



Государственный контракт от 11.09.2017 № 1

**Научно-исследовательская работа
для обеспечения разработки проектов генеральных планов
и правил землепользования и застройки
Ольского, Омсукчанского, Северо-Эвенского,
Среднеканского, Сусуманского, Хасынского, Ягоднинского
городских округов Магаданской области**

- Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства Магаданской области

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью «КОРПУС»

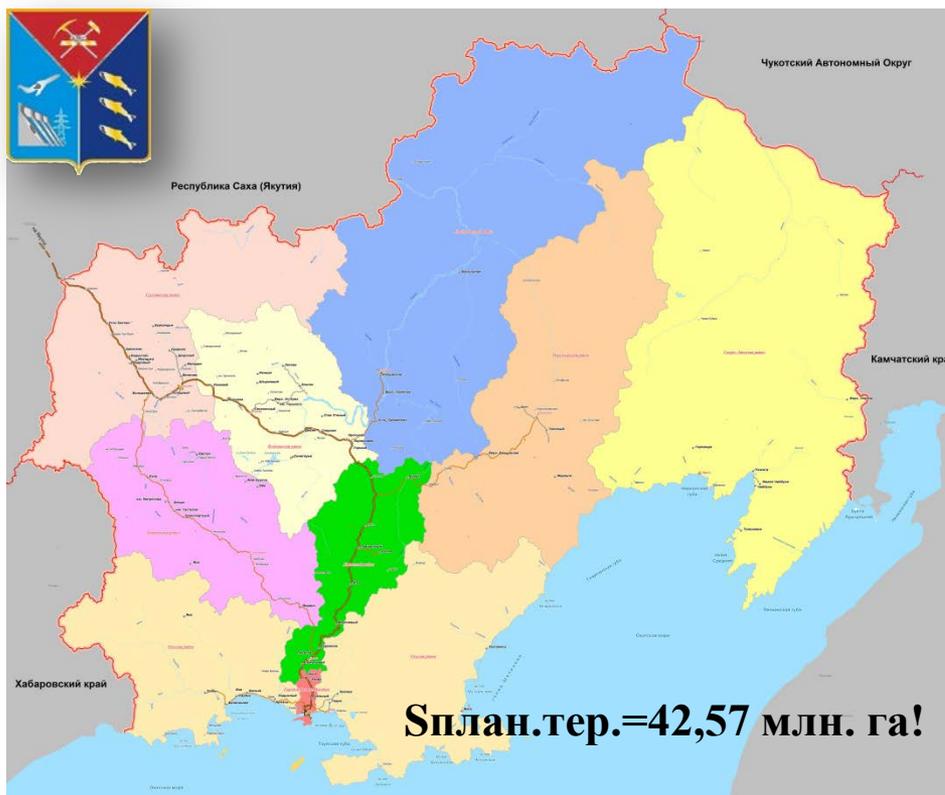
Директор	Ю.П. Воронов
Исполнительный директор	Л.А. Куприянов
Главный градостроитель проектов	К.Ю. Бровкин
Главный архитектор проекта	А.Е. Рублевский
Главный инженер проектов	В.Н. Гаврилов

Магадан - Новосибирск - 2017 г.



КОРПУС

Состав работы НИР



КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО
РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ
ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ

- ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ
- АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ МО, ВОЗМОЖНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ
- ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ
- ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
- КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИЙ И ПРИНЯТЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ
- СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ И НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- ЗАКРЕПЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ ПУТЕМ ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Методическая и правовая база при разработки НИР (основные)

- Градостроительный, земельный, водный, лесной, воздушный кодексы Российской Федерации
- ФЗ «О стратегическом планировании в РФ»
- Постановление Правительства Магаданской области от 30 декабря 2016 г. № 1014-пп «Об утверждении государственной программы Магаданской области «Развитие инфраструктуры градостроительной деятельности на территории Магаданской области» на 2017 – 2021 годы».
- Стратегия социально-экономического развития Магаданской области до 2025 года.
- Обращение к Правительству Магаданской области №8219/001 от 09.2017 г. от полномочного представителя президента РФ в Дальневосточном Федеральном округе
- Утвержденная градостроительная документация Магаданской области, городских округов, населенных пунктов
- Иные нормативно-правовые акты и законы



КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ ПРИ РАЗРАБОТКЕ НИР СТРАТЕГИЯ

- **Магаданская область и Магаданская агломерация как объекты теоретического моделирования и проектирования**
- **Учтены особенности планирования развития регионов Крайнего Севера и Дальнего Востока**
- **Городской округ рассмотрен как специфический объект градостроительного планирования**
- **Ключевые проблемные ситуации развития городских округов Магаданской области**
- **Комплексная оценка территорий городских округов Магаданской области**
- **Гипотеза градостроительного развития городских округов Магаданской области (прогноз развития в аспекте: системы расселения, агломерационных процессов региона и внутреннего структурного развития)**

КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ



Схема социального каркаса территории городских округов Магаданской области

Приложение 1



КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ



Схема экономического каркаса территории городских округов Магаданской области

Приложение 2

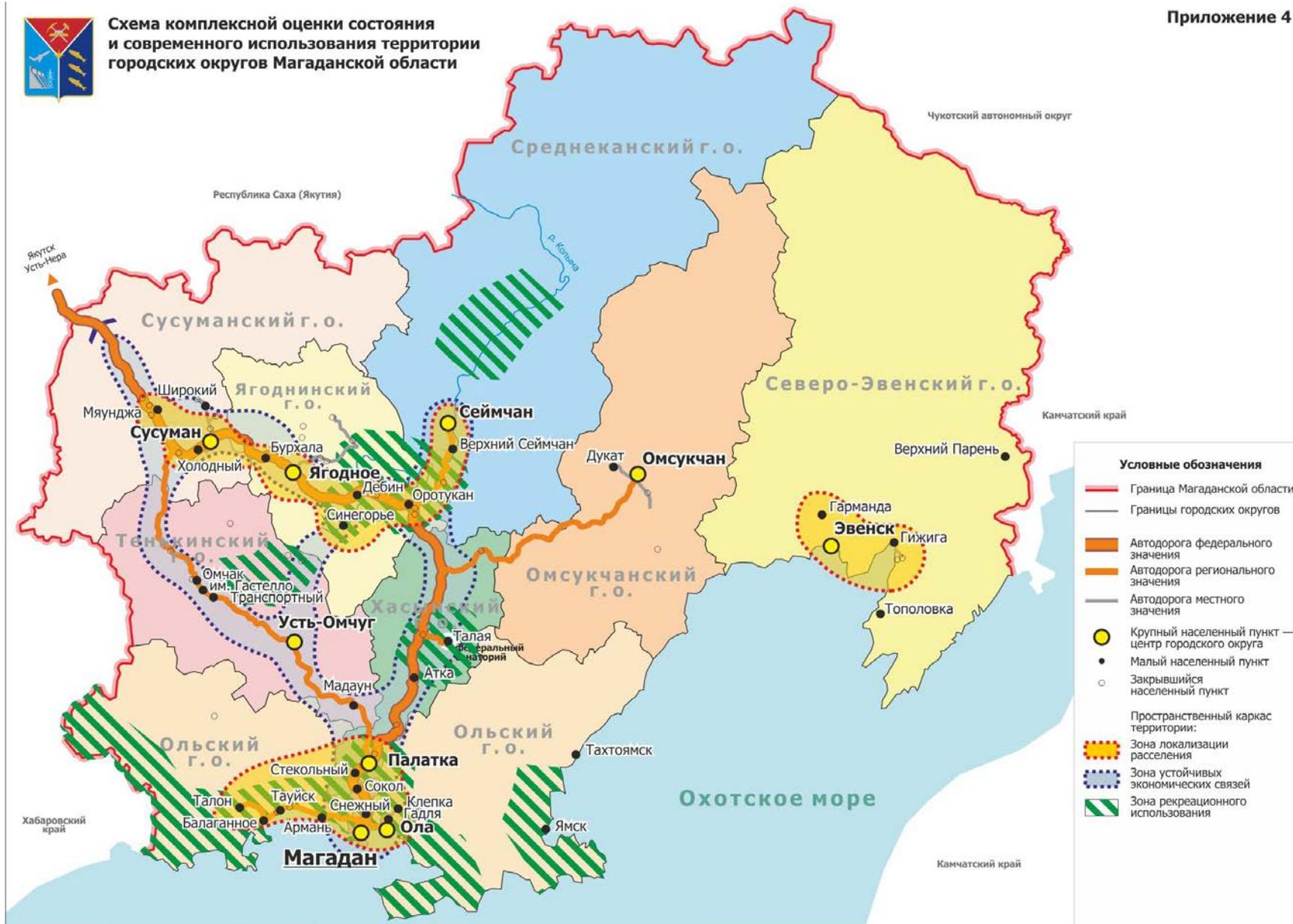


КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ

Приложение 4



Схема комплексной оценки состояния и современного использования территории городских округов Магаданской области



КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ



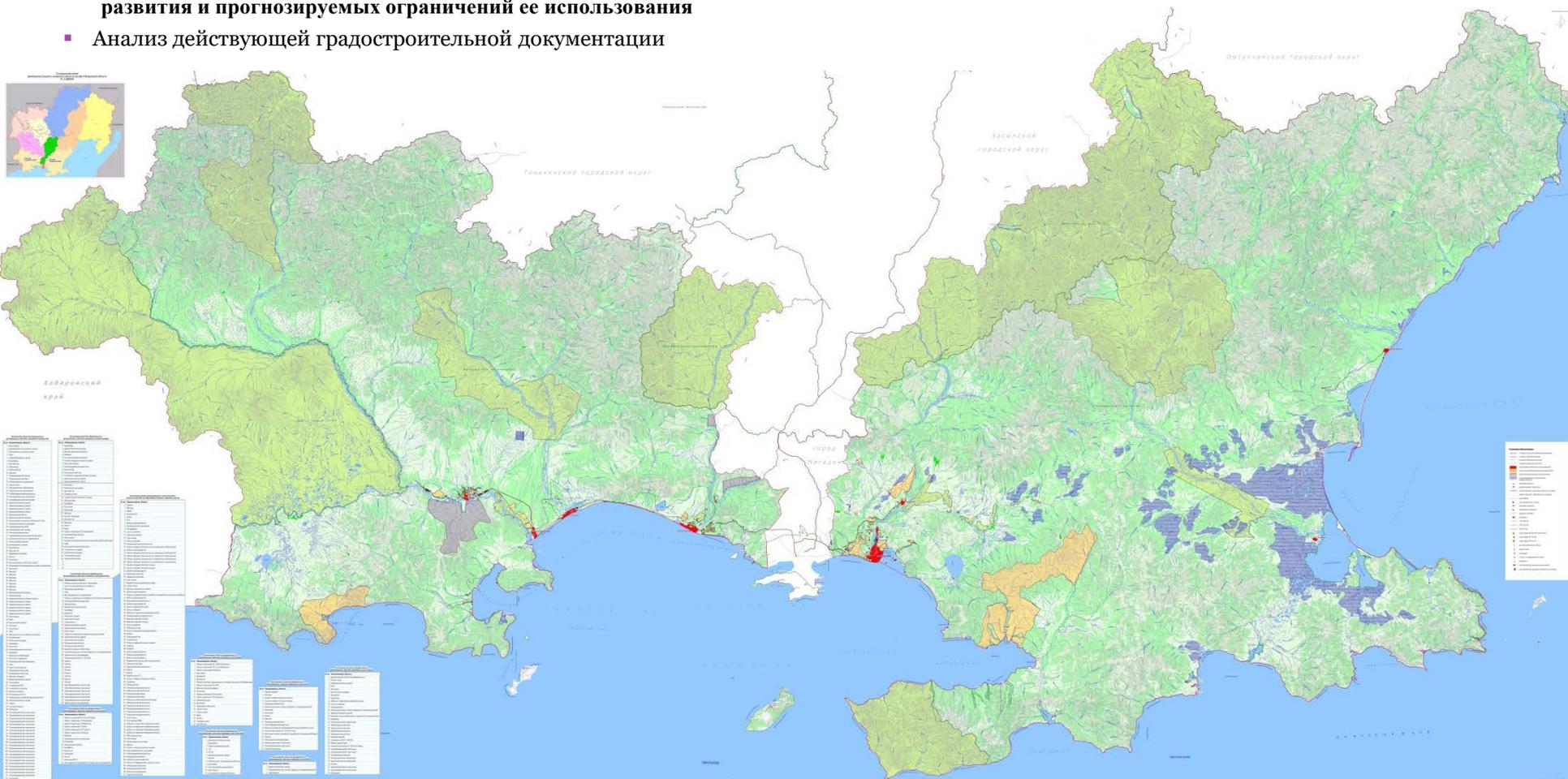
Схема модели пространственной организации территории городских округов Магаданской области

Приложение 5



❖ Комплексная оценка территории Ольского городского округа Магаданской области

- Общие сведения о муниципальном образовании
- Анализ использования территории муниципального образования, возможных направлений развития и прогнозируемых ограничений ее использования
- Анализ действующей градостроительной документации



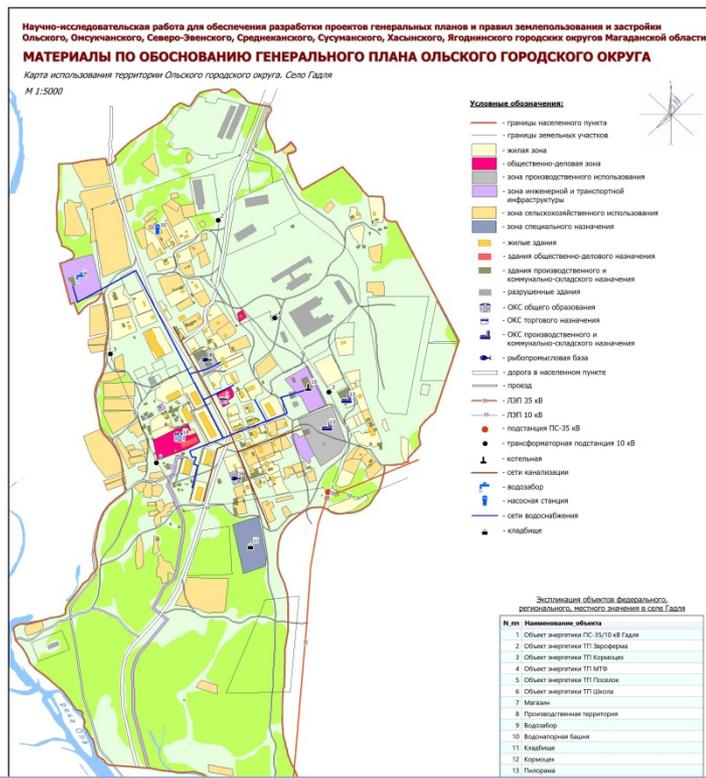
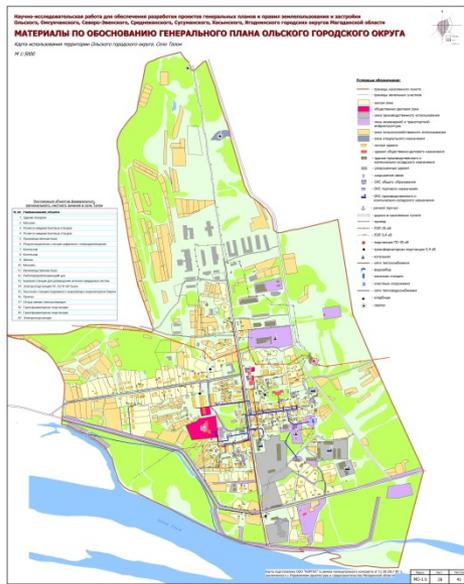
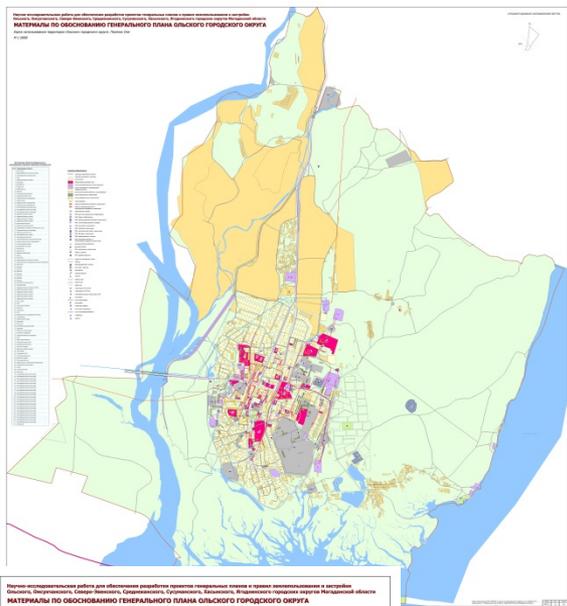
Сплан.тер.=7,58 млн. га

Численность населения 9948 человек.



