



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.04.2023

г.Зеленодольск

КАРАР

№ 1201

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование «город Зеленодольск» Внеплощадочные сети для объекта «Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г.Зеленодольске»

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом РФ, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании «Зеленодольский муниципальный район» Республики Татарстан, утвержденным решением Совета Зеленодольского муниципального района № 495 от 20.05.2020, Уставом муниципального образования «Зеленодольский муниципальный район» Республики Татарстан, в целях соблюдения прав жителей муниципального образования «г.Зеленодольск», учитывая заключение о результатах общественных обсуждений, Исполнительный комитет Зеленодольского муниципального района

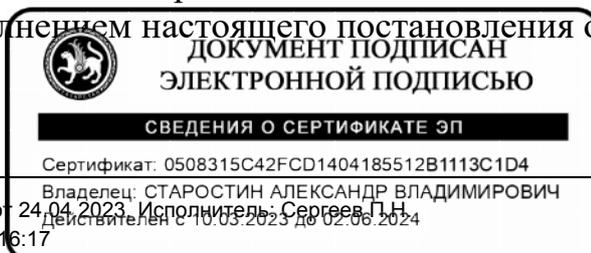
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование «город Зеленодольск» – Внеплощадочные сети для объекта «Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г. Зеленодольске» (земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401:1771).

2. Разместить настоящее постановление на сайте Зеленодольского муниципального района в составе портала муниципальных образований Республики Татарстан (<http://zelenodolsk.tatarstan.ru>) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

И.о. руководителя



А.В. Старостин

ОБЩЕСТВО С
ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР КАДАСТРА И
ПРАВА»

ул. Баумана, д. 9А, оф. 110,
г. Казань,
Республика Татарстан, 420111



«КАДАСТР ҺӘМ ХОКУК ҮЗӘГЕ»
ЖАВАПЛИЛЫГЫ ЧИКЛӘНГӘН
ЖӘМГЫЯТЬ

Бауман ур., 9А йорт, оф. 110,
Казан шәһәре,
Татарстан Республикасы, 420111

Тел. 8 (987) 296-02-29, 8 (917) 394-43-33, e-mail: ooo.ckp.kzn@yandex.ru

Заказчик: ООО "ОРЦ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК 3"
Заказ № 173

**Проект планировки территории
по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район,
муниципальное образование «город Зеленодольск» – Внеплощадочные сети
для объекта «Универсальный склад продовольственных и
непродовольственных товаров, расположенный в г. Зеленодольск»
(земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401:1771)**

Основная часть, подлежащая утверждению

173-ПЗ

Том 1

Инженер



И.В. Муслимова

2023 г.

Проект планировки территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование «город Зеленодольск» – Внеплощадочные сети для объекта «Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г. Зеленодольск» (земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401:1771)

Проект планировки территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование «город Зеленодольск» – Внеплощадочные сети для объекта «Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г. Зеленодольск» (земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401:1771) (далее – проект планировки) состоит из:

I. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

II. Чертежа проекта планировки с указанием красных линий, границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

III. Чертежа проекта планировки территории.

I. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

1. Размещение объектов капитального строительства, характеристики планируемого развития территории.

Проектом планировки и межевания предлагается размещение внеплощадочных инженерных коммуникаций:

Канализация бытовая (К1) - для обеспечения жизнедеятельности Здания склада, КПП 1, КПП 2, котельной;

Планируемые характеристики сети: 2 трубы D 160 мм (полиэтилен), протяженность каждой трубы ориентировочно 505 м.

Канализация дождевая (К2) – для обеспечения функционирования Здания склада, КПП 1, КПП 2.

Планируемые характеристики сети: одна труба D 500 мм (полиэтилен). Протяженность сетей - 502 м.

Водопровод противопожарный (В2) – для обеспечения пожарной безопасности Здания склада.

