Пояснительная записка
(материалы по обоснованию)

Содержание

Введение

1. Общая характеристика территории
1.1. Градостроительная ситуация.
1.2. Климатические данные местности.

2. Определение параметров и границ зон планируемого размещения объектов
2.1. Жилые территории.
2.2. Социальное обслуживание.
2.3. Транспортное обслуживание.
2.4. Инженерно-техническое обеспечение.
2.5. Производственная зона.
2.6. Озеленённые территории общего пользования.

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

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Введение

Проект планировки территории кадастрового квартала 37:01:020207 п. Верхний Ландех Ивановской области выполнен на основании следующих основных исходных данных:

- Постановление Главы Верхнеландеховского муниципального района «О разработке проекта планировки территории и проекта межевания кадастрового квартала 37:01:020207 для проведения комплексных кадастровых работ» от 07.03.2017 № 64-п;
- Техническое задание Управления муниципального хозяйства администрации Верхнеландеховского муниципального района (приложение к муниципальному контракту от 05.06.2017г).
- Данные кадастровых планов в пределах границ проектирования. (Информация о земельных участках, учтенных в государственном земельном кадастре на 06.2017г);

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 (жилого квартала);
- установление параметров планируемого развития элемента планировочной структуры;
- установление зон планируемого размещения объектов;
- образование земельных участков и установление их границ для оптимизации начисления арендных платежей.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенной селитебной территории кадастрового квартала.

Для формирования элемента планировочной структуры и оценки влияния объектов на смежных территориях следует выполнить расширенный комплексный 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.

При подготовке документации по планировке данной территории осуществляется разработка проекта межевания.

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 северо-восточной части населённого пункта. Кадастровый квартал 37:01:020207 имеет площадь 9,82 га.

Планируемая территория ограничена:

- с севера — линией электропередачи 10 кВ и улицей Северная (сформированной как обособленный элемент планировочной структуры);
- с юга — автомобильной дорогой «Мыт - В. Ландех — Затеиха»;
- с востока — водохранилищем и зоной садов и огородов;
- с запада — производственной территорией.

Основная часть территории занята жилой застройкой. Кроме жилых домов, северо-восточную и северо-западную части занимают хозяйственные блоки, гаражи и другие хозяйственные постройки. Хозяйственные блоки расположены также в южной и восточной частях территории. Огороды расположены, кроме придомовых участков, также в восточной части. Южную часть территории, примыкающую к автодороге, занимает природный ландшафт — равнинная местность, покрытая травой с небольшим количеством деревьев и кустарника. Небольшой юго-восточный участок заболочен.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория проектирования расположена в зонах:

Ж-1 — зона малоэтажной застройки с приусадебными участками;

Ж-2 — зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки;

ПК-7 — зона коммунально-складских объектов;

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

Р-2 — городские природные территории.

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

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.

Жилая зона планируемой территории застроена многоквартирными (в основном, двухэтажными) домами и индивидуальными одноэтажными домами. Согласно имеющейся градостроительной документации (генплан и ПЗЗ) многие жилые дома попадают в санитарно-защитную зону (СЗЗ) промышленных предприятий.

Рельеф территории переменный. Общий уклон поверхности — на восток, перепад рельефа составляет 4-5 метров. Грунтовые условия, по имеющимся сведениям, не являются благоприятными для нового строительства, особенно в восточной части.

1.2. Климатические данные местности.

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 0º 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 тёплая иногда жаркая. 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.

Температурный режим.

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

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%.

2. Определение параметров и границ зон планируемого размещения объектов

2.1. Жилые территории

Жилые территории включают в себя следующие функциональные зоны:

- усадебная и одноэтажная застройка с ограничением высоты до 9м;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Усадебная одноэтажная застройка состоит из девяти одно - и двухквартирных отдельностоящих жилых домов с придомовыми участками. Большинство этих домов находятся в южной части рассматриваемой территории. Жилые дома одноэтажные, усадебного типа. Земельные участки примерной площадью от 5 до 12 соток заняты под огороды.

Малоэтажная многоквартирная застройка состоит из четырнадцати многоквартирных жилых домов. Из них двенадцать - двухэтажные, по одному дому — одно - и трехэтажные.

Дома кирпичные, построены в 1967-87 годах, состояние удовлетворительное. Площади ранее отведенных земельных участков каждого дома от 431 до 1726 кв.м.

