

**Пояснительная записка
(материалы по обоснованию)**

Содержание

Введение

1. Общая характеристика территории

- 1.1. Градостроительная ситуация.
- 1.2. Характеристика климатических условий.
- 1.3. Инженерно-геологические данные.

2. Варианты планировочных решений застройки территории

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов

- 3.1. Архитектурно - планировочные решения.
- 3.2. Объекты коммунальной инфраструктуры.
- 3.3. Объекты транспортной инфраструктуры.
- 3.4. Инженерные сети.

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

6. Обоснование очередности планируемого развития территории.

Взам. инв. №	Подп. и дата									
		0133300031718000010								
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Пояснительная записка (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
								П	1	15
	ГИП		Опекунов					ООО «Ивановопроект»		
	Рук.гр.		Попова							

Введение

Проект планировки территории кадастрового квартала 37:01:020210 п. Верхний Ландех Ивановской области выполнен на основании следующих основных исходных данных:

- Постановление администрации Верхнеландеховского муниципального района «О разработке проекта планировки и межевания кадастрового квартала 37:01:020210 для проведения комплексных кадастровых работ» от 16.04.2018 № 179-п;

- Техническое задание Управления муниципального хозяйства администрации Верхнеландеховского муниципального района (приложение к муниципальному контракту от 21.05.2018г).

- Данные кадастровых планов в пределах границ планирования (информация о земельных участках, учтенных в государственном земельном кадастре на 05.2018г);

Перечень основных законодательных и нормативных документов Российской Федерации, нормативных правовых актов Ивановской области, используемых при разработке настоящего проекта планировки, приведен в Положении о планировке территории.

Целью разработки проекта планировки являются:

- обеспечение устойчивого развития территории, планировочная организация территории;

- выделение элемента планировочной структуры ;

- установление границ территорий общего пользования;

- установление границ зон планируемого размещения объектов;

- образование земельных участков и установление их границ для выполнения комплексных кадастровых работ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении частично застроенной территории кадастрового квартала 37:01:020210.

На основании технического задания следует провести рекогносцировку местности и выполнить расширенный градостроительный анализ как проектируемой, так и прилегающей к ней территорий.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории. При подготовке документации по планировке данной территории осуществляется разработка проекта межевания.

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Изм. № подл.

0133300031718000010

Лист

2

1. Общая характеристика территории

1.1. Градостроительная ситуация.

Поселок Верхний Ландех является административным центром Верхнеландеховского муниципального района. Население посёлка в настоящее время свыше 2 тысяч человек. Расстояние до областного центра г. Иваново составляет 115 км..

Территория в границах проекта планировки расположена в юго-восточной части населённого пункта. Кадастровый квартал 37:01:020210 имеет площадь 32,25 га.

Граница кадастрового квартала на западе проходит по автодороге областного значения (улица Новая), на севере — по автодороге «Мыт — В.Ландех — Затеиха» (ул. Строителей). По остальному периметру граница кадастрового квартала совпадает с границей населенного пункта — поселка Верхний Ландех.

Территория кадастрового квартала 37:01:020210 (далее также — территория КК) застроена не равномерно. По этому признаку ее можно условно разделить на три части.

Северная часть территории КК, площадью примерно 12 га, полностью занята садово-огородными участками, а также объектами производственного и общественного назначения — очистные сооружения, автозаправочная станция (АЗС), магазин.

Основная часть, площадью более 15 га, застроена в своей центральной части. Здесь расположены участки личного подсобного хозяйства (ЛПХ), садово-огородные участки, гаражи. Остальная, свободная территория этой части — менее благоприятна для строительства, так как восточнее есть заболоченность, южнее - понижение рельефа.

Восточная часть территории КК, площадью около 5 га, полностью свободна от застройки. Этот участок можно считать относительно благоприятным для нового строительства.

Генеральным планом Верхнеландеховского городского поселения (2017г.) развитие этих территорий не предусмотрено.

Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) Верхнеландеховского городского поселения (2017г.) для рассматриваемой территории установлены следующие территориальные зоны:

К-1 — зона коллективных садов и придомовых садовых участков;

Т-1 — зона хранения транспорта;

ПК-4-4 — зона производственных объектов, подзона 4;

И-1 — зона объектов инженерной инфраструктуры;

О-1 — зона центра обслуживания и коммерческой деятельности.

Эти зоны территориально соответствуют, в основном, функциональным зонам генплана.

Кроме того, значительную часть занимает озелененная территория общего пользования, не имеющая территориальной зоны.

Основная категория земель, по данным «Росреестра» - «земли населенных пунктов».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							0133300031718000010	Лист
			Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Существующие садово-огородные участки, ЛПХ, гаражи и другие хозяйственные постройки выделялись в период 80-90-х годов. Большинство границ этих земельных участков не определены на местности. Предельные параметры использования отдельных земельных участков (по регламентам ПЗЗ для зоны К-1) в основном соблюдаются. Но их расположение требует упорядочивания.

Красные линии на рассматриваемой территории, как и во всем городском поселении, не установлены.

Особо охраняемые природные территории местного, регионального и федерального значения, согласно имеющейся градостроительной документации, на рассматриваемой территории отсутствуют.

Ограничения, связанные с расположением памятников истории и культуры и зон их охраны, отсутствуют.

Местность преимущественно равнинная, с уклоном на юго-восток в основной части и на северо-запад в восточной части — в сторону ручья Бабья. Ручей протекает между двумя частями рассматриваемого кадастрового квартала. Основная часть имеет перепад рельефа 6-8 метров. Восточная часть, свободная от застройки, местами покрыта зарослями деревьев; перепад рельефа составляет 5 метров.

По территории проходят транзитные участки действующих воздушных ЛЭП -10 кВ, воздушных и кабельных линий связи. В северной части имеются сети водопровода и канализации.

1.2. Характеристика климатических условий.

Климатические данные даются на основании СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» и данными наблюдений на метеостанции г. Кинешмы.

Сезонные особенности

Зима умеренно-холодная и снежная. Для зимы характерна циклоническая деятельность, которая сопровождается большим количеством осадков и сильным ветром. Оттепели наблюдаются почти ежегодно. Зима наступает с переходом среднесуточной температуры воздуха ниже 0° в конце октября и продолжается в среднем 160 дней.

Весна наступает в конце третьей декады марта и продолжается в среднем 36 дней. В апреле идёт быстрое нарастание среднесуточных температур. Ранняя весна сопровождается возвратами холодов и поздними заморозками.

Летом ослабевает циклоническая деятельность, погода стоит тёплой иногда жаркой. Для летнего периода характерны кратковременные ливневые дожди и грозы, нередко сопровождаемые шквалом. Западные циклоны приносят дождливую погоду и похолодание. Лето наступает в середине мая и продолжается в среднем 124 дня.

Осень наступает в середине сентября и продолжается до конца октября в среднем 1,5 месяца. В этот период преобладает западный перенос воздушных масс. Погода бывает прохладной и дождливой. Обычно в сентябре ещё наблюдаются возвраты тепла, которые продолжаются 7-10 дней.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0133300031718000010

Лист

4

Температурный режим.

Среднегодовая температура воздуха составляет +3,3°C. Январь самый холодный месяц со среднемесячной температурой -11,6°C, а июль – самый тёплый месяц со среднесуточной температурой +18,5°C.

Последние весенние заморозки могут образовываться в период с конца третьей декады апреля до середины июня. Первые осенние заморозки образуются в период с конца августа до конца сентября. В среднем продолжительность безморозного периода составляет 133 дня. Устойчивые морозы в среднем наступают в конце второй декады ноября и продолжаются 118 дней до середины марта.

Максимальная глубина промерзания почвы за зимний период составляет 160 см.

Влажность воздуха и осадки.

