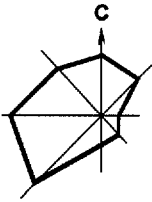
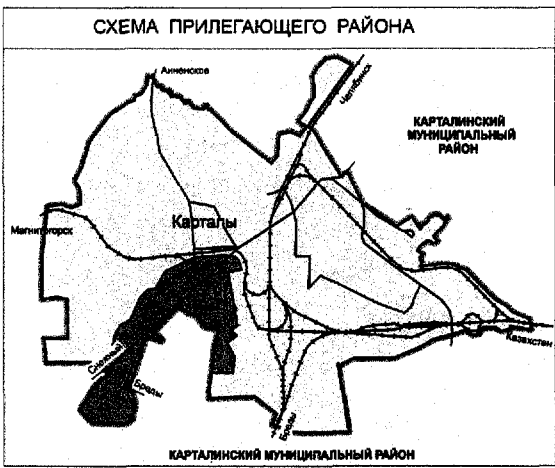
ПЕЧАТОВЫЙ ПРОЕКТИВНЫЙ ИНСТИТУТ  
**ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ**  
 ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
 СХЕМА ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ДИРЕКТОР ИНСТИТУТА	ИВАНОВ С.В.
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА	КОЗЛОВИЧЕВ М.А.
СТАРШИЙ АРХИТЕКТОР ИНСТИТУТА	БИРЮК А.С.
<b>СЕКТОР ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ</b>	
ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА	КОМ. И.Е.
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА	СОБОЛЕНКО Е.Ю.
ИНЖЕНЕР	САТКАВОВА Л.Ю.
ИСТОЧНИК	ГУСЕВА Л.Н.

ЧЕЛЯБИНСК 2007 г.



# ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



### ТЕРРИТОРИИ:

#### ПРИРОДНЫЕ, в т.ч.:

- ПРИРОДООХРАННЫЕ
- ЛЕСОСТЕПНАЯ ЗОНА
- ТЕРРИТОРИИ ЗАЩИТЫ, САНИТАРНО-ОХРАНИТЕЛЬНЫЕ, ВОДОХРАНИТЕЛЬНЫЕ ЗОНЫ
- ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ
- ЛЕСОПАРКИ, ПАРКИ, СКАПЫ, ВУЛКАНЫ
- ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ
- ОБЪЕКТЫ ФИЗИКУЛЬТУРЫ И СПОРТА

#### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ, в т.ч.:

- АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЕ, ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОЕ, КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬСКОЕ
- УЧЕБНЫЕ
- ВУЗЫ
- УЧРЕЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
- Лечебные

#### ЖИЛЫЕ, в т.ч.:

- УСАДЬБНО-И КОТТЕДЖНО-ЗАСТРОЙКИ
- 2-3 ЭТАЖНО-ЗАСТРОЙКИ
- 4 И ВЫШЕ ЭТАЖНО-ЗАСТРОЙКИ

#### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ, в т.ч.:

- ПРОМЫШЛЕННЫЕ
- КОММУНАЛЬНО-ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ

#### СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, в т.ч.:

- Полкины, т.д.
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, в т.ч.:
- Пашни, огороды
- КОЛЛЕКТОРНЫЕ САДЫ

#### ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, в т.ч.:

- ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ
- ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
- СВЯЗИ
- В/В ЛОП, ЗАКВ И ВЫШЕ, ПС
- МАГИСТРАЛЬНЫЕ БОЕВОИЗЫ, ВОДОПРОВОДНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
- МАГИСТРАЛЬНЫЕ ГАЗОВОСВОДА ГРС
- ГЛАВНЫЕ ПОСЕЛКОВЫЕ, ПОСЕЛКОВЫЕ И НАПЫЕ УЛЫЦЫ В ЗАСТРОЙКЕ

#### ГРАНИЦЫ:

- ГРАДОСТРОИТЕЛЬСКОЙ ЗОНЫ
- ИЗМЕНЯЮЩЕЙСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСКОЙ ЗОНЫ
- ГОРОДСКОГО ОКРУГА



ПК ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ЧЕЛЯБИНСКГРАЖДАНПРОЕКТ  
ЛОКОМОТИВНЫЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ДИРЕКТОР ИНСТИТУТА: КОЛОДЦОВ С.В.  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА: СОКОЛОВА И.А.  
УПРАВЛЯЮЩИЙ РАБОТОМ: ЛЮБИМОВ С.В.