Планируемые характеристики сети: 2 трубы D 315 мм (полиэтилен), протяженность каждой трубы ориентировочно 438 м.

В целях обеспечения энергопотреблением объекта «Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров «Зеленодольск-3» получены технические условия и заключен договор технического присоединения №2023/ПЭС/Т95 от 22.03.2023 АО «Сетевая компания».

Основной источник питания: ПС 110 кВ ПС Тура, КЛ 10 кВ Ф.305 ПС Тура.

Резервный источник питания: ПС 110 кВ ПС Тура, КЛ 10 кВ Ф.405 ПС Тура.

Точками присоединения к сетевым объектам АО «Сетевая компания» по основному источнику питания: к яч.20 РУ 10 кВ БРП – 10 и резервному источнику питания: к яч.19 РУ 10 кВ БРП – 10.

Проектируемая питающая линия электропередачи среднего напряжения 10кВ.

В целях обеспечения подключения к центральной системе теплоснабжения объекта «Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров «Зеленодольск-3» получены технические условия от 10.04.2023 № 123/23.

Точкой подключения предусмотрена тепловая сеть от котельной ООО «ОРЦ Зеленодольск –2»

Разрешенный отбор тепловой энергии 3,98 Гкал/час, режим работы круглогодичный 90/70 °С.

1.1. Границами проекта планировки являются часть земельного участка с кадастровым номером 16:20:036401:262, 16:20:036401:1771, 16:00:000000:68710, 16:50:290601:85.

1.2. Площадь территории проекта планировки и межевания составляет 10185 кв.м.

1.3. Проектом планировки предусматривается установление публичного сервитута на земельном участке с кадастровым номером 16:20:036401:262, находящийся в аренде ООО "Грос Ритейл" и ООО "Управляющая компания "Технополис "Новая Тура".

Площадь сервитута составляет 3323 кв.м.

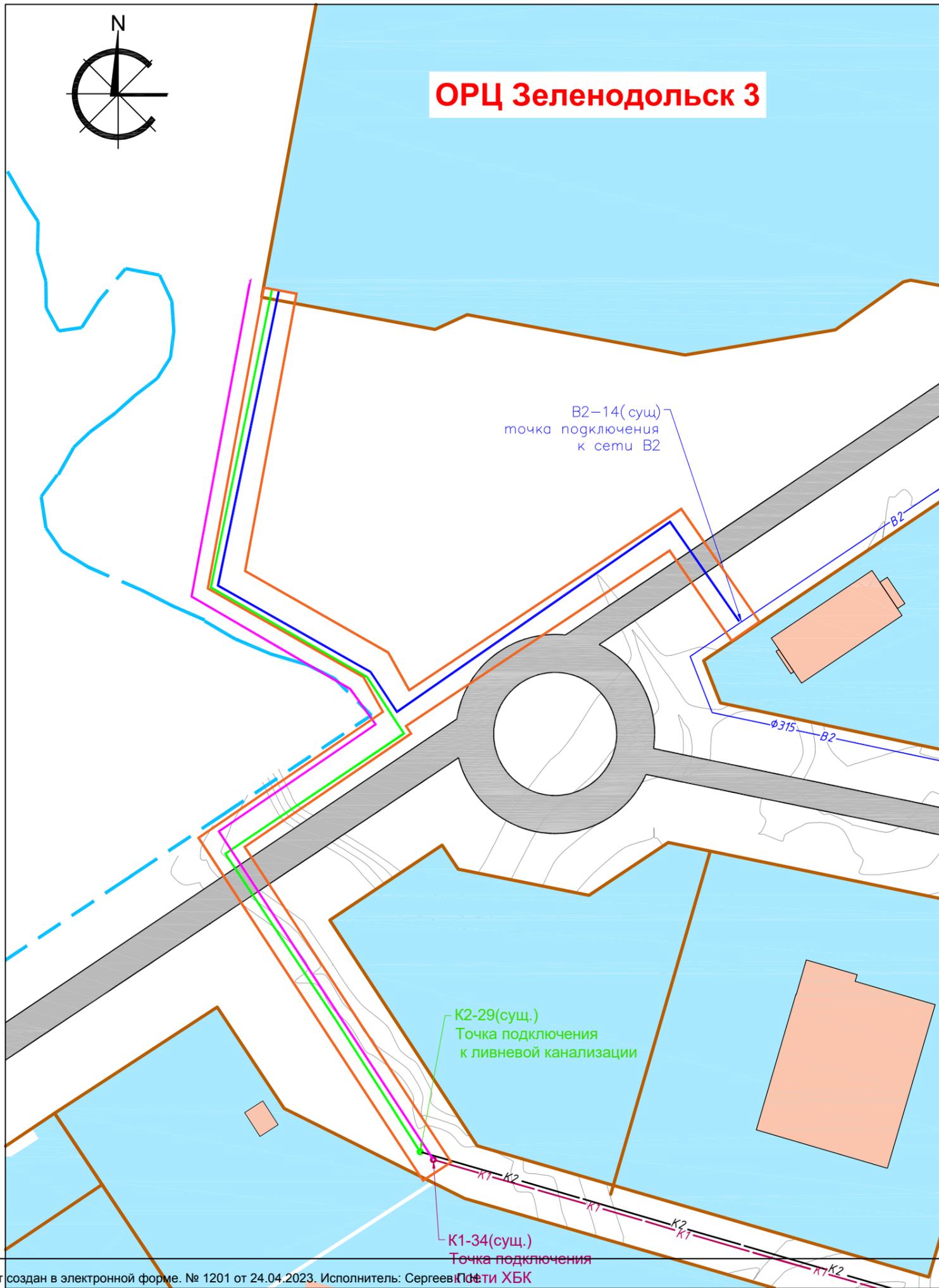
Цель установления сервитута: для строительства и обслуживания внеплощадочных инженерных коммуникаций.