Нормативные параметры многоэтажной жилой застройки в основном выдерживаются. Дальнейшее возможное развитие застроенной территории жилого квартала, при отсутствии местных нормативов градостроительного проектирования (МНГП) должно проводится согласно нормативов градостроительного проектирования (далее также — НГП) Ивановской области.

При планировании территории существующую жилую застройку целесообразно формировать в виде жилого квартала. Согласно НГП Ивановской области, квартал — это территория размером от 1,5 до 10 га с населением, обеспеченным объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания - в пределах нормативной доступности. В данном случае квартал формируются в виде отдельной группы жилой застройки как элемент планировочной структуры.

Планировочным решением учтена вся сохраняемая существующая жилая застройка, перспективное развитие автодорог и инженерных сетей.

Проектом планировки не предлагается новое жилищное строительство по следующим причинам:

- отсутствие свободных территорий, благоприятных для капитального строительства новых объектов;

- существующая и прогнозируемая демографическая ситуация.

Предлагается для многоквартирных жилых домов улучшение их благоустройства, в том числе отведение земельных участков (под коллективную собственность) с учётом потребностей жителей.

Отводимые земельные участки для многоквартирных домов по новому варианту межевания будут иметь площади от 343 до 1848 кв.м.

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) жилая территория данного квартала разделена на территориальные зоны:

Ж-1 — зона многоэтажной жилой застройки с приусадебными участками;

Ж-2 — зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки;

ПК-7 — зона коммунально-складских объектов;

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

В настоящее время использование территории квартала в территориальных зонах Ж-1, Ж-2, К-1 в основном соответствуют ПЗЗ. Установление производственно-коммунальной зоны ПК-7 следует считать ошибочным.

Семь многоквартирных жилых домов, согласно действующего генерального плана, попадают в санитарно-защитную зону (СЗЗ) промышленных предприятий. Однако в СЗЗ не допускается размещать жилую застройку. Согласно СанПиН, проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации. Поэтому в данном проекте планировки предлагается изменить границы СЗЗ производственных объектов. В дальнейшем следует разработать и утвердить окончательную СЗЗ с размером не более 25 м к жилой застройке.

При внесении изменений в действующие ПЗЗ городского поселения (разр. в 2016г, ООО «АКБ СТАЛЬ») предлагается:

1. Территориальную зону ПК-7 на территории данного жилого квартала исключить. Должны быть установлены жилые или общественно-деловые зоны.

2. На прилегающей с востока территории от границы жилого квартала до водохранилища территориальные зоны ПК-7 и К-1 заменить на Р-2. Это необходимо для сохранения водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы водного объекта.

При внесении изменений в действующий проект генерального плана городского поселения (разр. в 2012г., ООО «Авангард») предлагается:

1. Учесть санитарно-защитную зону (СЗЗ) промышленных предприятий по данному проекту планировки.

2. Учесть водоохранную зону (ВЗ) водного объекта по данному проекту планировки.

3. При разработке красных линий на территории городского поселения учесть границы элемента планировочной структуры (жилого квартала) по данному проекту планировки.

Варианты реконструкции существующей застройки рассматривались с учётом того, что деревянные хозблоки и отдельностоящие деревянные постройки сдерживают перспективы развития территории жилого квартала. Необходим снос бессистемно расположенных деревянных хозпостроек (сараи, бани, «гаражи») для освобождения охранных зон ЛЭП и канализации, а также водоохранной зоны. Их правовой статус допускает возможность рассматривать варианты их сноса.

При разработке проекта планировки представлено несколько вариантов и дан сравнительный анализ развития территории по этим вариантам.

Вариант с полным сносом всех этих построек был не принят по просьбам жителей, являющихся их владельцами.

В утверждаемом варианте предлагается постепенный снос (в течении расчетного срока) большинства этих построек, а именно:

- четыре хозблока — при реализации программы газификации и необходимости освобождения территории под модульную котельную;

- отдельно стоящие хозпостройки на площади 2700м^2 — постепенный перевод территории под садово-огородные участки.

В ПЗЗ для оставшихся хозяйственных построек следует выделять жилую зону с условно разрешенным видом использования. В предельных параметрах разрешенного использования недвижимости следует указать размеры земельных участков для этих хозяйственных построек, а также их назначение.

2.2. Социальное обслуживание.

Территория жилого квартала расположена на значительном расстоянии (более 1 км) от общественного центра населенного пункта, поэтому есть необходимость в формировании своей общественной территории.

Действующей градостроительной документацией на территории жилого квартала установление общественно-деловых зон не предусмотрено. Учреждений и предприятий обслуживания в границах жилого квартала нет.

