

**ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ: 38:28:010408:2793,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ,
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД САЯНСК»,
Г. САЯНСК, МИКРОРАЙОН МИРНЫЙ.**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

**АЛЬБОМ 2
Материалы по обоснованию**

						2793-21-ППТ/ПМТ			
Изм	Кол	Лист	Лист	Подп.	Дата				
						Российская Федерация, Иркутская область, Муниципальное образование «город Саянск», г. Саянск, микрорайон Мирный.	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Большаковский			2021		ППТ	1	13
Н. контроль		Большаковский					ООО «Ново-Строй»		
Проверил		Большаковский							

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение документа	Наименование	Стр.
1	2	3
АЛЬБОМ 2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ <u>Материалы по обоснованию</u>	
2793-21-ПЗ.2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
		стр
	1. Общие сведения	5
	2. Современное использование территории проектирования	6
	3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	6
	4. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	8
	5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	8
	6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	10
	7. Обоснование очередности планируемого развития территории	13
	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
2793-21-ППТ	Схема организации движения транспорта М 1:1000	Лист 1

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

						2793-21-ПЗ.2	Лист
Изм	Кол уч	Лист	№пк	Подп	Дата		4

2. Современное использование территории проектирования

Территория ограничена с северной, восточной и южной стороны земельного участка лесным массивом, с западной – застройкой малоэтажными блокированными жилыми домами и территорией общего пользования. Территория застройки расположена в северо-восточной части г. Саянска на землях населенных пунктов.

Примерное расстояние территории проектирования до основных структурообразующих элементов города: - до центра города 2,0 км -до автовокзала около 400 м. Проект планировки охватывает территорию площадью 65 756 кв.м.

Существующей жилой застройкой в границах проекта планировки нет. Рельеф участка не изменен деятельностью человека: в границах земельного участка лесной массив.

Краткая климатическая характеристика:

Климатический район – I

Подрайон – IV

Расчетная температура наружного воздуха - -42°С

Скорость напора ветра – 38 кг/м²

Вес снегового покрытия – 120 кг/м²

Расчетная сейсмичность – 8 баллов.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

На проектируемой территории и прилегающих к ней участках особо охраняемых природных территорий (ООПТ) и объектов историко-культурного наследия нет. В государственном кадастре особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения отсутствуют сведения об особо охраняемых природных территориях местного значения, расположенных на территории муниципального образования (город Саянск, Иркутской области; Письмо Службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области №02-76-812/21 от 10.02.2021). Земельный участок находится за пределами 1-го пояса зоны санитарной охраны источников и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения и соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям, правилам и нормативам СанПиН 2.1.2.2645- 10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Функциональное использование территории в период подготовки проекта планировки не ограничено прохождением по участку инженерных сетей и коммуникаций.

Проектом осуществляется формирование застройки территории в соответствии с генеральным планом городского округа муниципального образования «город Саянск» и видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» для функциональных зон в границах проекта планировки. Объекты федерального и регионального значения на данной территории отсутствуют.

Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» на вышеуказанной территории установлена зона градостроительного освоения (ГО), выделенная с целью развития неосвоенных, свободных от застройки территорий. Генеральным планом городского округа муниципального образования «город Саянск», на вышеуказанной территории установлена следующая функциональная зона: ЖЗ-2 – зона застройки малоэтажными и блокированными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный). В проекте планировки предлагается отразить зонирование в соответствии с генпланом городского округа муниципального образования «город Саянск». То есть территория

						2793-21-ПЗ.2	Лист
Изм	Кол уч	Лист	Этпк	Подп	Дата		6

должна застраиваться индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.). Также предлагается разместить на территории проезды к объектам капитального строительства.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 1

Категория земель	Земли населенных пунктов
Муниципальное образование	«город Саянск» Иркутской области
Населенный пункт	город Саянск
Кадастровый квартал	38:28:010408
Объект планировки и межевания	Часть застроенного квартала
Площадь территории планировки и межевания	65 756 кв.м

