

## **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)



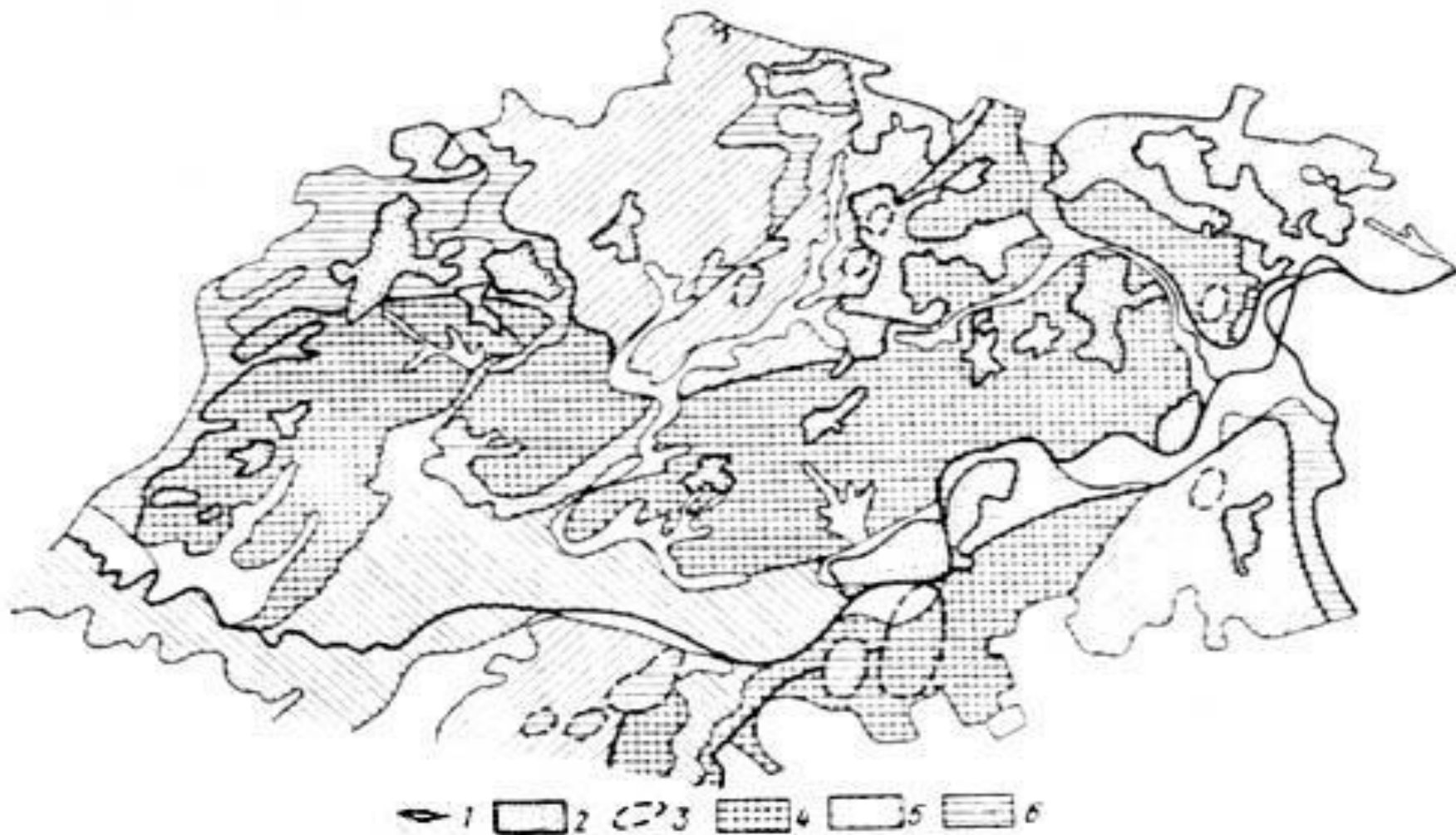
# Естественные условия пригодности территорий

Показатель	Пригодные		Ограниченно пригодные		Непригодные	
	жилые	производственные	жилые	производственные	жилые	производственные
Уклон рельефа, %	0,5...10	0,5...3	10...20	3...5	Свыше 20	Свыше 5
Гл. залег. гр. вод, м	Ниже 1,5	-	0,5...1,5	-	Свыше 0,5	-
Нес. спос. гр., кг/см <sup>2</sup>	От 1,5	-	1,0...1,5	-	До 1	
Овраги глуб., м	До 3	Без оврагов	3...5	До 3	5...10	3...5
Затопляемость, частота	Один раз в 100 лет	-	Один раз в 25 лет		Чаще одного раза в 25 лет	
Засоленность почв	-	Не засоленные	-	Слабо засоленные	-	Солонцы
Климат	Ограничений нет					