Функции общественного центра выполняет общественно-деловая территория, которая сформирована на прилегающей территории с юго-западной стороны. Здесь функционируют объекты общественного назначения: магазины,кафе, аптека, «Ивтелеком». Есть возможность размещения и других объектов.

Медицинское учреждение (больница) находится в пределах нормативной доступности - 700 метров.

Удаленными объектами социальной инфраструктуры являются школа — 1,4 км, и детский комбинат - 1,1 км. Эти объекты имеют возможность обслуживания населения проектируемой территории (есть свободные места) но не удовлетворяют требованиям относительно радиусов обслуживания.

Предлагается на территории жилого квартала сформировать общественный «подцентр», где расположить дополнительные объекты повседневного обслуживания.

Предусмотрено организовать площадки:

- для игр детей;
- для выездных услуг и отдыха взрослого населения.

На площадке для выездных услуг будет возможность размещать также сезонные сооружения.

Одноэтажное здание (дом №11) целесообразно в перспективе сделать объектом общественного назначения.

После реализации вышеперечисленных предложений система социального обслуживания на территории жилого квартала будет более благоприятной для обеспечения жизнедеятельности граждан.

2.3. Транспортное обслуживание.

Система транспортного обслуживания в жилом квартале имеет свои особенности и требует дальнейшего совершенствования.

Улично-дорожная сеть жилого квартала предназначена для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений.

Проектом планировки предлагается выполнить капитальный ремонт улично-дорожной сети жилого квартала с новыми проездами и улучшением покрытия существующих дорог.

Основной въезд на территорию квартала с юго-западной стороны сейчас является фактически единственным. Предлагается построить новый участок автомобильной дороги на улицу Северная. Таким образом будет сформирован основной проезд. Другие внутриквартальные проезды должны обеспечивать подъезд транспортных средств к жилым домам и другим зданиям.

Предполагается преимущественное использование легковых автомобилей. Целесообразно размещение гостевой стоянки автотранспорта.

Предлагается улучшить возможности движения пешеходов. Вдоль автомобильных дорог должны быть устроены пешеходные дорожки и по возможности тротуары.

Следует организовать новые направления пешеходного движения. Например, в направлении пруда. Вдоль пруда предусмотрено, с учетом существующих деревьев, устройство прогулочной пешеходной аллеи шириной 1,5м, длиной около 80 метров.

Ближайшая остановка общественного пассажирского транспорта находится на магистральной улице у въезда на территорию квартала в пределах нормативной пешеходной доступности.

Реализация вышеперечисленных мероприятий обеспечит создание приемлемой системы транспортного обслуживания.

2.4. Инженерно-техническое обеспечение.

Инженерные сети на планируемой территории в настоящее время подключены к существующей инженерной инфраструктуре. Источники теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения расположены на прилегающих территориях.

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:

«Программа носит комплексный характер и предполагает участие в ней центральных исполнительных органов государственной власти Ивановской области, администрации Верхнеландеховского муниципального района, проектных и строительных организаций. …

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, создание условий для строительства новых блочных модульных котельных, теплотрасс, газификации жилого фонда, объектов социальной сферы, где основным видом топлива является природный газ.»

Программой предусмотрено строительство модульной котельной и ГРПШ в жилой зоне многоквартирных домов по ул. Строителей.

На основании анализа предварительной схемы газоснабжения п. Верхний Ландех предлагается прокладка газопровода среднего давления вдоль северной границы прилегающей производственной территории.

На территории рассматриваемого жилого квартала прокладка планируемого газопровода предлагается подземной из полиэтиленовых труб ПЭ100 газ SDR11 Ø 110х10мм.

Минимальные расстояния от подземного газопровода до зданий и сооружений предусматриваются по табл.43 НГП Ивановской области.

Проектом планировки предусматривается размещение автономной блочной газовой котельной мощностью 2,5МВт с расстоянием от жилых домов не менее 50 метров.

Для редуцирования газа со среднего давления до низкого рядом с котельной размещается отдельно стоящий шкафной газорегуляторный пункт (ГРПШ).

Распределительные газопроводы низкого давления далее прокладываются к потребителям — жилым домам (многоквартирным и частного сектора). Газопровод низкого давления (распределительный после ГРПШ) — предположительно ПЭ100 SDR 17,6х110х6,3мм. Схема и способы прокладки определяются при дальнейшем проектировании.

Расход газа на автономную модульную котельную — 300 м3/час., расход газа для ГРПШ — 100 м3/час., общий расход газа — 400 м3/час.

