

**Документация по территориальному планированию МО
"Гусевское городское поселение" Калининградской области**

Генеральный план МО "Гусевское городское поселение"

**ПОЛОЖЕНИЯ О
ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Генеральный план МО "Гусевское городское поселение"

Генеральный план города Гусева

ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	4
1.1. Назначение и содержание генерального плана.....	4
1.2. Общая характеристика территории.....	5
1.2.1. Положение МО "Гусевское городское поселение" в системе расселения Калининградской области.....	5
1.2.2. Природные условия.....	6
1.2.3. Историческое развитие.....	7
1.3. Оценка состояния и использования территории поселения.....	7
2. Цели и задачи территориального планирования.....	10
2.1. Цели территориального планирования.....	10
2.2. Задачи территориального планирования.....	11
3. Перечень мероприятий по территориальному планированию.....	13
3.1. Задачи развития функционально-планировочной структуры поселения.....	13
3.2. Функциональное зонирование... ..	15
3.2.1. Жилые зоны.....	15
3.2.2. Общественно-деловые зоны.....	15
3.2.3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	16
3.2.4. Зоны земель сельскохозяйственного использования.....	16
3.2.5. Территории рекреационного назначения.....	16
3.2.6. Спецтерритории.....	16
3.2.7. Территории специального назначения.....	16
3.2.8. Прочие зоны.....	16

3.3. Основные мероприятия по территориальному планированию.....	16
3.3.1. Изменение границ города Гусева.....	16
3.3.2. Реорганизация функциональной структуры.....	18
3.3.3. Развитие территорий жилищного строительства.....	19
3.3.4. Развитие территорий городского центра, общественно-деловых территорий и объектов обслуживания.....	20

3.3.5. Развитие территорий производственной и коммунальной инфраструктуры, территорий специального назначения.....	21
3.3.6. Территории сельскохозяйственного использования.....	22
3.3.7. Территории рекреационного назначения.....	23
3.3.8. Инженерные сети. Инженерная подготовка территории.....	24
3.3.9. Развитие транспортной инфраструктуры.....	24
3.3.10. Охрана объектов культурного наследия.....	25
3.3.11. Охрана водных объектов.....	29
3.3.12. Оценка воздействия на окружающую среду.....	30
3.4. Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Предупреждение ЧС природного и техногенного характера.....	31
3.4.1. Возможные чрезвычайные ситуации природного характера.....	31
3.4.2. Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера.....	32
3.4.3. Общие мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций и по снижению воздействия чрезвычайных ситуаций.....	33
3.4.4. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.....	34
3.5. Последовательность выполнения мероприятий по территориальному планированию МО "Гусевское городское поселение".....	35
3.5.1. Приоритетные задачи первого этапа.....	35
3.5.2. Обеспечение реализации первоочередных мероприятий.....	36
3.5.3. Мероприятия первого этапа реализации генерального плана.....	36
3.5.4. Мероприятия второго этапа реализации генерального плана.....	38
3.5.5. Дальнейшие мероприятия территориального планирования.....	39
4. Основные технико-экономические показатели генерального плана МО "Гусевское городское поселение".....	40

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 1.1. Назначение и

содержание генерального плана

Генеральный план МО "Гусевское городское поселение" является документом территориального планирования.

В составе генерального плана МО "Гусевское городское поселение" разработан генеральный план города Гусева. Проектная граница города Гусева почти полностью совпадает с границей Гусевского городского поселения, за исключением 40,4 га земель лесного фонда на севере муниципального образования. Земли лесного фонда входят в границы Гусевского городского поселения, но не включаются в проектные границы города Гусева.

Территориальное планирование направлено на определение в документах назначения территорий муниципального образования, исходя из совокупности социальных, экономических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учёта интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

На основе документов территориального планирования осуществляется управление градостроительным развитием территории муниципального образования. Управление градостроительным развитием территории - один из инструментов повышения качества жизни населения этой территории, повышения инвестиционной привлекательности территории, локальный инструмент реализации национальных программ.

Документы территориального планирования, в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, являются обязательными для органов Государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации этих решений.

Генеральный план муниципального образование "Гусевское городское поселение" разработан по заказу Администрации МО "Гусевский муниципальный район" ООО "Никор Проект" (Калининград).

Генеральный план разрабатывался на основании Постановления Главы Администрации МО "Гусевский городской округ" №766 от 31 мая 2007 года, Постановления Главы муниципального образования "Гусевский муниципальный район" Калининградской

области "О внесении изменений в Постановление Главы городского округа (мэрии) МО "Гусевский городской округ" от 31.05.2007 №766", №573 от 14 мая 2009 г. в соответствии с Техническим заданием на разработку генерального плана "Гусевское городское поселение", согласованным Руководителем Агентства по градостроению Правительства Калининградской области 09 июня 2009 г.

Разработка генерального плана была произведена в соответствии с действующим Законодательством РФ и существующей нормативной документацией.

Срок реализации первой очереди генерального плана МО "Гусевское городское поселение" принят до 2016 года.

Расчётный срок реализации генерального плана МО "Гусевское городское поселение" генеральным планом не устанавливался. Ориентировочный расчётный срок реализации – до 2030 года – должен быть уточнён и оговорен в плане реализации генерального плана. Срок до 2030 года соответствует расчётному сроку проекта Схемы территориального планирования Калининградской области.

1.2. Общая характеристика территории

1.2.1. Положение МО "Гусевское городское поселение" в системе расселения Калининградской области.

Гусевский муниципальный район расположен в восточной части Калининградской области. На севере район граничит с Краснознаменским районом, на востоке - с Нестеровским районом, на юге - с Озерским районом, на западе - с Черняховским районом. Расстояния: до Калининграда - 115 км (Гусевский район находится восточнее областного центра), до Литовской Республики (п/п "Чернышевское") - 36 км, до Польской Республики (п/п "Гусев-Голдап") - 26 км.

МО "Гусевское городское поселение" находится в центральной части Гусевского муниципального района.

Границы территории МО "Гусевское городское поселение" (на момент утверждения границ – МО "Гусевский городской округ") утверждены Законом Калининградской области №255 от 30 июня 2008 года, описание границы муниципального образования приведено в Приложении №1 к указанному Закону.

Административным центром муниципального образования является город Гусев, который стоит на реках Писса и Красная.

Через город Гусев проходят железнодорожные магистральные пути с прямым железнодорожным сообщением с городами Москва, Санкт-Петербург, Челябинск, Гомель (Белоруссия), Харьков (Украина).

Через Гусев проходят автомобильные магистрали: Калининград - Черняховск - Нестеров - госграница (А-229), Гусев - Советск - госграница; Калининград (от пос. Борисово) - Гусев - Неман; Гусев - Ольховатка и другие. Действует круглосуточный пограничный переход Гусев-Голдап, в том числе и по пропуску грузовых автомобилей грузоподъемностью до 7,5 тонн, планируется дальнейшее его расширение. В поселении хорошо развита сеть внутрирайонных дорог.

1.2.2. Природные условия.

Почти вся территория муниципального образования "Гусевское городское поселение" представляет собой низменную равнину, расположенную на высоте от 0 до 40 м над уровнем моря. Наиболее приподнята в виде водораздела южная и центральная части территории города. Холмы образуют моренные массивы и гряды, разделенные замкнутыми понижениями. Восьмую часть территории занимают леса, болота и кустарники.

Климат территории Гусевского городского поселения переходной от морского к умеренно-континентальному. Дождь идет в среднем 185 дней в году.

Влияние близости Балтийского моря сказывается на годовых, сезонных и среднемесячных температурах. Зима мягкая, короткая. Весна – затяжная, холодная, с заморозками до 25 апреля. Лето, считая с момента прекращения ночных заморозков, соответствует обычному периоду 3 месяца. Безморозный период в среднем составляет 159 дней.

Господствующие направления ветров в тёплый период года и в году в целом - южное и юго-западное, чуть меньше - северное и северо-западное.

Количество осадков за теплый период менее 475 мм. Количество осадков за холодный период менее 225 мм.

Температура воздуха в январе - - 2 °С до 4,4 °С, в июле - +16 °С до + 18 °С

Административный центр Гусевского городского поселения – город Гусев – расположен в среднем течении реки Писса, на слиянии рек Писса и Красная. Река Красная

относится ко второй рыбохозяйственной категории, представляет собой памятник природы.

В геологическом строении территории Гусевского городского поселения и города Гусева принимают участие верхнемеловые сланцы, глины, песчаники и мергели, повсеместно прикрытые мощной (75-100м) толщиной четвертичных отложений.

Территория в границах муниципального образования по природным условиям пригодна для жилищного и общественного строительства.

1.2.3. Историческое развитие.

