

ООО “Реконструкция”

Заказчик:
ООО «Торгово-производственная
компания «ВСТ»

Объект № 747-01/220

**Предложения по внесению изменений в
генеральный план д.Яскино
муниципального образования
Спасское сельское поселение
Вологодского муниципального района
Вологодской области.**

Материалы по обоснованию и
положения о территориальном планировании.

Пояснительная записка

Главный архитектор проекта

С.О.Лехова

г.Вологда, 2020 г.

Состав проекта:

Фрагмент генерального плана д.Яскино муниципального образования Спасское сельское поселение.

I. Материалы по обоснованию и положения о территориальном планировании. Пояснительная записка. Исходные данные.

II. Чертежи ГП

Опись чертежей:

Чертежи ГП муниципального образования Спасское сельское поселение:

Материалы по обоснованию:

1. Ситуационный план (ГП-1)
2. Существующее проектное положение М 1 :10 000. Обоснование внесения изменений (ГП-2)
3. Выкопировка с публичной кадастровой карты (ГП-3)

Положения о территориальном планировании:

4. Фрагмент генерального плана с предлагаемыми изменениями М 1:10 000 (ГП-4).
5. Существующее фактическое положение на 2020 год. Инженерная инфраструктура, М 1:1000 (ГП-5).

Приложение:

1. Постановление администрации Спасского сельского поселения Вологодского района №82 от 01 апреля 2020 года.
2. Акт тампонажа артезианской скважины №1909
3. Топоъемка М 1 :1000, выполненная в 2020 году
4. Кадастровая выписка на участок с кадастровым № 35:25:0705001:21
5. Кадастровая выписка на участок с кадастровым № 35:25:0705001:22

Введение

Данный проект выполнен на основании договора на выполнение работ по внесению изменений в генеральный план д.Яскино муниципального образования Спасское сельское поселение Вологодского муниципального района Вологодской области, а так же Постановления администрации Спасского сельского поселения Вологодского района №82 от 01 апреля 2020 года.

Наличие ранее выполненных работ:

1. Инженерно-геодезические изыскания , выполненные ООО «Валбэк-ру» в 2009 году (топосъемка М 1:10000);
2. Генеральный план Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района, утвержденный решением Совета Спасского сельского поселения №170 от 28.12.2012 года;
3. Правила землепользования и застройки на территории Спасского сельского поселения, утвержденные постановлением Правительства Вологодской области №1057 от 11.11.2019 года.

Предложение о внесении изменений выполнено в соответствии:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Правилами землепользования и застройки на территории Спасского сельского поселения;
- №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и другими действующими нормативными документами.

Целью данной работы является: внесение изменений в генплан д.Яскино, разработанный в 2013 году. Корректировка генплана необходима в связи с тем, что сведения, содержащиеся в нем не отражают фактически произошедшие изменения.

ГЛАВА 1. Материалы по обоснованию

I. Местоположение и краткая характеристика территории.

Деревня Яскино расположена в северной части Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района. Расстояние до г. Вологды 12 км. До районного центра пос.Непотягово – 2 км. Ближайшие населённые пункты — Ивановское, Абрамцево, Родионцево.

Деревня Яскино Спасского СП примыкает к автодороге регионального или межмуниципального значения с твердым покрытием (асфальт) Вологда – Норово.

Аэропорт отсутствует. Вертолетная площадка севернее д. Яскино (для газиков и областной больницы) в настоящее время не используется.

Ближайшая ж/д станция Вологда на линии Санкт-Петербург- Вологда – Москва; Вологда – Киров; Вологда – Архангельск.

II. Историческая справка

Памятники истории, археологии, культуры и архитектуры на территории д.Яскино или вблизи ее границ отсутствуют.

III. Природные и инженерно-строительные условия

(по данным схемы районной планировки Вологодского района, разработанной в 2009 г. ЭНКО)

1. Климат.

Климат Вологодского района умеренно-континентальный (климатический подрайон ПВ умеренного климата) со сравнительно тёплым коротким летом и длинной холодной зимой с устойчивым снежным покровом. Вынос тёплого морского воздуха, связанный с прохождением циклонов из Атлантики, и частые вторжения арктического воздуха с Северного Ледовитого океана придают погоде большую неустойчивость в течение всего года: зимой вторжения с Атлантики сопровождаются сильными снегопадами и потеплениями, летом – похолоданием.