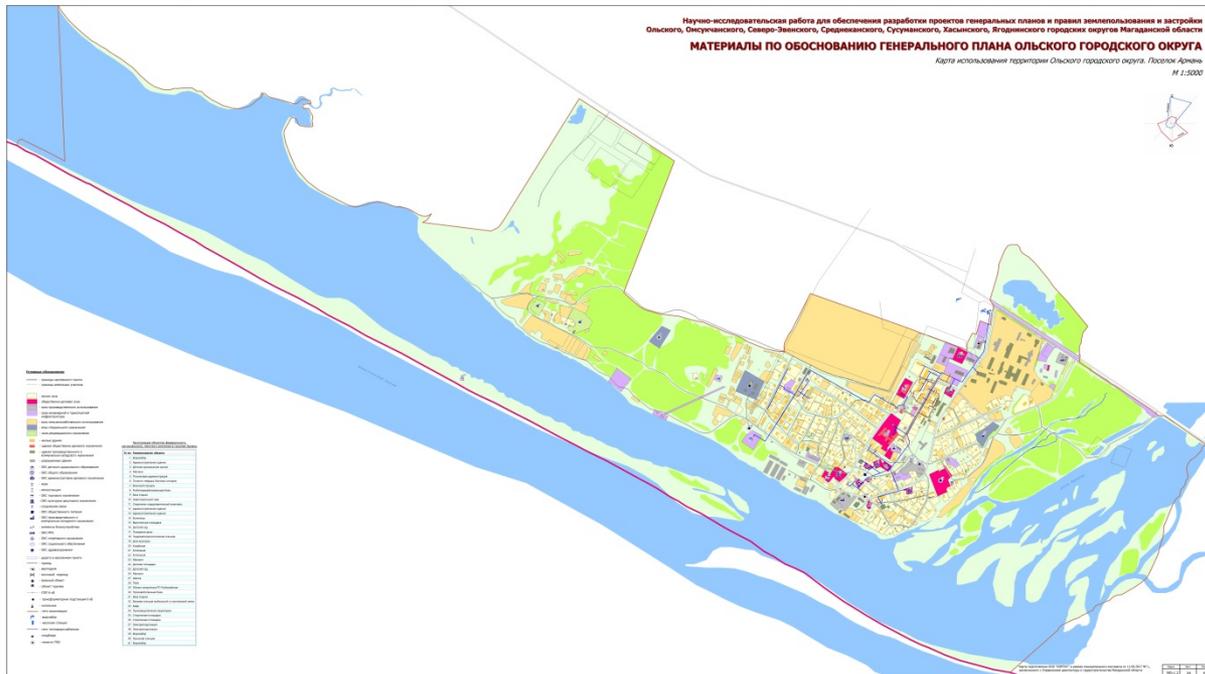
- Градостроительные предложения
- Предложения по установлению границ населенных пунктов

Градостроительные предложения населенных пунктов Ольского городского округа

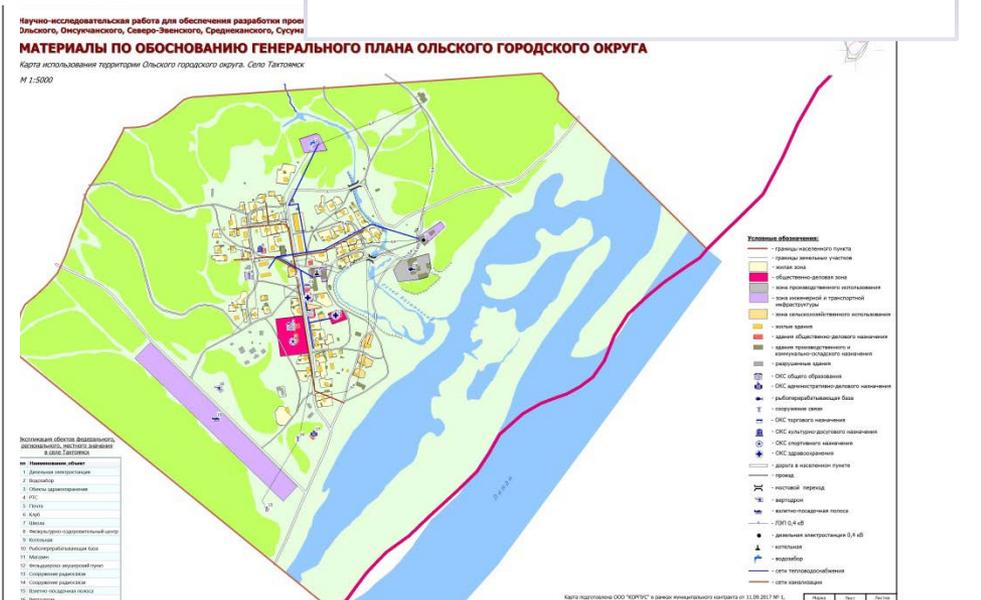


- Изменение границ населенного пункта:
 - уточнение границ поселка
 - исключение территорий специального назначения
 - перераспределение земель населенного пункта в земли иных категорий
- Развитие планировочной структуры поселка:
 - размещение кварталов новой жилой застройки, инвестиционных площадок и зон отдыха и рекреации
 - уточнение границ землепользования (в т.ч. в зонах ограничений)
 - размещение новых объектов обслуживания
 - мероприятия по защите территорий от затопления и подтопления
 - рекультивация нарушенных территорий (полигоны ТБО и т.д.)

Градостроительные предложения населенных пунктов Ольского городского округа



- ❑ Оптимизация транспортной и инженерной инфраструктур
- ❑ Увеличение численности населения
- ❑ Развитие поселков с учетом их роли в Магаданской агломерации



Комплексная оценка территории Ягоднинского городского округа Магаданской области



- Общие сведения о муниципальном образовании
- Анализ использования территории муниципального образования, возможных направлений развития и прогнозируемых ограничений ее использования
- Анализ действующей градостроительной документации

Сплан.тер.=2,96 млн. га
Численность населения 7835 человек.

- Градостроительные предложения
- Предложения по установлению границ населенных пунктов