Сведения о первых упоминаниях о Гумбиннене, как о поселении на слиянии рек Писса и Роминта (современная река Красная), разнятся. В разных источниках указываются 1539, 1550, 1555, 1575 и 1580 годы, в немецких источниках датой первого упоминания Гумбиннена, в основном, считается 1550 год.

Днём основания города Гумбиннен на месте средневекового поселения устанавливается 25 мая 1724 года. Городской архив Кёнигсберга получил указ короля считать Гумбиннен городом в марте 1725 года.

В разные исторические периоды на ход развития города влияли Европейские войны: Семилетняя (1756 - 1763 г.г.), Наполеоновские войны (1807 - 1813 г.г.), I Мировая война (1914 -1915 г.г.), II Мировая (Великая Отечественная) война (1941 -1945 г.г.).

По окончании Второй Мировой войны, по решению Потсдамской конференции, часть Восточной Пруссии, в том числе - Гумбинненский округ, была передана Советскому Союзу.

1.3. Оценка состояния и использования территории поселения

Территория муниципального образования "Гусевское городское поселение" (территория в границах муниципального образования) составляет 65,6 кв.км. В границах Гусевского городского поселения в настоящее время находятся населённые пункты муниципального образования (город Гусев и пригородные посёлки Фурманово, Брянское, Липово, Мичуринское, Яровое, Жаворонково, Ивашкино Синявино), земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного фонда (0,4 кв. км на севере территории муниципального образования), земли иных категорий. Площадь земель населённых пунктов в сложившихся границах на момент начала проектирования составляет 21,3 кв.км, т.е. около трети общей площади территории муниципального образования. Площадь земель сельскохозяйственного назначения в границах Гусевского городского поселения – 38,3 кв.км.

Общая площадь территории города Гусева составляет 16,25 кв. км. В состав территории города Гусева входят селитебные, производственные и ландшафтно-рекреационные территории.

Река Писса с притоком, рекой Красной, пересекают город на две части, что во многом предопределяет характер использования территории и создает проблему связанности участков территорий, расположенных по берегам обеих рек.

На всем протяжении реки Писса и ее притока в границах населённых пунктов Гусевского городского поселения, города Гусева – в том числе, отсутствуют благоустроенные набережные.

В водоохраных зонах реки существуют производственные и коммунальные предприятия, ухудшающие экологическую обстановку и закрывающие выходы к реке.

Проблемы использования территории города Гусева обусловлены историей освоения и методами обустройства территории. В период централизованной социалистической экономики и общегосударственной собственности городская земля выделялась предприятиям с учетом перспективного расширения производства. Приоритет производства перед иными сферами жизни предопределил ситуацию, когда размер общественной территории города отставал от требований градостроительных нормативов. Такое отставание произошло и в плотности улично-дорожной сети в районах новой застройки и реконструируемых городских территориях, особенно ее магистральной составляющей, в строительстве мостов, транспортных развязках.

До настоящего времени город не смог до конца преодолеть диспропорцию в формировании территорий различного функционального использования. Незавершенность и фрагментарность застройки, наличие неосвоенных "резервных" территорий, значительные участки усадебной застройки с неблагоустроенными территориями общего пользования, садово-огородные участки горожан остаются отличительными чертами города Гусева.

Производственные, коммунальные объекты и территории военных городков соседствуют с жилыми районами или располагаются в прибрежных зонах рек. Это затрудняет планировочное развитие городской жилой и общественной застройки, в том числе – по направлению к набережной реки Писса, а также сдерживают формирование застройки и благоустройства центра города.

Перспективное развитие Гусевского городского поселения и города Гусева дополнительно осложняется тем, что северная часть города в существующих границах

(севернее ул. Артиллерийской, от выезда с ул. Советской на западе до пос. Брянское на востоке) попадает в зону ограничений застройки и хозяйственной деятельности по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135.

На этих территориях запрещено, в том числе, строительство и ландшафтные работы без согласования с региональной исполнительной властью и органами военного управления.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Документ территориального планирования - генеральный план муниципального образования "Гусевское городское поселение" и генеральный план города Гусева в его составе - разрабатывается в соответствии с Программой социально-экономического развития Калининградской области на 2007-2016 годы, Стратегией социально-экономического развития Гусевского городского поселения до 2016 года, с учётом материалов проекта Схемы территориального планирования Калининградской области и Программы социально-экономического развития Калининградской области на 2010-2016 годы.

Территориальное планирование определяет принципиальную структуру роста муниципального образования, основные направления которого определены указанными документами.

2.1. Цели территориального планирования

Основными целями территориального планирования являются:

- создание благоприятной среды жизнедеятельности и условий устойчивого развития города;
- создание условий развития производственной инфраструктуры;
- обеспечение экологической безопасности;
- сохранение природного и культурного наследия.

Территориальное планирование Гусевского городского поселения направлено на определение назначения территорий поселения, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях:

- обеспечения развития муниципального образования в соответствии с концепцией "устойчивого развития";
- повышения качества городской среды;
- сохранения, регенерации и использования историко-культурного наследия; развития производственной инфраструктуры;
- развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур;
- обеспечение учёта интересов Российской Федерации, муниципалитетов, жителей муниципального образования и их объединений.

2.2. Задачи территориального планирования

Основными задачами территориального планирования города Гусевского городского поселения являются:

- обеспечение эффективного использования всех типов территорий муниципального образования, включая территории современного сельскохозяйственного назначения; обеспечение рационального использования территорий существующих спецтерриторий и зон специального назначения в границах населённых пунктов поселения;

- обеспечение качественного улучшения состояния жилой среды населённых пунктов поселения - реконструкция и благоустройство всех типов территорий населённых пунктов;

- развитие и оптимизация транспортной инфраструктуры; повышение эффективности, надежности и безопасности функционирования транспортной инфраструктуры за счет развития инженерного оборудования транспортной улично-дорожной сети; обеспечение устойчивых транспортных связей между территориями различного назначения и магистралями внешнего транспорта;

- развитие производственной инфраструктуры с выносом предприятий и коммунальных объектов за пределы исторического городского центра и районов с плотной жилой застройкой; реорганизация территорий существующих промышленных зон, состояние которых не соответствует экологическим, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям обеспечение резерва развития производственных территорий с исключением вредных воздействий на жилые территории и их минимизацией по отношению к окружающей среде, в том числе - для создания экологического комфорта территории центра города Гусева;

- создание благоприятной среды жизнедеятельности; создание многообразия типов среды проживания, соответствующей масштабности среднего города; достижение комплектности застройки жилых территорий;

- развитие и равномерное размещение в границах муниципального образования территорий делового, общественного и коммерческого назначения, социального и коммунально-бытового назначения; обеспечение планирования развития общественно-деловых территорий для размещения крупных общественных объектов регионального уровня;

- развитие инженерной инфраструктуры с учетом целевой программы развития сетей;

- сохранение объектов и территорий, представляющих культурную, историческую, архитектурную и градостроительную ценность, сохранение (реконструкция) элементов ландшафтного своеобразия;

- обеспечение бережного отношения к элементам природного окружения и озеленённых территорий, обеспечение охраны окружающей среды и экологической безопасности; ликвидация открытых полигонов складирования бытовых отходов, санации их территорий;

- обеспечение предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

3.1. Задачи развития функционально-планировочной структуры поселения

По результатам анализа материалов документов, определяющих перспективы социально экономического развития (Стратегия социально-экономического развития Калининградской области на средне- и долгосрочную перспективу (утв. Постановлением правительства Калининградской области от 09 марта 2007 года № 95), Программа социально-экономического развития Калининградской области на 2007-2016 годы (утв. Законом Калининградской области от 28 декабря 2006 года № 115, Стратегия социально-экономического развития МО "Гусевский городской округ") и перспективы территориального планирования Калининградской области (проект Схемы территориального планирования Калининградской области) была определена перспектива развития, в том числе – перспективная численность населения и площади необходимых для развития территорий, Гусевского городского поселения на срок до 2030 года.

В ходе анализа современного состояния территории муниципального образования и перспектив её развития в рамках общих перспектив Калининградской области выявлен дефицит территориальных резервов населённых пунктов муниципального образования в сложившихся (на момент начала проектирования) границах. Как вариант решения проблемы дефицита территорий населённых пунктов в сложившихся границах населённых пунктов, предложено изменение проектной границы города Гусева с включением в проектную территорию города всех посёлков муниципального образования.

В предложении генерального плана территория города Гусева почти полностью совпадает с границей Гусевского городского поселения, за исключением 40,4га земель лесного фонда на севере муниципального образования. В связи с этим, наименования "Гусевское городское поселение" и "город Гусев в проектных границах" по отношению к функционально-планировочной структуре, технико-экономическим показателям и иным характеристикам, за исключением общей площади и баланса территорий, следует считать тождественными.