Местность относится к зоне достаточного увлажнения. Среднегодовая относительная влажность воздуха составляет 79% с максимумом зимой 82-87 % и минимумом в мае – 66%. Среднегодовое количество осадков равно 744 мм. Преобладающее количество осадков (~ 70%) выпадает в тёплый период года с апреля по октябрь и составляет в среднем 461 мм. В холодный период года выпадает 283 мм осадков.

Снежный покров появляется в последних числах октября, а устойчивый снежный покров образуется в начале третьей декады ноября. Разрушение и сход снежного покрова происходит в середине апреля. Высота снежного покрова в среднем к концу зимы достигает 46 см. В наиболее снежные зимы она может достигать 76 см, а в малоснежные – 26 см.

Ветровой режим.

В течение года преобладает ветер южного и юго-западного направлений. В холодный период повторяемость этих направлений наибольшая. Летом ветер неустойчив по направлениям.

Среднегодовая скорость ветра равна 3,8 м/сек с максимумом в холодный период 4,3 м/сек и минимумом в июле-августе – 3 м/сек.

Большие скорости ветра более 15 м/сек, наблюдаются в среднем 9 дней в году с преобладанием в январе. Наибольшие скорости ветра, возникающие один раз в 5 лет – 23 м/сек, в 10 лет – 24 м/сек, в 20 лет – 26 м/сек. Слабые скорости ветра 0-1 м/сек, имеют повторяемость в среднем за год 23,7 % с максимумом в июле-сентябре 30-36%.

1.3. Инженерно-геологические данные.

По данным анализа исследования грунтов на территории очистных сооружений (в 2006г.) в геологическом строении площадки на глубину бурения до 5 м принимают участие:

- насыпные грунты техногенного происхождения: песок, супесь, суглинок. Мощность насыпи 1,8-2,2 м, возраст насыпи более 5 лет
- пески мелкие, средней плотности, мощностью слоя 0,5-1,7 м
- суглинки и глины с прослоями песка общей мощностью 2,8-3,2 м.

По данным разведочно-эксплуатационных скважин на воду (в 70-80-х годах) на улице Строителей верхний слой геологического разреза

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0133300031718000010

представляет песок коричневый, мелкозернистый, сухой. Глубина залегания слоя до 4,5 м. Глубина залегания водоносного слоя — 27 м, глубина установившегося уровня — 13,2 м.

2. Варианты планировочных решений застройки территории

Рассмотрено несколько вариантов освоения свободных территорий и дан сравнительный анализ по этим вариантам.

Вариантом планировки рассмотрено, в целях формирования улицы Новая, размещение вдоль автодороги индивидуальной жилой застройки (ИЖЗ). Предложено небольшое количество одноэтажных жилых домов с установлением территориальной зоны Ж-1. Вариант не принят по причинам:

- у населения п. В.Ландех нет спроса на ИЖС на этой окраине населенного пункта. Следует также учитывать существующую и прогнозируемую демографическую ситуацию.

- территория не является очень благоприятной для нового строительства, на юг идет понижение рельефа.

Предлагался вариант дополнительного размещения садово-огородных участков — восточнее уже существующих. Вариант не принят по причинам:

- у населения в настоящее время нет спроса на такие участки на данной территории;

- территория является не благоприятной для освоения: на поверхности есть кочкарник, к ручью — заболоченность. Лучше ее использовать как пастбище, особенно с учетом того, что в существующих ЛПХ есть домашние животные и птица: коровы, козы, куры.

Варианты изъятия земельных участков, находящихся под воздушными ВЛ и на линии канализации для освобождения их охранных зон, не приняты по просьбам жителей, являющихся владельцами этих земельных участков.

В согласованном варианте принято сохранить, по возможности, существующую застройку и соответствующие землеотводы. Однако необходимо учитывать регламенты градостроительного зонирования на текущий период для территориальной зоны К-1 «Зона коллективных садов». Размеры земельных участков, а также назначение хозяйственных построек должны соответствовать предельным параметрам разрешенного использования недвижимости, установленными в ПЗЗ. В соответствии с Законом №217-ФЗ (действ. с 1.01.2019 г) возможно осуществить постепенный перевод территории под садовые или под огородные участки с организацией некоммерческого товарищества.