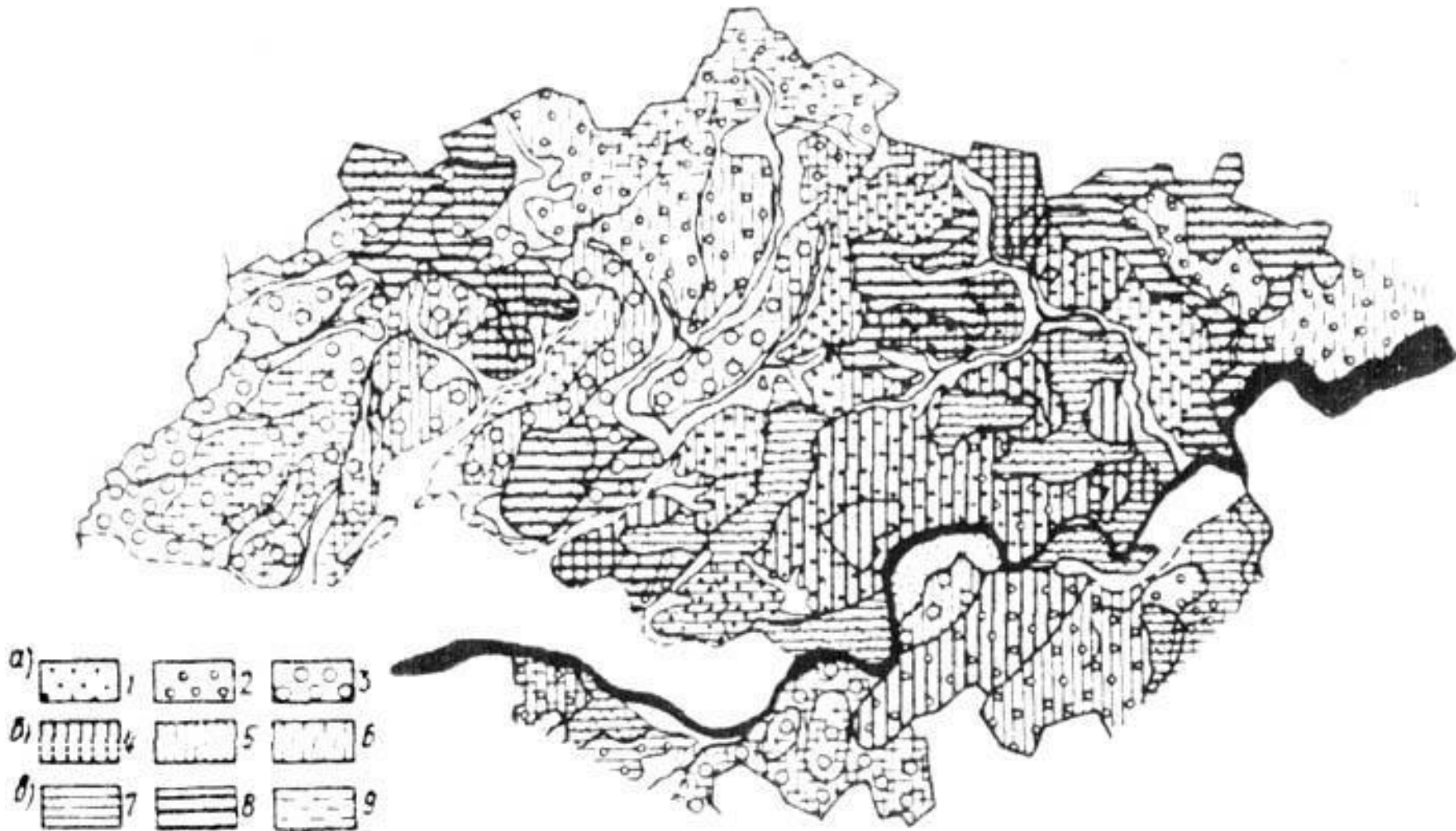
- СНиПы вводят регламентацию по использованию земельных ресурсов для нужд строительства. Такая регламентация называется искусственными ограничениями для размещения строительства

# 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, школ-интернатов) 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

Степень огнестойкости здания	Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий		
	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.