

Марка, лист	Наименование	Стр.	Примечание
	Ведомость состава	2	
412-ОПЗ	Пояснительная записка		
	1. <u>Общая часть</u>	3	
	2. <u>Введение</u>	4	
	3. <u>Краткая историческая справка и общие сведения о городе</u>	5	
	4. <u>Природные условия и инженерно-строительная характеристика</u>	7	
	4.1 Климат	7	
	4.2 Топографические особенности рассматриваемой территории	7	
	4.3 Инженерно-геологическая характеристика	8	
	4.4 Современные геологические процессы и явления	10	
	5. <u>Анализ реализации предыдущего генерального плана</u>	11	
	6. <u>Экономическая база развития поселка</u>	12	
	6.1. Экономико-географическая характеристика района	12	
	6.2. Промышленные предприятия и коммунально-складские организации	13	
	6.3. Внешний транспорт	13	
	6.4. Население	14	
	7. <u>Архитектурно-планировочная организация территории поселка</u>	16	
	7.1. Строительно-планировочные условия	16	
	7.2. Архитектурно- ландшафтная оценка территории	16	
	7.2.1. Планировочная характеристика существующей застройки	16	
	7.2.2. Основные принципы проектной организации территории	17	
	7.3. Функциональное зонирование территории	17	
	7.3.1. Схема территориального зонирования	19	
	7.4. Функциональные зоны	20	
	7.4.1. Общественно – деловая зона	20	
	7.4.2. Жилая зона	21	
	7.4.3. Специальная зона	22	
	7.4.4. Коммунальная зона	23	
	7.4.5. Промышленная зона	23	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

412-ПЗ.С

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	3
ОАО ПИИ ВТ "Дальаэропроект" г. Хабаровск		

Марка, лист	Наименование	Стр.	Примечание
	7.4.6. Рекреационная зона	23	
	7.4.7. Зона сельскохозяйственного назначения	24	
	8. <u>Транспортная и инженерная инфраструктура. Современное состояние, проблемы и основные варианты развития.</u>	25	
	8.1 Транспортная инфраструктура	25	
	8.1.1. Железнодорожный транспорт	25	
	8.1.2. Внешние автомобильные дороги и транспорт	26	
	8.1.3. Поселковые автомобильные дороги и транспорт	27	
	8.2. Зеленые насаждения общего пользования	28	
	8.3. Инженерная инфраструктура	29	
	8.3.1 Водоснабжение	29	
	8.3.2 Канализация	30	
	8.3.3 Санитарная очистка	31	
	8.3.4 Электроснабжение	32	
	8.3.5 Телефонизация и радиофикация	33	
	8.3.6 Теплоснабжение	33	
	8.3.7 Инженерная подготовка территории	34	
	8.4. Ограничения градостроительной деятельности	35	
	8.4.1 Зоны санитарной охраны	35	
	8.4.2 Водоохранная зона	36	
	8.4.3 Санитарно-защитные зоны	37	
	9. <u>Охрана окружающей среды</u>	41	
	9.1 Планировочные мероприятия	41	
	10. <u>Первая очередь строительства</u>	43	
	10.1. Общая характеристика проектных решений первоочередного строительства	43	
	11. <u>Основные технико-экономические показатели</u>	44	
	12. <u>Заключение</u>	47	
	Исходно - разрешительная документация:	48	
	Задание на разработку градостроительной документации от 02. 07. 2007	49	на 2 -листах
	Перечень исходных данных для разработки градостроительной документации по объекту: Генеральный план пос. Смидович	51	на 1 -листе

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

412-ПЗ.С

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	2	
ОАО ПИИ ВТ "Дальаэропроект" г. Хабаровск		

Марка, лист	Наименование	Стр.	Примечание
	Письмо от начальника ТО Управления Роспотребнадзора по ЕАО по Смидовичскому и Облученскому районам от 30.07.2008 № 465	52	на 1 -листе
	Протокол технического совещания от 28.08.2008г.	53	на 2 -листах
	Протокол технического совещания от 05.09.2008г.	55	на 2 -листах
	Приложения	57	
412- ГП1-1	1. Схема комплексной оценки территории	58	
412- ГП1-2	2. План современного использования территории (опорный план)	59	
412- ГП1-3	3. Генеральный план (основной чертеж)	60	
412- ГП1-4	4. Схема транспортной инфраструктуры. Схема размещения объектов социальной инфраструктуры.	61	
412- ГП1-5	5. Схема водоснабжения и канализации	62	
412- ГП1-6	6. Схема электроснабжения и связи	63	
412- ГП1-7	7. Схема инженерной инфраструктуры и благоустройства территории	64	
412- ГП1-8	8. Схема зонирования территории	65	
	9. Проектируемые поперечные профили	66	на 2 -листах
	10. Кадастровые данные (кварталы пос. Смидович)	68	на 27-листах

Согласовано	

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

						412-ПЗ.С			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Содержание	Стадия	Лист	Листов
							П	3	
							ОАО ПИИ ВТ "Дальаэропроект" г. Хабаровск		
Инв. № подл.									
Составил	Петриченко								

1. Общая часть

Заказчик проекта – Администрация муниципального образования «Смидовичский муниципальный район»

Разработчик градостроительной документации – ОАО ПИИ ВТ «Дальаэропроект»

Государственная лицензия Д 389601, выданная 02 сентября 2003 г., регистрационный номер ГС Госстроя России.

Государственная лицензия Д 389602, выданная 24 сентября 2003 г., регистрационный номер ГС Госстроя России.

Материалы выполнены по ЗАДАНИЮ на разработку градостроительной документации «Генеральный план пос. Смидович, Смидовичского района, ЕАО» на основании «Муниципальной целевой программы «Жилище» на период 2006 – 2010 годы, утвержденной решением Собрания депутатов от 22 02 2007 №5. Градостроительная документация разработана в соответствии с требованиями Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003) и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основные характеристики объекта градостроительного планирования:

- районный центр пос. Смидович, Смидовичского района, ЕАО;
- численность населения – 5282 чел.;
- территория в границах населенного пункта составляет – 998 га.;
- основу экономической базы поселка составляют объекты и устройства, связанные с железнодорожным транспортом;
- поселок расположен на федеральной автотрассе «Амур» Чита – Хабаровск;

Расчетный срок реализации настоящего проекта 2028 год.
Первая очередь реализации настоящего проекта 2018 год.

Главный инженер проекта – А.П. Генендер.

Главный архитектор проекта – С.А. Цыганков.

Ведущий архитектор – Д.Д. Петриченко.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						396-ПЗ.С			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
						П	3		
Составил						Петриченко	ОАО ПИИ ВТ "Дальаэропроект" г. Хабаровск		

3. Краткая историческая справка и общие сведения о городе.

Поселок Смидович расположен в Юго-восточной части Еврейской автономной области Хабаровского края, на железнодорожной магистрали Москва-Владивосток и федеральной автомобильной дороги «Амур» (Чита-Хабаровск).

Расстояние от пос. Смидович до Хабаровска;

По ж/д.-101 км.

Автомобильной дороге – 104 км.

Поселок расположен в долине реки Большой Ин и находится от нее на расстоянии 3-х км. Долина реки низменная, сильно заболоченная.

Поселок образован в 1900 году, в связи с началом строительства железной дороги. Она проходила по диким пустынным местам, вдобавок сама природа ставила большие затруднения. В 1911 – 1912 гг. железная дорога строилась в пределах этого района – 600 верст, руководил строительством инженер Владимир Владимирович Трегуб.

С каждым километром насыпи и прокладки рельсов уходила стройка к Хабаровску. Рос и застраивался пристанционный поселок Ин, названный по имени близлежащей речки Ин. Поселок Ин – русский при ст. Ин Амурской железной дороги – представляет из себя два обособленных селения с наименованиями Ново-Ин и Старо-Ин.

Поселок Старо-Ин расположен « в низменности и бывает затоплен в разливы, ближайшая по расположению точка усадебного массива находится от станции Ин на расстоянии 600 сажен, крайняя точка - на расстоянии около 200 сажен (4 версты)». В поселке заселено 85 усадеб.