Рассмотрены различные планировочные варианты освоения восточной части кадастрового квартала. На свободном участке, благоприятном для строительства, на площади 3-5 га можно удобно разместить небольшой объект с ограничением СЗЗ до 100 метров. Возможен перевод территориальной зоны в «зону производственных объектов». Недостатком является невозможность организации прямого проезда с ул.Заречная. Этому мешает «вкрапление» небольшого участка зоны «О-1», утвержденной ранее, что является

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0133300031718000010

Лист

6

градостроительной ошибкой. Принято решение о размещении на этой территории объекта коммунального назначения — кладбища. Необходимость данного объекта объясняется тем, что существующее кладбище, расположенное в центре населенного пункта, имеет ограниченный резерв по площади.

Принято решение о размещении новых гаражей боксового типа, ввиду их потребности у населения.

Планируемые параметры объектов местного значения должны соответствовать действующим нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Новые объекты в утверждаемом варианте будут необходимы для населения прилегающих жилых кварталов.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов

3.1. Архитектурно - планировочные решения

На рассматриваемой территории есть два производственных объекта — очистные сооружения и АЗС, и один объект общественного назначения — магазин. Производственные объекты имеют санитарно-защитные зоны (СЗЗ), установленные в градостроительной документации по санитарной классификации предприятий в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В состав действующих очистных сооружений входят: канализационная насосная станция (КНС), производственное здание, технологическая установка очистки, иловые площадки, биологический пруд, а также пруд, не задействованный в технологической схеме. Очистные сооружения прошли реконструкцию с заменой технологического оборудования в 2010 году, находятся в удовлетворительном состоянии и обеспечивают регламентный режим работы.

Из биологических прудов очищенная и обеззараженная сточная вода сбрасывается в проточный канал, а затем в ручей Бабья. Инженерными изысканиями установлено, что в настоящее время проточный канал превратился в «пруд», а далее — в заболоченный участок, сток воды - неудовлетворительный. Причиной нарушения проточного канала длиной 150 метров, как и русла ручья Бабья в данном месте являются бобры, которые делают запруды на ручье.

Пруд глубиной 1,5 м, находящийся в границах земельного участка, отведенного под очистные сооружения, является не эксплуатируемым. Его целесообразно использовать как противопожарный водоем, который необходим для пожаротушения на прилегающих огородных участках. Перевод земельного участка под прудом в территорию общего пользования будет способствовать также улучшению благоустройства территории очистных сооружений.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №
--------------	--------------	---------------

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

0133300031718000010

Основные сооружения существующей автозаправочной станции: здание АЗС, топливораздаточные колонки — 3 шт., резервуары воды для пожаротушения — 3 шт.

При анализе существующего землепользования установлено, что обозначение границы земельного участка под АЗС является кадастровой ошибкой.

Территории этих действующих производственных объектов сформированы как элементы планировочной структуры.

Здание магазина («Автозапчасти») расположено на отдельном участке в восточной части. Для него в ПЗЗ определён небольшой участок зоны «О-1».

Постоянно проживающего населения на данной территории нет. Поэтому элементы планировочной структуры жилой зоны отсутствуют.

Реконструкция территории комплекса участков для ведения ЛПХ, садоводства и огородничества необходима для приведения существующей застройки в соответствие с градостроительными регламентами.

Необходимо обеспечить проезд для пожарных машин и сделать проходы между сплошной застройкой садово-огородных участков. Для организации проезда необходим снос двух деревянных сараев. Их правовой статус допускает возможность сноса.

Реконструкция территории гаражей индивидуального автотранспорта планируется для расширения комплекса гаражей с увеличением площади и дополнительным количеством — ещё 10 гаражей.

Для размещения новых гаражей для индивидуального автотранспорта целесообразно использовать свободную территорию. Потребность в гаражах имеется у жителей трех многоквартирных домов по ул. Новая на прилегающей территории. На основании Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области 2017г (далее также - НГП), табл. 1.2.1. «Расчётные показатели для автомобильных дорог местного значения», требуется увеличение количества гаражей для данной численности населения. Уровень территориальной доступности (250-300м) является достаточным. На новом участке предлагается разместить 41 гараж боксового типа.