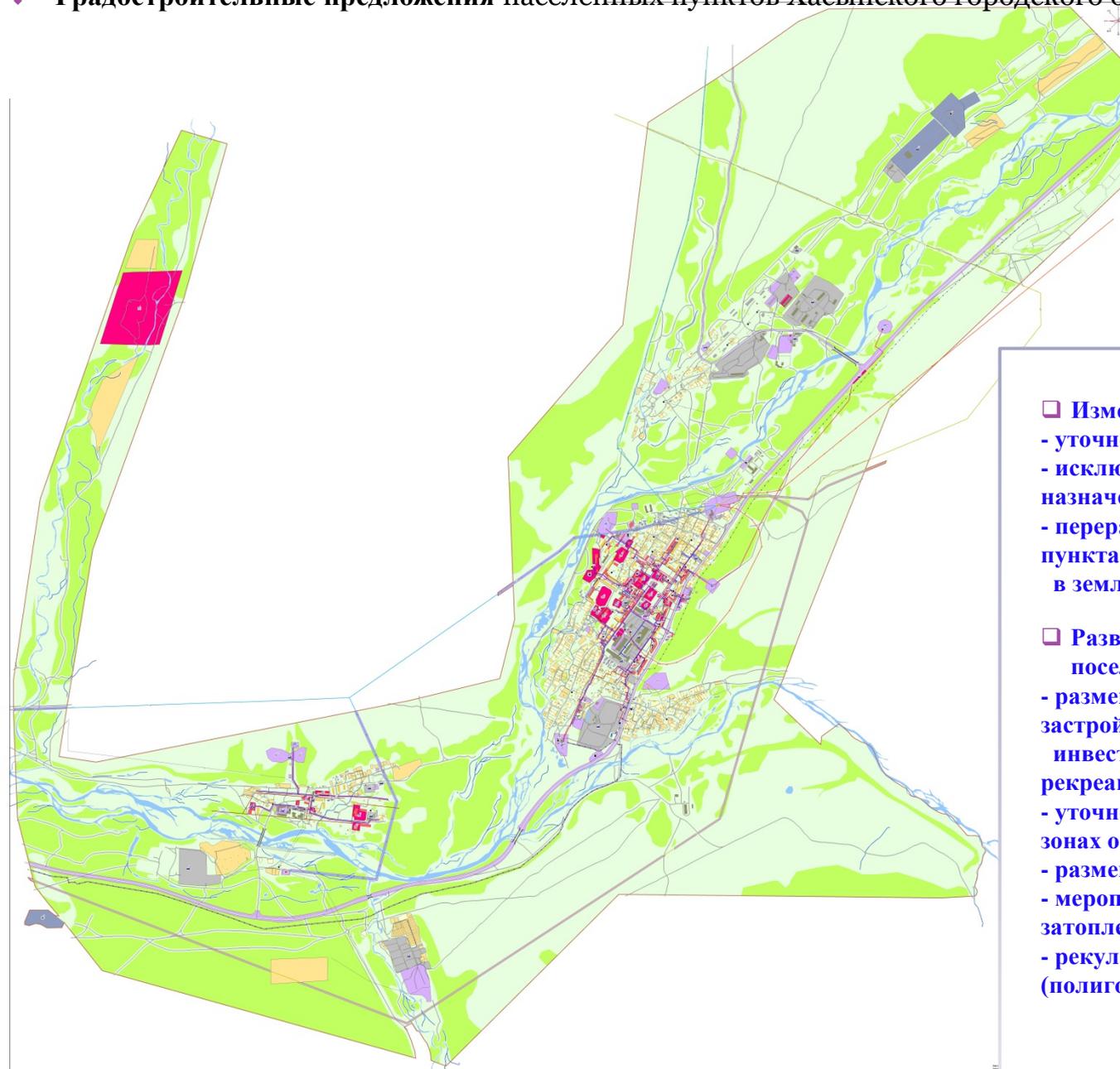
❖ Градостроительные предложения населенных пунктов Ягоднинского городского округа

■ Изменение границ населенного пункта:

- уточнение границ поселка
- исключение территорий специального назначения
- перераспределение земель населенного пункта в земли иных категорий
- Развитие планировочной структуры поселка:
 - размещение кварталов новой жилой застройки, инвестиционных площадок и зон отдыха и рекреации
 - уточнение границ землепользования (в т.ч. в зонах ограничений)
 - размещение новых объектов обслуживания
 - мероприятия по защите территорий от затопления и подтопления
 - рекультивация нарушенных территорий (полигоны ТБО и т.д.)



❖ Градостроительные предложения населенных пунктов Хасынского городского округа



- **Изменение границ населенного пункта:**
 - уточнение границ поселка
 - исключение территорий специального назначения
 - перераспределение земель населенного пункта в земли иных категорий

- **Развитие планировочной структуры поселка:**
 - размещение кварталов новой жилой застройки, инвестиционных площадок и зон отдыха и рекреации
 - уточнение границ землепользования (в т.ч. в зонах ограничений)
 - размещение новых объектов обслуживания
 - мероприятия по защите территорий от затопления и подтопления
 - рекультивация нарушенных территорий (полигоны ТБО и т.д.)

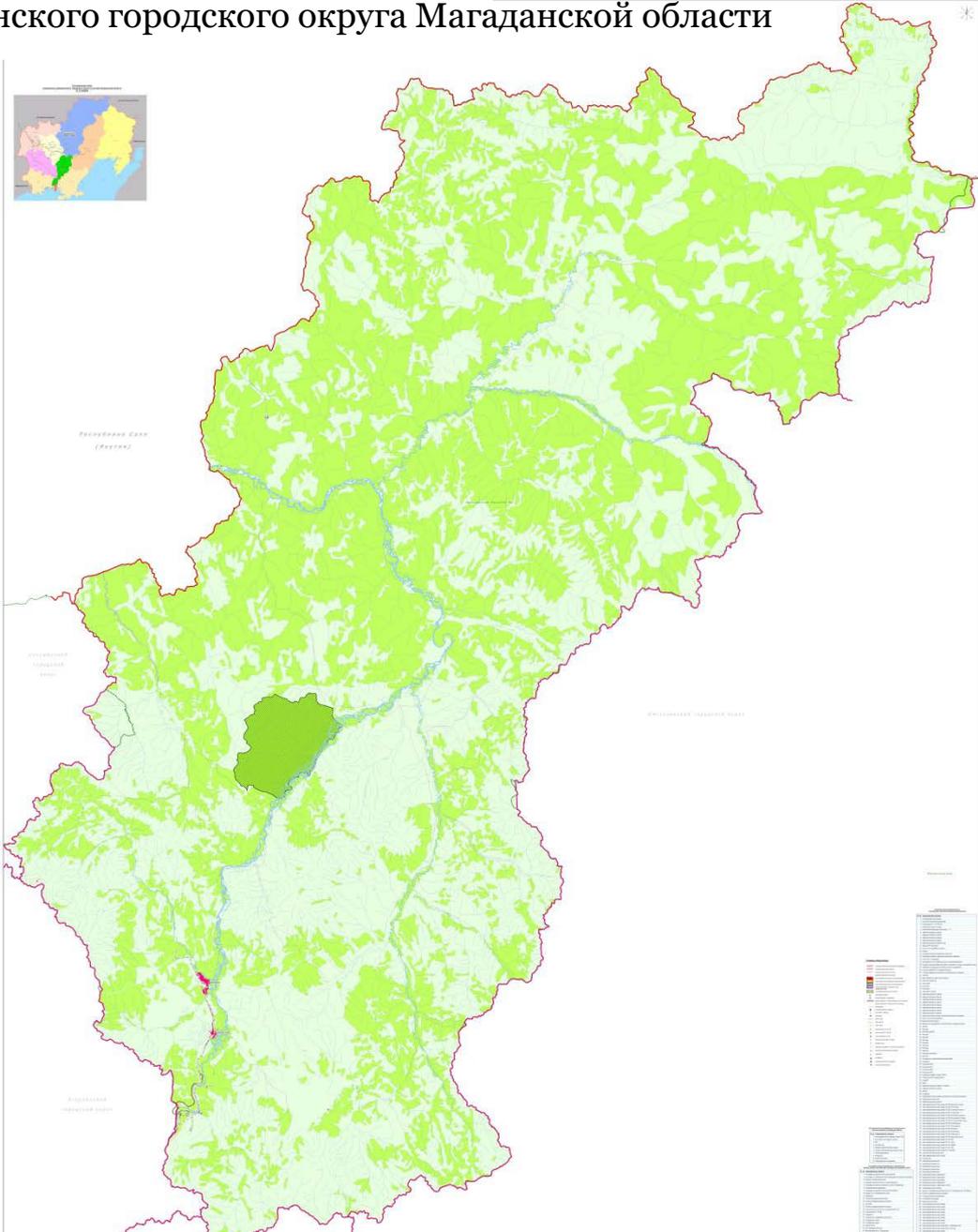
❖ **Комплексная оценка территории Среднеканского городского округа Магаданской области**

- **Общие сведения о муниципальном образовании**
- **Анализ использования территории муниципального образования, возможных направлений развития и прогнозируемых ограничений ее использования**
- **Анализ действующей градостроительной документации**