Таблица 2

№	Показатели	Ед. изм.	Кол-во
1	Территория	кв. м.	65 756
1.1	Площадь проектируемой территории		
	В том числе:		
	- территория жилой застройки	кв. м.	49 363
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	кв. м.	16 393
1.1	Объекты планировки за границами земельного участка		
	В том числе (в границах кадастрового квартала 38:28:010408):		
	Подъезды к земельному участку	кв. м.	1205
	Территория под объекты коммунальной инфраструктуры	кв. м.	655
	Процент озеленения	%	67,4
2	Жилищный фонд		
	Этажность застройки	этаж	1
	Количество домов	шт.	32
	Площадь застройки	кв.м	5043,2
	Жилая площадь домов	кв.м	3497,6
	Общая площадь домов	кв.м	4870,4
	Процент застройки	%	7,6

							2793-21-ПЗ.2	Лист
Изм	Кол уч	Лист	Лист	Подп	Дата			7

3	Транспортная инфраструктура	кв. м.	3983
	Протяженность улично-дорожной сети		
	- проезды в пределах проектируемой территории	м	724
	- подъездные пути (за границами земельного участка)	м	133
	- тротуары	м	949

4. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Проектом планировки предусматривается использования населением проектируемой жилой застройки существующих объектов общественного, социального назначения и обслуживания, расположенных в шаговой доступности.

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

Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера.

Чрезвычайная ситуация (ЧС) — обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения. На проектируемой территории возможны аварии на системах жизнеобеспечения энерго-, тепло-, водоснабжения и канализации. Для их ликвидации и подачи энергоносителей потребителям по дублирующим сетям в городе создается штаб по ликвидации чрезвычайных ситуаций. Кроме того, постоянно действуют службы экстренного реагирования города. Наиболее опасными природными явлениями для г. Саянска являются грозы, сильные морозы, ливни, снегопады, гололед, сильные ветры.

Климатические воздействия, перечисленные выше не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья людей, находящихся в здании, за исключением ураганов и смерчей. Однако, они могут нанести ущерб самому зданию, поэтому в проектной документации на жилые дома предусмотрены технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений. К основным группам заблаговременно предупредительных мероприятий по снижению возможных разрушений и потерь при ураганах и смерчах относятся оценка и проверка прочности относительно слабых элементов конструкций зданий и их укрепления с целью обеспечения сохранности при воздействии ураганных ветров. Важной задачей является организация своевременного оповещения с целью отключения электроэнергии на объекте строительства и обеспечения безопасности жильцов. Затопление территории и подтопление фундаментов при ливневых дождях предотвращается

						2793-21-ПЗ.2	Лист
Изм	Кол уч	Лист	Лист	Подп	Дата		8

сплошным водонепроницаемым покрытием, устройством отмостки и планировкой территории с уклонами в сторону ливневой канализации. Элементы здания рассчитаны на восприятие ветровых и снеговых нагрузок, характерных для данной местности.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Защита населения от поражающих факторов современного оружия в условиях военного времени является главной задачей гражданской обороны. В соответствии со СНиП 2.01.51-90 и директивными указаниями правительственных органов защите подлежит все трудоспособное население, проживающее и работающее на территории застройки. Нетрудоспособное население по планам гражданской обороны должно быть заблаговременно эвакуировано в загородную зону. Работающие смены укрываются по месту работы. Основной способ защиты трудоспособного населения — укрытие в защитных сооружениях, оборудованных с учетом требований ИТМ ГО. Оповещение. Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории, при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывоопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения:

- с использованием радио, телевидения;
- передвижных средств громкоговорящей связи;
- с помощью стационарных установок общегородской сети оповещения. Экстренная голосовая связь осуществляется при помощи пунктов, оборудованных микрофоном и громкоговорителем. При нажатии на кнопку вызова устанавливается связь с оператором районного центра мониторинга. Затем либо на пункт экстренной связи наводится поворотная камера, установленная на одном из соседних зданий для наблюдения за местами массового скопления людей, либо задействуется специальная смонтированная в пункте камера. На монитор оператора, с которым осуществляется связь, выводится изображения пункта экстренной связи и находящегося там человека, а также карта с отмеченным на ней местом расположения пункта.

Противопожарные мероприятия.