При внесении изменений в действующие ПЗЗ городского поселения предлагается:

1. Увеличить территориальную зону К-1 в основной части кадастрового квартала в направлении очистных сооружений.
2. Уменьшить территориальную зону И-1 в связи с уменьшением площади земельного участка очистных сооружений.
3. Увеличить существующую территориальную зону Т-1 в связи с увеличением площади комплекса гаражей индивидуального автотранспорта.
4. Выделить новую территориальную зону Т-1(южнее существующей) в связи с размещением планируемых гаражей на новой территории.
5. Установить новую территориальную зону С-1 в восточной части кадастрового квартала в связи с размещением планируемого кладбища.

При внесении изменений в действующий генеральный план городского поселения учесть изменения соответствующих функциональных зон. При

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

0133300031718000010

разработке красных линий на территории городского поселения учесть проектные предложения по данному проекту планировки.

Развитие системы социальной инфраструктуры не предусматривается.

3.2. Объекты коммунальной инфраструктуры.

На восточном участке рассматриваемой территории планируется размещение нового объекта сферы ритуальных услуг— кладбища. Планируется территория под первую очередь площадью 2,1 га, с перспективой расширения. СЗЗ данного объекта составляет 100 метров — по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

При выборе территории для размещения кладбища учтены санитарно-гигиенические требования.

Месторасположение объекта следует считать удачным по следующим причинам:

1. Площадка находится вне границ селитебной территории, в пределах населенного пункта, на его окраине.
2. Территория не заболоченная, не затопляемая, нет уклона в сторону селитебной застройки.
3. Грунты, по предварительным данным — сухие, пористые, грунтовые воды на достаточной глубине (более 2 метров).
4. Наличие озеленённой санитарно-защитной зоны.

Согласно НГП, табл.1.2.7 «Расчетные показатели муниципальных мест погребения» площадь объекта превышает минимально допустимый уровень обеспеченности для кладбищ традиционного захоронения (0,33 га на 1 тыс. жителей). Максимально допустимый уровень территориальной доступности не нормируется. Нормы в части разрывов от селитебных территорий соблюдаются.

В дальнейшем проектировании уточняются геологические данные, а так же площадь объекта, с учетом его роли в системе расселения.

Для лучшей связи с прилегающими жилыми кварталами, помимо автотранспорта, планируются дополнительные пешеходные проходы.

3.3. Объекты транспортной инфраструктуры.

Въезды на территорию квартала сейчас возможны как с северной, так и с западной сторон, т. е. с улиц Новая и Строителей.

Предлагается построить новые участки дорог и проезды, разворотные площадки.

Целесообразно размещение гостевых стоянок автотранспорта.

К пожарным водоёмам обеспечивается свободный подъезд пожарных машин.

Предлагается улучшить возможности движения пешеходов. Вдоль автомобильных дорог должны быть устроены пешеходные дорожки и по возможности тротуары. В направлении кладбища следует организовать новые направления пешеходного движения. Ширина тротуаров 1,0-1,5 м, на пути предусмотреть карманы для отдыха (площадка, скамейка).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0133300031718000010

Лист

9

Ближайшая остановка общественного пассажирского транспорта находится на магистральной улице.

3.4. Инженерные сети.

Газоснабжение.

Согласно муниципальной программе "Развитие газификации Верхнеландеховского муниципального района на 2017-2020 годы" для решения проблем теплоснабжения жилищного фонда необходимо улучшение газификации населенных пунктов. В документе сказано:

«Основной целью политики органов местного самоуправления в сфере газификации населенных пунктов Верхнеландеховского муниципального района в период до 2020 года является строительство сетей газоснабжения для центрального поселка Верхний Ландех...»