Поселок Ново-Ин «расположен на юге от станции Ин, длина поселка 1200 сажен. Через поселок проходит дорога, так называемая, «временка» (из Петровска через депо на г. Хабаровск). Участок обеспечивается водой из колодцев, глубина залегания вод 3 – 4 сажени». На Ине имелось: почтовое отделение (телеграф, телефон, почта), в котором работало 3 человека, врачебный участок (больница, фельдшерский пункт, 2 врача, один зубной врач, 4 фельдшера), 2 кооператива («красный октябрь», УСТПО), школа семилетка, школа четырехлетка, вечерняя школа для взрослых, техникум мелиорации (в 1933 г – директор Бронский, 30 учащихся, первый курс – 10 человек, второй курс – 20), колхоз, опытно-мелиоративная станция, клуб, библиотека, кирпичный завод, районная контора «Дальлес», пекарня, детский сад, детские ясли, столовая, «Союзпушнина» (15 членов Союза охотников), железнодорожное депо, железнодорожные организации. Это был крупный населенный пункт. В селе имелась церковь. На территории Совета находились колхозы «Новая жизнь» (имеются архивные данные за 1936, 1941, 1947-1960 гг.) и «Ройтер Штерн» (1948-1951 гг.). Колхоз «Новая жизнь» образован в 1936 г., обслуживался Волочаевским МТС. От райцентра расстояние составляло 2 км.

Уже в 1913 году в поселке, который расположился на месте бывшей Гнилой речки, было 25 домов. По соседству был построен большой сарай, так называемое паровозное депо, в распоряжении которого был один паровоз.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.								Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

Благоустроенной улицы не было, были только церковь и два литейных заведения.

В 1915 году начато строительство большого депо. Его строительству помешала первая империалистическая война.

В 1922 году белогвардейцы были разгромлены под Волочаевкой, и на станции Ин вновь установилась мирная жизнь. После гражданской войны поселок по административно-территориальным признакам вошел в Дальневосточный экономический район, центром которого явился Хабаровск. Поселок начал расти, появилась школа, больница, библиотека. В основном население поселка составляли железнодорожники.

В 1928 году был организован Биробиджанский Еврейский район, преобразованный в 1934 году в Еврейскую автономную область, в состав которой вошел поселок Смидович.

В связи с образованием Автономной области был образован Смидовический район, и поселок стал районным центром. В годы довоенных пятилеток население превратилось в крупный рабочий поселок, возникли средняя школа, больница, предприятия, районные организации, большое паровозное депо и т.д.

До Октябрьской революции территория Смидовического района входила в Тунгусскую волость Хабаровского уезда. Первые поселения возникли у рек Амур и Тунгуска во второй половине XIX века, а первыми поселенцами было забайкальские казаки. В это время возникли станицы и села: Петровское, Покровка и т.д.

Второй поток переселенцев был в 1906-1916 гг. в связи со строительством железной дороги от станции Ерофей Павлович до Хабаровска. Возникли села и пристанционные поселки Волочаевка, Дежневка, Ольгохта, Ин.

Район и поселок названы в честь видного государственного деятеля Петра Гермогеновича Смидовича. Он возглавлял в правительстве КОМЗЕТ (комитет по земельному трудоустройству трудящихся евреев) и активно помогал делу создания и становления автономии.

С краевым центром - г. Хабаровском и областным - г. Биробиджаном пос. Смидович связан автомобильной дорогой федерального значения и железнодорожной магистралью - Владивосток-Москва. Воздушное и водное сообщение отсутствует.

В настоящее время пос. Смидович является районным центром Смидовического района ЕАО, с населением по данным 2008 г. - 5,2 тыс. чел.

Хозяйственная специализация поселка до сих пор определена, в основном, транспортными функциями.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	6

4. Природные условия и инженерно-строительная характеристика

4.1. Климат

Природно-климатические условия строительства:

- климатический район - 1В (СНиП 23-01-99);
- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 - минус 32°C (СНиП 23-01-99);
- продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха менее и равной 8°C – 211 суток по СНиП 23-01-99;
- средняя температура воздуха периода со среднесуточной температурой воздуха менее и равной 8°C - минус 10,3°C по СНиП 23-01-99;
- расчетный вес снегового покрова для II района 1,2 кПа (120 кг/м2) по СНиП 2.01.07-85*;
- нормативный скоростной напор ветра для III района 0,38 кПа (38 кг/м2) по СНиП 2.01.07-85*;
- зона влажности «нормальная» по СНиП 23-02-2003;
- сейсмичность района строительства – 8 баллов по СНиП II-7-81;

4.2. Топографические особенности рассматриваемой территории

Рельеф поселка равнинный, абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 47–49 м в северо-западной части территории (в районе ул. Первомайской) до 51 м – (в районе ул. Комсомольской). Вся территория поселка разделена железнодорожной магистралью Москва–Хабаровск на южную и северную части.

Территория южной части поселка практически не имеет уклона и располагается на отметках 50.3–51.0 м. Прослеживается очень слабое понижение с юга на север (от прилегающих болот к линии железной дороги) и в сторону северо-запада (окраину западного переезда). Так же незначительно прослеживается уклон вдоль ул. Советской от Комсомольского переуллка в сторону восточных и северо-восточных границ поселка. На застроенной территории рельеф сильно изменен искусственными насыпями и выемками.

Имеется много блюдцеобразных понижений, на некоторых из них образовались большие и малые озера, наблюдается заболачиваемость.

Территория северной части поселка по особенностям топографического строения может быть условно разделена на 2 зоны.

Восточная – от железнодорожной ветки в районе ул. Дзержинского до восточных границ поселка и Западная – от железнодорожной ветки в районе ул. Дзержинского до западных границ поселка.

Восточная зона с запада на восток и с севера на юг (от железнодорожной магистрали до ул. Пионерской) практически не имеет уклона и располагается на отметках

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7

50.5–50.9 м. На участке от ул. Пионерской наблюдается резкое (при ширине 40–70 м) падение уклона в сторону подковообразного болота (с отм. 50.3–50.8м до отм. 46.8–47.0 м).

4.3. Инженерно - геологическая характеристика

Поселок Смидович расположен в пределах Средне-Амурской низменности на поверхности водораздельной озерно-аллювиальной равнины, образованной реками Амур, Урми.

Геологическое строение рассматриваемой территории характеризуется распространением средне-четвертичных отложений озерно-аллювиальной террасы.

С поверхности повсеместно распространением глинистые грунты, мощность которых постоянно уменьшается с юго-востока на северо-запад от 7 до 2 м. Преобладают суглинки и глины полутвердой консистенции, которые в своей верхней части нередко содержат примеси растительных остатков и торфа.

Глинистые грунты подстилаются песками мелкими и средней крупности, водонасыщенными. Вскрытая мощность песка составляет 13 м.

В западной и юго-западной частях изучаемой территории (на заболоченных участках) развит торф и заторфованные грунты, мощность которых изменяется от 0,3 до 0,7 м.

На застроенной территории и проезжей части всех улиц с поверхности распространены насыпные грунты, представляющие собой гравийно-галечниковые грунты, шлак, строительный и бытовой мусор. Мощность насыпных грунтов от 0,5 до 2,0 м.

В гидрогеологическом отношении район изысканий относится к Средне-Амурскому артезианскому бассейну. В соответствии с геологическим строением и гидрогеологической изученностью в районе пос. Смидович распространены подземные воды среднечетвертичных отложений, а также подземные воды зоны аэрации (верховодка).

Водоносный горизонт среднечетвертичных отложений приурочен к озерно-аллювиальными отложениям. Питание этого водоносного горизонта обеспечивается за счет инфильтрации атмосферных осадков, вод поверхностных водоемов и подтока из более глубоких водоносных горизонтов. Существует гидравлическая связь этого водоносного горизонта с поверхностными водами рек Амур, Большой Ин, Урми.

