ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Андрей Клепанов.
Архитектура-Строительство-Дизайн»
Свидетельство № 0674-2010-7107077979-П-З от 08.10.2013 г.

Проект планировки территории для размещения автомобильных предприятий МКП «Тулгорэлектротранс» и МКУ «Сервисный центр города Тулы» в г. Туле

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории.

4ППТ-18.Р2

Тула 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Андрей Клепанов.
Архитектура-Строительство-Дизайн»

Свидетельство № 0674-2010-7107077979-П-3 от 08.10.2013 г.

Проект планировки территории для размещения автомобильных предприятий МКП «Тулгорэлектротранс» и МКУ «Сервисный центр города Тулы» в г. Туле

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития Территории. Положение об очередности планируемого развития территории.

4ППТ-18.Р2

Проектировщик: ООО «А. Клепанов. А-С-Д»

Генеральный директор: А.Л. Клепанов

Главный инженер проекта: А.Л. Клепанов

Тула 2018 г.

Состав проекта планировки территории

Обозначение	Наименование	Примечание
Основная часть проекта планировки территории		
4ППТ-18.Р1	Проект планировки территории. Графическая часть	
4ППТ-18.Р2	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории. Пояснительная записка	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
4ППТ-18.Р3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	
4ППТ-18.Р4	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной инфраструктур. Пояснительная записка	
4ППТ-18.Р5	Обоснование размера санитарно-защитной зоны для автомобильных предприятий	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	4ППТ-18		
Составил		Прокопьев				Содержание	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Клепанов					П	1	10
ГАП		Теплухина					ООО «А. Клепанов. А-С-Д»		
ГИП		Клепанов							

1. Информация о характеристиках планируемого развития территории.

Планируемый участок имеет неправильную форму и располагается в восточной части города Тулы.

Территория, на которой размещается квартал многофункциональной общественно-деловой зоны и смешанной производственной зоны ограничен существующими красными линиями: вдоль Новомосковского шоссе с восточной стороны; вдоль проезда к д.Гостеевка с юга; исторической городской чертой вдоль неосвоенной территории д.Гостеевка. С севера территория примыкает к ул.Рязанской в районе автомобильной развязки с Новомосковским шоссе.

Планируемая многофункциональная общественно-деловая зона расположена в южной части территории квартала и ограничена с северной и восточной сторон проездом и существующими кадастровыми участками внутри границ существующих красных линий.

С восточной и южной стороны планируемая многофункциональная общественно-деловая зона ограничивается устанавливаемыми красными линиями квартала вдоль зоны перспективного размещения линейного объекта - улицы местного значения в общественно-деловой зоне (по таб.11.2 СП42.13330.2016). На другой стороне зоны размещения перспективной улицы располагается существующее городское кладбище.

С западной стороны планируемая общественно-деловая зона ограничивается устанавливаемой красной линией вдоль участка существующего линейного объекта - газопровода. На другой стороне участка газопровода расположены существующие участки индивидуальной жилой застройки.

В планируемой общественно-деловой зоне предполагается размещение объекта местного (городского) значения - объединенной территории автомобильных предприятий (объекта придорожного сервиса) – далее по тексту «автомобильных предприятий» – МКП «Тулгорэлектротранс» и МКУ «Сервисный центр города Тулы» с размещением: автопарка на открытых стоянках, капитальных объектов для обслуживания техники и иных объектов сопутствующего назначения, включая автомобильную газонаполнительную компрессорную станцию (АГНКС).

Размещение АГНКС предполагается с установлением защитных зон по СП156.13330.2014 п.8.3, таб.5.

Настоящим проектом планировки территории отменяются существующие красные линии по южной границе кадастрового квартала №71:30:050416, проходящие через планируемую многофункциональную общественно-деловую зону и устанавливается новая красная линия вдоль улицы общественно-деловой зоны, планируемой на месте существующего проезда. Устанавливаемая красная линия и планируемая улица отделяет общественно-деловую зону от территории городского кладбища.

В планируемой общественно-деловой зоне расположены свободные от застройки кадастровые участки:

71:14:030602:309 (для строительства комбината по тех. обслуживанию автомобилей КАМАЗ 40000 кв.м);

71:30:050416:732 (для строительства объекта складского назначения 1750 кв.м);
71:30:050416:41 (автостоянка индивидуального легкового автотранспорта 2517 кв.м),
71:30:050416:1073 (объекты придорожного сервиса 2005 кв.м), которые подлежат межеванию в связи с планируемым размещением автомобильных предприятий.