Для генерального плана МО "Гусевское городское поселение", в дополнение к основному чертежу генерального плана, было разработано приложение (приложение 1 к ГП-7-1 "Схема генерального плана МО "Гусевское городское поселение"). В указанном приложении определены территории, на которых предлагается осуществлять хозяйственную

деятельность, до момента сокращения зоны ограничений или ликвидации ограничений капитального строительства и хозяйственной деятельности по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135.

Данным приложением к генеральному плану МО "Гусевское городское поселение" в границах территории с ограничениями по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135 предусматривается возможность:

- реконструкции существующих объектов капитального строительства. Территория реконструкции существующих объектов капитального строительства определена севернее (северо-восточнее) ул. Железнодорожная, на восток – до реки Красная. С северо-запада территория ограничена: южнее р. Писса – ул. Победы, севернее р. Писса – ул. Почтовая;

- развития территорий, в том числе – и с возведением объектов капитального строительства, в границах ранее разработанной проектной документации по планировке (застройке) территорий (район "Сосновый бор", ограниченный с запада границей муниципального образования, с юга – грунтовой дорогой на пос. Синявино, идущей параллельно железной дороге направления на Калининград).

При возведении, в случае особой необходимости, объектов капитального строительства, при проведении ландшафтно-реабилитационных, рекреационных или иных работ на прочих территориях муниципального образования в границах зоны указанных ограничений, следует руководствоваться правилами получения разрешения на такие работы в порядке, определённым постановлением Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135.

По результатам предварительных исследований возможностей и направлений социально-экономического развития Гусевского городского поселения, сформированы задачи для совершенствования планировочной структуры поселения и упорядочения его функционально-планировочной организации. Это:

- формирование значительных по территории резервов для развития производств;
- обеспечение комфортного проживания с удобством доступности к местам приложения досуга;
- формирование жилых районов вблизи и мест приложения труда с обеспечением экологической безопасности и природной привлекательности новых жилых районов;
- в связи с ростом автомобильного движения учет возможности организации удобных подъездов и парковок в местах массового отдыха, спорта

Наиболее значимым для Гусевского городского поселения являются:

- организация градостроительными методами регулирования процесса функционального использования территории города в режиме обеспечения благоприятного развития производств и удобных природно- и экологически привлекательных жилых районов;

- воссоздание исторической составляющей привлекательности центральной части города Гусева с насыщением ее объектами досуга, спорта, детского и молодежного отдыха;

- привлечение объектов профессионального образования (воспользовавшись опытом истории города), возможно - организовав среднее специальное и профессионально-техническое образование по сельскохозяйственным и другим специальностям (это позволит привлечь в город молодежь, часть из которой возможно осядет в городе).

3.2. Функциональное зонирование

По генеральному плану территория г. Гусева почти полностью совпадает с границей Гусевского городского поселения, за исключением земель лесного фонда. В связи с этим, по генеральному плану на территории МО "Гусевское городское поселение" предполагается наличие земель двух категорий:

- земли населённых пунктов (территория в проектных границах г. Гусева);
- земли лесного фонда (40,4 га на севере муниципального образования).

На территории города Гусева в проектных границах, в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, выделяются следующие основные функциональные зоны:

3.2.1. Жилые зоны. В их состав включены территории застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе - комфортабельной индивидуальной застройкой с приусадебными участками до 800 кв.м. в существующих границах города Гусева и до 1200 кв.м. за её пределами, жилыми домами секционного типа средней этажности 3-5 этажей.

В отдельные территориальные зоны выделена жилая застройка малой и средней этажности в исторических районах.

3.2.2. Общественно-деловые зоны. В их составе - территории размещения объектов общественного, коммунально-бытового и коммерческого назначения, в том числе - торговли и культуры, объектов дошкольного, начального общего и среднего образования, объектов социального назначения и здравоохранения.

Также предполагается размещение встроенных объектов делового, общественного, коммунально-бытового и коммерческого назначения в первых этажах жилых зданий средней этажности.

3.2.3.Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры. Территории для размещения объектов производственной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры, коммунально-складских и прочих объектов с разной степенью воздействия на окружающую среду.

3.2.4.Зоны земель сельскохозяйственного использования. В их состав входят территории, используемые под пашни, сенокосы, пастбища, и прочие территории объектов сельскохозяйственного назначения, территории, используемые для ведения личного подсобного хозяйства и садоводства.

3.2.5.Территории рекреационного назначения. В их составе - объекты спорта и массовых городских мероприятий городские скверы, парки и лесопарки, городские сады, пруды, озера, водохранилища, пляжи, иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

3.2.6.Спецтерритории.

3.2.7.Территории специального назначения. В их составе - территории кладбищ, скотомогильников, полигонов твёрдых бытовых отходов (ТБО).

3.2.8.Прочие зоны. В состав прочих зон входят территории водных объектов, прибрежные полосы водоёмов, водоохранные зоны рек, территории природоохранного назначения.

3.3. Основные мероприятия по территориальному планированию

3.3.1. Изменение границ города Гусева

Город Гусев претендует на соответствие городу с производственно-культурным направлением развития. Для достижения этого статуса ему необходимы значительные территории для развития производств, в том числе территорий для размещения объектов логистики (автомобильные и железнодорожные перевозки).

Для будущих сотрудников предприятий потребуются, в свою очередь, территории для комфортного недорогого жилья, соответствующего требованиям размещения в малом городе или даже на окраине малого города, что подразумевает значительно меньшую плотность застройки, нежели в центральных частях г. Гусева или в городе Калининграде.

Кроме того, городу необходимы резервы для развития зон различных назначений, в том числе объектов досуга, спорта, рекреации, объектов социальной инфраструктуры (дома престарелых, спецшколы и т.п.).

Складывающаяся административная структура управления территориями заставляет стремиться к размещению таких объектов коммунальной зоны как кладбища, свалки ТБО на территориях административного подчинения тем муниципальным образованиям, которые этими объектами пользуются. Другими словами территориальное развитие г. Гусева, стремясь удовлетворить всем требованиям, предъявляемым к росту города на перспективу, приобретают очертания, указанные на листе "Схема функционального зонирования территории" ГП-4.

Пригородные посёлки Фурманово, Брянское, Липово, Мичуринское формально являются отдельными от города Гусева населёнными пунктами. Фактически же эти пригородные посёлки составляют с городом единое целое, они объединены территориально и единой инфраструктурой.

В существующих границах г. Гусева дефицит свободных пригодных для застройки территорий. Основные территориальные резервы Гусева расположены на сопредельных территориях и включают:

- резерв для развития производственных объектов (южные территории);
- резерв для развития жилых территорий (пос. Фурманово, пос. Липово, пос. Синявино, западная часть жилой зоны района. Проектный жилой район (проект "Технополис") к востоку от автодороги на пос. Синявино);
- резерв для развития объектов отдыха и спорта (рекреационные зоны) у поселков Липово, Ивашкино;
- резерв территорий для определения возможного значительного развития логистического направления (территории вблизи автомагистралей II-й технической категории и железной дороги);
- резерв территорий сельскохозяйственного использования для предоставления возможности более рационального использования территорий вблизи центральной части города для выноса садово-огородных товариществ, экологически вредных производств и коммунальных объектов на территории, более пригодные для подобных разрешенных использований, а так же территорий для жизнеобеспечения поголовья скота, содержащегося в личных подсобных хозяйствах, на территориях, удалённых от центральной части города Гусева, для формирования территорий пригородных сельскохозяйственных производств и в том числе - для производств по переработке сельскохозяйственной продукции.

Более подробно по назначению и разрешённому использованию земель на момент начала проектирования (по существующему положению), балансу территории по существующему и проектному предложениям, а также данным проектных градостроительных регламентов использования территорий см. в Томе II "Проект границ г. Гусев".

Включение примыкающих посёлков и территорий, определённых как резервные, в проектные границы города потребовало изменения границы г. Гусева с включением в проектные границы города всех территорий муниципального образования, за исключением земель лесного фонда в северной части городского поселения.

3.3.2. Реорганизация функциональной структуры

Генеральным планом в рамках реорганизации функциональной структуры и оптимизации функционального зонирования предусмотрено, в том числе:

- объединение функциональных зон города Гусева и пригородных посёлков в единую структуру с определением перспектив её дальнейшего развития;
- объединение инфраструктур различных территорий муниципального образования и дальнейшее развитие объединённой инфраструктуры;
- выделение ядра планировочной структуры преимущественно общественно-делового использования в границах исторической границы города Гумбиннена;
- вынос производственных и коммунально-складских объектов из жилых и прибрежных зон, формирование монофункциональных производственных зон;
- изменение функционального использования существующих территорий сельскохозяйственного назначения (садово-огородные участки) на жилое или общественно-деловое назначение, формирование зон сельскохозяйственного использования с размещением в этих зонах садово-огородных участков (обществ);
- освоение неиспользуемых территорий (затапливаемые участки);

При разработке документации по планировке территории в МО "Гусевское городское поселение" необходимо предусматривать: устройство дорог с твёрдым покрытием, устройство тротуаров, велодорожек, устройство уличного освещения, организацию удаления мусора с территорий кварталов жилой застройки.

