4. УСЛОВИЯ ПРИГОДНОСТИ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

- 1. Естественные условия пригодности территорий для строительства населенных пунктов
- 2. Искусственные ограничения размещения строительства

Для приведения территории в соответствие градостроительным требованиям выполняют:

- 1. Инженерную подготовку и защиту территорий
- 2. Охрану окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов
- 3. Защиту атмосферы, водных объектов и почвы от загрязнения
- 4. Регулирование микроклимата
- 5. Охрану памятников истории и культуры
- 6. Защиту от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучения
- 7. Противопожарные требования

Анализ территории

• комплекс исследований по выявлению особенностей данной территории, которые определяют направления ее перспективного использования и способствуют рациональному размещению всех отраслей хозяйства, наиболее эффективной эксплуатации природных ресурсов и охране окружающей среды.

Цель оценки территории

 установить степень пригодности природного или природно технического комплекса территории для определенного вида их хозяйственного использования

Виды оценки

- Частная оценка оценка территории с точки зрения интересов какого — то одного вида ее хозяйственного использования
- Комплексная оценка сравнительная планировочная оценка отдельных участков всей территории по комплексу природных и антропогенных факторов с точки зрения благоприятности этих участков для размещения основных видов хозяйственной деятельности

Факторы оценки

- К природным факторам относят инженерно геологические, почвенно растительные, климатические условия, водные и минерально сырьевые ресурсы, лесные ресурсы, полезные ископаемые
- К антропогенным факторам относят обеспеченность территории транспортными и инженерными сетями и сооружениями, предприятиями стройиндустрии, транспортную доступность основных промышленных, административно хозяйственных и культурных центров, гигиенические условия и требования охраны природы, архитектурно эстетические достоинства природных и культурных ландшафтов.

Направления оценки

- Поиск новых резервных территорий либо изъятие площадей, занимаемых к моменту оценки другими землепользователями.
- При оценке территорию делят на **оценочные** районы и **оценочные участки**.
- Выделяют 3 категории оценочных районов (участков) и их оценивают как: благоприятные, ограниченно благоприятные и неблагоприятные

Оценки пригодности территорий для строительства новых или развития существующих населенных пунктов

- К благоприятным относят территории, на которых функционирование той или иной народнохозяйственной отрасли возможно без проведения значительных инженерных мероприятий и дополнительных капитальных вложений
- К ограниченно благоприятным территории, требующие проведения инженерных мероприятий, которые связаны со значительным удорожанием, для доведения их до уровня нормативных
- К **неблагоприятным** территории, освоение которых требует проведения серьезных инженерных мероприятий и очень больших капитальных вложений

Естественные ограничения

- В случае если естественные (созданные природой) условия пригодности территорий для населенного пункта вызывают риск разрушения благоприятной среды для проживания, производства и отдыха их называют естественными ограничениями.
- К группе естественных ограничений относят определенные показатели: рельефа местности; инженерно-геологических условий (уровень залегания грунтовых вод, подтопление, затопление); климата (температурный режим, солнечная радиация, глубина промерзания грунтов, ветровой режим, влажность воздуха); почвы.
- (таблица)

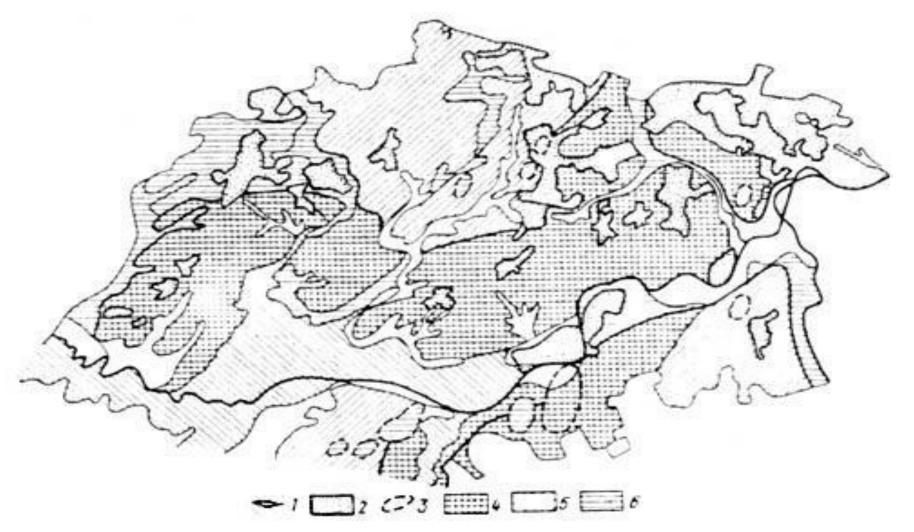
Естественные условия пригодности территорий