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики. Их важность предопределяется размерами ущерба, который могут привести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения. На проектируемой территории не планируется строительство объектов, опасных с точки зрения взрывопожароопасности, нет таких объектов и на сопредельных территориях. Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть: - обеспечивает удобные подъезды ко всем зданиям и сооружениям пожарной, спасательной и аварийной техники; - имеет закольцованные проезды, отстойно-разворотные площадки для спасательной, аварийной и пожарной техники. Для обеспечения наружного пожаротушения на всех линиях водопровода установлены пожарные гидранты с обеспечением подъездов к ним и водоразборным колодцам. Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредоточиваемого и эвакуируемого населения, важнейших военных и народнохозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных аварийно-спасательных работ. Запроектированная и существующая улично-дорожная сеть в целом соответствует требованиям норм ИТМ ГО.

						2793-21-ПЗ.2	Лист
							9
Изм	Кол уч	Лист	№пк	Подп	Дата		

6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране атмосферного воздуха.

С целью защиты атмосферного воздуха от загрязняющих веществ необходимо на стадии строительных работ соблюдение следующих мероприятий:

- осуществлять выполнение работ в процессе строительства минимально необходимым количеством технических средств;
- регулярно проверять состав выхлопов автомобилей и не допускать к работе технику с повышенным содержанием вредных веществ.
- при длительных перерывах в работе (более 15 минут) запрещается оставлять механизмы с включенными двигателями.
- запрещается разведение костров и сжигание любых видов материалов и отходов на строительной площадке;
- строительные машины и оборудование должны находиться на объекте только на протяжении периода производства соответствующих работ;
- при перевозке сыпучих материалов во время строительства объекта необходимо исключать возможность потерь и загрязнения окружающей среды по пути следования и при перевалке грузов.

Все виды работ, связанные с загрузкой, транспортировкой и разгрузкой сыпучих материалов должны быть механизированы и по возможности герметизированы (кузов автотранспорта накрывать брезентом, осуществлять орошение сыпучих материалов).

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова.

В период строительства должны быть проведены следующие мероприятия:

- почвенно-растительный слой в границах прокладываемых трасс электрических сетей и в местах строительства ТП должен быть срезан и уложен на участке проведения работ;
- место временного хранения срезанного почвенно-растительного слоя должно быть выбрано с условием недопущения проезда строительной техники, размыва и развеивания;
- при проведении работ в теплое время года необходимо предусмотреть увлажнение срезанного почвенно-растительного слоя;
- после проведения строительных работ срезанный почвенно-растительный слой должен быть уложен на прежнее место.

При освоении рассматриваемой территории, участки с нарушенным почвенно-растительным слоем будут рекультивированы в соответствии с планом застройки и благоустройства.

Мероприятия по рациональному использованию и охране вод и водных биоресурсов на пересекаемых линейным объектом реках и иных водных объектах.

Водные объекты в районе строительства отсутствуют.

Мероприятия по рациональному использованию общераспространенных полезных ископаемых, используемых при строительстве.

Месторождения с разведанными и утвержденными запасами общераспространенных полезных ископаемых и месторождений пресных подземных вод в районе строительства отсутствуют. В качестве мероприятий по рациональному использованию общераспространенных полезных ископаемых, используемых при строительстве, рекомендуется повторное использование отходов инертных материалов, образовавшихся в процессе строительства. Мероприятия по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению опасных отходов. Отходы производства и потребления на период строительства.

Все отходы должны храниться с соблюдением требований, предъявляемых к хранению соответствующих их видов. В результате исключается вредное влияние отходов, образованных