СЕКТОР ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА: СЫЧЕВ С.В.  
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА: СОКОЛОВА И.А.  
ИСПОЛНИТЕЛЬ: СОКОЛОВА И.А.  
КОМПЬЮТЕРНО-САМОУЧЕБНОЕ: СОКОЛОВА И.А.

ЛИСТ 1/100000 ЧЕЛЯБИНСК 1987

## 9. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Установленное функциональное назначение территории городского округа является юридическим инструментом обеспечения использования территории при осуществлении градостроительной деятельности в соответствии с целями, требованиями и основными направлениями градостроительного развития округа.

### Типы функционального назначения территорий, принятые в проекте

Зонирование территорий – один из основных результатов разработки планировочной градостроительной документации: распределение территории по ее назначению и связанным с ним ограничениям по освоению застройкой, транспортной и инженерно-технической инфраструктурами, по ее использованию для различных видов хозяйственной деятельности, проживания и отдыха населения, средоохраны.

Главной целью зонирования территории для градостроительства является поддержание баланса интересов распоряжающихся и пользующихся этой территорией граждан, местных сообществ и организаций. В соответствии с этой целью на территории города устанавливаются следующие типы функционального назначения территорий:

#### \* **природные**, в т. ч.:

- природоохранные:
- лесостепная зона
- территории защитных, санитарно-защитных зон, прибрежных защитных полос
- природно-рекреационные:
- парки, скверы, бульвары
- спортивно-рекреационные
- водные объекты

#### \* **общественные**, в т. ч.:

- административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные
- учебные
- лечебные

#### \* **жилые**, в т. ч.:

- усадебной и коттеджной застройки
- 2-эт блокированной застройки
- многоэтажной застройки

#### \* **производственные**, в т. ч.:

- промышленные
- коммунально-складские

#### \* **сельскохозяйственного использования**, в т. ч.:

- пашни, огороды
- коллективные сады

#### \* **специального назначения**

#### \* **инженерно-транспортной инфраструктуры**, в т. ч.:

- железной дороги
- внешнего автомобильного транспорта
- связи ( радио, телефон)
- в/в ЛЭП-35 кВ и выше, ПС
- магистральные водоводы, водопроводные сооружения
- магистральные газопроводы, ГРС
- главные поселковые, поселковые и жилые улицы в застройке

### Границы зон

Деление территории поселка на зоны отражено на "Схеме функционального зонирования территории городского округа", исходя из проектных решений по преобразованию планировочной и архитектурно-пространственной структуры поселка и соответственно функциональному назначению его территорий.

При определении границ зон учтены:

- основные структурные элементы поселка (главные поселковые, поселковые и жилые улицы, коридоры магистральных инженерных коммуникаций, естественные границы природных объектов);
- границы и характер землепользований.

### **Выводы**

Материалы раздела "Функциональное зонирование территории городского округа" являются основой для последующей разработки Градостроительного зонирования – базового юридического инструмента регулирования отношений по поводу использования, строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка, составляющей части «Правил землепользования и застройки территории городского округа».

Материалы "Функционального зонирования территории городского округа" позволяют путем разработки нормативно-правовых документов обеспечить:

- условия формирования города в соответствии с перспективой его развития и увеличения его экономического потенциала;
- баланс общественных интересов и частных инициатив;
- регулирование процесса землепользования, согласование интересов всех уровней;
- рациональное использование природных, экономических, рекреационных ресурсов и возможностей транспортной и инженерной инфраструктур;
- поддержание здоровья;
- сохранение природной среды.

В результате осуществления принятых архитектурно-планировочных решений структура использования территории города претерпит некоторые изменения:

- увеличение территории жилых зон в 3,1 раза;
- увеличение площади общественно-деловых зон в 3,1 раза, зеленых насаждений общего пользования – в 12,3 раза;
- организация санитарно-защитных зон производственных предприятий на 27 га и т. д.

Трансформация территории городского округа (в пределах границ городского округа) за расчетный период генплана по типам функционального назначения приведена в разделе «Основные технико-экономические показатели проекта».