Разгрузка этого водоносного горизонта осуществляется в названные реки, а в летний период происходит подпор грунтовых вод данного горизонта за счет названных рек. Естественных выходов подземных вод данного горизонта на поверхность, в границах рассматриваемой территории нет. Грунтовые воды рассматриваемого горизонта обладают местным напором, величина которого зависит от сезона.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
							8
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

4.4. Современные геологические процессы и явления

На рассматриваемой территории широко развиты неблагоприятные геологические процессы, вызванные деятельностью поверхностных (открытых) и подземных (верховодки) вод – заболачивание и подтопление.

Заболачивание территории происходит в результате избыточного увлажнения поверхности. Явление заболачиваемости имеет как сезонный, так и постоянный характер. Сезонная заболачиваемость связана с временным переувлажнением территории в весенний период при таянии снега и в период затяжных дождей. Поверхность таких участков зачехлена и покрыта травой-осокой. В засушливое и жаркое время вода испаряется в течение 10–20 дней и поверхность на значительной площади осушается

Участки, с постоянной заболоченностью, которых особенно много в южной части поселка, имеют ровную или вогнутую блюдцеобразную поверхность и весной при снеготаянии, а также в летний период вода остается в бессточных понижениях.

Основными факторами, обуславливающими заболачивание местности, являются:

- наличие глинистого водоупора, расположенного практически на поверхности земли и связанная с этим слабая и практически отсутствующая инфильтрация атмосферных осадков;
- слабый, а местами отсутствующий, уклон местности и наличие бессточных понижений в рельефе, способствующие застою поверхностных вод;
- нарушение путей естественного стока атмосферных осадков в связи с отсыпкой насыпей для автомобильных и железных дорог и строительством капитальных зданий и сооружений.

Подтопление грунтовыми водами на территории в пос. Смидович развито повсеместно. Оно связано с природными условиями – климат, рельеф местности, особенности геологического строения и гидрогеологические условия – и особенно с наличием воды – верховодки, а также формированием техногенных скоплений подземных вод на слабодренлируемой застроенной капитальными сооружениями территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10

6. Экономическая база развития территории

6.1. Экономико-географическая характеристика района

Промышленность в основном сконцентрирована в 3-х городах: Хабаровске, Комсомольске-на-Амуре и Биробиджане, а малые города – Вяземский, Бикин, Смидович не получили до настоящего времени сколько-нибудь значительного развития.

Распределенность сырьевых ресурсов в крае и наличие в ряде городов и поселков, удобных для промышленного строительства территорий, благоприятных транспортных условий и свободных трудовых резервов, позволяет ставить вопрос о размещении новых промышленных объектов преимущественно в малых городах и поселках.

Хозяйственная специализация поселка определяется, прежде всего, транспортными функциями (более 45% численности градообразующих кадров).

Промышленные предприятия - небольшие и имеют местное значение.

К числу положительных экономико-географических факторов, способствующих дальнейшему развитию пос. Смидович, можно отнести:

- удобство транспортной связи: положение поселка на железнодорожной магистрали;

- наличие в окрестностях поселка природно-сырьевых ресурсов, на базе которых возможно создание новых производств.

Отрицательные факторы:

- неразвитость инфраструктуры - в связи с этим отсутствие промышленных новостроек и соответственно капвложений на жилищное и культурно-бытовое строительство в городе;

- наличие территориально-планировочных ограничений, препятствующих расширению поселка.

Таким образом, в пределах существующей площади можно говорить только об умеренном внутреннем развитии поселка.

Минерально-сырьевая база строительных материалов

В ЕАО широко распространены месторождения различных строительных материалов: строительных и облицовочных камней, минеральных красок и лёгких наполнителей бетона, кирпичных и керамзитовых глин, песков, песчано-гравийных смесей. В большинстве своём разведанные месторождения сконцентрированы вдоль железной дороги и вблизи населённых пунктов, с которыми они связаны дорогами. Все они пригодны для открытой разработки.

В пределах поселка выявлено месторождение керамзитовых глин (таблица 1).

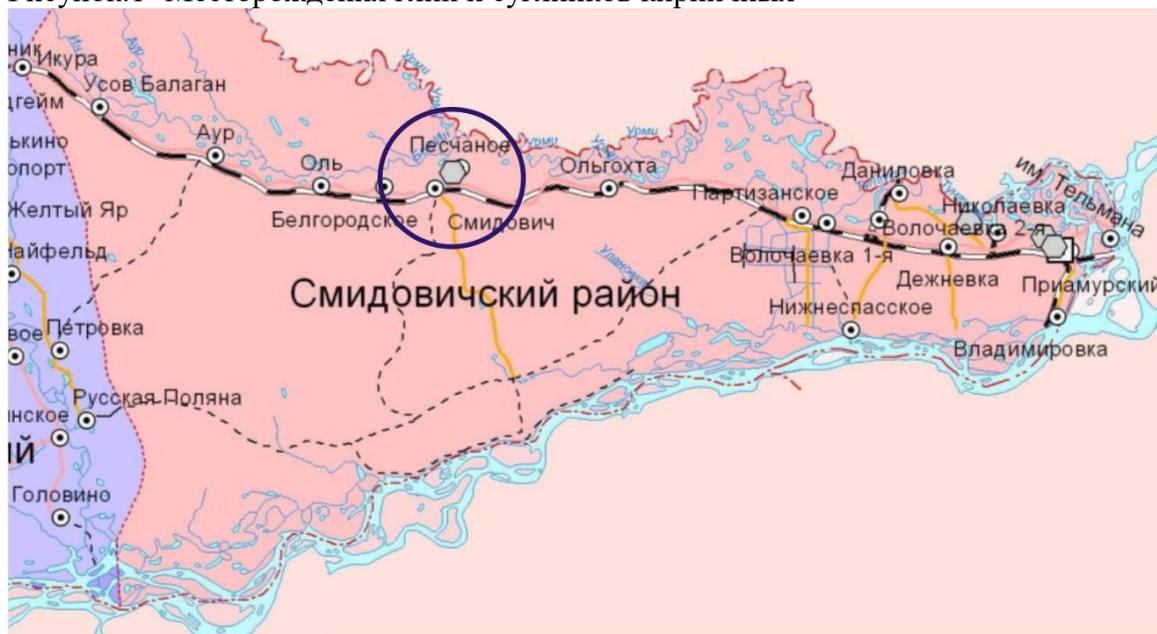
Таблица 1 - Месторождения глин и суглинков кирпичных

Название	Запасы тыс. м ³	Область применения
Смидовичское	501	Кирпич марки 100

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инд. № подл.							Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12

В перспективе, на основе местной, ресурсно-сырьевой базы возможно производство кирпича марки 100 см. рис.1

Рисунок.1- Месторождения глин и суглинков кирпичных



6.2. Промышленные предприятия и коммунально-складские организации

На данный момент в пос. Смидович промышленность представлена следующими предприятиями:

- ООО «Южное ЖКХ» - 70 рабочих мест;
- ООО Южное – 30 рабочих мест;
- ООО «Сотрудничество» - 30 рабочих мест;
- ЗАО «Инвнешторг» - 110
- Участок ст. Ин Хабаровского регионального центра связи (РЦС-1) – 36 рабочих мест;
- Прорабский участок ст. Ин Биробиджанской дистанции гражданских сооружений (НГЧ-2) – 78 рабочих мест;
- Район контактной сети ст. Ин Хабаровской дистанции электроснабжения – 135 рабочих мест;
- Строительно-путевая машинная станция – 317 ст. Ин – 167 рабочих мест;
- Путевая машинная станция – 74 (ПМС-74) – 283 рабочих мест;
- Подстанция «Ин - тяговая» (ЭЧЭ) Хабаровской дистанции электроснабжения - 7 рабочих мест;
- Участок ст. Ин регионального центра связи (РЦС-1) - 36 рабочих мест;

6.3. Внешний транспорт

Внешние транспортные связи в пос. Смидович осуществляются железнодорожным и автомобильным транспортом.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

								Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			13

К численности градообразующих кадров, занятых на железнодорожном транспорте отнесены работники станции Ин, дистанции пути и др.