По планируемой территории в перспективе предусматривается подземная прокладка газопроводов среднего и низкого давления. Этот участок газопроводов предусматривается, в основном, в одной траншее. Предполагается применение полиэтиленовых труб ПЭ100 Газ SDR11 ГОСТ 50838-2009. Прокладка предусматривается вдоль автодорог по улице Новая и улице Строителей. Допустимое расстояние от подземного газопровода до коммуникаций, зданий и сооружений в соответствии с СП 62.13330.2011*

Окончательная схема прокладки газопровода определяются при дальнейшем проектировании.

Водоснабжение.

Водоснабжение существующих потребителей - производственных объектов - осуществляется от действующей сети водоснабжения. К очистным сооружениям и к АЗС идут водопроводы с прилегающей территории.

Существующие сети водоснабжения не изменяются.

Для обеспечения наружного пожаротушения деревянных строений садово-огородных участков, ввиду отсутствия сети водопровода с гидрантами, предлагается использовать открытые искусственные пожарные водоемы.

Следует использовать существующие водоёмы и пруды, и планировать новые.

Водоотведение.

Существующее водоотведение от внешних объектов производится по сети хозяйственно-бытовой канализации. Стоки поступают на действующие очистные сооружения, расположенные на рассматриваемой территории.

Существующие сети водоотведения не изменяются.

Ливневая канализация.

Ливневые стоки на рассматриваемой территории отводятся естественным путем в пониженные места, в направлении к ручью. При разработке элементов вертикальной планировки предусмотрена организация отвода поверхностных сточных вод с помощью открытых водоотводных канав и лотков. Вдоль местных дорог и проездов создаются необходимые продольные уклоны.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0133300031718000010

Лист

10

Электроснабжение.

Электроснабжение существующих потребителей осуществляется от трансформаторных подстанций, расположенных, в основном, на прилегающих территориях. Линии 0,4 кВ идут от разных фидеров воздушной прокладкой на деревянных и железобетонных опорах.

Одна трансформаторная подстанция расположена на рассматриваемой территории, около АЗС. Охранная зона ЛЭП-10 кВ, идущая к этой ТП, нарушена наличием садово-огородных участков, расположенных вдоль улицы Строителей. Под охранной зоной ЛЭП хозпостройки не допускаются, следует устранить эти нарушения.

Транзитный участок ЛЭП-10кВ пересекает восточную часть планируемой территории и короткий участок на юге основной части территории. В проекте планировки отображена охранная зона.

Из планируемых объектов новыми потребителями электроснабжения являются:

- кладбище (административно-хозяйственная и ритуальная зоны);
- новые гаражи боксового типа — 51 шт.

Подключения возможны к существующим линиям электропередачи, дополнительных ТП не требуется.

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

Мероприятия по защите населения и территорий населённого пункта от воздействия чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий разрабатываются органами местного самоуправления в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.1998 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», Постановления Правительства РФ от 30.12.2003 № 794 «О единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

На планируемой территории кадастрового квартала, а также на прилегающих территориях, отсутствуют объекты техногенного характера с характеристикой потенциально опасных объектов.

При разработке документации по планировке территории учтены требования Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

На территории п. Верхний Ландех расположено действующее пожарное депо, обеспеченное техникой и личным составом, способное ликвидировать пожар в проектируемом микрорайоне. Расстояние от пожарного депо до проектируемой территории примерно 1 км. Поэтому обеспечено время следования пожарных подразделений – 10 мин (для городского поселения) в соответствии с требованиями статьи 76 ФЗ№123.

Проект планировки улучшает планировочную структуру территории для выполнения требований пожарной безопасности.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							0133300031718000010	Лист
			Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

Обеспечивается также беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий ЧС. Дорожная сеть территории имеет связь с внешними существующими дорогами и обеспечивает необходимые подъезды.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности подразделений пожарной охраны определяются по расчёту в соответствии с СП 11.13130.2009.

Согласно СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения» для данного жилого квартала ввиду отсутствия противопожарного водопровода, допускается принять наружное противопожарное водоснабжение из искусственных и естественных водоисточников.