## **10. ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРВООЧЕРЕДНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

Первым шагом в реализации Генерального плана Локомотивного городского округа являются сформулированные в разделе Генплана «Первоочередные мероприятия по развитию территорий поселка».

Комплекс первоочередных мероприятий является основой для разработки конкретных целевых, отраслевых, инвестиционных программ, формирования годовых и среднесрочных планов в области градостроительства и социально-экономического развития поселка.

- 1.1 Объем жилищного строительства – 65 тыс. м<sup>2</sup> общей площади, в т. ч. в домах:  
 - 4-5-этажных – 25 тыс. м<sup>2</sup> (38%);  
 - 2-этажных блокированных с участками – 20 тыс. м<sup>2</sup> (31%);  
 - усадебных – 20 тыс. м<sup>2</sup> (31%).

Освоение территорий под жилую застройку – 27 га.

## 2. Развитие социальной инфраструктуры:

2.1 Достижение в жилых образованиях 100%-ной обеспеченности социально-гарантированными объектами образования, воспитания, здравоохранения и культурно-бытовой сферы, в том числе строительство поликлиники на 110 посещений в смену, магазинов на 600 м<sup>2</sup> торговой площади, кафе на 50 мест, предприятий бытового обслуживания на 20 рабочих мест.

2.2 Строительство культурно-досугового центра на 450 мест.

2.3. Реконструкция здания в казарменной зоне под пожарное депо на 6 машин.

## 3. Зеленая зона поселка:

3.1 Организация скверов в районе многоэтажной застройки и при общественных зданиях нового строительства;

3.2 Строительство ландшафтного парка в юго-западной части поселка на базе существующих островков леса.

## 4. Дорожное строительство

4.1 Строительство жилых улиц, ограничивающих кварталы новой застройки.

## 5. Развитие инженерной инфраструктуры.

5.1. Водоснабжение (объекты строительства):

- реконструкция водовода D=500мм, длиной 4,6 км
- строительство сетей в районах новостроек D=100-150 мм, L= 6,0 км
- строительство водозаборной скважины № 13
- реконструкция существующих сетей длиной 5,0 км
- реконструкция существующей хлораторной с заменой оборудования.

5.2. Водоотведение (объекты строительства):

- канализационные насосные станции № 5 и № 6;
- напорный коллектор от насосной станции № 5 2d=100мм, L = 0,9 км;
- напорный коллектор от насосной станции № 6 2d= 100 мм, L = 1,3 км;
- перекладка напорного коллектора от насосной станции №4 до проектируемой насосной станции №5 2d=300мм, L = 0,95 км;
- вторая нитка напорного коллектора d=300мм от насосных станций № 1, 4 и 2 общей длиной 4,0 км.

5.3. Дождевая канализация (объекты строительства):

- устройство ливнедренажной сети, 1,75 км и строительство очистных сооружений
- осушение пониженных и заболоченных участков, 0,1 га
- благоустройство ручья Мазутка:
  - расчистка и регулирование, 1,5 км
  - подсыпка заболоченностей вдоль русла, 0,74га
  - укрепление береговых откосов, 3 км
- восстановление нарушенных территорий, 2,86 га.

5.4. Газоснабжение:

- строительство газопроводов высокого давления, длиной 0,43 км
- строительство 4 газораспределительных пунктов.

Объем предложенных первоочередных градостроительных мероприятий предполагает обеспечение взаимоувязанного развития всех территорий поселка.

### 11. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние, 2006 г.	Расчетный срок, 2025 г.
1	2	3	4	6
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь поселка, всего	га	1033,7	1033,7
	в т. ч. территории	га/м <sup>2</sup> на чел		
	- жилых зон	-"	32/ 32,5	100/ 90,9
	из них:			
	4-5 эт. застройки	-"	32/ 32,5	40/ 45,5
	малоэтажной застройки	-"	-	60/ 272,7
	в том числе:			
	2- эт. блокирован. домов	-"	-	24/ 171,4
	усадебной застройки	-"	-	36/ 450,0
	- обществ-деловых зон	-"	15/ 15,2	47/ 42,7
	- производственных зон	-"	65	189
	- санитарно-защитных зон	-"	-	27
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"	81	111
	- рекреационных зон	-"	103	138
	в том числе:			
	леса, лесопарки	-"	93	94
	водные объекты	-"	7	7
	зеленые насаждения общего пользования	-"	3/ 3,0	37/ 33,6
	- зон сельско-хозяйственного использования	-"	133	136
	- зон спец назначения	-"	6	6
	-иных зон	-"	598,7	279,7
1.3	Из площади земель поселка:	га/%		
1.3.1	Территории общего пользования	-"	42/ 4,0	109/ 10,4
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"	3/ 0,3	37/ 3,5
	- улицы, дороги, проезды, площади	-"	32/ 3,0	65/ 6,2
	- водоемы	-"	7/ 0,7	7/ 0,7