3.3.3. Развитие территорий жилищного строительства

В генеральном плане принят вариант с компактной планировочной структурой на территории сложившейся застройки с учетом максимального уплотнения и использования свободных территорий в северной части ул. Московской, Зои Космодемьянской и в районе проспекта Ленина, на освободившихся площадках после выноса предприятий. Уплотнение существующей застройки позволит максимально эффективно использовать территории в существующих границах г. Гусева. Дефицит территориальных резервов в существующих городских границах компенсирован выходом застройки на присоединяемые территории.

Наиболее значительные территории жилой застройки на присоединяемых территориях:

- на северо-западных территориях района "Сосновый бор" в качестве комфортабельного жилого района малого города;
- на севере и в центральной части многоквартирными жилыми домами секционного типа со средней этажностью от 3-х до 5-ти этажей – традиционная городская застройка;
- на юго-востоке в посёлке Липово индивидуальная жилая застройка;
- на юго-западе в посёлке Синявино - комфортабельная индивидуальная застройка с приусадебными участками до 1200 кв.м.;

Кроме того, жилая зона формируется за счет уплотнения существующей жилой застройки на участках:

- западнее существующей 5-ти этажной застройки по ул. Московской;
- на территории, расположенной в районе улиц Московская и Багратиона;
- на территории "Сосновый бор", расположенной западнее улиц Советская и Красноармейская.

При градостроительном формировании территории города Гусева, в его состав включены восемь пригородных поселков: Фурманово, Брянское, Липово, Мичуринское, Яровое, Жаворонково, Ивашкино и Синявино с собственными развиваемыми жилыми территориями, формирующими единую планировочную структуру.

Для территорий индивидуальной застройки генеральным планом предложена реконструкция, в рамках которой должны производиться:

- укрупнение планировочных элементов (кварталов);
- обустройство территорий;

- размещение объектов обслуживания населения (школы, детские дошкольные учреждения, поликлиники, объекты КБО, торговли и т.п.);
- организация общественного транспортного обслуживания.

На период I очереди строительства объём нового жилищного строительства составит 310,3 тыс. м² общей площади.

Предусматривается строительство 1 – 3 –х этажных индивидуальных жилых домов усадебного типа, малоэтажной (2 – 3 эт.) и среднеэтажной (3 – 5 эт.) секционной жилой застройки.

Население города Гусева с вводом в эксплуатацию нового жилья достигнет численности около 38,9 тыс. чел (с учетом численности населения поселков, включаемых в границу города).

3.3.4. Развитие территорий городского центра, общественно-деловых территорий и объектов обслуживания.

В рамках развития функционально-планировочной структуры общегородского центра генеральным планом предусматривается:

- вынос непрофильных объектов и объектов, не соответствующих градостроительному статусу городского центра, а также объектов, относящихся к зонам, несовместимыми с зонами жилой застройки, детских дошкольных и школьных объектов;
- выявление участков для размещения новых специализированных зон общегородского центра с учетом реконструкции прибрежных территорий.

На территории городского центра и в границах селитебных территорий, непосредственно примыкающих к городскому центру, в соответствии со статусом городского центра, генеральным планом предусматривается сохранение и увеличение концентрации объектов общего пользования. Существующие объекты общего пользования - здание администрации, киноконцертный зал, школа искусств, гостиница - размещены вокруг главной площади и сквера. С западной стороны к центру примыкает территория городского стадиона со спорткомплексом и Домом культуры. С восточной стороны – городской парк с размещенным в нем зданием детского игрового комплекса, танцплощадкой, павильоном настольных игр и Домом пионеров.

Генеральным планом предлагается территорию, расположенную за рекой Красной,

между руслом реки Писса и железнодорожной веткой, использовать под спортивный парк, в котором предлагается разместить новый городской стадион, Дворец спорта, различные спортивные площадки и сооружения для спорта и отдыха. Озеленение спортивного парка создаст единую систему зеленых насаждений, в которую войдут городской парк, сады, бульвары, скверы, рекреационные и защитные зоны по берегам рек с дальнейшим выходом к лесопарковому кольцу, окружающему городскую застройку.

Учреждения обслуживания первой ступени в генеральном плане размещаются на селитебной территории единой планировочной структуры, объединяющей город с пригородными посёлками, в соответствии с нормами градостроительного проектирования.

На период I очереди из объектов обслуживания предусмотрено строительство ранее запроектированной средней общеобразовательной школы, спортивной зоны, реконструкция существующих административных зданий и строительство новых многофункциональных общественно – деловых центров с магазинами, ресторанами, кафе, развлекательными комплексами для детей и взрослого населения в центральной части города. По предварительным расчетам общая площадь указанных объектов составит около 50,0 тыс. кв. м общей площади.

3.3.5. Развитие территорий производственной и коммунальной инфраструктуры, территорий специального назначения.

Генеральным планом предлагается реконструкция существующих производственных территорий, в рамках которой:

- в границах селитебных территорий и на территории городского центра - производится выявление участков, которые можно перепрофилировать для размещения объектов общественно-делового назначения;

- в границах производственной зоны - производится инвентаризация производственных территорий для выявления предприятий, не эффективно использующих территорию либо по роду деятельности представляющих опасность для здоровья и жизни жителей соседних кварталов;

- производственные и коммунальные предприятия размещаются, в основном, в границах монофункциональных производственных районов на юге центральной части (в границах сформировавшегося производственного района восточнее ул. Победы, южнее линии железной дороги) и на севере (между ул. Московской и пос. Фурманово) проектируемой территории. Резерв территорий под объекты логистики и объекты

производственного назначения предполагается вдоль западной границы полосы отвода проектируемой автодороги "Гусев – Голдап".

В решении генплана сохраняются основные производственные объекты и коммунально-складские предприятия, расположенные южнее железнодорожной ветки "Калининград - Москва" и западнее центральной части города. Однако предприятия, расположенные в жилой зоне центральной части, такие, как автоколонна № 1802, "Гусевский хлеб", "Гусевмолоко", производственная база РСУ-5 и мебельная фабрика "Италстайл", предлагается вынести за пределы селитебной зоны на свободную территорию с учетом необходимых санитарных разрывов до жилой застройки.

Производственные территории с общими требованиями к степени воздействия на окружающую среду предполагается развивать в южной части города (к югу от железнодорожной ветки). Экологически чистые производства, с минимальными (до 100 м) санитарно-защитными зонами - в северо-западной части у автомагистрали "Калининград - Черняховск - Нестеров - госграница".

Крупные логистические производства (комплексы) у автомагистрали "Калининград - Черняховск - Нестеров - госграница" и к юго-востоку от железнодорожной ветки.

На I очередь предусмотрено расширение производственно - складской и коммунальной зоны на территории около 71 га. Выход общей площади производственных, коммунальных и складских помещений (при строительстве объектов в один этаж) – до 170,0 тыс. кв.м.

Для обеспечения экологической безопасности территорию существующего кладбища предлагается развивать ограниченно, для перспективного размещения городского кладбища предусмотрены вновь присоединяемые территории на северо-западе (у железной дороги), а также на первую очередь - территории в районе существующего кладбища, но формируемые за границей его санитарно-защитной зоны.

Границы спецтерриторий генеральным планом МО "Гусевское городское поселение" оставлены без изменений.

3.3.6. Территории сельскохозяйственного использования.

Включаемые в границы города территории сельскохозяйственного назначения, 22

меняющие категорию на "земли населённых пунктов", в основном предполагается включить в состав зон сельскохозяйственного использования.

На таких территориях предлагается размещать:

- садово-огородные общества;
- пастбища и сенокосы для скота, содержащегося в личных подсобных хозяйствах, расположенных за пределами центральной части города;
- опытные поля сельскохозяйственного техникума;
- прочие сельскохозяйственные угодья.

Садово-огородные общества центральной, северной и северо-западной частей города для обеспечения возможности более эффективного использования городских территорий, обеспечения возможности изменения функционального использования территории центральной части города, целесообразно перенести в наиболее для этой функции подходящие и экологически не опасные для выращивания сельхозпродуктов территории на юге, юго-востоке и юго-западе города.

3.3.7. Территории рекреационного назначения.

В рамках направления по развитию озеленения и рекреации генеральным планом предусматривается:

- разбивка новых парковых зон в левобережной и правобережной части города (в существующих городских границах);
- озеленение прибрежных зон при их реконструкции и устройстве набережных на реках Писса и Красная;
- благоустройство и озеленение прибрежных зон рек и водоемов.