Теплоснабжение.

Теплоснабжение существующих объектов на планируемой территории - жилых многоквартирных домов - в настоящее время осуществляется от действующей мазутной котельной (№3), расположенной на производственной территории в 200м от потребителей. Существующая теплотрасса канальной и наземной прокладки имеет значительный физический износ.

Для обеспечения потребности в тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение проектом планировки предусматривается реконструкция тепловой сети.

Расход тепла составляет: на отопление — 1,92 Гкал/час, на горячее водоснабжение — 0,2 Гкал/час.

Участки существующей 2-х трубной тепловой сети на вводах в многоквартирные жилые дома предлагается подключить к проектируемому участку теплотрассы Ду 150 от новой котельной. Новый участок теплотрассы предполагается выполнить протяженностью 130м в подземном канале. Трубопроводы горячего водоснабжения Ду 65(40) прокладываются в том же канале

Расстояние по горизонтали (в свету) от канала подземной тепловой сети до фундаментов зданий и сооружений предусматривается не менее 2м по табл. 43 НГП Ивановской области.

Расстояние по горизонтали (в свету) между соседними подземными инженерными коммуникациями при их параллельном размещении предусматривается по табл.44 НГП Ивановской области.

Вблизи домов № 17,18,19 предполагается устройство тепловой камеры. Необходима прокладка отдельных участков существующей тепловой сети — 83м. Возможен перенос небольшого участка водопровода.

Отопление и горячее водоснабжение жилых домов частного сектора предполагается от индивидуальных газовых котлов.

Водоснабжение.

Водоснабжение жилой застройки квартала осуществляется по сети холодного водоснабжения от действующей артезианской скважины, расположенной в северо-западной части территории на границе с производственной зоной (скважина №7). Зоны санитарной охраны (ЗСО) водозабора не обустроены и нарушены существующей застройкой (гаражами).

В перспективе следует предусмотреть строительство нового водозабора с нормативным выделением ЗСО-I и ЗСО-II. Это возможно на прилегающей территории в северо-западном направлении. Требуемый напор в сети водопровода — 22 м.вод.ст. Качество воды должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

К существующему водопроводу подключается новый потребитель — автономная котельная. Новый участок водопровода Ø50 протяженностью 56м необходимо прокладывать от поверхности земли на 0,5м ниже глубины промерзания грунта. Трубы укладываются на естественный грунт ненарушенной структуры.

Расстояния по горизонтали (в свету) от проектируемого водопровода до зданий принимается не менее 5м по табл.43 НГП Ивановской области.

Расчетное водопотребление составляет:

- многоквартирные дома — 80 м3/сут.
- частный сектор — 12 м3/сут.

- общее водопотребление — 92 м3/сут.
- общее водопотребление максимальное — 110 м3/сут.
- потребность в горячей воде — 31,0 м3/сут.

Для обеспечения наружного пожаротушения, ввиду отсутствия гидрантов на сети водопровода, предлагается размещение двух пожарных резервуаров объемом по 60м3.

Устройство противопожарного водопровода в данном случае является нецелесообразным экономически, а также технически — недостаточны производительность и напор.

Водоотведение.

Существующее водоотведение производится по самотечной сети хозяйственно-бытовой канализации. Стоки поступают на действующие очистные сооружения, расположенные в 300м от рассматриваемой территории в юго-западном направлении.

Объектами водоотведения являются жилые дома, имеющие водопровод.

Новым объектом водоотведения является автономная котельная, от нее идет участок самотечной канализации Ø150, протяженностью 30м.

Расчетные расходы по водоотведению равны расходам по водоснабжению.

Ливневая канализация.

Ливневые стоки на рассматриваемой территории отводятся естественным путем в пониженные места, в основном в восточном направлении. При разработке элементов вертикальной планировки предусмотрена организация отвода поверхностных сточных вод с помощью открытых железобетонных лотков. Вдоль автомобильных дорог создаются необходимые продольные уклоны.

Электроснабжение.

Электроснабжение существующих потребителей жилого квартала осуществляется от трансформаторной подстанции КТП №8, расположенной на производственной территории примерно в 200м в западном направлении. Линии электропередачи 0,4кв идут по нескольким фидерам воздушной прокладкой на деревянных или ж.б. опорах алюминиевыми проводами.

Электроснабжение новой котельной предполагается выполнить от ж.б. опоры у дома №20. Алюминиевый кабель типа АВБбШВ прокладывается в земляной траншее длиной 60м, глубиной не менее 0,7м.