Развитие других учреждений и организаций железнодорожного транспорта будет происходить за счет роста производительности труда при возможных незначительных колебаниях численности трудящихся.

Межселенные транспортные связи пос. Смидович (с Биробиджаном и некоторыми населенными пунктами района) осуществляются также автомобильным транспортом.

На перспективу предусматривается увеличение объема грузовых и пассажирских междугородних перевозок при незначительном увеличении, численности работающих на автотранспорте.

6.4. Население

Динамика численности населения пос. Смидович характеризуется следующими данными:

Таблица 2. Динамика численности населения(за последние 5 лет)

Годы	Население на начало года, тыс. чел.	Прирост населения за год		
		Всего, чел.	В том числе	
			Миграционный прирост, чел.	Естественный прирост, чел.
2004	5,7	59	-39	
2005	5,6	- 44	-76	
2006	5,4	64	-33	
2007	5,3	- 67	-	
2008	5,2	62	-	

Таблица 3. Возрастная структура населения

Возрастные группы	Исходный. год, чел.	Возрастная структура населения, (%%)		
		Исх. год	2018 г.	2028 г.
Общая численность населения поселка	5282	100	100	100
В том числе				
- дети до 16 лет	1546	18	18	20
- люди трудоспособного возраста	1435	59	59	60
- лица пенсионного возраста	1512	23	23	20

Плотность населения на настоящий период составляет – 529 чел./кв.км.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

										Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					14

Согласно прогнозу динамики численности населения, ожидается некоторый спад (таблица 4.).

Таблица 4.– Прогноз динамики численности населения ЕАО, тыс. чел.

Год	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Еврейская автономная область	185,84	184,73	183,79	182,97	182,28	181,65	181,11	180,65	180,6
Биробиджан	74,72	74,16	73,69	73,27	72,91	72,59	72,31	72,07	72,0
Биробиджанский район	13,45	13,46	13,47	13,47	13,48	13,48	13,48	13,48	13,47
Ленинский район	22,15	22,04	21,97	21,91	21,87	21,83	21,81	21,79	21,79
Облученский район	34,78	34,46	34,16	33,90	33,67	33,46	33,27	33,10	33,09
Октябрьский район	13,01	12,98	12,95	12,94	12,93	12,92	12,92	12,92	12,91
Смидовичский район	27,73	27,63	27,55	27,48	27,42	27,37	27,32	27,29	27,28

Постоянный механический отток населения и низкий его естественный прирост привели к стабилизации численности населения поселка.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата							Лист
												15

7. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА

7.1. Строительно-планировочные условия

Территория, охватываемая настоящим проектом в целом может характеризоваться как неблагоприятная для строительства.

Не подлежат застройке территории существующих санитарно-защитных зон предприятий, шумовой зоны от железной дороги, водоохранной зоны р. Ин, Сейсмичность района 8 баллов (СНиП П-7-81*)

7.2. Архитектурно-ландшафтная оценка территории

На проектируемой территории можно выделить следующие основные элементы ландшафта:

1. Естественный ландшафт территории - слабо выраженный. Рельеф местности равнинный, спокойный, вся прилегающая территория заболочена.

2. Искусственный элемент ландшафта - Железной дороги с постоянно движущимися составами - просматривается со всех районов поселка.

3. Эти ведущие элементы ландшафта, наиболее активно определяют своеобразие как проектируемой территории в целом, так и отдельных ее участков, что находит отражение в архитектурно-планировочной организации проектируемой территории поселка.

7.2.1. Планировочная характеристика существующей застройки

Поселок Смидович разделен линией транссибирской железной дороги на две неравные части: северную болотную, в которой распределена основная общественная и жилая застройка, и южную, в которой располагаются почти все промышленные предприятия. Связь северной и южной частей поселка осуществляется через регулируемый переезд в центральной части.

Главными улицами поселка в северной части являются ул. Октябрьская, ул. Красноармейская и ул. Дзержинского, в южной – ул. Советская. На этих улицах расположены основные административно и культурно-бытовые здания: администрация

Застройка поселка, в основном одноэтажная, деревянная с большими приусадебными участками, с небольшими кварталами и частыми улицами, благоустройство которых находится на низком уровне.

Связь всех планировочных районов осуществляется благодаря системе транспортных переездов и пешеходного виадука.

Вся территория поселка характеризуется низким уровнем благоустройства.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					16

7. 2. 2. Основные принципы проектной организации территории

Идея архитектурно-планировочного решения, принятого в генеральном плане, учитывает исторически сложившуюся планировочную структуру поселка, его природно-климатические условия и архитектурно-ландшафтную характеристику территории.

В основу проектного решения положены следующие принципы:

1. Создание четкой планировочной структуры и рационального функционального зонирования.
2. Обеспечение поселка всеми видами инженерных коммуникаций и благоустройства.
3. Организация магистральных и жилых улиц, максимально используя сложившуюся уличную сеть.
4. Защита поселка от подтоплений в период паводков.
5. Создание системы зеленых насаждений для повседневного отдыха жителей поселка, озеленение водоохранной зоны реки Большой Ин.
6. Улучшение состояния окружающей среды, устройство санитарно-защитных зон.
7. Улучшение качества жилья за счет применения малоэтажной застройки, увеличение нормы жилобеспеченности.

Планировочная организация территории поселка в пределах расчетного срока предлагает закрепление и развитие сложившихся селитебных и промышленных районов.

Территориальное развитие поселка может происходить за счет, главным образом, трех факторов:

1. Инженерной подготовки территорий, в настоящее время не пригодных для строительства.
2. Реконструкции уже сложившейся застройки.
3. Освоение новых территорий.

Учитывая сложившуюся ситуацию целесообразно отдать предпочтение первым двум факторам.

7. 3. Функциональное зонирование территории

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития поселковых и сельских поселений и отделенные чертой от земель других категорий.

Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны.

В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- общественно-деловым;
- жилым;

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.

В настоящее время в пос. Смидович ведется строительство и выполнена проектная документация по следующим объектам:

Социальная инфраструктура

1. Православный Храм (ведется строительство)
2. Железнодорожный вокзал (ведется строительство)

Развитие инженерной инфраструктуры

1. В ходе реализации ФЦП Дальний Восток будет осуществлен комплекс мероприятий по модернизации системы теплоснабжения, что позволит обеспечить экономию до 25% энергоресурсов.
2. Также будут реализованы проекты реконструкции систем водоснабжения и канализации поселка.

Однако обеспеченность населения объектами соцкультбыта по некоторым видам далека от нормативных, учитывая выполнение поселком административных функций районного центра, что дает дополнительную нагрузку сопряженного населения на объекты.

Благоприятное положение отмечается по детским дошкольным учреждениям, предприятиям торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Административные учреждения, культурно-зрелищные объекты и большая часть предприятий торговли и общественного питания находятся в северном районе, где постепенно складывается общественный центр поселка.

Проектное решение

Генеральным планом предусматривается создание общественно-деловой многофункциональной зоны в центральной части поселка на части реконструируемых территорий.

Новое строительство в центральной части поселка предполагает уплотнение существующей многоэтажной застройки, а также реконструкцию и реновацию существующей малоэтажной застройки с целью придания центру поселка законченного вида.

7. 4. 2. Жилая зона

Современное состояние

В настоящее время более половины жилого фонда; приходится на деревянный, представленный преимущественно 1-этажными домами, имеющими низкий уровень инженерного оборудования.

Плотность одноэтажной застройки - низкая за счет размеров приусадебных участков (0,10-0,15 га), что свидетельствует о сложившейся практике экстенсивного использования территории,

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					21

Капитальная жилая застройка сосредоточена преимущественно в северном планировочном районе.

В настоящее время в поселке планируется строительство капитального многоэтажного строительства.