Для планируемого развития отдельных зон рекреационного, спортивного назначения и городских парков предусмотрено следующее:

- городской парк - развить в виде территорий для спорта и массовых гуляний, выставок, праздников к востоку вдоль реки с организацией пешеходных и автомобильных мостов через реку;
- территории вдоль реки - организовать набережные, бульвары, благоустроить скверы объектами отдыха, досуга, кафе и т.д.;
- район "Сосновый бор" - благоустроить район в качестве лесопарка для отдыха жителей будущего жилого района;

- берега рек Писса и Красная - благоустроить берега рек с мобилизацией городских резервов для привлечения инвестиций к размещению объектов отдыха, досуга и спорта на прилегающих к ним территориях.

Генеральным планом также определены рекреационные территории для развития туризма вблизи существующих поселков Синявино и Липово. Предусмотрено рекреационное озеленение и благоустройство территории вдоль берегов рек в пределах центральной части города, а также определены зоны возможного размещения гостиниц и объектов спортивного досуга у поселков Фурманово и Брянское.

3.3.8. Инженерные сети, инженерная подготовка территории.

По развитию инженерных сетей предлагаются следующие основные мероприятия:

Водоснабжение: реконструкция водозаборов в связи с их неудовлетворительным техническим состоянием; организация новых подземных источников водоснабжения; модернизация очистных сооружений.

Водоотведение: реконструкция коллекторов глубокого заложения; выявление участков для депонирования осадка иловых площадок.

Тепло- и электроснабжение: возведение теплогенерирующих объектов, в том числе локальных источников, строительство и реконструкция тепловых сетей; строительство, реконструкция и техническое перевооружение подстанций, реконструкция электрических сетей.

Проектные мероприятия по *инженерной подготовке территории* предполагают: водопонижение и осушение территорий для нового жилищного строительства; рекультивация участков территории, имеющих накопления вредных веществ в почвенном слое.

В число мероприятий по инженерной подготовке территорий следует включить:

- мероприятия по защите от подтопления территорий;
- устройство ливневой канализации на всех застроенных территориях муниципального образования.

3.3.9. Развитие транспортной инфраструктуры.

Целями проектного предложения по развитию транспортной инфраструктуры города Гусева в проектных границах были обеспечение удобства внешних и внутренних

сообщений. При этом решались следующие задачи:

- организация транспортной структуры, не имеющей транзитного движения грузового транспорта через центр города;
- организация сообщения через магистрали непрерывного движения северной и южной части города с удобными подъездами к производственным районам, существующему развивающемуся южному и проектируемому на севере технопаркам;
- органичное вписание ранее запроектированного направления автодороги Гусев – Голдап (автомагистрали III технической категории) в проектируемое кольцо автомагистралей непрерывного движения, предусмотренное вокруг сложившихся жилых и производственных территорий, которое отделит наиболее плотно освоенную городскую территорию от менее плотных застраиваемых частей города;
- создание системы пешеходных и велосипедных сообщений;
- создание системы движения общественного транспорта, охватывающей производственную зону и другие вновь осваиваемые территории.

В рамках решения проектных задач генеральным планом предлагается:

- развитие внешних автодорог, в том числе - создание внутреннего транспортного кольца с использованием участка федеральной трассы Калининград - Черняховск - Нестеров и участка проектируемого восточного объезда города Гусева (федеральной трассы Гусев - Ольховатка);
- развитие городской улично-магистральной сети, в том числе - реконструкцию существующих магистралей городского и районного значения, местной улично-дорожной сети; новое проектирование и создание системы городских магистралей непрерывного и регулируемого движения; проектирование и строительство мостовых переходов через реки Писса и Красная; строительство и проектирование трёх транспортных переходов через железнодорожную ветку Калининград – Нестеров.

3.3.10. Охрана объектов культурного наследия.

Город Гусев внесён в Перечень исторических городов России.

Гусевское городское поселение и город Гусев обладают архитектурными, археологическими и прочими объектами, внесёнными в перечень объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Перечень объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

Калининградской области на территории МО "Гусевское городское поселение" утверждён постановлением Правительства Калининградской области от 23.03.2007 г. №132.

Перечень выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Калининградской области, подлежащих государственной охране на территории МО "Гусевское городское поселение" утверждён Приказом руководителя (директора) Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 20 июня 2008 года №9 "О выявленных объектах культурного наследия".

Необходимость установления зон охраны объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде предусмотрена ст. 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". Зоны охраны должны обеспечивать сохранение не только самого объекта культурного наследия, но и его исторической среды.

Действующим законодательством РФ не предусмотрено проектирование зон охраны объектов культурного наследия в ходе разработки генерального плана поселения, однако обязательным требованием к составу генерального плана поселения является отображение на картах (схемах) границ территорий объектов культурного наследия.

Границы территорий объектов культурного наследия – памятников, ансамблей – для объектов культурного наследия Калининградской области, подлежащих государственной охране на территории муниципального образования "Гусевское городское поселение" не устанавливались.

В целях обеспечения сохранения объектов культурного наследия до разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, на картах (схемах) генерального плана определены "территории застройки зданий и сооружений – объектов культурного наследия", составляющие минимально возможные территории памятников.

Кроме этого, до разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия Калининградской области, подлежащих государственной охране на территории муниципального образования "Гусевское городское поселение", генеральным планом МО "Гусевское городское поселение" предлагается обеспечить сохранение объектов культурного наследия путём установления границ территорий регулирования застройки различной степени регулирования и установления на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия, дополнительных планировочных ограничений.

В сохранившихся исторических кварталах городской застройки - в границах улиц (по кварталам): Московская - Пушкина и проспект Ленина - Типографская; Московская - Пушкина и Типографская - Ломоносова; Московская - Толстого и проспект Ленина - Типографская; Московская - Толстого и Типографская - Ломоносова; Зои Космодемьянской - Красноармейская и Победы - Ульяновых; Красноармейская - Железнодорожная и Победы - Ульяновых; Железнодорожная - Менделеева и Победы - Ульяновых; Железнодорожная - Менделеева и Победы - Вокзальная предлагается сохранение (запрет на изменения): трассировок улиц, соответствующих историческим; ширины улиц в границах линий застройки; сохранившихся исторических границ кварталов застройки;

Генеральным планом, до разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, в целях обеспечения сохранения объектов культурного наследия, на картах (схемах) генерального плана определены "территории застройки зданий и сооружений – объектов культурного наследия", составляющие минимально возможные территории памятников.

Границы территорий памятников (ансамблей, достопримечательных мест – при их наличии) должны быть определены, равно как и границы зон охраны объектов культурного наследия, при разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия.

До разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия Калининградской области, подлежащих государственной охране на территории муниципального образования "Гусевское городское поселение", генеральным планом МО "Гусевское городское поселение" предлагается обеспечить сохранение объектов культурного наследия путём установления границ территорий регулирования застройки различной степени регулирования и установления на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия, дополнительных планировочных ограничений.

Генеральным планом, до разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, плана предлагаются к сохранению:

1.Элементы фрагмента планировки и застройки: сохранившиеся исторические кварталы городской застройки;

Предлагается сохранение (запрет на изменения): трассировок улиц, соответствующих историческим; ширины улиц в границах линий застройки; сохранившихся исторических границ кварталов застройки;

Генеральным планом, до разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, предлагается установление границ территорий (зон) регулирования застройки на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия:

2. Территория регулирования застройки, тип I (территория строгого регулирования застройки). Регулирование застройки в границах этой территории должно обеспечивать сохранение объектов культурного наследия в их исторической среде.

На территории регулирования застройки, тип I, предлагается определить или ограничить: - принцип размещения объектов относительно красных линий; высоту объектов нового строительства; габариты объекта нового строительства в плане; характер архитектуры; материалы ограждающих конструкций;

Территории строгого регулирования застройки определены в границах зон наилучшего восприятия объектов культурного наследия и комплексов зданий - элементов ценной историко-архитектурной среды.

Территории строгого регулирования застройки назначались по результатам натурных обследований застройки, их границы указаны графически на прилагаемой схеме.

3. Территория регулирования застройки, тип II (территория композиционного регулирования застройки). Регулирование застройки в границах этой территории должно обеспечивать восприятие вертикальных ограждений открытых городских пространств, включая линейные, не искажённое по сравнению с историческим восприятием. На территории композиционного регулирования застройки ограничиваются габариты новой застройки, принцип ограничения - не допустить значительных, по сравнению с исторической и прочей существующей застройкой, превышений регулируемых параметров.

На территории регулирования застройки, тип II, предлагается ограничить: высоту объектов нового строительства; габариты объектов нового строительства в плане;

Границы территорий композиционного регулирования застройки частично выходят за границы элементов планировки и застройки по плану 1723-1725 года.