	- улицы, дороги, проезды, площади	-"	32/ 3,0	65/ 6,2
	- водоемы	-"	7/ 0,7	7/ 0,7
1.3.2	Территории, требующие спец инженерных мероприятий	-"	78/ 7,4	-
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	9,84	11,0
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Жилищный фонд - всего	тыс.м <sup>2</sup> общ. площади	117	277
3.2	В т. ч.:	тыс. м <sup>2</sup> /%		
	- 4-5 этажных домов	-"	117	167/ 60
	- малоэтажных домов	-"	-	110/ 40
	Из них:			
	- 2- эт. блокированных	-"	-	64/ 23
	- в усадебной застройке	-"	-	46/ 17
3.3	Новое жилищное строительство – всего	-"	-	160
	в том числе			
	- 4-5 этажное	-"	-	50/ 31
	- малоэтажное	-"	-	110/ 69
	из них:			
	- 2- эт. блокированные дома с участками	-"	-	64/ 40
	- усадебная застройка		-	46/ 29
3.4	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	м <sup>2</sup> /чел	12,0	25,2
<b>4</b>	<b>Объекты культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Детские дошкольные учреждения – всего/1000 чел.	мест	550/ 56	770/ 70
4.2	Общеобразовательные школы – всего 1000чел	-"	2260/ 230	2260/ 205
4.3	Больницы – всего/1000чел	коек	75/ 7,6	75/ 6,8
4.5	Поликлиники – всего/1000чел	посещений в смену	150/ 15,2	385/ 35
4.6	Магазины – всего/1000чел	м <sup>2</sup> торг.площ.	400/ 40,6	1100/ 100
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Протяженность улиц и дорог - всего	км	42,3	49,4
	в том числе:			

	- главные поселковые, поселковые улицы	"-	11,2	18,3
5.2	Плотность сети	км/км <sup>2</sup>	1,6	1,8
5.3	Уровень автомобилизации (на 1000 чел)	машин	191	350
<b>6</b>	<b>Инженерная инфраструктура</b>			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление-всего	тыс. м <sup>3</sup> /сут	5,13	5,82
	на хоз- питьевые нужды	"-	3,62	4,13
6.1.2	Производительность водопровод. сооружений	тыс. м <sup>3</sup> /сут	8,02	9,70
6.1.3	Среднесуточное водопотребление на 1 чел	л/сут на чел.	510	530
6.1.4	Протяженность водоводов нового строительства	км		11
6.2	Водоотведение			
6.2.1	Общее поступление сточных вод – всего	тыс. м <sup>3</sup> /сут	4,19	4,76
	хоз-бытовые	"-	3,46	3,94
6.2.2	Производительность очистных сооружений	"-	6,0	6,0
6.2.3	Протяженность коллекторов нового строительства	км		6,65
6.3	Электроснабжение			
6.3.1	Электрическая нагрузка нового ЖГС	МВт		3,8
6.3.2	Источники покрытия электронагрузок	МВа	6,3	10
6.4	Теплоснабжение			
6.4.1	Потребление тепла на коммун-бытовые нужды	Гкал/ч	19,45	62,59
6.4.2	Мощность централизован. источников теплоснабжения	Гкал/ч	45	50
6.5	Газоснабжение			
	Потребление газа на коммун- бытовые нужды:	нм <sup>3</sup> /час	3242,3	9014,51
6.6	Инженерная подготовка территории			
6.6.1	Протяженность коллекторов дождевой канализации	км		1,75
6.6.2	Количество очистных сооружений	шт		1
6.6.3	Благоустройство ручья	км		3,0
6.6.4	Осушение пониженных и заболоченных участков	га		3,16