Проектное решение

На конец расчетного срока вся жилая застройка формируется в строительные зоны, для которых определяется принципиальный строительный режим:

Зона многоэтажной (3-5 эт.) капитальной застройки представлена основным пятном застройки, сложившимся в северном планировочном районе. Согласно проекту территория этой зоны увеличится почти более чем в 1,5 раза.

Зона малоэтажной (1-2 эт.) капитальной застройки представлена группой небольших кварталов в северном планировочном районе среди 4-5 этажной застройки и частично в восточном районе.

Зона усадебной застройки территориально преобладающая в поселке, размещена преимущественно в северном районе.

Новое усадебное строительство - преимущественно 1-этажное деревянное, предусматривается в основном на свободной территории в северном планировочном районе, а также выборочно в южном районе (путем замены или реконструкции жилого фонда на существующих усадебных участках).

Зона запрещения нового жилищного строительства организуется на территории санитарно-защитных зон от железнодорожной магистрали, производственных площадок. Здесь запрещается жилищное строительство с сопутствующими элементами культ быта, а также капитальный ремонт существующих зданий.

Новое строительство в центральной части поселка предполагает уплотнение существующей многоэтажной застройки, а также реконструкцию и реновацию существующей малоэтажной застройки с целью придания центру поселка законченного вида.

7. 4. 3. Специальная зона

К специальной зоне относятся территории занятые объектами здравоохранения, учебными и научными комплексами, спортивно-зрелищными сооружениями, кладбищами и мемориальными комплексами.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

									Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				22

Проектное решение

На данной территории планируется

7.4.7. Зона сельскохозяйственного назначения

К Зоне сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства

Проектное решение

Учитывая большой интерес населения к выращиванию сельскохозяйственной продукции на своих усадебных участках предлагается выделить дополнительные участки для развития садоводческих товариществ.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24

8.1.3. Поселковые автомобильные дороги и транспорт

Существующее положение

Уличная сеть пос. Смидович вытянута вдоль линии железной дороги Москва-Хабаровск, поэтому для поселка характерны продольные транспортные связи.

Магистральными улицами в настоящее время являются ул. Советская, ул. 30 лет победы, ул. Октябрьская, которые обеспечивают связь жилых районов с промышленными предприятиями, железнодорожным вокзалом и внешними автодорогами.

Степень благоустройства уличной сети крайне низка - лишь 23% всех улиц имеют асфальтированное покрытие проезжих частей. Благоустроенные проезжие части имеются на магистральных улицах и ряде других улиц преимущественно в центральной части поселка.

Пересечение с магистральной железной дорогой осуществляется в одном уровне через переезды.

Проектные предложения

Предлагаемая проектом на расчетный срок структура поселковых магистралей учитывает существующую специфику транспортно-планировочных особенностей поселка.

В проекте принята следующая классификация улично-дорожной сети магистральные улицы и улицы и дороги местного значения.

Магистральные улицы обеспечивают транспортную связь жилых и промышленных районов между собой, а также с общественным центром и железнодорожным вокзалом.

К ним относятся: ул. Советская, Октябрьская, 30 лет победы. Проектом предусматривается также организация улиц местного значения и подъездов к промышленным и коммунально-складским объектам, площадей и автостоянок в районах общественной застройки, у железнодорожного вокзала.

Улица Октябрьская, является главной улицей, где сосредоточены основные учреждения торгового и культурно-бытового назначения, по которой будут формироваться пешеходные направления с выходом к южной части поселка (через пешеходный переход).

В проекте приняты следующие габариты улиц в красных линиях в соответствии со СНиП 2,07*01-89:

1- Магистральные улицы - 25,0-30,0 м,

2- Улицы местного значения:

в многоэтажной застройке - 20,0 м в усадебной застройке - 15,0-18,0 м.

Конкретные красные линии поперечных профилей улиц должны быть разработаны на стадии проекта детальной планировки отдельных районов поселка.

В данном проекте в пояснительной записке (см. приложения) представлены рекомендуемые типовые поперечные профили улиц.

Классификация улиц, основные пешеходные направления, автостоянки, пути пропуска грузового автотранспорта и линии движения автобуса, искусственные сооружения,

Изм. №	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------	--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						27

размещение гаражей и СТО показаны на "схеме размещения объектов социальной инфраструктуры" в масштабе 1:5000.

Первоочередные мероприятия

Мероприятия по благоустройству и новому строительству улично-дорожной сети на период первой очереди строительства приняты в соответствии с архитектурно-планировочными решениями и заключаются в следующем:

- Строительство проезжих частей шириной 6,0 м и благоустроенных тротуаров по 1,5 м по улицам магистрального и местного значения в районах первоочередной застройки.
- Строительство пешеходно - транспортного перехода через ж/д. пути с "южной" в "северную" часть поселка см. рисунок 3

Рисунок 3. Проектируемый пешеходно-транспортный переход.



8.2. Зеленые насаждения общего пользования

По озеленению поселка предусматриваются следующие мероприятия:

- Создание общественного парка в северной части территории;
- Создание лесопарковой зоны в северной части поселка;
- Создание рекреационного сада в северо-восточной части территории (ныне заболоченные земли)

Разработка и устройство скверов и бульваров на основных площадях и улицах поселка; озеленение улиц;

Озеленение участков общественных учреждений и дворовых пространств.

Центральный парк запроектирован в центральной части поселка.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						28

Территория его невелика, но возможно его освоение за счет прилегающего болота. Это болото предлагается превратить в лесопарк, осушив его и засадив влаголюбивыми породами деревьев (предпочтительно – березой). Отводить эту территорию под застройку не целесообразно, так как здесь потребуется значительная подсыпка около 3-х метров.

Рекреационный сад создается вблизи общественного центра в центральной северо-восточной части поселка. Здесь предполагается строительство и расширение существующих учреждений культуры, к которому этот сад будет непосредственно примыкать. Территория в настоящее время заболочена, потребуется ее осушение и посадка влаголюбивых деревьев.

Ассортимент деревьев должен быть подобран в соответствии с местными климатическими условиями.

Проектное решение

Система зеленых насаждений проектируется в соответствии с общим архитектурно-планировочным решением, с учетом расположения поселка. Расположение поселка узкой полосой вдоль ж/д. магистрали определяет наиболее рациональную систему размещения зеленых насаждений, основу которой составляют небольшие сады и скверы и насаждения ограниченного пользования. Бульвары и озелененные улицы свяжут эти насаждения между собой.

8.3. Инженерная инфраструктура

8.3.1. Водоснабжение

Существующее положение

Источником водоснабжения пос. Смидовичи являются две ветки реки Большой Ин.

Водозаборы:

«Северный» - мощностью 1080м³/сут;

«Южный» - мощностью 1400м³/сут;

Скважины:

«Северный» - мощностью 28,0 м³/сут;

«Южный» - мощностью 21,8 м³/сут;

Водонапорные башни – 2 шт. объемом 600м³

Станции очистки и обезжелезивания воды:

Водозабор «Северный» - мощностью 21,8 м³/сут;

Водозабор «Южный» - мощностью 21,8 м³/сут;

Северный водозабор открытый, расположен в северо-западной части территории, на расстоянии 2-х километров от жилой застройки. от водозабора проложены до поселка 2 нитки водопровода – одна диаметром 150 мм, другая – 250 мм. Сети водопровода проложены по центральным улицам поселка

Водопроводные сети- пять сетей пропускной способностью 200 м³/час

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Лист
									29

Проектные решения

Проектные решения по водоснабжению поселка приняты с учетом требований СНиП 2.04.02-84.

Схема водоснабжения

Проектируемая схема водоснабжения предусматривает подачу воды на нужды: питьевого, противопожарного и производственного водоснабжения.