Территории композиционного регулирования застройки назначались по результатам натурных обследований застройки, их границы указаны графически на прилагаемой схеме.

Строительство в районах нахождения старых немецких кладбищ возможно лишь после их соответствующего изучения, эксгумации и рекультивации.

Хозяйственное освоение земельных участков, расположенных в районах нахождения объектов археологического наследия, должно проводиться по результатам историко-культурной экспертизы, в остальных районах – после обязательного предварительного археологического обследования специалистами-археологами, с предоставлением заключения (акта) о наличии либо отсутствии культурного слоя.

3.3.11. Охрана водных объектов.

Генеральным планом Гусевского городского поселения предусмотрены общее пользование и охрана водных объектов в соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации.

Водоохранная зона от рек Писса, Красная и Анграпа установлена в размере 200 м от береговой линии. В границах водоохранных зон запрещается: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов, отравляющих и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением дорог и стоянок с твёрдым покрытием. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод.

В границах водоохранных зон установлена прибрежная защитная полоса, размер которой устанавливается в зависимости от уклона берега и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м - для уклона до 3° и 50 м - для уклона 3° и более. В прибрежной защитной полосе, дополнительно к запретам водоохранной зоны, запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них.

3.3.12. Оценка воздействия на окружающую среду.

Основными источниками загрязнения окружающей среды объекта проектирования являются: производственные предприятия и объекты коммунально-складского хозяйства, полигоны ТБО, кладбища и скотомогильники.

Утилизация бытовых отходов предполагается на проектируемом и строящемся в настоящее время **полигоне ТБО** в районе пос Жаворонково, в Маяковском сельском поселении. В перспективной организации мусороудаления предлагается вывоз бытовых отходов (с ликвидацией существующего полигона ТБО и рекультивацией территории полигона) на одну из станций перегрузки, в соответствии с проектом Схемы территориального планирования Калининградской области, с дальнейшей организацией переработки на специализированном заводе (комплексе).

Предполагается использование **скотомогильника**, находящегося в Кубановском сельском поселении, в последующем – утилизация биологических отходов на одном из двух планируемых ветутильзаводов с возможным местом размещения одного из них в Гвардейском районе.

Городское **кладбище** предполагается на существующем месте его размещения, северо-восточнее существующего пос. Липово. Для дальнейших погребений в муниципальном образовании предлагается открытие нового кладбища на территории, сопряжённой с существующим кладбищем, юго-восточнее существующего кладбища.

Земли **особо охраняемых природных территорий** регионального значения на территории МО "Гусевское городское поселение" отсутствуют.

Создание **объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду** на территории Калининградской области (в том числе – смежных муниципальных образований) генеральным планом не предусматривается. Территории перспективного размещения объектов производства должны быть зонированы с учётом размеров санитарно-защитных зон от будущих производств таким образом, чтобы санитарно-защитные зоны этих производств не выходили за границы, определённые как границы территории перспективного размещения объектов производств.

Степень воздействия на окружающую среду объекта проектирования и мероприятия по охране окружающей среды разрабатываются в ходе работы над томом 1.4 "Генеральный план города Гусева. Оценка воздействия на окружающую среду" (дополнительные

материалы к генеральному плану).

3.4. Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Предупреждение ЧС природного и техногенного характера

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера разрабатываются и указываются в составе материалов "Паспорта безопасности" муниципального образования и разработаны в соответствии с требованиями законодательных актов:

- Методические рекомендации органам местного самоуправления по реализации федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в российской Федерации» в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах;

- «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г №123-ФЗ.

Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, обозначенные на картах (схемах) генерального плана МО "Гусевское городское поселение" определены в соответствии с данными, представленными службами ГО и ЧС Гусевского городского поселения и Калининградской области.

3.4.1. Возможные чрезвычайные ситуации природного характера (данные Паспорта безопасности МО "Гусевский муниципальный район")

На территории Гусевского городского поселения опасных природных процессов, требующих превентивных защитных мер, нет.

Опасные геологические, гидрологические явления и процессы отсутствуют.

По многолетним наблюдениям на территории города могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

1. Штормовые, до ураганных ветры.
2. Снежные заносы и гололед.
3. Подтопление участков территории в паводковые периоды.

Штормовые ветры иногда достигают ураганной силы и могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, частичного разрушения хозяйственных объектов. С целью снижения негативных последствий штормовых ветров необходимо вдоль участков автомобильных дорог, (находящихся в муниципальном ведении – муниципалитету, в региональном ведении - региональным службам) проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

В половодье и в результате очень сильных дождей возможно подтопление в районе ул. Советской, перекрестка улиц Красноармейской и Ульяновых, проспекта Ленина вблизи магазина «Алтын» в городе Гусеве. Нарушение жизнеобеспечения населения в случае возможного половодья составит примерно 200-400 человек. С целью предупреждения последствий подтопления: на участке в городе Гусеве у северного берега реки Лава необходимо устройство дамб.

К чрезвычайным ситуациям природного характера можно отнести обширные лесные пожары, опасность возникновения которых достаточно велика в засушливый период из-за наличия в лесах сухостоя. В целях предупреждения крупных лесных пожаров необходимо: осуществлять постоянный мониторинг состояния лесов в пожароопасный период и принимать своевременные меры по ликвидации очагов возгорания; на территориях населённых пунктов на последующей стадии (планировка территории) в составе проектной документации должны разрабатываться разделы пожаротушения (с расстановкой пожарных резервуаров и организацией подъезда для пожарных машин к открытым водоёмам, предусматриваемым к использованию в целях пожаротушения).

3.4.2. Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера (данные ГУ МЧС России по Калининградской области и Паспорта безопасности МО "Гусевский муниципальный район

На территории Гусевского городского поселения возникновение ЧС техногенного характера связано, прежде всего, с наличием опасных производственных объектов.

В соответствии с исходными данными ГУ МЧС России по Калининградской области и Паспорта безопасности МО «Гусевский муниципальный район», на территории города имеется 2 химически опасных объекта (ООО «Гусевмолоко», ОАО «Росагрорегион»), 1 – пожароопасный (ООО «Гусевская ТЭЦ»), 5 – пожаро-, взрывоопасных (4 автозаправочные

станции в г. Гусеве и 1 – в пос. Фурманово).

В целях предупреждения чрезвычайных ситуаций необходимо проводить проверки складов ГСМ и взрывоопасных веществ на предмет выполнения мероприятий по обеспечению противопожарной безопасности.

Существуют риски возникновения ЧС на объектах автомобильного транспорта. Генеральным планом предусмотрена на расчётный срок с целью снижения аварийности организация канализованных перекрёстков основных магистралей.

Риски возникновения на объектах железнодорожного транспорта: генеральным планом предусмотрено на расчётный срок организация пересечений автомобильных улиц и дорог на территории поселения с железной дорогой в разных уровнях.

На территории Гусевского городского поселения расположена зона ограничения капитального строительства хозяйственной деятельности по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135.

В связи с этим в составе материалов генерального плана МО "Гусевское городское поселение", в дополнение к основному чертежу, было разработано приложение (приложение ГП-11А к листу ГП--11 "Схема генерального плана МО "Гусевское городское поселение"). В указанном приложении определены территории, на которых предлагается осуществлять хозяйственную деятельность, до момента сокращения зоны ограничений или ликвидации ограничений по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135.

3.4.3. Общие мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций и по снижению воздействия чрезвычайных ситуаций

Для предотвращения потерь населения и обеспечения устойчивого функционирования города в условиях ЧС генеральным планом предусмотрено: вынос коммунально – складских организаций и производственных предприятий на безопасное расстояние от жилой застройки (выдерживая зоны воздействия от возможных ЧС); повышение взрыво-, пожаробезопасности объектов с помощью инженерно – технических мероприятий; защита от подтопления грунтовыми водами с помощью организации поверхностного стока; осуществление переоснащения и повышение безопасности транспортных сооружений; учет решений генерального плана в проектировании и прокладке инженерных и транспортных коммуникаций; проведение постоянного мониторинга состояния лесов в пожароопасный период.

3.4.4. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

На территории города Гусева расположена пожарная часть на 3 автомобильных поста, радиус обслуживания пожарной части – 10 минутная доступность на территории Гусевского городского поселения соблюдается. Наиболее удалённая точка от пожарного депо на расстоянии 8 км (менее 10 мин при средней скорости движения 60 км/ч).

Для обеспечения пожарной безопасности на территории МО "Гусевское городское поселение":

В соответствии с Методическими рекомендациями органам местного самоуправления по реализации федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах":

- органы местного самоуправления, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль: за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

В соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при градостроительной деятельности:

- проектировщик на последующих стадиях проектирования, при разработке документации по планировке территории должен учитывать требования ст. ст 65-77 указанного закона к размещению объектов капитального строительства на территориях поселений и городских округов с соблюдением противопожарных расстояний и обеспечением проходов (проездов); с обеспечением противопожарного водоснабжения.