Проектом планировки предусматриваются следующие противопожарные мероприятия:

- реконструкция двух пожарных водоемов;
- строительство нового пожарного водоема;
- обеспечение противопожарных проездов.

Существующий искусственный пожарный водоем, расположенный в 30 метрах от автодороги по улице Новой имеет глубину 1,8 м. Есть подъезд, необходимо устройство площадки с твердым покрытием. Так же требуется чистка водоема.

Существующий пруд около очистных сооружений глубиной 1,5 м, планируется реконструировать под пожарный водоем. К нему выполняется подъезд и площадка с твердым покрытием. Водоем будет расположен на территории общего пользования.

Эти два водоема обеспечат, согласно СП, пожаротушение сооружений на садово-огородных участках в радиусе 200 метров при наличии автонасосов..

Новый пожарный водоем планируется с южной стороны комплекса ЛПХ и садово-огородных участков, рядом с новыми гаражами. Так же необходима разворотная площадка размером не менее 12x12м.

Объем воды во всех искусственных водоемах должен быть не менее 100 м³ (с учётом образования льда в зимний период).

Противопожарный проезд в существующей застройке на садово-огородных участках планируется при реконструкции этой территории. Отдельные деревянные строения подлежат сносу.

Таким образом будет соблюдаться требование СП м4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» - по ограничению площади застройки бессистемно расположенных хозпостроек до 800м².

Мероприятия по гражданской обороне разрабатываются органами государственной власти и органами местного самоуправления городского округа в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне».

Рассматриваемая территория к группам территорий по ГО не относится.

Взаим. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

0133300031718000010

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Особо охраняемые территории регионального и федерального значения на рассматриваемой территории отсутствуют.

Поверхностным водным объектом, расположенном на прилегающей территории, является ручей Бабья. По данным отдела водных ресурсов Верхне-Волжского БВУ, ручей Бабья является правым притоком реки Ландех (бассейн реки Клязьма), имеет протяженность 2,5 км. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса ручья составляют 50 метров. Другие характеристики: средняя ширина ручья 0,8-1,2м, средняя глубина 0,2-0,3м, средняя скорость течения — 0,1м/сек. Исток ручья находится в 1,3 км от рассматриваемой территории, происхождение родниковое.

Отведение (сброс) сточных вод с очистных сооружений является разрешенным режимом водопользования.

Согласно Водного кодекса РФ, ширина водоохранной зоны (ВЗ) и прибрежной защитной полосы (ПЗП) ручья должна быть установлена 50 метров.

Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водного объекта являются ограничениями градостроительной деятельности на восточном участке рассматриваемой территории.

На данной территории водоохранная зона ручья Бабья не нарушается. Однако следует устранить причины заболоченности территории вдоль участка ручья длиной 700 м от автодороги вниз по течению. Причиной являются запруды, сделанные бобрами. Эти животные завелись в озелененной (не лесной) территории вдоль ручья.

Заболоченность этой территории значительно увеличилась в последние годы. Это мешает не только обустройству береговой зоны ручья, но и освоению прилегающих территорий. В данной ситуации мероприятия по уничтожению бобров в целях охраны окружающей среды и восстановлению ручья как природного объекта, являются обоснованными. Для этого надо получить согласование в управлении по охране объектов животного мира Департамента природных ресурсов и экологии Ивановской области.

Предлагается максимальное сохранение естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений.

На озелененных территориях общего пользования предусматривается посадка новых зеленых насаждений, возможна организация спортивной площадки. Озеленение следует развивать в виде свободного размещения групп деревьев и кустарников в сочетании с луговой растительностью.

Природная территория вдоль ручья, в перспективе, после устранения заболоченности, будет иметь не только природоохранное, но и рекреационное значение.

Санитарная очистка территории должна предусматривать рациональный сбор и утилизацию бытовых отходов в соответствии со схемой очистки населенного пункта. Предусмотрена специальная площадка с контейнерами для сбора мусора.

Инва. № подл. Подп. и дата. Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

0133300031718000010

Лист

13

6. Обоснование очередности планируемого развития территории.