Самый тёплый месяц года – июль, средняя температура воздуха +17,2°C и абсолютным максимумом + 35°C. Самый холодный – январь, среднемесячная температура воздуха -11,6 °C. Расчётная зимняя температура -32 °C.

Среднегодовая температура воздуха 2,4 °C.

Среднегодовая сумма осадков 540 мм, из них приблизительно 70% выпадает за тёплый период (апрель – октябрь). Средняя высота снежного покрова достигает 50-60 см., а максимальная – 100-110 см. Снежный покров устанавливается во второй половине ноября, сходит в двадцатых числах апреля. Продолжительность его залегания -150-160 дней. Среднегодовая относительная влажность воздуха – 80%. Господствующее направление ветров северо-западное в июле и юго-западное в январе.

2. Гидрологическая и гидрогеологическая характеристика

Для хозяйственно-питьевого и промышленного водоснабжения используются преимущественно подземные воды дочетвертичных отложений. Воды пестрые по степени обильности и минерализации. Воды четвертичных пород и поверхностные имеют подчиненное спорадическое распространение. Установившийся уровень грунтовых вод отмечен на глубине 0,2 – 2,0 метра от поверхности земли.

3. Геология

Рельеф территории д.Яскино: абсолютные отметки изменяются в пределах 151 – 155 м БС. Грунты: Пестроцветные песчано-глинистые образования.

4.Инженерно-строительные условия.

Инженерно-строительная оценка территории складывается из особенностей природных условий (геолого-геоморфологическое строение, гидрогеологические параметры водоносных горизонтов и комплексов, наличие и степень развития физико-геологических процессов и явлений), а также техногенных изменений геологической среды.

На основании выше перечисленных оценочных параметров было произведено районирование территории по инженерно-строительным условиям. Большая часть территории поселения (75 %), и в том числе территория д.Яскино, является территорией, благоприятной для градостроительного освоения.

Эта территория представлена пологонаклонными дренированными равнинами, сложенными отложениями различного состава и происхождения. Все перечисленные отложения характеризуется как устойчивые для строительства грунты. На территории незначительно развиты процессы эрозии и дефляции на песках.

IV. Современное состояние и перспективы социально-экономического развития поселения

1. Экономическая база Спасского сельского поселения, в т.ч.д.Яскино

Экономический потенциал территории включает несколько основных факторов: экономико-географическое положение, обеспеченность природными ресурсами, промышленный потенциал, трудовой и научно-технический потенциал. В совокупности эти составляющие экономического потенциала отражают способности экономики, её отраслей, предприятий, хозяйств осуществлять производственно-экономическую деятельность, выпускать продукцию, товары, услуги, удовлетворять запросы населения, общественные потребности, обеспечивать развитие производства и потребления.

Специфику социально-экономического развития Спасского сельского поселения определяет его размещение в пределах пригородной зоны г. Вологды – крупного промышленного центра.

Для развития промышленного потенциала поселения возможно размещение промышленных предприятий на основе инновационных технологий, гарантирующих экологическую стабильность. На территории поселения возможно размещение предприятий деревообработки, предприятий по производству строительных материалов, предприятий пищевой (не выше 3 класса санитарной опасности), предполагается развитие малого предпринимательства.

Развитие инвестиционной деятельности

Основную роль потенциального роста интереса со стороны инвесторов играет наличие рынков сбыта, развитая транспортная сеть, наличие трудовых ресурсов, поддержка со стороны органов власти. Для повышения инвестиционного потенциала необходимо формирование на территории Спасского сельского поселения системы инвестиционных площадок (подготовка свободных земель под промышленную застройку в местах, обеспеченных

соответствующей производственной инфраструктурой: транспортными коммуникациями, газо-, тепло- и электроснабжением, средствами связи).

Для повышения инвестиционной активности проектом предусмотрено подготовка инвестиционных площадок (или информации о возможном размещении инвестиционных площадок), предназначенных для размещения новых производственных объектов, жилищного строительства (в т.ч. малоэтажной застройки), размещения объектов рекреации с созданием соответствующей инженерной инфраструктуры. Выделенные инвестиционные площадки имеют ограничения по использованию в виде оговоренного в проектом решении класса вредности производства, с соблюдением регламентируемой санитарно-защитной зоной.