Показатель	Пригодные		Ограниченно пригодные		Непригодные	
	жилые	производ- ственные	жилые	производ- ственные	жилые	производс- твенные
Уклон рельефа, %	0,510	0,53	1020	35	Свыше 20	Свыше 5
Гл. залег. гр. вод, м	Ниже 1,5	-	0,51,5	-	Свыше 0,5	-
Нес. спос. гр., кг/см ²	От 1,5	-	1,01,5	-	До 1	
Овраги глуб., м	До 3	Без оврагов	35	До 3	510	35
Затопляе- мость, частота	Один раз в 100 лет	-	Один раз в 25 лет		Чаще одного раза в 25 лет	
Засоленнос ть почв	-	Не засоленны е	-	Слабо засоленн ые	-	Солонцы
Климат	Ограничений нет					

• СНиПы вводят регламентацию по использованию земельных ресурсов для нужд строительства. Такая регламентация называется искусственными ограничениями для размещения строительства

Искусственные ограничения размещения строительства

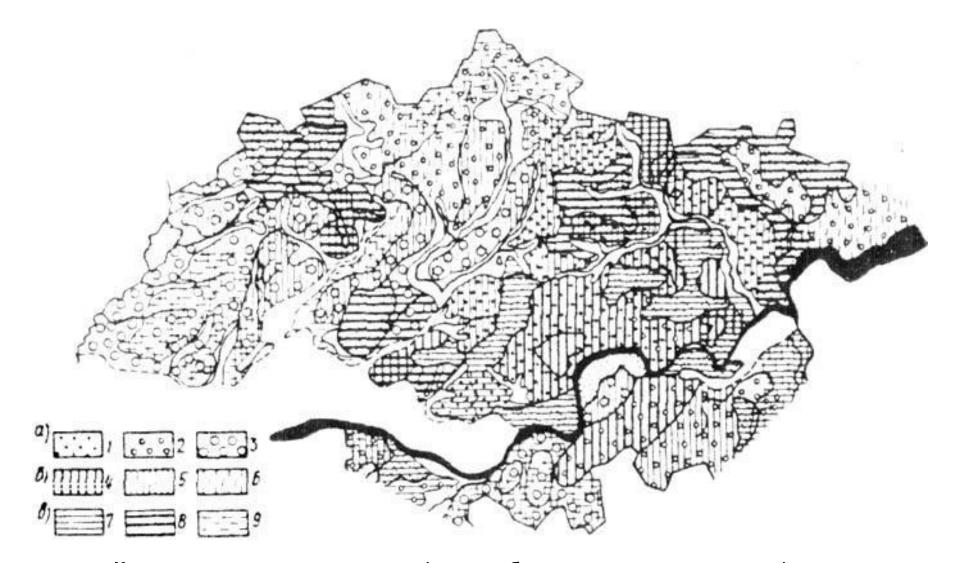
- для строительства новых и развития существующих населенных пунктов используют земли непригодные для сельскохозяйственного производства;
- размещение зданий, сооружений, под которыми в недрах залегают полезные ископаемые, а также на землях заповедников, природных национальных парков и водоохранных полос (зон) не допускается;
- изъятие под застройку земель Государственного лесного фонда допускается в исключительных случаях только в установленном законом порядке;
- вокруг населенных пунктов необходимо создание ветрозащитных, берегоукрепительных лесных полос, озеленение склонов, холмов, оврагов, балок. Ширина защитных полос для сельских поселков не менее 50 м;
- размещение зданий, сооружений на участках в опасных зонах не допускается



Сводная оценка территории для строительства по природным условиям:

1 - реки; **2** - леса; **3** - залежи полезных ископаемых; **4** - территории благоприятные

для строительства; 5 - ограниченно благоприятные; 6 - неблагоприятные территории.



Комплексная оценка территории (степень благоприятности территории):

- **а** для сельского хозяйства; **1** благоприятные; **2** ограниченно благоприятные; **3** неблагоприятные;
- **б** для строительства; **4** благоприятные; **5** ограниченно благоприятные, **6** неблагоприятные;
- в для отдыха; 7 благоприятные; 8 ограниченно благоприятные; 9 неблагоприятные.

Инженерная подготовка и защита территории

- Мероприятия по инженерной подготовке следует осуществлять на основе комплексного изучения геологических и гидрогеологических условий районов, частоты возникновения природных катастроф, с учетом прогноза изменения условий.
- При разработке проектов планировки и застройки городских и сельских населенных пунктов следует предусматривать при необходимости инженерную защиту от затопления, подтопления, селевых потоков, снежных лавин, оползней и обвалов.
- Проведение вертикальной планировки следует назначать исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений.
- На территории населенных пунктов с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует предусматривать понижение их уровня.
- Территории населенных пунктов, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами.
- Для защиты существующей застройки в селеопасной зоне необходимо предусматривать строительство селенаправляющих дамб и отводящих каналов.
- На участках действия эрозионных процессов с оврагообразованием следует предусматривать упорядочение поверхностного стока, укрепление ложа оврагов, террасирование и облесение склонов.
- В городских и сельских населенных пунктах, расположенных на территориях, подверженных оползневым процессам, необходимо предусматривать упорядочение поверхностного стока.