Площадь кадастровых участков в пределах планируемой общественно-деловой зоны, подлежащих отмене в связи с установкой красных линий и размещением автомобильных предприятий 46272.0 (4.6272 га).

Таблица 1.

1	Наименование	
1.1	Зона планируемого размещения объекта капитального строительства	Автомобильные предприятия (объект придорожного сервиса). Объект местного значения.
1.2	Площадь образуемого участка автомобильных предприятий	4.9004 га
1.3	Ориентировочная площадь застройки (уточняется на дальнейших стадиях проектирования)	0,8200 га
1.4	Перечень капитальных сооружений	Контрольно-пропускной пункт с контрольно-техническим пунктом и административно-бытовыми помещениями, комплексные цеха по обслуживанию техники с санитарно-бытовыми помещениями и автомойками, окрасочные цеха, склады, трансформаторная, котельная, локальные очистные ливневой канализации.

1.1 Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения объектов.

Координаты характерных точек границ зон планируемого размещения объекта даны на разбивочном чертеже красных линий.

1.2 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения.

Согласно Правил землепользования и застройки МО город Тула Тульской области от 23.12.2016 г. №33/839, с учетом итогов публичных слушаний от 24.05.2017 г. планируемая территория находится в функциональной зоне О-1 Многофункциональная общественно-деловая зона.

Зона предназначена для размещения объектов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения и бизнеса.

Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 2.

Виды разрешенного использования	Код вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
коммунальное обслуживание	3.1
социальное обслуживание	3.2
бытовое обслуживание	3.3
культурное развитие	3.6
религиозное использование	3.7
общественное управление	3.8
обеспечение научной деятельности	3.9
амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
деловое управление	4.1
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2
рынки	4.3
магазины	4.4
банковская и страховая деятельность	4.5
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
развлечения	4.8
обслуживание автотранспорта	4.9
выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
спорт	5.1
легкая промышленность*	6.3
пищевая промышленность*	6.4
склады*	6.9
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования	
объекты придорожного сервиса	4.9.1

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м;
- максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка – 1,0;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка – 3,0; в случае реконструкции может быть увеличен на 30%.
- расстояния между объектами капитального строительства и отступы от границ земельных участков определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, цветовому решению внешнего облика, строительным материалам, объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам, влияющим на их внешний облик и композицию должны быть указаны в градостроительном плане земельного участка, выделяемого для размещения автотранспортного предприятия, а также в колористическом паспорте объекта капитального строительства.

1.3 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Показатели плотности и коэффициента плотности застройки многофункциональной общественно-деловой зоны соответствуют местным нормативам градостроительного проектирования.

Размещении капитальных объектов автомобильных предприятий (объекта придорожного сервиса) соответствует условно-разрешенному виду использования территории:

- 4.9.1 Объекты придорожного сервиса – размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

Общая площадь квартала в устанавливаемых красных линиях составляет 63,7428 га;

Площадь территории квартала, не подлежащая изменению 58,1513 га;

Площадь территории квартала, подлежащая планировке (общественно-деловой застройки) 5,5915 га.

Технико-экономические показатели. Баланс проектируемой территории

Таблица 3.

№ п.п.	Наименование	Площадь, га	%
1	Планируемая общественно-деловая зона квартала	5,5915	100,0
2	Свободная от застройки планируемая территория квартала	0,2557	4,58
3	Зона защитного озеленения	0,4354	7,78
4	Зона планируемого размещения объекта капитального строительства – автомобильных предприятий (объектов придорожного сервиса многофункциональной общественно-деловой зоны)	4,9004	87,64
4.1	Ориентировочная площадь застройки участка автомобильных предприятий – объектов придорожного сервиса многофункциональной общественно-деловой зоны (уточняется на дальнейших этапах проектирования)	0,8200	
4.2	Ориентировочная общая площадь объектов участка автомобильных предприятий (уточняется на дальнейших этапах проектирования)	0,9600	

Коэффициент застройки в границах земельного участка автомобильных предприятий 0,16;

Коэффициент плотности застройки в границах земельного участка 0,19.

Данные показатели не превышают предельных параметров для условно-разрешенного вида использования земельных участков на планируемой территории.