Развитие малого предпринимательства

Важная роль в развитии экономического потенциала принадлежит малому бизнесу, который обеспечивает создание дополнительных рабочих мест, способствует насыщению рынка товарами и услугами. В настоящее время вклад малого бизнеса в экономику поселения незначителен, но численность занятых в сфере малого бизнеса постоянно растет.

Определение приоритетных направлений поддержки малого предпринимательства и отбор конкретных проектов должен осуществляться с учетом наиболее важных социально-экономических задач развития территории органами местного самоуправления поселения.

Размещение малых и средних производств преимущественно будет планироваться в пределах черты населенных пунктов, исключение могут составлять производственные объекты агропромышленной специализации и добывающей промышленности. Потребности развития малого предпринимательства в пределах населенных пунктов (размещения субъектов малого предпринимательства и объектов инфраструктуры малого предпринимательства) учтены при выделении перспективной границы населенных пунктов.

Определение приоритетных направлений поддержки малого предпринимательства и отбор конкретных проектов осуществляется с учетом наиболее важных социально-экономических задач развития территории на уровне местного самоуправления.

Требования к субъектам малого и среднего предпринимательства, претендующим на получение земельных участков, а также вопросы определения сроков предоставления земельных участков для строительства, начисления арендной платы и стоимости продажи участков, порядок организации и проведения аукционов определяются органом местного самоуправления Спасского сельского поселения Вологодского района.

2. Население

Согласно официальным статистическим данным на 01.01.2020 года население д.Яскино — 110 человек. Преобладающая национальность — русские.

Создание новых рабочих мест будет способствовать увеличению роста благосостояния деревни и поможет решить проблему занятости населения, а также положительно повлияет на улучшение демографической ситуации.

V. Охрана окружающей среды.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в настоящем проекте приведены мероприятия, способствующие охране и улучшению окружающей среды.

1. Планировочные мероприятия.

Архитектурно-планировочные мероприятия на рассматриваемой территории сводятся, в основном, к следующему:

- функциональное зонирование застройки;
- размещение проектируемых коммунально-складских и промышленных территорий за пределами жилой зоны;
- создание санитарно-защитных зон вокруг действующих предприятий и коммунально-складских территорий;
- развитие системы зеленых насаждений общего пользования;
- решение транспортной схемы.

2. Охрана воздушного бассейна. Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий и коммунально-складских сооружений.

На территории поселения отсутствуют данные о превышении предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе.

Предприятия и группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами. Ширина санитарно-защитной зоны устанавливается с учетом санитарной классификации, результатов расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий. Установлены следующие размеры санитарно-защитных зон:

- объекты I класса – 1000 м;
- объекты II класса – 500 м;
- объекты III класса – 300 м;
- объекты IV класса – 100 м;
- объекты V класса – 50 м.

В таблице V.2.1 приведен список производств и предприятий по классам опасности согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, действующих в настоящее время на территории д.Яскино. Санитарно-защитные зоны приняты согласно санитарным нормам, ввиду отсутствия разработанных проектов.

Таблица V.2.1.

№ п/п	Наименование предприятий	Отрасль производства	Класс опасности	СЗЗ по СанПин, м	По факту (разрыв до жилой застройки)	Примечание
-------	--------------------------	----------------------	-----------------	------------------	--------------------------------------	------------

					, м	
1	2	3		5	6	7
<i>Деревня Яскино</i>						
1	Телятник (ферма)	с/х	III	300		200 голов
2	Телятник (большой)	с/х	III	300		135 голов
3	Телятник (маленький)	с/х	IV	100		80 голов
4	Вертолетная площадка		III	300		в наст. время не используется
5	ООО «Торгово-производственная компания «ВСТ»	Производство профилей с помощью холодной штамповки или гибки, элементов кровли, заборов из металлопроката.	V	50		

4. Защита от шумового воздействия.

Основными источниками шумового воздействия на рассматриваемой территории являются: промышленные предприятия и производства, грузовой и автомобильный транспорт.

От всех промышленных предприятий и коммунально-складских зон предусмотрены нормативные санитарно-защитные зоны.

Автомобильная дорога регионального (межмуниципального) значения – подъезд к д. Яскино.