Очередность планируемого развития территории требует определения отдельных этапов.

В рамках реализации мероприятия «Проведение комплексных кадастровых работ» федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 №903 местным бюджетам предусмотрено предоставление субсидий в целях софинансирования проведения комплексных кадастровых работ.

Согласно муниципальной программе «Планировка территории и проведение комплексных кадастровых работ на территории Верхнеландеховского городского поселения», срок подготовки проектов планировки и межевания территории кадастрового квартала 37:01:020210 площадью 32,25 га запланирован на 2018 год. Данный кадастровый квартал выбран с целью получения экономического эффекта - притока денежных средств в бюджет поселения за счет увеличения налоговой базы. Подготовка и утверждение документации по планировке территории выполняется в соответствии с ранее утвержденными Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Верхнеландеховского городского поселения.

Следующим этапом будет проведение комплексных кадастровых работ (далее, также ККР). В 2016 году Правительство Ивановской области выпустило Распоряжение № 93-рп от 27.05.2016г. «Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Ивановской области». Муниципальные программы по ККР, в соответствии с этим распоряжением, согласовываются с Департаментом строительства и архитектуры и Департаментом управления имуществом Ивановской области. Согласно муниципальной программе, срок реализации проведения ККР в кадастровом квартале 37:01:020210 запланирован на 2020 год. Следует учитывать, что объемы финансирования в программе носят прогнозный характер и могут уточняться при формировании бюджета на соответствующий период. Таким образом, реальные сроки зависят от объемов субсидии, предоставленной из федерального бюджета и возможностей по финансированию мероприятий программы из бюджета поселения в условиях ограниченности средств.

Значительное количество земельных участков, расположенных в рассматриваемом кадастровом квартале, не имеет точного описания границ, так как в настоящее время кадастровый учет носит «заявительный» характер. Эта основная проблема должна быть решена при осуществлении ККР. Поэтому реконструкция территорий участков для ведения ЛПХ, садоводства, огородничества и гаражей выполняется только после проведения комплексных кадастровых работ, то есть начиная с 2020 года.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							0133300031718000010	Лист
			Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

В тот же период может начинаться строительство новых гаражей индивидуального легкового автотранспорта на сформированных земельных участках.

Реконструкция двух существующих водоемов для целей пожаротушения, их очистка и углубление, оборудование подъездов к ним, а также строительство нового искусственного пожарного водоема может производиться в любое время. Для постоянного удовлетворения потребностей в воде для пожаротушения составляется план мероприятий по обеспечению первичных мер пожарной безопасности.

Прокладка газопроводов среднего и низкого давления по планируемой территории будет после строительства ГРПШ в жилой зоне по улице Новая результате реализации программы газификации. Муниципальная программа "Развитие газификации Верхнеландеховского муниципального района на 2017-2020 годы" носит комплексный характер и предполагает участие в ней органов государственной власти Ивановской области, администрации Верхнеландеховского района, проектных и строительных организаций, привлеченных на конкурсной основе. Газификация должна быть проведена в период с 2018 по 2020 год при условии сохранения объёмов финансирования из областного бюджета. Реальным сроком этапа газификации следует считать 2021-2023 годы.

Начало проектирования и строительства первой очереди кладбища площадью 2,1 га определяется с учетом текущей необходимости и имеющихся возможностей. Первоначально необходимо заключение о гидрогеологических и инженерно-геологических условиях данной территории. После утверждения в генеральном плане объекта похоронного назначения можно окончательно уточнять площадь его территории. При этом следует учитывать срок его эксплуатации для погребений не менее чем в два кладбищенских периода (40 лет и более) и возможности неопределенно долгого срока эксплуатации создаваемого кладбища. При разработке проектной документации выполняются инженерные изыскания сформированного земельного участка. В проектной документации определяется тип кладбища по назначению и погребению (общественное, традиционное), уточняются его функциональные зоны и деление на кварталы и участки. Формируется архитектурно-ландшафтная среда планируемого объекта.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0133300031718000010