3.5. Последовательность выполнения мероприятий по территориальному планированию МО "Гусевское городское поселение"

Основные мероприятия по территориальному планированию определяются целями и задачами генерального плана МО "Гусевское городское поселение" и реализуются в комплексе с правовыми, организационными, экономическими мерами, а также с городскими программами развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, городскими и федеральными программами, направленными на устранение источников опасных воздействий и последствий их воздействия на окружающую среду.

Последовательность их выполнения предлагается с учетом приоритетных задач основных этапов реализации генерального плана муниципального образования: первый этап - до 2016 года; второй этап - 2016-2030 годы.

3.5.1. Приоритетными задачами мероприятий первого этапа, вытекающими из целей обеспечения сбалансированного и ускоренного развития города в проектных границах, создания устойчивых предпосылок для последующих этапов развития, являются:

- осуществление первоочередных мероприятий по обеспечению экологической безопасности территории, охране окружающей среды, по снижению рисков возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе - по пожарной безопасности;

- определение территориальных ресурсов, наличие которых обеспечивает размещение требуемых объемов ввода в эксплуатацию различных типов жилья и соответствие темпам жилищного строительства;

- установление границ комплексного освоения территорий и планирования их соответствующей инженерной подготовки для перспективного жилищного строительства, создание условий для развития строительного комплекса путем планирования размещения объектов производства строительных материалов и предприятий стройиндустрии в новых производственных зонах города;

- обеспечение строительства объектов транспортной и инженерной инфраструктуры с учетом реализации первоочередных мероприятий по комплексному развитию территории, перспективных задач генерального плана города Гусева;

- стимулирование создания новых и реконструкции существующих градостроительных значимых объектов и комплексов общественно-делового, культурно-досугового, лечебного, образовательного, спортивного, гостиничного и торгового

назначения путем планирования их размещения в структуре общественно-деловых зон, предпроектного обеспечения и подготовки инвестиционных предложений;

- осуществление первоочередных мероприятий по развитию ландшафтно-рекреационных зон и озелененных территорий путем планирования специализированных парковых, спортивных, оздоровительных и развлекательных комплексов на базе сохранения и реконструкции существующих городских парков и спортивных зон, благоустройства прибрежных территорий, установления границ водоохранных зон. Создание условий для формирования новых и реорганизации существующих научных, производственных и коммунально-складских зон путем подготовки (резервирования) земельных участков для размещения объектов планируемых к передислокации.

На первом этапе преимущественное развитие получают территории города, границы которых отображены на карте-схеме территорий, документация по которым подлежит разработке в первоочередном порядке.

3.5.2. Для обеспечения *реализации первоочередных градостроительных мероприятий* необходимы:

- подготовка и утверждение плана мероприятий по реализации генерального плана города Гусева (2009 год);

- подготовка и утверждение Правил землепользования и застройки города Гусева (2010 год);

- разработка и утверждение проектов планировки и межевания территорий комплексного строительства районов города (2008 - 2010 годы);

- продолжение работ по созданию информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- установление границ города Гусева в соответствии с предложениями генерального плана города Гусева в целях обеспечения его функционирования как единого и целостного экономического, социально-культурного и градостроительного пространства,

- осуществления проектирования городских границ и закрепления их на местности.

3.5.3. Мероприятия по территориальному планированию и организационные мероприятия, *выполняемые на первом этапе* реализации генерального плана города Гусева до 2016 года представлены в таблице 3.5.1.

Мероприятия по территориальному планированию
и организационные мероприятия, выполняемые на первом этапе
реализации генерального плана города Гусева до 2016 года

№	Наименование мероприятия	Срок выполнения
1	Подготовка и утверждение плана первоочередных мероприятий по реализации генерального плана города Гусева	I квартал 2009 года
2	Разработка проекта границ города Гусева. Осуществление мероприятий по изменению и утверждению границ города совместно с органами государственной власти Калининградской области	2009 год
3	Осуществление работ по градостроительному зонированию, подготовке и утверждению Правил землепользования и застройки города Гусева	2009-2010 год
4	Разработка Положения о работе комиссии по организации публичных слушаний и предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	2009 год
5	Подготовка и утверждение документации по планировке территории города: проектов планировки и межевания территорий планируемого первоочередного освоения	2009 - 2010 годы
6	Организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению проектов планировки и межевания территорий планируемого первоочередного освоения	2009 - 2010 годы
7	Подготовка проектов планировки и утверждение красных линий размещения улично-магистральной транспортной сети и линий регулирования застройки на территории города, границ земельных размещения магистральных инженерных сетей, объектов и сооружений транспортной и коммунальной инфраструктуры	2009 год
8	Разработка городской целевой программы развития магистральной улично-дорожной сети(включая строительство инж. соор.)	2009 год
9	Подготовка и реализация планов мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду объектов капитального строительства местного значения и создающих угрозу возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Подготовка предложений о мероприятиях, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую среду объектов федерального и регионального значения	2009 - 2010 годы
10	Разработка и корректировка городских целевых программ развития транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур города, программ расселения жителей из ветхого и аварийного жилья и других городских целевых программ	2009 - 2010 годы
11	Осуществление взаимодействия с органами государственной власти Калининградской области по вопросам подготовки Региональных нормативов градостроительного проектирования	2009 - 2010 годы
13	Оптимизация и установление границ санитарно-защитных зон промышленных предприятий, объектов энергетики по результатам исследований воздействия источников загрязнения окружающей среды	2009 - 2010 годы
14	Установление защитных (охранных) зон водозаборных и очистных сооружений	2009 - 2010 годы
15	Разработка городских целевых программ рекультивации и инженерной подготовки территорий, подверженных подтоплению паводковыми водами, по рекультивации полигонов промышленных отходов.	2010 год
16	Разработка плана мероприятий по ликвидации на природных и озелененных территориях объектов, не отвечающих режимам охраны и назначению указанных территорий	2009 - 2010 годы

3.5.4. Основными направлениями *мероприятий второго этапа*, определяющими развитие территории города Гусева в проектных границах генерального плана на среднесрочную и более отдаленную перспективу, являются:

- осуществление мероприятий, обеспечивающих соответствие территории требованиям экологической безопасности, охраны окружающей среды и санитарных норм; создание надежных систем предупреждения чрезвычайных ситуаций; обеспечение дальнейшего развития территорий жилых зон, реконструкции и модернизации жилищного фонда на основе мониторинга состояния территории, совершенствования системы планирования и ее информационной базы;

- обеспечение оптимизации транспортной системы на территории города во взаимосвязи с магистралями федерального и областного значения путем реализации намеченных мероприятий и программ по развитию преимущественно скоростных видов транспорта на основе автоматизированных систем и технологии планирования и информационного сопровождения;

- обеспечение сохранения и развития системы природных озелененных территорий и акваторий путем осуществления лесоустроительных работ, создания новых парковых зон, рекультивации нарушенных территорий, повышения качественных параметров ландшафтно-рекреационных комплексов, планирования и благоустройства прибрежных зон;

- создание условий для формирования общественных центров на главных городских улицах, площадях, магистралях и общественно-транспортных узлах, повышения роли исторического центрального района как главного общественного культурного и представительного центра города путем приоритетного планирования многофункциональных общественно-деловых зон и комплексов, установления зон особого градостроительного регулирования;

- обеспечение условий комплексного развития научно-производственных, промышленных и других производственных зон, реорганизации существующих производственных территорий, рационального использования их территорий в соответствии с экологическими и градостроительными требованиями;

- обеспечение мониторинга осуществления мероприятий по реализации генерального плана города Гусева на основе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, корректировка документов территориального планирования в зависимости от складывающейся социально-экономической ситуации и изменившихся градостроительных условий.

3.5.5. Основные направления подготовки *дальнейших мероприятий по территориальному планированию, выполняемых на последующих этапах* реализации генерального плана города Гусева, представлены в таблице 3.7.1.