5. Санитарная очистка территории и утилизация отходов.

В соответствии с действующим проектом территориального планирования.

6. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

От пожароопасных и взрывоопасных объектов необходимо предусматривать разрыв до жилой застройки и территорий других объектов защиты согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Существующие пожарные водоемы (водоисточники) сохраняются и при необходимости восстанавливаются.

Внутреннее пожаротушение в зданиях общественно-коммунального назначения осуществляется от систем внутреннего водопровода зданий, через установленные пожарные краны с цапкой и шланги (пожарные рукава).

ГЛАВА 2. Положения о территориальном планировании.

VI. Организация территории Спасского сельского поселения, предлагаемые изменения, касающиеся территории д.Яскино.

1. Проектное землепользование сельского поселения.

Согласно генерального плана, утвержденного в 2013 году, Спасское сельское поселение к концу расчетного срока должно представлять планировочное образование с четким функциональным зонированием территории.

Распределение территорий по видам использования было произведено в результате обмера чертежей, а также на основании данных, представленных отделом по управлению Роснедвижимостью по Вологодскому муниципальному району, и отображено в таблице VI.1.1. При этом следует отметить, что на 2013 год фактическая площадь многих населенных пунктов не соответствовала данным управления Роснедвижимостью по Вологодскому муниципальному району, в том числе и по д.Яскино.

Таблица VI.1.1.

№ № п/ п	Наименование территории	Фактическая существующая площадь территории в 2013 году, га	Проектируемая площадь территории на Р.С. , га	Примечание
Земли населенных пунктов				
1	д. Яскино	41,8	52,8	

2. Общая характеристика проектного решения.

Внесение изменений в генеральный план сельского поселения тесно увязано с оценкой его экономико-географического, социального, промышленного и природного потенциала.

При этом при проработке общих направлений территориального развития различных территорий также учитывались:

- предельно допустимые нагрузки на окружающую среду;
- рациональное использование территориальных ресурсов;
- обеспечение наиболее благоприятных условий жизни населения;
- недопущение разрушения естественной экологической среды.

Проектом предлагается внесение изменений в действующий генплан, утвержденный в 2013 году, в связи с тем, что он не отражает произошедшие за 7 лет фактические изменения. Проектом предлагается корректировка генплана д.Яскино.

3. Территории промышленных предприятий и коммунально-складских зон.

Согласно генерального плана, утвержденного в 2013 году и проведенному анализу произведенных изменений, на территории д.Яскино (в границах населенного пункта) находятся несколько промышленных предприятий, требующих наличия санитарно-защитной зоны.

Планировочная структура производственной зоны определена предложенными проектом зонированием и экономической базой развития поселения, а также экологическими требованиями.

Проектом сохраняются существующие производственные зоны в д.Яскино, а также устраняется выявленное несоответствие между сведениями, отраженными на генплане, утвержденном в 2013 г. и фактическим назначением некоторых участков: на генплане — зеленая зона, согласно кадастровой выписке назначение участка — для производственных нужд.

Сводные данные по генплану, утвержденном в 2013 г. по размещению промышленных и коммунально-складских предприятий приведены в таблице VI.3.1.

Таблица VI.3.1.

п/п №	Наименование предприятий и организаций	Размер площадки, га		Санитарно-защитная зона, м		Примечание
		Исходн. год – 2009 г.	Расчетн. срок – 2029 г.	По норм. документу	По проекту	
1	2	3	4	5	6	7
<i>Деревня Яскино</i>						
1	Вертолётная площадка	0,24 га	0,24 га	300	300	Устройство СЗЗ зоны
2	Телятник (ферма на 200 голов) <i>перенос</i>	0,79 га	-	300	300	Перенос в пром.зону возле д. Юрово с созданием СЗЗ (согласно генплана, утвержденного в 2013 году)
3	Телятник большой (на 135 голов) <i>перенос</i>	0,68 га	-	300	300	Перенос в пром.зону возле п. Непотягово с созданием СЗЗ (согласно генплана, утвержденного в 2013 году)
4	Телятник маленький (на 80 голов) <i>перенос</i>	0,095 га	-	100	100	Перенос в пром.зону возле д. Голубково с созданием СЗЗ (согласно генплана, утвержденного в 2013 году)

Предлагаемые изменения в действующий генплан, в том числе устранение выявленных несоответствий, отражены в таблице VI.3.2.