Существующий водозабор может использоваться на I очередь в качестве резервного для производственных нужд предприятий и для целей гражданской обороны. На расчетный срок водозабор ликвидируется. В настоящее время принято решение о строительстве и разработана проектная документация нового водозабора см. лист 5 ГП-1- 412 «Схема водоснабжения и канализации»

8.3.2. Канализация

Существующее положение

Канализационные очистные сооружения:

Петровская сопка – 8,3м³/час

Станции перекачки сточных вод:

КНС № 3 – 25 м³/ч;

КНС № 5 – 25 м³/ч;

КНС № 6 – 25 м³/ч;

КНС № 8 – 25 м³/ч.

Централизованная система канализации в поселке отсутствует, имеется ряд локальных систем канализации со сбросом стоков в основном без очистки.

Канализационные сети – четыре сети пропускной способностью 200 м³/ч.

В настоящее время имеется часть застройки, водоотведение от которых производится на очистные сооружения механической очистки, расположенные с восточной стороны по отношению к жилой зоне, рядом с электростанцией с последующим сбросом в болото. Емкость очистных сооружений 200 м³.

Сточные воды от школы с интернатом, детских садов, яслей и больниц поступают на септик, расположенный за зданием школы и сбрасываются в прилегающее болото. В зоне 2-4-х этажной застройки сточные воды собираются в выгребы.

Проектные решения

Проектные решения по канализации приняты с учетом требований СНиП 2.04.03-85. Нормы водоотведения для канализуемой застройки равны среднесуточным нормам водопотребления, приведенным в разделе "Водоснабжение".

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Лист
									30

Очистка сточных вод предусмотрена биологическая с доочисткой на песчаных фильтрах.

Состав очистных сооружений:

- блок емкостей (аэротенк, многоярусный илоотделитель, вторичный тонкослойный отстойник, илоуплотнитель);
- административно-производственное здание с помещениями песколовок, центрифуг, насосов, венткамеры, бытовых помещений;
- установка доочистки на песчаных фильтрах;
- хлораторная;
- корпус обезвоживания осадка;
- береговая площадка, песковая площадка.

Система канализации поселка принята полная раздельная.

Хозяйственно-бытовая канализация предназначена для отведения сточных вод от жилой и общественной застройки, от коммунальных и промышленных предприятий.

Ливневая канализация проектируется для отведения поверхностных вод. Решение схемы ливневой канализации приведено в главе "Инженерная подготовка, территории".

Загрязненные производственные сточные воды перед сбросом в хозяйственно-бытовую канализацию должны пройти предварительную очистку на собственных локальных сооружениях.

Бытовые сточные воды от всей существующей и проектируемой жилой застройки поселка, коммунально-бытовых и общественных зданий, а также сточные воды промпредприятий по системе самотечно-напорных коллекторов (существующих и проектируемых) поступают на единые для всего поселка сооружения биологической очистки сточных вод.

В целях обеспечения охраны воды рек от загрязнения, существующие выпуски неочищенных сточных вод ликвидируются.

Сооружения и сети канализации показаны на плане масштаба 1:5000 см. лист 5 ГП-1-412 «Схема водоснабжения и канализации»

8.3.3. Санитарная очистка

В настоящее время в поселке осуществляется плановая система очистки поселка от мусора и жидких нечистот.

Проектные решения

Проектом намечается планомерно-регулярная система санитарной очистки с охватом к расчетному сроку всей территории поселка. Система предусматривает:

- раздельный сбор, удаление и обезвреживание твердых бытовых отходов, в том числе пищевых из жилых и общественных зданий;
- уборку улиц;
- удаление жидких нечистот из не-канализованных владений.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.

Годовое количество отходов и расчет основных видов уборочного транспорта подсчитаны по нормативам СНиПа П-60-75 в нижеследующих таблицах.

Таблица 5. Годовое количество отходов

№ п.п.	Наименование	2018 г.	2028 г.
1	2	3	4
1	Твердые бытовые отходы тыс. т/год	4,0	4,2
	в том числе утиля 10%	0,4	
2	Жидкие отходы тыс. м3/год	4,5	
3	Смет с улиц и площадей тыс.т/год	2,0	

Предусматривается строительство полигона для складирования и обезвреживания твердых бытовых отходов и уличного смета. Размещение полигона предусмотрено на месте существующей свалки.

Резервируемая площадь для размещения полигона определена из расчета 0,03 га. на I тыс.т/год отходов

Зона санитарного разрыва до жилой застройки не менее 500 м. Жидкие отходы вывозятся на сливную станцию, расположенную в районе поселковых очистных сооружений канализации.

Зона санитарного разрыва от сливной станции до жилой застройки - не менее 300 м. К 2028 году сточные воды от всей застройки намечается отводить в канализационную сеть.

Обезвреживание трупов павших животных предусматривается в скотомогильнике, который намечается в районе полигона.

Таблица 6. Уборочный транспорт

Уборочный транспорт		
Спецмашины по типам:	2018 г.	2028 г.
Мусоровозы	3	3
Ассенизационные	2	-
Машины для уборки территории	12	18
ИТОГО расчетное количество	17	21

8.3.4. Электроснабжение

Существующее положение

Электроснабжение – от ЛЭП 35 кв., идущий от г. Хабаровска (трансформаторная подстанция располагается в южной части поселка на границе жилой застройки). Кроме того,

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

									Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				32

С вводом в эксплуатацию модернизированных районов - отопительных котельных все мелкие, малоэкономичные котельные поселка намечается демонтировать.

Местоположение котельных подлежащих модернизации и трассы магистральных тепловых сетей показаны на схеме инженерной инфраструктуры и благоустройства территории М 1:5000

8.3.7. Инженерная подготовка территории

Исходя из планировочных решений и природных условий, намечается следующий состав мероприятий по инженерной подготовке территории:

- Организация поверхностного стока и благоустройства внутрепоселковых водотоков
- Мелиорация заболоченных земель.
- Организация на реке Большой Ин мест отдыха населения поселка.

Схема мероприятий по инженерной подготовке территорий см. лист 7 ГП-1- 412 «Схема инженерной инфраструктуры и благоустройства территории»

Организация поверхностного стока и благоустройства внутрепоселковых водотоков

Организация поверхностного стока в условиях поселка имеет существенное значение ввиду весьма неблагоприятного сочетания природных факторов.

Ливневые осадки выпадают в течение всего теплого периода с мая по сентябрь включительно. Нарастание ливней по количеству (сумма осадков) по продолжительности их идет от мая к августу. Максимум приходится на июль-август, ливни носят затяжной характер. Слабая водопроницаемость грунтов, глубокое сезонное промерзание – все это создает неблагоприятные условия для проникновения воды в грунт.

Существующая водоточная сеть по улице им. Кирова, Дзержинского, Красноармейской, Октябрьской и Советской, представленная кюветами трапециевидного сечения переменной глубины (в среднем 0,6м), в настоящее время находится в запущенном состоянии.

Схемой организации поверхностного стока на 1 очередь, водоотвод предусматривается осуществлять открытым способом, вдоль бордюров и по кюветам.

Учитывая равнинный характер площади, продольные уклоны по улицам будут минимальными, общее направление водоотвода – на север. В дальнейшем, на расчетный срок, в целях улучшения санитарного состояния поселка, предусматривается повышенное благоустройство и отвод поверхностных вод с территории 5-ти этажной жилой и общественной застройки.

Мелиорация заболоченных земель.

Вся территория, прилегающая к поселку, заболочена. Основными причинами заболоченности территории является затопление паводковыми водами реки Большой Ин и совершенно равнинная местность с отсутствием стоков. Избыточное увлажнение почв особенно резко проявляется в теплое время года, в период затяжных дождей.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						34

Болота преимущественно низинные травянистые, местами покрытые кочкой.

Предлагаемая мелиорация работ должна быть направлена на устранение избыточной воды, использование основной территории для сельскохозяйственного производства. Заболоченные территории на северной границе поселка до объездной транзитной автодороги предлагается использовать после осушения под лесопарковую зону общей площадью 150 га. В связи с тем, что объездная дорога является дорогой дамбой, преграждающей доступ воды на эту территорию, использование ее под лесопарковую зону будет вполне возможно. Для пропуска через дорогу воды собираемой в осушительных каналах, потребуется водопропускные сооружения под автодорогой. Для более полного освещения вопроса мелиорации потребуется составление проекта осушения прилегающих земель.