Сплан.тер.=9,18 млн. га

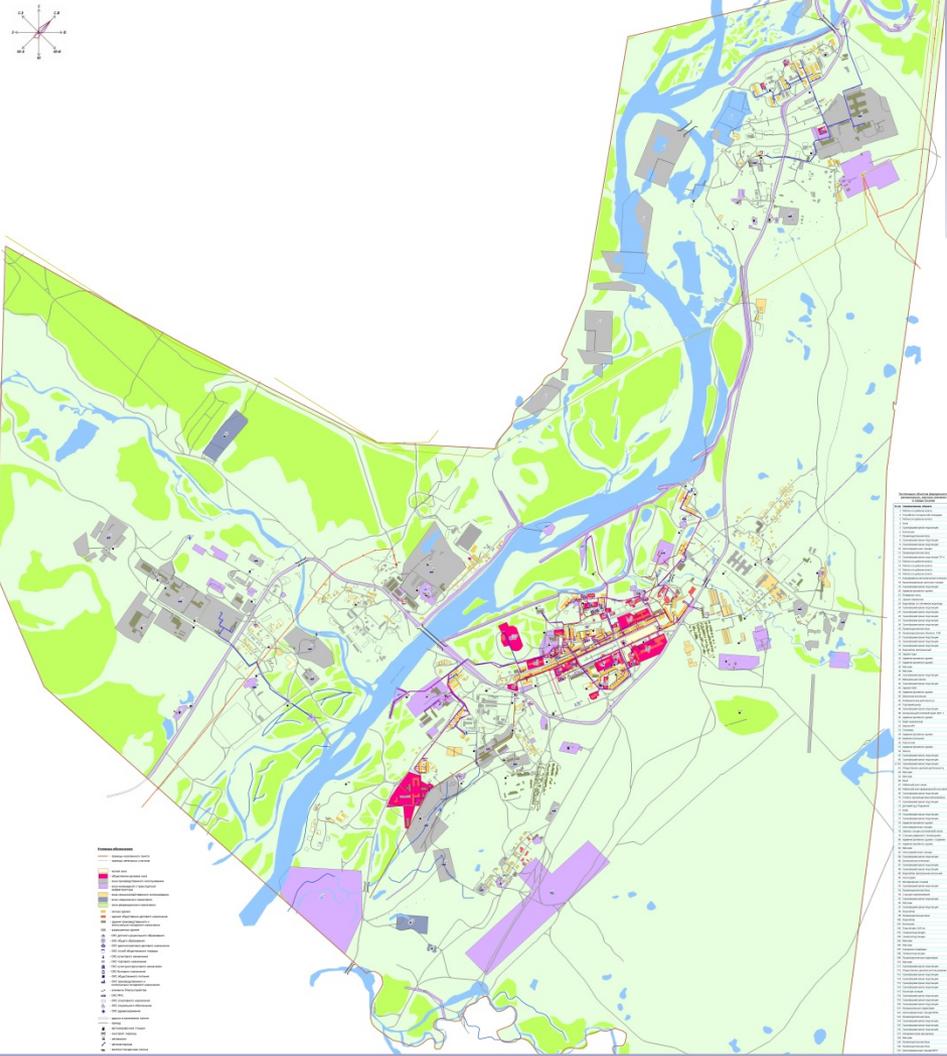
Численность населения 2385 человек.

- **Градостроительные предложения**
 - **Предложения по установлению границ населенных пунктов**
- 



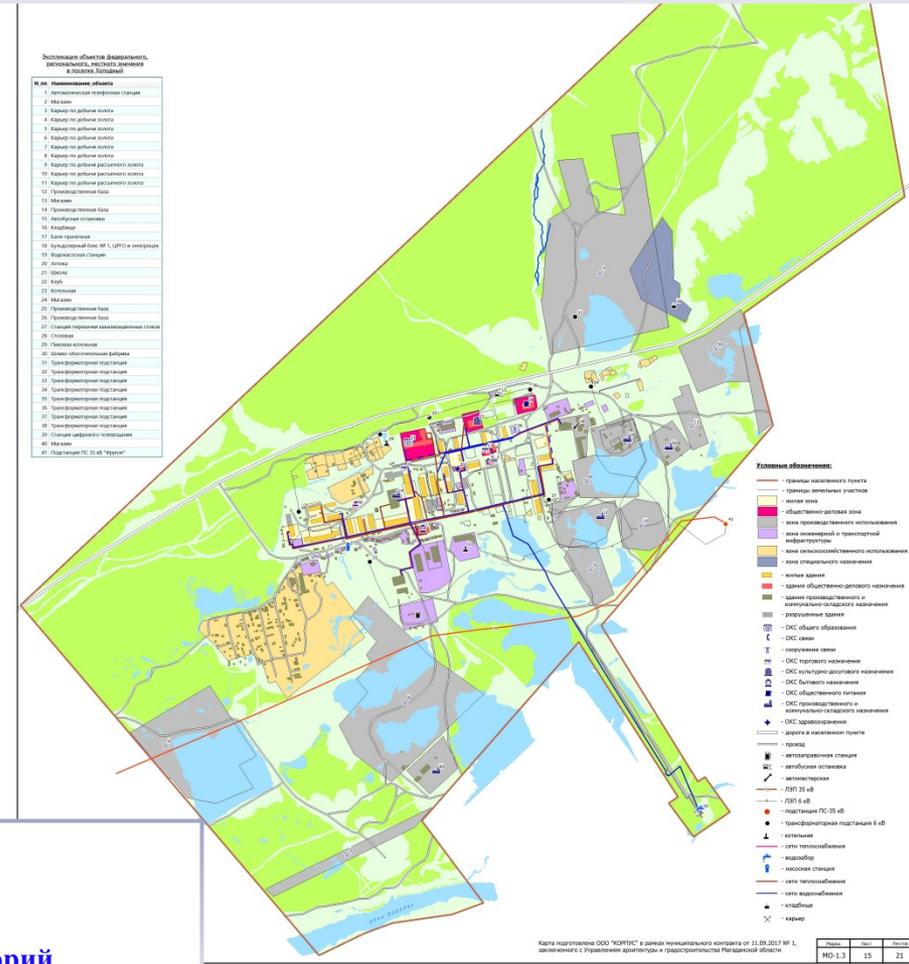
Градостроительные предложения населенных пунктов Сусуманского городского округа

Научно-исследовательская работа для обеспечения разработки проектов генеральных планов и правил землепользования и застройки
 Округов: Бурейского, Северо-Землянского, Среднеземлянского, Сусуманского, Западного городского округов Мухоморовской области
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СУСУМАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
 Карта illustrating proposals for the Suksuman city district. Scale: 1:5000



Развитие планировочной структуры поселка:

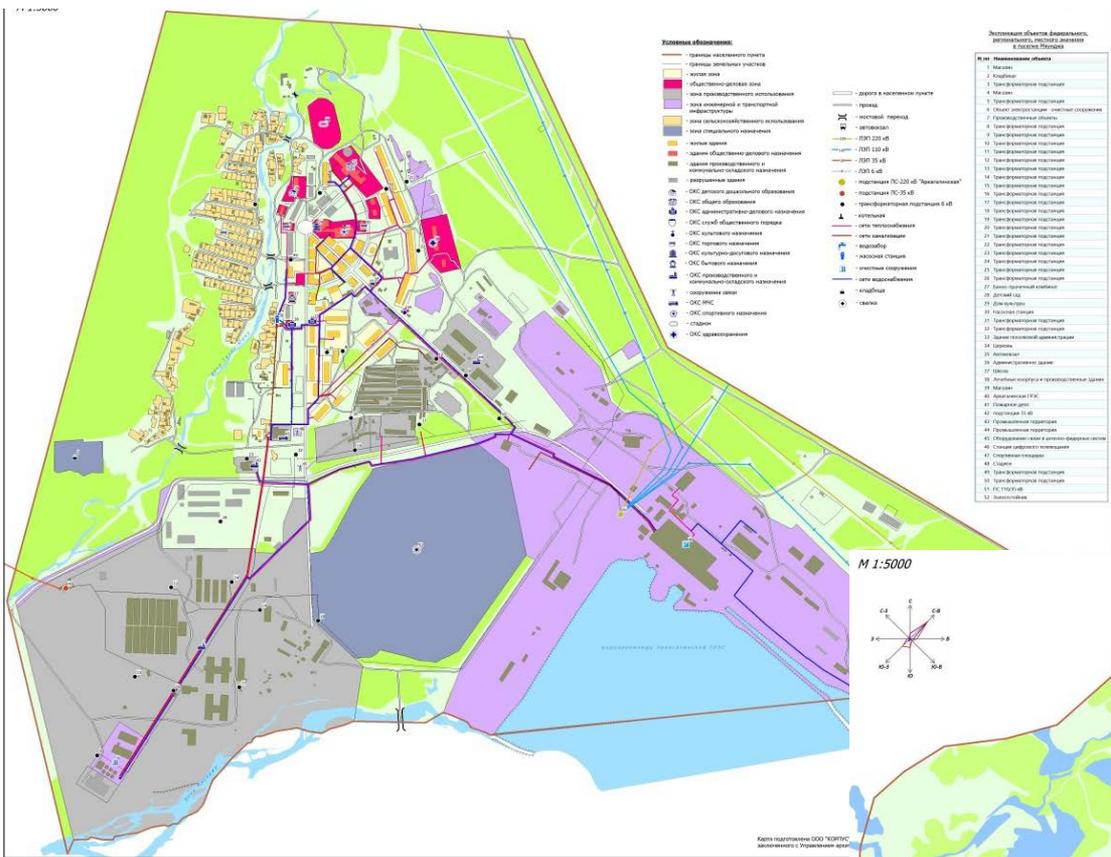
- размещение кварталов новой жилой застройки, инвестиционных площадок и зон отдыха и рекреации
- уточнение границ землепользования (в т.ч. в зонах ограничений)
- размещение новых объектов обслуживания
- мероприятия по защите территорий от затопления и подтопления
- рекультивация нарушенных территорий (полигоны ТБО и т.д.)