Таблица 3.7.1 Основные направления подготовки мероприятий по территориальному планированию, выполняемые на последующих этапах реализации генерального плана города Гусева

№ п/п	Наименование мероприятия	Период выполнения
1	Подготовка и утверждение документации по планировке территории города (проектов планировки и межевания) в соответствии с зонами перспективного освоения и прогнозируемыми сроками перспективного строительства объектов капитального строительства местного значения	2010 - 2015 годы
2	Подготовка городских целевых программ развития социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур с учетом перспективных задач территориального планирования	2010 - 2015 годы
3	Подготовка и реализация планов мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду объектов капитального строительства местного значения и создающих угрозу возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Подготовка предложений о мероприятиях, направленных на снижение негативного воздействия на окружающую среду объектов федерального и регионального значения	2010- 2015 годы

**4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
МО "ГУСЕВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

№№ п/п	Показатель	Единица измерения	Исходный год – 2008 г.	П очередь 2016 г.	Расчѐтный срок
1	2	3	4	5	6
1. Население					
1.1.	Численность населения города (с учетом включаемых в границу города поселков)	тыс. чел. / %	29,9/100,0	38,0/100	45,5/100,0
1.2.	Возрастная структура населения				
	- дети 0 – 15 лет	- // -	4,6/15,3	5,8/15,3	7,1/15,5
	- население в трудоспособном возрасте	- // -	19,5/65,4	24,8/65,2	29,3/64,5
	- население в возрасте старше трудоспособного	- // -	5,8/19,3	7,4/19,5	9,1/20,0
1.3.	Трудовая структура населения:				
	самодельное население:	- // -	19,3/64,6	24,6/64,8	29,6/65,0
	- градообразующая группа	- // -	16,2/54,1	18,9/49,8	21,8/48,0
	- обслуживающая группа	- // -	3,1/10,5	5,7/15,0	7,8/17,0
	несамодельное население	- // -	10,6/35,4	13,4/35,2	15,9/35,0
1.4.	Плотность населения	чел/га	100,0	91,3	50,7
2. Территория					
2.0	Территория в границах МО "Гусевское городское поселение"	га / %	6557,6/100,0	6557,6/100,0	6557,6/100,0
2.1	Территория в границах города (земли населѐнного пункта)	га / %	1636,7/100,0	6526,5/100,0	6526,5/100,0
	в том числе территории:				
	- жилых зон	- // -	240,1/14,7	360,0/5,5	760,8/11,6
	- территории общественно – деловых зон	- // -	12,7/0,8	22,3/0,3	70,0/1,1
	- территории производственно – складских и коммунальных объектов	- // -	204,0/12,5	275,0/4,2	893,0/13,7
	- территория зон рекреационного использования (городских лесов, скверов, парков, садов, объектов спорта, массовых мероприятий города)	- // -	87,5/5,3	123,5/1,9	246,7/3,8
	- территории санаторно – курортного лечения, отдыха, туризма, спортивного досуга	- // -	-	-	77,9/1,2
	- территории автомагистралей, улиц, проездов (в красных линиях), пешеходных направлений, автостоянок	- // -	115,5/7,1	170,4/2,6	442,3/6,8

	- территория железной дороги	- // -	23,4/1,4	40,4/0,6	40,4/0,6
--	------------------------------	--------	----------	----------	----------

	- территория военных объектов, иные спецтерритории	- II -	101,6/6,2	101,6/1,6	145,1/2,2
	- территория водных объектов	- II -	15,3/0,9	96,8/1,5	96,8/1,5
	- территория садоводческих товариществ	- II -	281,1/17,2	673,0/10,3	673,0/10,3
	Территория санитарно-защитных и охранных зон	- II -	в составе других зон	28,1/0,4	111,2/1,7
	- зоны особо охраняемых природных территорий (прибрежная полоса водоемов, водоохранные зоны рек природоохранного и рекреационного значения)	- II -	-	71,0/1,1	71,0/1,1
	- прочие территории, (неблагоустроенные, заболоченные, водоёмы)	- II -	555,5/33	734,9/ 11,3	312,1/4,8
	-зоны земель сельскохозяйственного использования всего:	- II -	—	3829,5/58,7	2352,6/36,0
	<i>Из них: 1.пастбища и сенокосы</i>	-//-	---	285,6	350,5
	<i>2. пашни, залежи многолетние насаждения</i>	-//-	---	3543,9	2002,1
	- резервные территории жилой застройки	- II -	-	-	44,2/0,7
	- резервные территории социального назначения	- II -	-	-	6,6/0,1
	- резервные территории производственно - складских и коммунальных объектов	- II -	-	-	182,8/2,8
2.2	Территория земель Лесного фонда	га / %	32,1/100	32,1/100	32,1/100
3. Жилищный фонд					
3.1.	Всего (с учетом поселков, включаемых в границу города)	тыс. м ² / %	683,2/100,0	983,2/100,0	1330,5/100,0
	в том числе:				
	- муниципальной и государственной собственности	- II -	266,4/39,0	нет сведений	нет сведений
	- частной собственности	- II -	416,8/61,0	нет сведений	нет сведений
3.2.	Жилищный фонд по этажности, всего	- II -	683,2/100,0	983,2/100,0	1330,5/100,0
	1÷3-этажный усадебный	- II -	110,0/16,1	295,9/30,1	614,7/46,2
	2÷ 3, 3÷5-этажный секционный	- II -	573,2/83,9	687,3/69,9	715,8/53,8
3.3.	Убыль жилищного фонда на конец периода	тыс. м ²	-	-	-
3.4.	Существующий сохраняемый жилищный фонд	- II -	683,2	683,2	683,2
3.5.	Новое жилищное строительство – всего на конец периода	тыс. м ² / %	-	300/100,0	647,3/100,0
	1÷3-этажный усадебный	- II -	-	180,0/60,0	494,8/76,4
	2÷ 3, 3÷5-этажный секционный	- II -	-	120,0/40,0	152,5/23,6
3.6.	Количество квартир - всего	шт.	12627	15341	17553
	в т. ч. в проектируемой жилой застройке	шт.	-	2714	4926

3.7.	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2,9	3,2	2,6
3.8.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	22,8	25,8	29,2
4. Учреждения и предприятия социальной сферы					
4.1.	Детские дошкольные учреждения	мест	835	835	2502
	На 1000 жителей	- II -	27,9	22,0	55
4.2.	Общеобразовательные школы	- II -	2715	3715	5187
	На 1000 жителей	- II -	90,8	97,8	114
4.3.	Дома культуры, клубы	- II -	475	630	1868
	На 1000 жителей	- II -	15,9	16,6	41
4.4.	Библиотеки	тыс. книг	77,2	77,2	192
	На 1000 жителей	- II -	2,6	2,0	4,2
4.5.	Кинотеатры	мест	500	500	1380
	На 1000 жителей	- II -	16,7	13,2	30,3
4.6.	Комплекс спортивных сооружений	га	3,3	6,8	32,0
	На 1000 жителей	- II -	0,1	0,2	0,7
4.8.	Больница (районная)	коек	180	По заданию на проектирование	
4.9.	Поликлиники (районная)	посещений в день	780	По заданию на проектирование	
4.10.	Магазины	м ² торговой площади	9070	10000	12895
	На 1000 жителей	- II -	303,3	263,2	283,4
4.11.	Предприятия общественного питания	мест	584	1200	1851
	На 1000 жителей	- II -	19,5	31,6	40,7
4.12.	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	85	150	425
	На 1000 жителей	- II -	2,8	3,9	9,3
4.13.	Гостиницы: городская	мест	109	200	273
	На 1000 жителей	- II -	3,6	5,3	6,0
5. Улицы, дороги и транспорт					
5.1.	Территория улиц, проездов и площадей	га	115,5	170,4	443,8
5.2.	Протяжённость улично - дорожной сети	км	38,5	56,8	126,8
	в том числе магистральных	- II -	18,5	23,2	67,8
5.3.	Плотность улично – дорожной сети	км/км ²	2,3	0,74	1,65
5.4.	Территория автостоянок, всего	га	1,3	2,6	6,9
5.5.	Территория железной дороги	га	23,4	40,4	40,4
5.6.	Протяжённость железнодорожной ветки	км	4,3	6,8	6,8

Примечание:

В случае развития территорий в соответствии с приложением 1 к ГП-7-1 "Схема генерального плана МО "Гусевское городское поселение", учитывающим ограничения по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135, для характеристики перспективного развития муниципального образования следует использовать технико-экономические показатели, рассчитанные по основному чертежу (ГП-7-1). В этом случае предлагается использовать для капитального строительства зданий и сооружений жилого, производственного и коммунального назначения территории резерва застройки соответствующего назначения, жилого или производственного. Основные резервные территории жилой застройки находятся на землях, прилегающих к пос. Жаворонково, Синявино, Яровое, производственной – у северо-восточной границы муниципального образования.

Следует учитывать, что освоение территорий резервов застройки, удалённых от существующих застроенных территорий и не обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, потребует дополнительных затрат на инфраструктурную подготовку территории.

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "ГУСЕВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ГУСЕВА
ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

© Администрация МО "Гусевский муниципальный район"

© ООО "Никор Проект"

Рабочая группа: руководитель проекта О.В. Мезей; главный инженер проекта Б.Д. Новожилов; ведущий архитектор П.В. Черненко; архитекторы: А.М. Ерёмкин, О.Н. Фильчакова, И.Н. Лядвик; инженер-экономист Л.В. Горелова; компьютерная графика: А.Н. Шевень, В.Н. Андреева