Таблица VI.3.2.

п/п №	Наименование предприятий и организаций	Размер площадки, га		Санитарно-защитная зона, м		Примечание
		Исходн. год – 2009-2020 г.г.	Расчетн. срок – 2029 г.	По норм. документу	По проекту	
1	2	3	4	5	6	7
<i>Деревня Яскино</i>						
1	Вертолётная площадка <i>демонтаж</i>	0,24 га	-	300	-	Не действующая, запланирован демонтаж
2	Цех по производству профилей с помощью холодной штамповки или гибки, элементов кровли, заборов из металлопроката <i>сохранение</i>	1,1 га	1,1 га	50	50	Выявлено несоответствие между сведениями, отраженными на генплане, утвержденном в 2013 г. и фактическим назначением участка: на генплане — зеленая зона, согласно кадастровой выписке назначение участка — для производственных нужд. Требуется привести в соответствие
3	Ферма «Яскино»	1,6 га	1,6 га	100	100	Выявлено несоответствие между сведениями, отраженными на генплане, утвержденном в 2013 г. и фактическим назначением участка: на генплане часть участка — зеленая зона, согласно кадастровой выписке назначение участка — для производственных нужд. Требуется привести в соответствие
4	Вновь формируемый участок	-	1,0 га	50	50	Назначение участка — для производственных нужд

Таким образом, общая площадь территории промышленных предприятий и коммунально-складской зоны в д.Яскино в настоящее время составляет 4,505 га, а к концу расчетного срока составит 6,005 га, из которых резерв территорий

под строительство промышленных и коммунально-складских объектов составляет 1,74 га.

Проектом предлагается изменить назначение участка площадью 34500 м кв. с назначения «зеленая зона» на назначение «для производственных нужд». Фактически 57 % (19500 м кв.) данной территории уже имеют назначение «для производственных нужд» и данная корректировка носит уточняющий (актуализирующий генплан) характер.

VII. Инженерные сети.

1. Водоснабжение.

В соответствии с актом обследования территории и выбора участков развития Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района от 26 мая 2009 г. в д.Яскино имеется действующая система водопровода. Часть сетей находится в неудовлетворительном состоянии, требуется ремонт и прокладка дополнительных сетей. Водозаборы на хозяйственно-питьевые и производственные нужды на территории деревни подземные.

В таблице VII.1.1 представлена актуальная на сегодняшний день информация, в том числе санитарно-технические характеристики водозаборных скважин.

Санитарно-технические характеристики рабочих водозаборных скважин (данные паспортов).

Таблица VII.1.1.

№ № п/п	№ скважин по паспорту	Глубина, м	Год бурения и состояние	Дебит проектный фактический м3/ч	Качество воды, показатели несоответствия	Марка насоса
1.	3590(1627) – д. Яскино	137,0	1994 рабочая	-	-	-
2.	1909 (936) – д. Яскино	134,0	1975 затампонирована	-	-	-

2. Электроснабжение.

Электроснабжение на территории Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района Вологодской области осуществляется от трансформаторных подстанций на напряжении 10/0,4кв. Электропитание последних выполняется от РУ-10кв ПС 35/10 кВ – «Можайское», от РУ-10кв ПС-110/35/10 кВ – «Луговая», от РУ-10кв ПС-35/10 кВ – «Вологда», от РУ-10кв ПС-35/10 кВ – «Вологда».

В рамках данного проекта была выполнена топосъемка М 1:1000 земельного участка с кадастровым № 35:25:0705001:21 и прилегающей

территории, отражающая вновь построенные сети электроснабжения и телефонизации.

Питание трансформаторных подстанций осуществляется ВЛ-10 кВ; питание всех потребителей проектируемых районов поселения осуществляется ВЛИ-0.4 кВ выполненной изолированным самонесущим проводом СИП-2А на ж/б опорах СВ-9,5.

VIII. Заключение:

Реализация данного проекта в полной мере отвечает действующему Генеральному плану, основной задачей которого является преобразование и развитие сельского поселения, а также развитие зон с различной функциональной направленностью. Освоение и развитие данной территории не создаст дополнительных источников с негативным воздействием на окружающую среду.