Изменение границ населенного пункта:

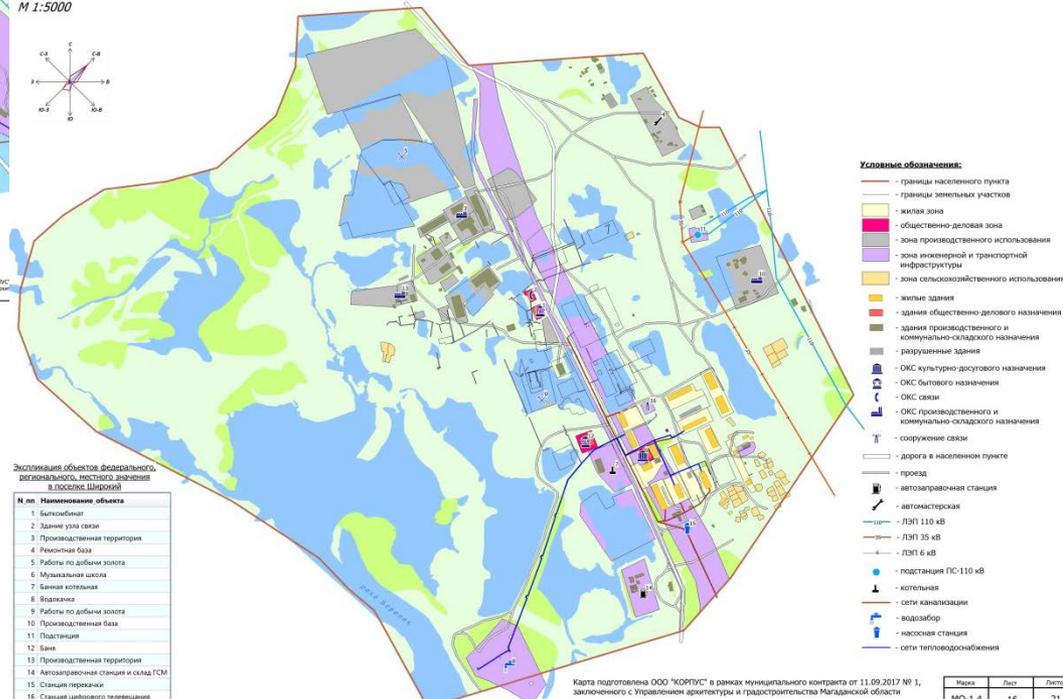
- уточнение границ поселка
- исключение территорий специального назначения
- перераспределение земель населенного пункта в земли иных категорий

Градостроительные предложения населенных пунктов Сусуманского городского округа



- Оптимизация транспортной и инженерной инфраструктур
- Увеличение численности населения

Создание на базе поселка Мяунджа пункта обслуживания транспорта и пассажиров



❖ Комплексная оценка территории Северо-Эвенского городского округа Магаданской области

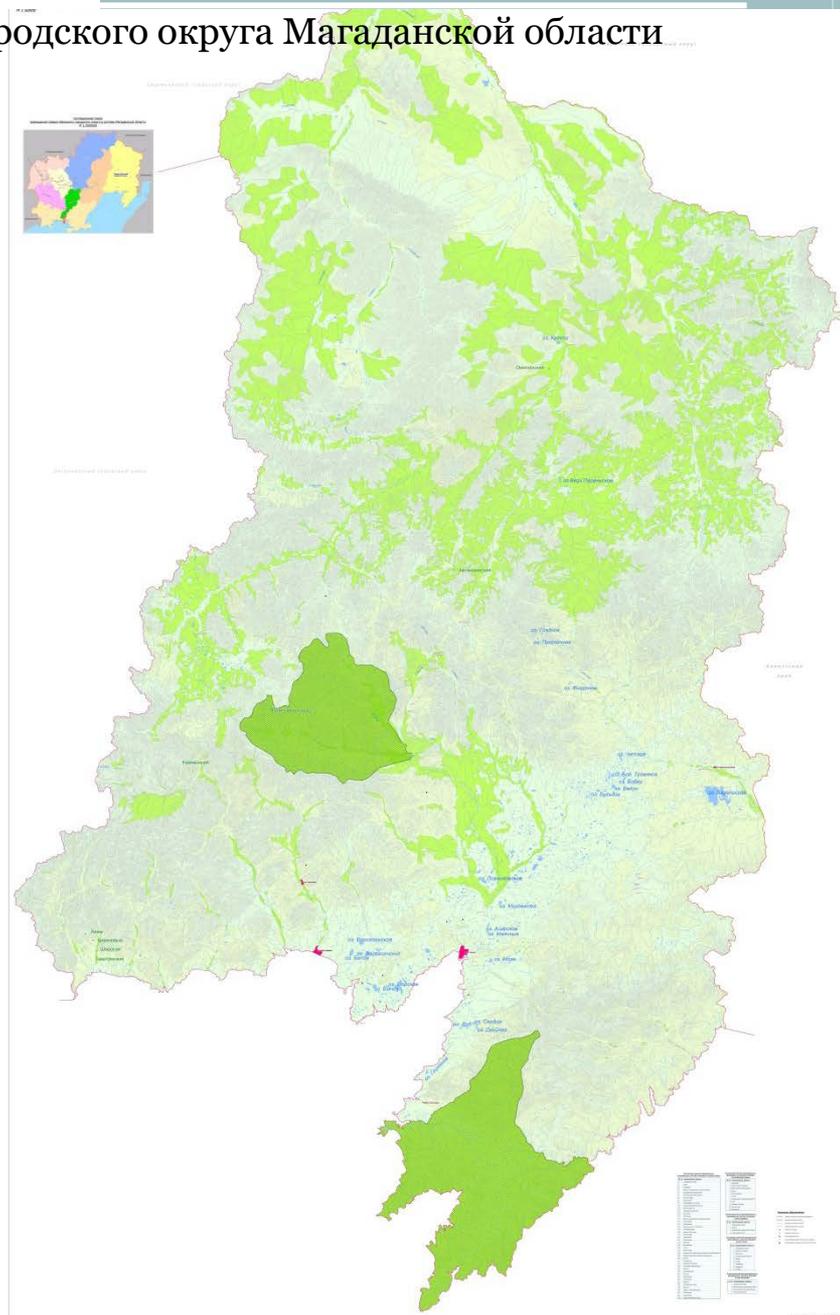
- Общие сведения о муниципальном образовании
- Анализ использования территории муниципального образования, возможных направлений развития и прогнозируемых ограничений ее использования
- Анализ действующей градостроительной документации

Сплан.тер.=10,02 млн. га

Численность населения 2221 человек.