						2793-21-ПЗ.2	Лист
							10
Изм	Кол уч	Лист	№пк	Подп	Дата		

при строительстве на окружающую среду. Обтирочный материал, загрязненный маслами образуется при техническом обслуживании дорожной техники, работающей на строительной площадке. Нормативное количество обтирочного материала, загрязненного маслами, при техническом обслуживании строительной техники определяется по формуле: $Q_{об.м} = t \times H \times K_{загр.} \times 10^{-3}$ где t - количество часов работы строительной техники, час.; H - норма расхода обтирочного материала за час. $K_{загр.}$ - коэффициент, учитывающий наличие примесей, доли от 1. Норма расхода обтирочного материала за 1000 час работы в соответствии с ОНТП 18-85 составляет 5-40 кг, в среднем 20 кг. Коэффициент, учитывающий наличие примесей составляет 1,15. Обтирочный материал, загрязненный маслами, собирается и накапливается в металлическом ящике с крышкой, а затем сдается на утилизацию организации, имеющей соответствующую лицензию. Мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный) - 4 класс опасности. Код 7 33 100 01 72 4. Данный вид отходов является продуктом жизнедеятельности рабочих, занятых на строительстве объекта. Нормативное количество образования мусора от бытовых помещений определяется на основе удельных показателей образования отхода на расчетную единицу: $Чр \times Н_{тво} \times П \times Ю-3$, $Чр$ - численность работающих на строительной площадке, чел.; $Н_{тво}$ - норма накопления отхода, кг или л; $п$ - продолжительность строительства, год. Среднегодовая норма накопления ТБО на одного работающего в среднем составляет 40-70 кг/год. Мусор от бытовых помещений организаций несортированный собирается и накапливается в стандартном металлическом контейнере, установленном на площадке с водонепроницаемым основанием, а затем вывозится спецавтотранспортом для размещения на полигон ТБО. Периодичность вывоза в теплое время года – ежедневно, в холодное время – по мере накопления, но не реже одного раза в три дня. Во время строительства, образуются хозяйственно-бытовые стоки от хозяйственно-бытовых и гигиенических нужд. Для сбора стоков на каждой из площадок строительства предусмотрены биотуалеты. Содержимое накопительных баков биотуалета, по мере наполнения, вывозится на базу организации осуществляющей обслуживание биотуалета, с дальнейшим вывозом на сливную станцию (очистные сооружения). Согласно справочнику «Санитарная очистка и уборка населенных мест», М., 1997. норма накопления жидких отходов составляет 1,8 л/смену на 1 человека. В процессе расчистки участка строительства древесная растительность будет снесена. Все отходы строительства необходимо накапливать по селективному принципу и по мере накопления вывозить в специализированные места (предприятия) для утилизации, переработки или обезвреживания. Исходя из того, что все строительные отходы относятся к IV и V классам опасности, вывоз отходов предполагается на ППО «Холм» и другие объекты, внесенные в государственный реестр объектов размещения отходов. Свалка промышленных отходов «Холм» внесена в Государственный реестр объектов размещения отходов 15.01.2007г. под регистрационным номером 44/41/00135/00135. Лицензия на осуществление деятельности по сбору, обезвреживанию, транспортировке, размещению опасных отходов № 044 00028 от 06 марта 2013 года. Порядок обращения с отходами Площадки для временного хранения отходов должны быть оборудованы противопожарным инвентарем и обеспечивать защиту окружающей среды от уноса загрязняющих веществ в атмосферу и с ливневыми водами. При хранении отходов должно исключаться их распыление, россыпь, разлив и самовозгорание. Обустройство мест хранения и их содержание должно выполняться в зависимости от вида и класса опасности отходов. В местах хранения отходов должны быть указаны виды размещаемых отходов и их предельные количества. Отходы 4 класса опасности по степени воздействия на окружающую среду, допускаемые для совместного хранения с твердыми бытовыми отходами, должны отвечать следующим технологическим условиям: иметь влажность не более 85%, не быть взрывоопасными, самовоспламеняющимися, самовозгорающимися. Должны

						2793-21-ПЗ.2	Лист
Изм	Кол уч	Лист	№пк	Подп	Дата		11

быть обеспечены условия, при которых отходы не оказывают вредного воздействия на состояние окружающей среды и здоровья людей при необходимости временного накопления отходов на площадках, до момента направления на объект для размещения. Контейнеры и ящики должны иметь надписи о характере отходов. Подходы к месту хранения отходов и для применения грузоподъемных механизмов должны быть свободны, площадки в местах хранения отходов ровные и иметь твердое покрытие. При работе с отходами необходимо руководствоваться и соблюдать правила эксплуатации грузоподъемных механизмов, периодически проверять состояние пожарной безопасности мест хранения. Места хранения должны быть закрыты, чтобы предотвратить распространение отходов по территории. Транспортировка отходов допускается только специально оборудованным транспортом, имеющим оформление согласно действующим инструкциям. Техническое обслуживание грузового автотранспорта осуществляется на базах эксплуатирующих организаций, где хранятся и утилизируются образующиеся отходы. Не утилизируемые строительные и бытовые отходы, не являющиеся токсичными, подлежат сбору в контейнеры, временному хранению и вывозу автотранспортом на санкционированные полигоны для захоронения или утилизации с заключением договоров. Ответственность за проведение работ по сбору строительных отходов и ГСМ возлагается на начальника строительства.