Организация на реке Большой Ин мест отдыха населения поселка.

Генеральным планом на реке Большой Ин в наиболее живописных прибрежных местах намечается создание мест отдыха.

В естественном состоянии в летний период ширина зеркала воды в реке равна 10-20 м, глубина ,7-1,5 м. берега реки низкие, затапливаемые.

Проектом рекомендуется создать запруды, произвести дноуглубление и расширение русла с целью создания прудов с постоянно увеличивающимися глубинами до 3-3,5 м, и шириной зеркала 75-100 метров. Глубина водоема в месте купания проектируется:

- для детей от 0,7 до 1,3 м,

- в местах, отведенных для общего купания – глубина до 1,5 метра должна занимать не более 50% отведенной площади.

Кроме водоемов на реке Большой Ин в качестве места массового отдыха населения предлагается использовать озеро в северо-восточной части территории, за пределами створа водозабора предварительно углубив его до 1,5-2,5 метров с организацией пляжа.

Ориентировочный объем вынутого грунта равен 46 000 м³. Вынутый песчаный или галечниковый грунт используется для отсыпки вдоль береговой полосы, с целью создания пляжа. Слой грунта на пляже должен быть не менее 0,3 м. пляж должен иметь небольшой уклон к водоему. Минимальная площадь территории пляжа на одного купающегося принимается 3 м². Общая площадь пляжей вдоль водоемов равна 1000 метров при ширине 15-20 метров.

В водоемах следует предусматривать периодический водообмен воды в летне - осенний период, достаточный для удовлетворения санитарно-гигиенических требований.

8.4. Ограничения градостроительной деятельности

8.4.1 Зоны санитарной охраны

Граница I пояса ЗСО разведочно-эксплуатационных скважин для слабозащищенного водоносного горизонта согласно п.1012 СНиП 2.04.02-84 принимается 50 м. для кустов скважин с инъекционными скважинами радиус I пояса соответственно 75 м защиту водоносного горизонта от микробного и химического загрязнения.

Параметры II пояса ЗСО подземного источника водоснабжения устанавливается расчетом, учитывающим время продвижения микробного загрязнения воды до водозабора,

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инд. № подл.	Лист
									35

принимаемое в зависимости от климатических районов и защищенности подземных вод от 100 до 400 суток.

Параметры III пояса ЗСО подземного источника водоснабжения определяется расчетом, учитывающим время продвижения химического загрязнения воды до водозабора, которое должно быть больше принятой продолжительности эксплуатации водозабора, но не менее 25 лет.

На территории I пояса ЗСО предусматривается планировка, ограждение и озеленение территории, сторожевая сигнализация, запрещаются все виды строительства.

На территории II пояса ЗСО запрещается размещение складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений и других объектов, которые могут вызвать микробное и химическое загрязнение подземных вод.

На территории III пояса ЗСО запрещается загрязнение территории промышленными отходами, нефтепродуктами, ядохимикатами.

8.4.2 Водоохранная зона

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранной зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

В пределах водоохранной зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

В пределах водоохранной зон запрещаются:

- Проведение авиационно-химических работ;
- Применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- Использование навозных стоков для удобрения почв;
- Размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых с сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- Складирование навоза и мусора;
- Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- Размещение дачных и садово – огородных участков при ширине водоохранной зон менее 100 метров при крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- Размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово – огородных участков;
- Проведение рубок главного пользования;

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.

Расстояние от границ речных портов до жилой застройки следует принимать не менее 300 м.

Расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения до жилой застройки следует принимать не менее 300 м. После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м. В сельских поселениях расстояние от кладбищ до жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м (СНиП 2.07.01-89*).

Согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, предприятия, 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, а для действующих предприятий и натурных исследований.

Не допускается размещение в санитарно-защитной зоне коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитной зоны не допускается.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- Сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- Пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторское бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона для IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					Лист
					38

5. Материальные склады
6. Склады хранения пищевых продуктов
7. Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест
8. Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов
9. Торговые комплексы с торговой площадью более 1000 кв. м; рынки с приобъектной автостоянкой до 300 м/м.
10. Комбинаты бытового обслуживания
11. Мойка автомобилей до 2-х постов
12. Крытые физкультурно-оздоровительные и культурно-досуговые комплексы, развлекательные центры

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	40

9. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

9.1. Планировочные мероприятия

Проектом генерального плана поселка предусмотрены следующие мероприятия, направленные на охрану окружающей среды:

Концентрация промышленных и коммунально-складских предприятий в промрайонах.

Создание и организация санитарно-защитных зон от предприятий.

Размещение нового капитального строительства вне шумовой зоны от железной дороги.

Сохранение существующих и увеличение территорий зеленых насаждений общего пользования до нормативного.

Размещение коммунальных объектов жилой зоны в промышленно-коммунальных районах.

Теплоснабжение поселка предусматривается от нескольких модернизированных (с переходом на природный газ) котельных. Мелкие котельные, являющиеся источниками загрязнения воздушного бассейна, к расчетному сроку закрываются.

Новые водозаборные сооружения предлагается разместить к северу от застройки поселка. Существующие водозаборные сооружения переводятся в резерв.

Охрана водных ресурсов

В соответствии с учетом проектируемых мероприятий по благоустройству территорий, прилегающих к рекам (организация, очистка поверхностного стока, строительство дамб обвалования и др.) рекомендуется установить водоохранную зону дифференцированной ширины на р.Большой Ин - 50-200м см. лист 7 ГП-1- 412 «Схема инженерной инфраструктуры и благоустройства территории»

Охрана воздушного бассейна

Территория характеризуется повышенным потенциалом загрязнения атмосферы.

Основными источниками загрязнения воздушного бассейна являются предприятия и сооружения железной дороги, асфальтобетонный завод, промышленные и коммунальные котельные, работающие на низкокачественном угле, автотранспорт.

Воздух поселка загрязнен пылью, сернистым газом, окисью - углерода. Загрязнение воздуха обуславливается большим количеством мелких отопительных и промышленных котельных, работающих на высокосольном угле и не имеющих очистных сооружений.

Основными мероприятиями по охране воздушного бассейна являются модернизация существующих котельных, предусмотренная настоящим проектом.

Охрана почв и растительности

В целях - охраны почв от загрязнения намечается проведение следующих мероприятий:

1) организация планово-регулярной очистки территории поселка от жидких и твердых отходов с обезвреживанием сухого мусора на полигоне оптовых отходов и удаление жидких нечистот на, сливную станцию.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					41

Повышение санитарно-гигиенической эффективности зеленых насаждений

Положительное влияние зеленых насаждений на комфортность проживания общеизвестно.

В настоящее время площадь насаждений общего пользования в пос. Смидович много меньше нормы, поэтому основной задачей является увеличение площади зеленых насаждений.

Проектом предусматривается увеличение обеспеченности поселка общественных насаждениями до нормы, а также создание насаждений ограниченного пользования и специального назначения.

Для того чтобы насаждения полноценно развивались и наилучшим образом отвечали своему назначению, необходимо строго соблюдать агротехнику посадки деревьев и кустарников и обеспечивать уход за ними.

Специфичность воздушной и почвенной среды поселка ведет к прогрессирующему ослаблению насаждений, снижает их декоративность и защитные свойства.

В целях улучшения условий произрастания можно рекомендовать следующее:

- 1) Продуманная планировка в первую очередь рациональная трассировка дорожно тропиной сети, в значительной мере предохранит почву от уплотнения (вытаптывания).
- 2) Систематический уход.
- 3) Охрана от механических повреждений.
- 4) Профилактические, а по мере надобности и истребительные, меры против фито- и энтомофитов.

В случае гибели или повреждения посадок необходимо их своевременное восстановление

Мероприятия по снижению транспортного шума

В соответствии с требованиями санитарных и градостроительных норм, проектом предусматриваются мероприятия по снижению силы шума, вызываемого транспортными средствами и ограничению его распространения в окружающую среду.