- Градостроительные предложения
- Предложения по установлению границ населенных пунктов



Градостроительные предложения населенных пунктов Северо-Эвенского городского округа

М 1:5000

- Развитие планировочной структуры поселка:
 - размещение кварталов новой жилой застройки, инвестиционных площадок и зон отдыха и рекреации
 - уточнение границ землепользования (в т.ч. в зонах ограничений)
 - размещение новых объектов обслуживания
 - мероприятия по защите территорий от затопления и подтопления
 - рекультивация нарушенных территорий (полигоны ТБО и т.д.)



- Условные обозначения:**
- границы населенного пункта
 - жилые здания
 - здания общественно-делового назначения
 - здания производственного и коммунально-складского назначения
 - разрушенные здания
 - сооружение связи
 - ОКС общего образования
 - ОКС здравоохранения
 - дорога в населенном пункте
 - проезд
 - ЛЭП 0,4 кВ
 - подстанция 0,4 кВ
 - сети теплоснабжения
 - кладбище

- Изменение границ населенного пункта:
 - уточнение границ поселка
 - исключение территорий специального назначения
 - перераспределение земель населенного пункта в земли иных категорий

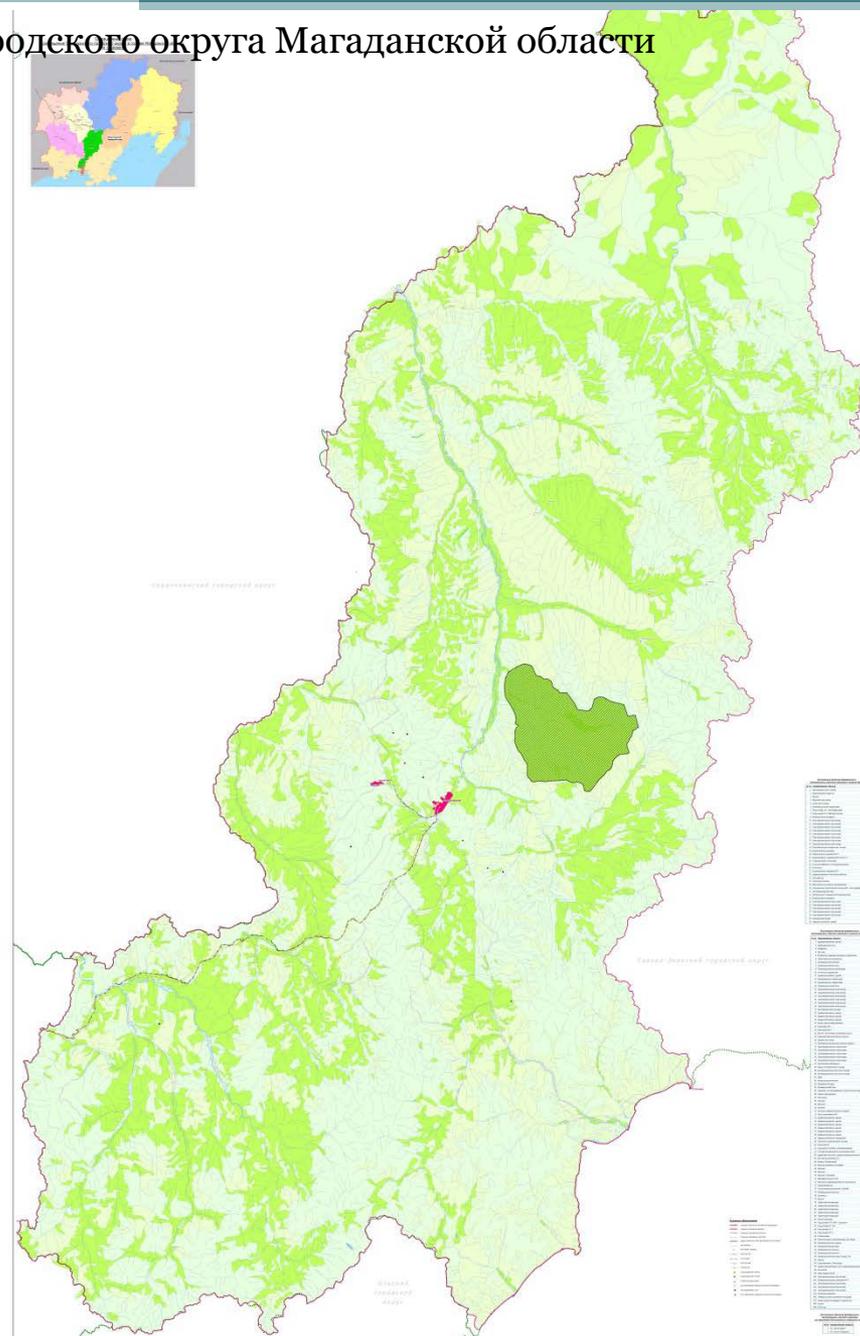


❖ **Комплексная оценка территории Омсукчанского городского округа Магаданской области**

- **Общие сведения о муниципальном образовании**
- **Анализ использования территории муниципального образования, возможных направлений развития и прогнозируемых ограничений ее использования**
- **Анализ действующей градостроительной документации**

Сплан.тер.=6,04 млн. га

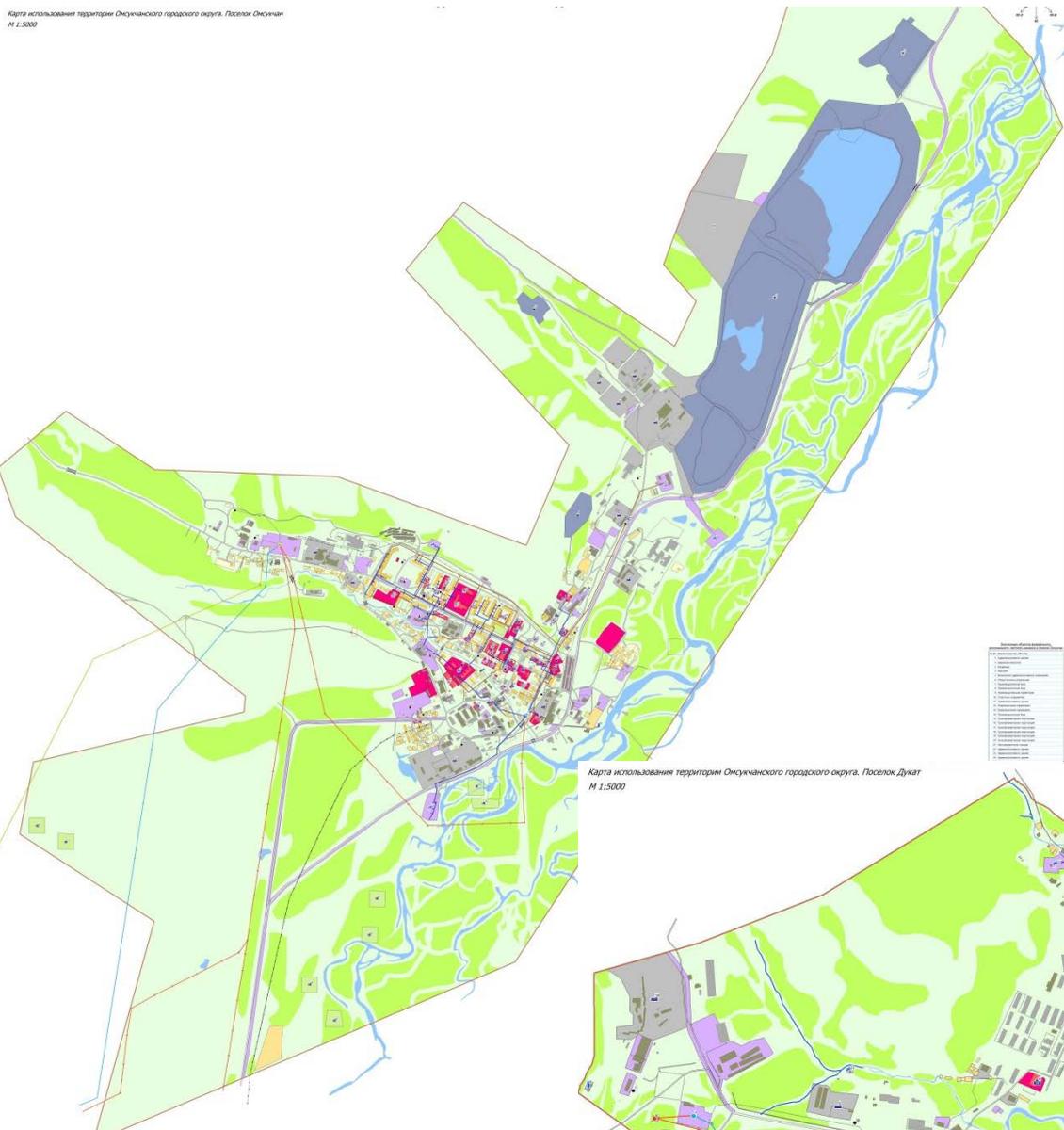
Численность населения 5078 человек.