Мероприятия по охране недр и континентального шельфа Российской Федерации.

Проведение работ по геологическому изучению недр, разработке месторождений полезных ископаемых, использование отходов горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств, использование недр, при строительстве и эксплуатации объекта на данном земельном участке не предполагается. Вблизи проектируемого объекта отсутствуют месторождения полезных ископаемых. Инженерно-геологические изыскания выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов. Воздействие проектируемого объекта на геологическую среду будет минимальным.

Мероприятия по охране растительного и животного мира.

Мероприятия по охране растительного мира.

Почвенно-растительные условия соответствуют географо-ботаническому районированию. Изучаемая территория несет не значительную антропогенную нагрузку, рельеф площадки изысканий участками нарушен вследствие хозяйственной деятельности. Основная площадь изысканий дерново-подзолистой почвой. Травянистая растительность представлена рудеральными видами. Из древесных растений встречаются: - береза бородавчатая, ольха серая, ива черная. Для прирусловых участков поверхностных водотоков характерна кустарниковая растительность (ивняк, ольха черная). Травянистая растительность площадки изысканий представлена в основном рудеральными видами В границах обследуемой территории не были обнаружены редкие и охраняемые виды растений. В процессе расчистки участка строительства древесная растительность будет снесена.

В качестве мероприятий по охране растительного мира должны быть выполнены следующие действия:

- на территориях с особым режимом использования (водоохранные зоны водотоков, СЗЗ объектов, проектируемых в краткосрочной и долгосрочной перспективах, и т.д.), существующая древесная растительность должна быть максимально сохранена;
- в процессе благоустройства, процент озеленения территории должен быть максимально высоким.

Мероприятия по охране животного мира.

Воздействие на животный мир прогнозируется допустимым. Поскольку участок работ расположен на территории несущей антропогенную нагрузку, то практически все виды, сосущие

						2793-21-ПЗ.2	Лист
Изм	Кол уч	Лист	Лист	Подп	Дата		12

ствующие с человеком в описываемой зоне влияния объекта, уже прошли адаптацию и постоянно существуют при наличии фактора «беспокойства». Сложившиеся в биотопах типы взаимодействий между животными позволяют им сосуществовать с человеческими факторами, приспосабливаться к ним. При проведении строительных работ по расчистке территории наблюдаться фактор вытеснения из биотопов видов животных, которые обладают меньшей степенью адаптации и уходят от воздействия антропогенного фактора в более глухие, не освоенные человеком территории. Комплексное воздействие всех антропогенных факторов, неизменно приведет к вытеснению всех животных, обитающих вблизи места строительства. Тем не менее, прямого и направленного преследования животных на объекте не предполагается. По этой причине воздействия и ущерб для разных групп животных организмов будет не одинаков. Животные, способные покинуть территорию, без видимого ущерба сменить место обитания, практически не пострадают. К ним, в первую очередь, относятся птицы. Грызуны также способны без особого вреда перейти на прилегающие территории. Ввиду техногенной освоенности района, можно сделать вывод, что влияние проектируемого объекта на флору и фауну, будет носить незначительный характер. Следует также отметить, что деятельность человека не окажет негативного влияния на миграционные пути птиц и наземных животных.

7. Обоснование очередности планируемого развития территории

Планируемое развитие территории: проектирование и строительство объектов индивидуального жилищного строительства, обеспечение объектов коммунальной и транспортной инфраструктурой, осуществляется в 3-х летний срок - в 1 этап.

						2793-21-ПЗ.2	Лист
Изм	Кол уч	Лист	Листк	Подп	Дата		13