1.4 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Большая часть квартала, включая планируемую многофункциональную общественно-деловую зону расположена в санитарно-защитной зоны городского кладбища площадью 106 га, с установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитной зоной 500 м.

Планируемые автомобильные предприятия относятся к IV классу по СанПиН 2.2.1/2.1.1-1200-03.

Размещение автомобильных предприятий IV класса в границах многофункциональной общественно-деловой зоны предполагается при условии принятия мер по снижению санитарно-защитной зоны, нормируемой СанПиН 2.2.1/2.1.1-1200-03 до 25 м, согласно п. 11 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 "Об утверждении Правил постановления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон".

В установленной санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные

сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Мероприятия, учитывающие экологические требования, в процессе производства строительно-монтажных работ заключаются в следующем:

-временные дороги, по возможности, устраивать по трассам проектируемых дорог и проездов, а также с максимальным использованием существующих трасс;

-прокладка подземных коммуникаций должна выполняться строго по проекту;

-в период свертывания строительных работ все строительные отходы необходимо вывозить с благоустраиваемой территории для дальнейшей утилизации, строго запретить делать «захоронение» бракованных строительных элементов;

-необходимо максимально сократить сроки производства земляных работ и нахождение территории в разрытом состоянии;

-сыпучие материалы, образующие при перемещении пыль, должны храниться в закрытых помещениях, упакованными в мешки или в специальных бункерах на открытых площадках.

-после окончания основных работ в пределах полосы отвода земель придать местности проектный рельеф и восстановить природный.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земель на период эксплуатации включают сбор, направление в сеть дождевой канализации поверхностных сточных вод с территории участков.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Для уменьшения воздействия на окружающую среду необходимо предусмотреть выполнение следующих организационно-технических мероприятий:

- автотранспорт с двигателями внутреннего сгорания, работающий при строительстве, должен быть проверен на токсичность выхлопных газов;

-запрещается сжигание всех сгорающих отходов;

-строительные машины и оборудование должны находиться на объекте только на протяжении периода производства соответствующих работ;

- временные склады хранения инертных материалов (песок, щебень и т.д.) должны быть ограждены бордюром или иметь пленочное покрытие;

- площадка для очистки и мойки колес автотранспорта при выезде со строительной площадки;

- обустройство временных автодорог с щебеночным покрытием, обеспечить их полив спец составами в сухое время года;

- организовать работу автотранспорта по графику для исключения одновременного нахождения на стройплощадке большого количества транспортных единиц;

- предусмотреть оснащение кузовов автотранспорта тканевым укрытием.

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

В целях охраны и рационального использования земельных ресурсов при производстве строительно-монтажных работ, а затем и в период эксплуатации должны соблюдаться следующие мероприятия:

-строительные работы проводить строго в границах отведенной территории;

-организация мест хранения отходов в соответствии с нормативами;

-не допускать загрязнение почвы нефтепродуктами;

-осуществлять своевременный вывоз твердых бытовых отходов, строительного мусора с территории стройплощадки для захоронения;

-обеспечить предусмотренное проектом временное хранение отходов строительства и эксплуатации в специально отведенных местах;

-не допускать превышения установленных сроков временного накопления отходов на территории объекта;

- предусмотреть восстановление природного ландшафта прилегающей территории после окончания строительства объекта.

Мероприятия по охране рациональному использованию водных ресурсов.

Для снижения возможного воздействия строительства и эксплуатации объекта на водные объекты необходимо соблюдение следующих мероприятий:

-при эксплуатации строительных машин и механизмов запрещаются проливы горюче-смазочных материалов;

-упорядочение отвода поверхностного стока по временной системе лотков;

- установка биотуалетов для работников строительной площадки.

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

Размещение автомобильных предприятий должно соответствовать действующим противо-пожарным нормам.

Территория автомобильных предприятий должна быть обеспечена первичными средствами пожаротушения и оповещения согласно действующих технических регламентов.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 3.5 метров.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

К рекам и водоемам должна быть предусмотрена возможность подъезда для забора воды по-жарной техникой в соответствии с требованиями нормативов по пожарной безопасности.

Противопожарное водоснабжение.

На территории должны быть источники наружного и внутреннего противопожарного водо-снабжения, водопроводные сети с пожарными гидрантами.

Территории должны быть оборудованы противопожарным водопроводом. При этом проти-вопожарный водопровод допускается объединять с хозяйственно-питьевым или производ-ственным водопроводом.

Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий, сооружений и строений.