Проектом намечается:

1. функциональное зонирование территории с отделением селитебных зон от промышленных, коммунально-складских зон и основных транспортных коммуникации.

2. Устройство шумозащитных полос озеленения, отделяющих проезжую часть улиц от застройки с посадкой на этих полосах деревьев и кустарников.

Применение усовершенствованного покрытия на проезжих частях улиц, содержание его в надлежащем состоянии и своевременный ремонт.

Размещение новой жилой застройки с отступом от красной линии не менее 6,0 м на магистралях и 3,0 м - на жилых улицах.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.								Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		42

10. ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Общая характеристика проектных решений первоочередного строительства

Первая очередь жилищного строительства определена на период 2008 - 2018 гг. Основными принципами для выбора районов первоочередного строительства являлись:

- завершение формирования застройки центральной части пос. Смидович;
- выбор площадок, обеспеченных лучшим образом сетями инженерного оборудования;
- обеспечение населения комфортными условиями проживания и обслуживания;
- нормализация экологической обстановки в городе.

Проведенная в генплане работа по выявлению районов первоочередного строительства показала, что наиболее оптимальным является «Северный» планировочный район, который имеет наиболее благоприятную территорию, хорошую транспортную связь с другими районами поселка и промрайонами, а также обеспечивается инженерными сетями.

В «Северном» планировочном районе выделены отводы территорий под 3-5 этажную застройку и под малоэтажное строительство. Имеются свободные незастроенные площадки. В комплексе с жилищным строительством в этом районе в течение первоочередного периода должны быть осуществлены соответствующие виды и объемы строительства общественных зданий, транспортного и дорожного строительства, строительство инженерных коммуникаций, посадка зеленых насаждений и осуществлены мероприятия по инженерной подготовке территории.

Осуществление намеченных видов строительства даст ощутимый эффект завершенности градостроительных узлов и позволит реализовать следующие мероприятия:

- Завершение застройки и благоустройства в районе существующих 5 этажных кварталов в границах отведённых участков см. лист8 ГП-1-412 «Схема зонирования территории»
- Озеленение в СЗЗ ж/д. магистрали
- Строительство малоэтажной застройки на свободных территориях

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	43

11. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Таблица 4 – Основные технико-экономические показатели проекта

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2008 г.	Рсчетный срок
1	Территория			
1.1	Общая площадь земель поселения в установленных границах В том числе территории:	га/м ² на чел.	529	594
	жилых зон из них:	га/ %		
	5 и 3-х этажная застройка		30	40
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками		70	60
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	5282	4700
2.2	Показатели естественного движения населения:	тыс. чел		
	прирост		62	500
	убыль		-	1000
2.3	Возрастная структура населения	тыс. чел (%)		
	дети до 15 лет		1546	25
	население в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59, женщины 16-54 лет)		1435	35
	население старше трудоспособного возраста		1512	40
2.4	Численность занятого населения - всего	тыс. чел (%)	2700	55
	Работающие пенсионеры и подростки		1350	25
	Исключения из трудовых ресурсов:			
	учащиеся в возрасте 16 лет и старше		0,850	15
	инвалиды и льготные пенсионеры в трудоспособном возрасте		0,152	5
3	Жилищный фонд			
3.1	Жилищный фонд	м ² /на одного чел.	20,4	21,1

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Таблица 4 (Продолжение) – Основные технико-экономические показатели проекта

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2008 г.	Рсчетный срок
1	Территория			
3.2	Жилищный фонд с износом более 70%	%	0,5	1,5
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения – всего	мест	280	-
4.2	Общеобразовательные школы – всего.	мест	1584	-
4.3	Больницы – всего/1000 чел.	посещений в смену	28.8	-
4.4	Музыкальная школа	мест	70	-
4.5	Спортивная школа	мест	60	-
4.6	Дом культуры	мест	305	-
4.7	Гостиница		40	-
4.8	Магазины: продовольственных товаров непродовольственных товаров	тыс. м ² общей площади	1144 381	-
4.9				
4.10	Предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения – всего/1000 чел.	Посадочные места	21,1	-
5	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
5.1	Водоснабжение			
5.1.1	Водопотребление – всего	тыс. м ³ /сут.	8640	-
5.1.2.	Скважины: водозабор «Северный» водозабор «Южный»	м ³ /час.	28,0 21,8	- -
5.1.3.	Водопроводные сети	кол./м ³ /час.	5 x 360	-
5.1.4.	Водонапорные башни	кол./м ³ /час.	2 x 600	-
5.1.5.	Станции очистки и обезжелезивания воды: водозабор «Северный» водозабор «Южный»	м ³ /час.	21,8 21,8	- -

Взам. инв. №
 Подп. и дата
 Инв. № подл.

Таблица 4 (Продолжение) – Основные технико-экономические показатели проекта

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2008 г.	Рсчетный срок
5.2	Канализация			
5.2.1	Общее поступление сточных вод – всего	м ³ /час.	200	-
5.2.2	Производительность очистных сооружений канализации	м ³ /час.	8,3	16,0
5.2.3.	Канализационные сети	кол./м ³ /час.	4 x 200	-
5.3	Теплоснабжение			
5.3.1	Потребление тепла В том числе на коммунально-бытовые нужды	млн. Гкал/год	13,6	13,6
5.4	Связь			
5.4.1	Охват населения телевизионным вещанием	% населения	85	-
5.4.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 семей	84,3	-
5.5	Инженерная подготовка территории			
5.5.1	Благоустройство уличной сети	км	-	3,6

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
							46
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе градостроительного анализа специалистами института «Дальаэропроект» была проведена всесторонняя системная оценка градостроительного объекта. На основе данных комплексного градостроительного анализа в соответствии с ресурсным потенциалом территории были определены возможности развития планировочной структуры – размещение новых объектов, прирост сетей, жилого фонда и определены факторы, сдерживающие развитие данной территории.

Для пос. Смидович в настоящее время являются характерными следующие проблемы:

- демографическая ситуация и здоровье населения (отрицательный естественный прирост; низкая продолжительность жизни);
- состояние экономики (достаточно низкий уровень жизни населения; сокращение объемов жилищного строительства и социальных объектов);
- экологическая ситуация (загрязнение воздушного бассейна, водных ресурсов, почв; размещение значительных по площади участков поселковых селитебных территории в санитарно – защитных зонах);
- наличие в городе ветхого и аварийного жилья;
- низкий уровень благоустройства, инженерного оборудования и транспортного обслуживания существующего малоэтажного частного жилого фонда;
- транспортные проблемы.

Таким образом можно констатировать что градостроительная ситуация не соответствует концепции «устойчивого развития» и именно поэтому приоритетным направлением при корректировке генерального плана пос. Смидович была поставлена задача разработки современной градостроительной документации и создания эффективной системы градорегулирования.

Основой для определения общей гипотезы развития градостроительной системы на основе ее современного состояния и тенденций развития являются следующие комплексные градостроительные исследования:

- информация о тенденциях социально-экономического развития поселка (комплекс целей), а также информация о ресурсах территории (комплекс возможностей);
- современное состояние и тенденции развития планировочной, пространственной и функциональной структур поселка; характер ландшафта; инженерно-строительные и санитарно-гигиенические характеристики территории поселка; характеристики планировки и застройки.

Проектируемый Генплан – прежде всего, структурный документ, определяющий перспективное территориальное развитие территории и его структурообразующих элементов. В составе Генплана предусмотрена укрупненная схема зонирования территории (см. графические материалы Том 1 - лист 8).

В дополнение к генеральному плану актуальны разработка местных нормативно-правовых документов по порядку планирования градостроительного развития отдельных территориальных зон поселка, разработки и реализации градостроительных комплексных программ, разработки и применения градостроительных нормативов и правил, установления территориальных регламентов, порядка мониторинга реализации генплана поселка.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.									Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			47

ИСХОДНО - РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		48