- **Градостроительные предложения**
- **Предложения по установлению границ населенных пунктов**

❖ Градостроительные предложения населенных пунктов Омсукчанского городского округа

Карта использования территории Омсукчанского городского округа. Поселок Омсукчан.
М 1:5000



Карта использования территории Омсукчанского городского округа. Поселок Дужат
М 1:5000

- ❑ Развитие планировочной структуры поселка:
 - размещение кварталов новой жилой застройки, инвестиционных площадок и зон отдыха и рекреации
 - уточнение границ землепользования (в т.ч. в зонах ограничений)
 - размещение новых объектов обслуживания
 - мероприятия по защите территорий от затопления и подтопления
 - рекультивация нарушенных территорий (полигоны ТБО и т.д.)

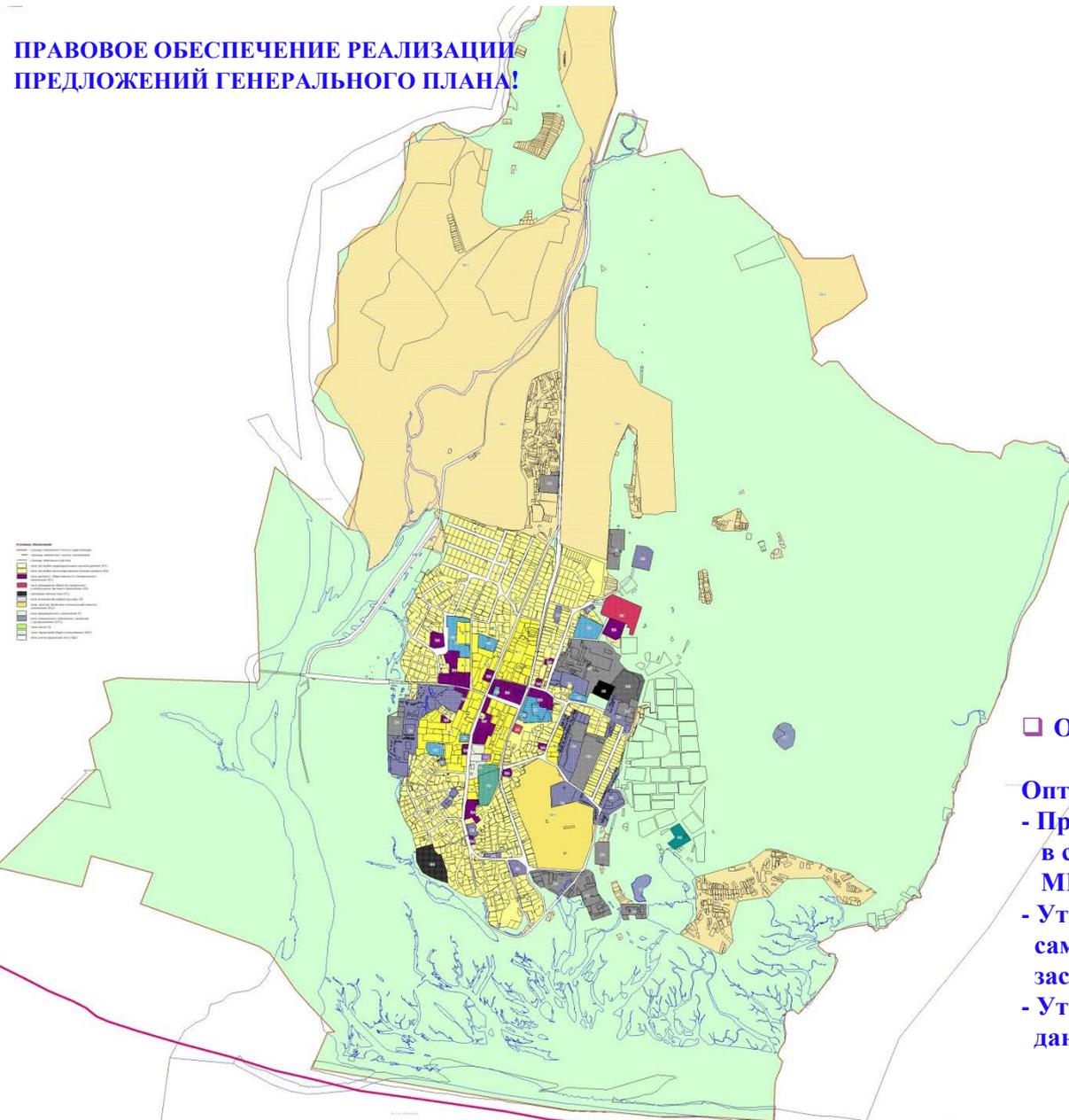
- ❑ Изменение границ населенного пункта:
 - уточнение границ поселка
 - исключение территорий специального назначения
 - перераспределение земель населенного пункта в земли иных категорий

- ❑ Оптимизация транспортной и инженерной инфраструктур, создание опорного пункта освоения приграничных северо-восточных территорий с выходом на Чукотский и Камчатский регионы

- ❑ Увеличение численности населения

❖ КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПОСЕЛКА ОЛА

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА!



	Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки
	Ж-2 - Зона малоэтажной жилой застройки
	Ж-3 - Зона среднетажной жилой застройки
	Ц-1 - Зона деловой, общественной и коммерческой активности
	С-1 - Зона учреждений здравоохранения
	С-2 - Зона объектов учебно-образовательного назначения
	С-3 - Зона спортивно-зрелищных сооружений
	С-4 - Зона культурных объектов
	С-5 - Зона ритуальных объектов
	С-6 - Зона складирования отходов
	П-1 - Зона производственных объектов I-II класса
	П-2 - Зона производственных объектов III-IV класса
	П-3 - Зона предприятий V класса
	К-1 - Зона коммунальных и складских объектов
	И-1 - Зона инженерной инфраструктуры энергоснабжения
	И-2 - Зона инженерной инфраструктуры водоснабжения и водоотведения
	Т-1 - Зона транспортной инфраструктуры
	СХ-1 - Зона сельскохозяйственного использования
	СХ-2 - Зона объектов сельскохозяйственного назначения
	Р-1 - Зона озеленения общего пользования
	Р-2 - Зона рекреационно-ландшафтных территорий
	Р-3 - Зона коллективного садоводства
	Л - Зона лесов
	УДС - Зона улично-дорожной сети
	ВЧ - Зона специального назначения

□ Основные предложения:

- Оптимизация состава территориальных зон
- Приведение видов разрешенного использования в соответствии с классификатором МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
- Уточнение полномочий органов местного самоуправления в части землепользования и застройки
- Уточнение границ территориальных зон с учетом данных ГКН на 2017 год

Научно-исследовательская работа для обеспечения разработки проектов генеральных планов и правил землепользования и застройки



➤ **ВЫПОЛНЕННАЯ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА СТАНЕТ МЕТОДИЧЕСКОЙ ОСНОВОЙ ДЛЯ АКТУАЛИЗАЦИИ СХЕМЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ!**

➤ **СОЗДАНА ВЕКТОРНАЯ ОСНОВА ДЛЯ СОЗДАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ИСОГД!**

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью «КОРПУС»

Директор _____ Ю.П. Воронов

Магадан - Новосибирск - 2017 г.



КОРПУС