Вдоль границы планируемой территории с северной стороны проходит ЛЭП-10кв (от понизительной ТП-35/10 с юго-востока).

Охранные зоны ЛЭП-10кв (по 10м) и ЛЭП-0,4кв (по 2м) нарушены наличием хозпостроек. Особенно много сараев под ЛЭП-10кв, требуется снос этих построек.

В юго-восточной части ЛЭП-0,4кв проходит над двумя огородами частного сектора. Требуется устранить эти нарушения или установить сервитуты.

Сети связи.

Сети связи в жилом квартале существующие воздушные, возможно их дальнейшее развитие.

В каждом жилом здании должны предусматриваться телефонизация, подключение кабельного телевидения, интернета.

Слаботочная кабельная канализация предназначена для прокладки кабелей следующих систем: система телефонизации, система проводного радиовещания, компьютерная сеть, кабельное телевидение.

Проектирование линейно-кабельных сооружений должно осуществляться с учетом перспективного развития первичных сетей связи.

Потребное количество телефонов для объектов жилой территории следует принимать из расчета одного телефона в одной квартире.

При дальнейшем проектировании устройств связи и сигнализации следует предусматривать возможность управления системой оповещения населения по сигналам гражданской обороны и по сигналам чрезвычайных ситуаций.

Выбор, отвод и использование земель для линий связи осуществляется в соответствии с требованиями СН 461-74.

2.5. Производственная территория.

Производственная территория, примыкающая к жилой зоне с западной стороны, ранее принадлежала ООО «Верхнеландеховская ПМК-3». Сейчас на ней размещаются разные предприятия: несколько пилорам (лесопильное производство), котельная №3, мастерские, склады, многопрофильные предприятия. Территория расположена в черте городского поселения, поэтому возникает необходимость установления санитарно-защитных зон (СЗЗ) по санитарной классификации предприятий в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В случае негативного влияния производственных объектов на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности или перепрофилирование предприятия. Сокращение санитарно-защитных зон действующих производств возможно также путем технического перевооружения и применением новых прогрессивных технологий. Для группы данных предприятий целесообразно установление единой СЗЗ с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников загрязнения. Санитарно-защитная зона предприятий должна быть максимально озеленена.

Проектом планировки предлагается установление единой СЗЗ на расстоянии 25 метров от границы (ограждения) производственной территории. Таким образом в СЗЗ не будут попадать многоквартирные жилые дома.

Согласно НГП Ивановской области, при реконструкции производственных зон территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения. Поэтому в полосе примыкания производственной территории к жилой зоне следует размещать общественно-административные объекты производственной зоны и озеленение.

Производственная территориальная зона при реконструкции существующих производственных предприятий должна проектироваться в соответствии с требованиями правил землепользования и застройки городского поселения.

2.6. Озеленённые территории общего пользования.

Согласно НГП Ивановской области, площадь озелененных территорий общего пользования, размещаемых на селитебной территории, следует принимать 6м2/чел., то есть для данного квартала не менее 2,2 га. На планируемой территории, согласно ПЗЗ, в южной части установлена зона городских природных территорий, площадью примерно 1,1га.

В эту зону не вошла территория между жилой застройкой и водохранилищем, что следует считать ошибочным. Это территория нарушена застройкой дома №23а.

На планируемой территории озеленение в виде зеленых насаждений следует развивать:

- в составе жилой застройки;
- в южной части как озеленение санитарной зоны автодороги;
- вдоль водохранилища, в ее водоохранной зоне;
- в СЗЗ производственных объектов (в т.ч. перспективной модульной котельной).

В составе жилой застройки в площадь озелененных территорий включается озеленение площадок для отдыха, для игр детей, спортплощадок, а также вдоль проездов и пешеходных дорожек.

Озеленение рекомендуется в виде свободного размещения групп деревьев и кустарников в сочетании с луговой растительностью.

В общей системе озеленения жилой застройки следует учитывать озеленение и благоустройство усадебных участков.

Озелененную территорию вдоль водохранилища целесообразно превратить в рекреационную зону для сохранения существующего природного ландшафта и создания экологически чистой природной среды.

3. 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 жилого квартала, а также на прилегающих территориях, отсутствуют объекты техногенного характера с характеристикой потенциально опасных объектов.

При разработке документации по планировке территории выполнены 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 1,5 км. Поэтому обеспечено время следования пожарных подразделений – 10 мин (для городского поселения) в соответствии с требованиями статьи 76 ФЗ№123.