Проектная документация на здания, сооружения, строения, строительные конструкции, ин-женерное оборудование и строительные материалы должна содержать пожарно-технические характеристики, предусмотренные федеральным законодательством.

Размещение капитальных объектов категории А по пожарной опасности согласно Феде-рального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ допускается только в капитальных конструкциях сте-пени огнестойкости С0 на расстоянии не менее 6 м от других сооружений с обязательным обо-рудованием таких объектов стационарными системами пожаротушения по п.6.1.5 СП 4.13130.2013.

Также снижение удельной пожарной нагрузки должно быть по возможности обеспечено технологической схемой предприятия.

Для зданий, сооружений, строений, для которых отсутствуют нормативные требования по-жарной безопасности, на основе требований Федерального закона должны быть разработаны специальные технические условия, отражающие специфику обеспечения их пожарной без-опасности и содержащие комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Требования по ГО ЧС. Инженерная защита.

Планируемая территория не входит в зону светомаскировки.

Для организации эвакуации персонала на территории автомобильных предприятий необхо-димо предусмотреть размещение сборно-эвакуационных пунктов из расчета до 5 тысяч человек на 1 пункт.

Защитные сооружения приводятся в готовность для приема укрываемых в сроки, не превы-шающие 12 ч.

Для защиты должно быть предусмотрено использование противорадиационных укрытий в подвалах зданий, или иных заглубленных помещений. Защитные укрытия должны распола-гаться вблизи мест пребывания большинства укрываемых.

Противорадиационные укрытия должны обеспечивать защиту укрываемых от воздействия ионизирующих излучений при радиоактивном заражении местности и допускать непрерывное пребывание в них расчетного количества укрываемых в течение до двух суток.

Требования по ГО ЧС. Система оповещения

Система оповещения ГО планируемой территории входит в общую систему оповещения г. Тула.

В состав системы оповещения включаются радиотрансляционные узлы, станций, передат-чиков звукового сопровождения телевидения.

Оповещение населения и персонала осуществляется через радиотрансляционную сеть и громкоговорителями.

Требования по ГО ЧС. Проведение аварийно–спасательных работ.

Применение комплекса мероприятий по защите в рамках ГО ЧС обеспечивается:

- организацией и осуществлением непрерывного контроля и прогнозирования состояния природной среды, возникновения опасных природных явлений, техногенных аварий;
- своевременным оповещением должностных лиц об угрозе возникновения ЧС, а также до-ведением до населения на прилегающих территориях установленных сигналов и порядка дей-ствий в обстановке ЧС;
- обучением и подготовкой населения и персонала действиям в ЧС;
- разработкой и осуществлением мер по жизнеобеспечению населения прилегающих терри-торий и персонала автопредприятия на случай природных и техногенных ЧС.

1.6 Инженерное обеспечение планируемой территории

На нужды теплоснабжения (централизованного отопления, горячего водоснабжения) объектов капитального строительства в планируемой многофункциональной общественно-деловой зоне предусматривается размещение отдельностоящей модульной котельной на природном газе. Газоснабжение котельной предполагается от газовой магистрали, проходящей по смежному земельному участку.

Для обеспечения электроснабжения объектов капитального строительства предусматривается размещение трансформаторной подстанции. Электроснабжение должно быть выполнено согласно технических условий энергосбытовой организации с подключением к централизованной городской сети электроснабжения.

Централизованное водоснабжение и водоотведение объектов капитального строительства должно быть выполнено согласно технических условий ОАО «Тулагорводоканал» с подключением к городским инженерным сетям.

Для сбора, отвода и очистки ливневых и талых вод с проезжей части перспективной улицы многофункциональной общественно-деловой зоны и планируемой территории необходимо выполнить систему ливневой канализации, включающую в себя трубопроводы, дождеприёмные и смотровые колодцы, локальные очистные сооружения. Для очистки поверхностного водостока предусматривается устройство локальных очистных сооружений ливневой канализации.

1.7 Транспорт

Для осуществления транспортной связи территории автомобильных предприятий, а также объектов, расположенных на существующих кадастровых участках со стороны Новомосковского шоссе требуется устройство улицы местного значения в общественно-деловой зоне по таб.11.2 СП42.13330.2016.

2. Положение об очередности развития планируемй территории.

2.1 Информация об очередности планируемого развития территории.

Размещение автомобильных предприятий на планируемой территории планируется единовременно, без выделения пусковых очередей.