Охрана окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов

- Территорию для строительства новых и развития существующих городских и сельских населенных пунктов следует предусматривать на землях, не пригодных для сельскохозяйственного использования.
- Размещение застройки на орошаемых и осушенных землях, пашне, участках, занятых многолетними плодовыми насаждениями, на землях, занятых водоохранными защитными и лесами, допускается в исключительных случаях, а на землях с высокими показателями их оценки запрещается.
- Запрещается проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других народнохозяйственных объектов до получения от соответствующей территориальной геологической организации данных об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком.
- Размещение зданий, сооружений и коммуникаций не допускается: на землях заповедников, заказников и др., если проектируемые объекты не предназначены для отдыха, спорта или обслуживания пригородного лесного хозяйства;
- Не допускается размещение зданий и сооружений: на загрязненных земельных участках, в опасных зонах отвалов породы, в зонах возможного катастрофического затопления, в сейсмических районах в зонах и на др. опасных участках.
- Размещение застройки на землях Гослесфонда должно производиться на участках, не покрытых лесом или занятых кустарником и малоценными насаждениями.

Защита атмосферы, водных объектов и почв от загрязнения

- Жилые территории городских и сельских населенных пунктов, курортные зоны и места массового отдыха следует размещать с наветренной стороны (для ветров преобладающего направления) по отношению к производственным предприятиям
- Предприятия, требующие особой чистоты атмосферного воздуха, не следует размещать с подветренной стороны ветров преобладающего направления по отношению к соседним предприятиям с источниками загрязнения атмосферного воздуха
- Жилые территории городских и сельских населенных пунктов, курортные зоны и места массового отдыха следует размещать выше по течению водотоков и водоемов относительно выпусков производственных и хозяйственно-бытовых сточных вод.
- В границах водоохранных зон запрещаются:
- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Регулирование микроклимата

- Размещение и ориентация жилых и общественных зданий (за исключением детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школинтернатов) должны обеспечивать непрерывную продолжительность инсоляции (освещение поверхности Земли солнечными лучами) жилых помещений и территорий для зон:
- севернее 58 град. с.ш. не менее 3 ч в день на период с 22 апреля по 22 августа;
- южнее 58 град. с.ш. не менее 2,5 ч в день на период с 22 марта по 22 сентября.
- Размещение и ориентация зданий детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, учреждений здравоохранения и отдыха должны обеспечивать непрерывную трехчасовую продолжительность инсоляции в помещениях.

Охрана памятников истории и культуры

- Проекты планировки и застройки городских и сельских населенных пунктов не должны предусматривать снос, перемещение или другие изменения состояния памятников истории и культуры.
- Расстояния от памятников истории и культуры до транспортных и инженерных коммуникаций следует принимать, м, не менее:
 - до проезжих частей магистралей скоростного и непрерывного движения, линий метрополитена мелкого заложения:
- в условиях сложного рельефа 100
- на плоском рельефе 50
- до сетей водопровода, канализации и теплоснабжения (кроме разводящих)
 15
- до других подземных инженерных сетей 5

Защита от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений

• Для защиты от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучений следует предусматривать необходимые расстояния между жилыми зданиями и источниками вибрации, применение на этих источниках эффективных виброгасящих материалов и конструкций.

Противопожарные требования

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий

Стополи	Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий			
Степень огнестойкости здания	I, II	III	IIIa, IIIб, IV, IVa, V	
I, II	6	8	10	
III	8	8	10	
IIIa, IIIб, IV, IVa, V	10	10	15	

Предупреждение пожаров в припоселковых лесах

Для предупреждения лесных пожаров в припоселковых лесах необходимо провести анализ пирологической структуры участков леса, примыкающих к населенным пунктам, разработать и осуществить комплекс мероприятий:

- по предупреждению возникновения лесных пожаров (лесопожарная пропаганда);
- по предупреждению распространения пожаров (минерализованные полосы, противопожарные барьеры и заслоны);
- по предупреждению развития лесных низовых пожаров в верховые и другие опасные виды (снижение природной пожарной опасности лесов);
- способствующих тушению лесных пожаров на ограниченной площади (создание пунктов сосредоточения лесных пожарных, пожарного оборудования, материалов и техники, пунктов обнаружения; устройство лесопожарных дорог, водоемов, минерализованных полос, противопожарных барьеров и заслонов).

Выводы

Результаты анализа условий пригодности территорий для строительства населенных пунктов используют при создании опорного плана, плана современного использования земель

Вопросы для самопроверки

- 1. Перечислите факторы, определяющие естественные условия пригодности территорий для строительства или развития населенных пунктов.
- 2. Перечислите основные искусственные ограничения размещения строительства. Какой документ их определяет?
- 3. Мероприятия, осуществляемые для инженерной подготовки и защиты территорий.
- 4. Охрана окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов. Их связь.
- 5. Как осуществляется защита атмосферы, водных объектов и почвы от загрязнения? Методы утилизации припоселковых мусорных свалок.
- 6. Перечислите мероприятия по регулированию микроклимата в помещениях, на придомовых участках.
- 7. Цель охраны памятников истории и культуры. Мероприятия по их охране.
- 8. Методы и способы защиты от шума, вибрации, электрических и магнитных полей, излучений и облучения.
- 9. Противопожарные мероприятия в населенном пункте, меры по защите населенного пункта от лесных пожаров.