Проект планировки территории улучшает планировочную структуру жилого квартала для выполнения требований пожарной безопасности как территории в целом, так и конкретных зданий и сооружений. Обеспечивается также беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий ЧС, эвакуации людей за пределы территории на чрезвычайный период, проведение мероприятий по охране территории. Дорожно-уличная сеть территории имеет связь с внешними существующими дорогами и обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

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.

Проектом планировки предусматриваются следующие противопожарные мероприятия:

- строительство противопожарного пирса;
- размещение пожарных резервуаров;
- обеспечение противопожарных проездов;
- снос отдельно стоящих деревянных хозпостроек (сараев).

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.»

Противопожарный пирс предусматривается на существующем водоеме с восточной стороны. Этот пруд, расположенный на естественном водотоке, является удобным для его использования в качестве пожарного водоема. Предусмотрен подъезд с площадкой с твердым покрытием.

Пожарные резервуары, 2 шт. емкостью по 60м^3 каждый, размещаются на производственной территории с западной стороны. Предлагается установка металлических подземных резервуаров (заглубление от верха — 0,7м).

Пирс на водоеме и пожарные резервуары обеспечивают (согласно СП) обслуживание ими зданий, находящихся в радиусе 200м при наличии автонасосов.

Обеспечение противопожарных проездов осуществляется путем проведения капитального ремонта улично-дорожной сети и увеличением ширины проездов на отдельных участках (например — проезд к пирсу). Обеспечивается проезд к каждому зданию.

Снос отдельностоящих деревянных построек в северо-восточной части жилого квартала позволяет ограничить площадь застройки бессистемно расположенных хозпостроек до 800м². Таким образом будет соблюдаться требование СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

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.

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

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

Водным объектом, расположенном на прилегающей территории, является водохранилище (пруд).

Это искусственный водоем на водотоке. Площадь поверхности водохранилища около 1,3га.

Водотоком является ручей Бабья.

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

Для хозяйственных целей ручей предприятиями не используется. Ниже по течению есть сброс сточных вод (разрешенный режим водопользования).

Согласно Водного кодекса РФ, «ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока». Таким образом, ширина водоохранной зоны (ВЗ) и прибрежной защитной полосы (ПЗП) пруда должна быть установлена 50 метров.

Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водного объекта являются ограничениями градостроительной деятельности с восточной стороны для рассматриваемой территории.

В настоящее время пруд используется местным населением для купания, стирки, потребления воды в хозяйственных целях. Также является местом отдыха, разведения рыбы и водоплавающей птицы.

В границах ВЗ размещены огороды, есть гаражи и хозпостройки, в т.ч. «самострои».

Проектом планировки предлагается снос гаражей и всех построек, не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, расположенных в ВЗ. Необходимо соблюдать все ограничения хозяйственной и иной деятельности на территории водоохранной зоны водного объекта согласно Водного кодекса РФ. Предлагается использовать береговую полосу пруда для рекреационного освоения, отдыха местного населения. Следует устранить причины заболоченности участка южнее пруда, вызванные нарушениями водоохранной зоны ручья Бабья.

Планировочный квартал с зоной многоквартирной застройки вплотную примыкает к производственной зоне.

На территории бывшей «Верхнеландеховской ПМК» сейчас действуют несколько более мелких предприятий, которые как производственные объекты, могут быть источником загрязнения окружающей среды. Требуется установление санитарных зон каждого предприятия. На этой территории следует отдавать приоритет развитию мало вредных производств с автономными системами теплоснабжения.

Проектом планировки предусматривается значительное ограничение общей санитарно-защитной зоны (СЗЗ) производственной территории. СЗЗ устанавливается на расстоянии 25 от границы бывшей ПМК (вместо 100м ранее). Это осуществляется путем технического перевооружения или изменением деятельности предприятий.

Предусмотрено максимальное сохранение естественного рельефа почвенного покрова и существующих древесных насаждений.

Предлагается увеличение озелененных территорий и посадка новых зеленых насаждений, организация площадок для игр детей и отдыха взрослых.

Санитарная очистка территории должна предусматривать рациональный сбор и утилизацию бытовых отходов в соответствии со схемой очистки населенного пункта. Вывоз твёрдых бытовых отходов осуществляется специализированным автотранспортом. Контейнеры располагаются на специальных площадках, расположенных на требуемом расстоянии от жилой застройки.

На планируемой территории необходимо обеспечивать достижение нормативных требований, определяющих качество атмосферного воздуха, почвы и воды.