1.4. Ведомость координат границы публичного сервитута.

№ точки	X (м)	Y (м)	Площадь сервитута, кв.м
1	483005,22	1287865,01	3323
2	483002,75	1287878,3	
3	483002,47	1287879,76	
4	482882,9	1287857,59	
5	482846,43	1287921,61	
6	482829,64	1287930,93	
7	482821,32	1287918,44	
8	482835,47	1287910,55	
9	482875,15	1287840,9	



ОРЦ Зеленодольск 3



Наименование территорий	Обозначение территорий
Границы	
Граница Зеленодольского муниципального района РТ	
Граница муниципального образования "город Зеленодольск"	
Граница проекта планировки	
Красные линии	
Границы зон планируемого размещения объектов	
Зона производственных объектов	
Границы зон промышленных площадок	
Планируемый водопровод противопожарный	
Планируемая канализация бытовая	
Планируемая канализация дождевая	
Водопровод противопожарный	
Канализация бытовая	
Канализация дождевая	
Территории	
Асфальтобетонное покрытие	

Заказчик: ООО "ОРЦ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК 3"

Заказ: 173

173-ГМ

Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район,
МО "г.Зеленодольск"

Инв.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инженер		Муслимова И.В.			2023

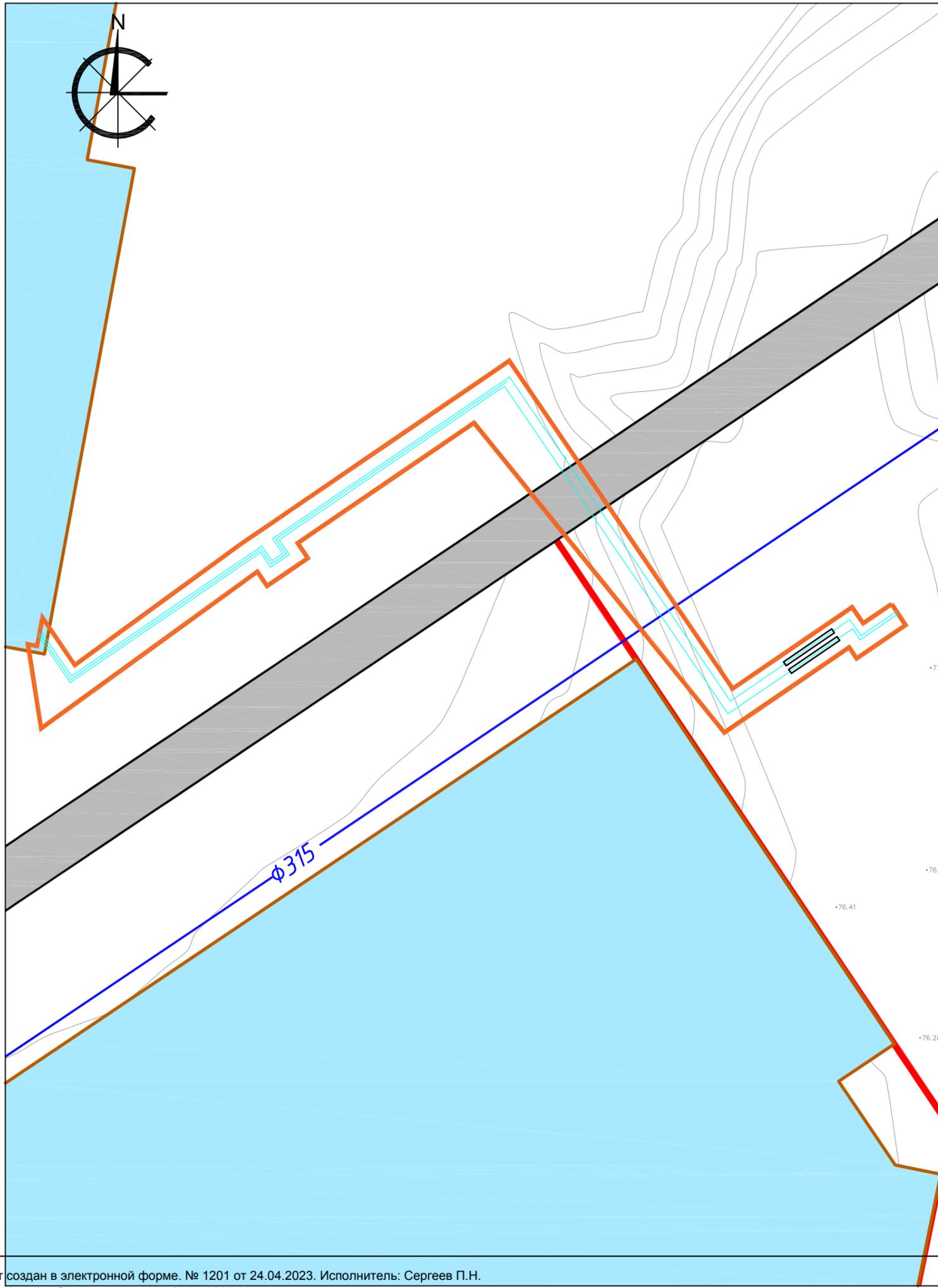
Проект планировки территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование "город Зеленодольск" - Внеплощадочные сети для объекта "Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г.Зеленодольск" (земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401:1771)

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	3

Чертеж проекта планировки территории с указанием красных линий, границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства М 1:2000

ООО "Центр"





Условные обозначения

Наименование территорий	Обозначение территорий
Границы	
Граница Зеленодольского муниципального района РТ	
Граница муниципального образования "город Зеленодольск"	
Граница проекта планировки	
Красные линии	
Границы зон планируемого размещения объектов	
Зона производственных объектов	
Границы зон промышленных площадок	
Планируемые тепловые сети	
Территории	
Асфальтобетонное покрытие	

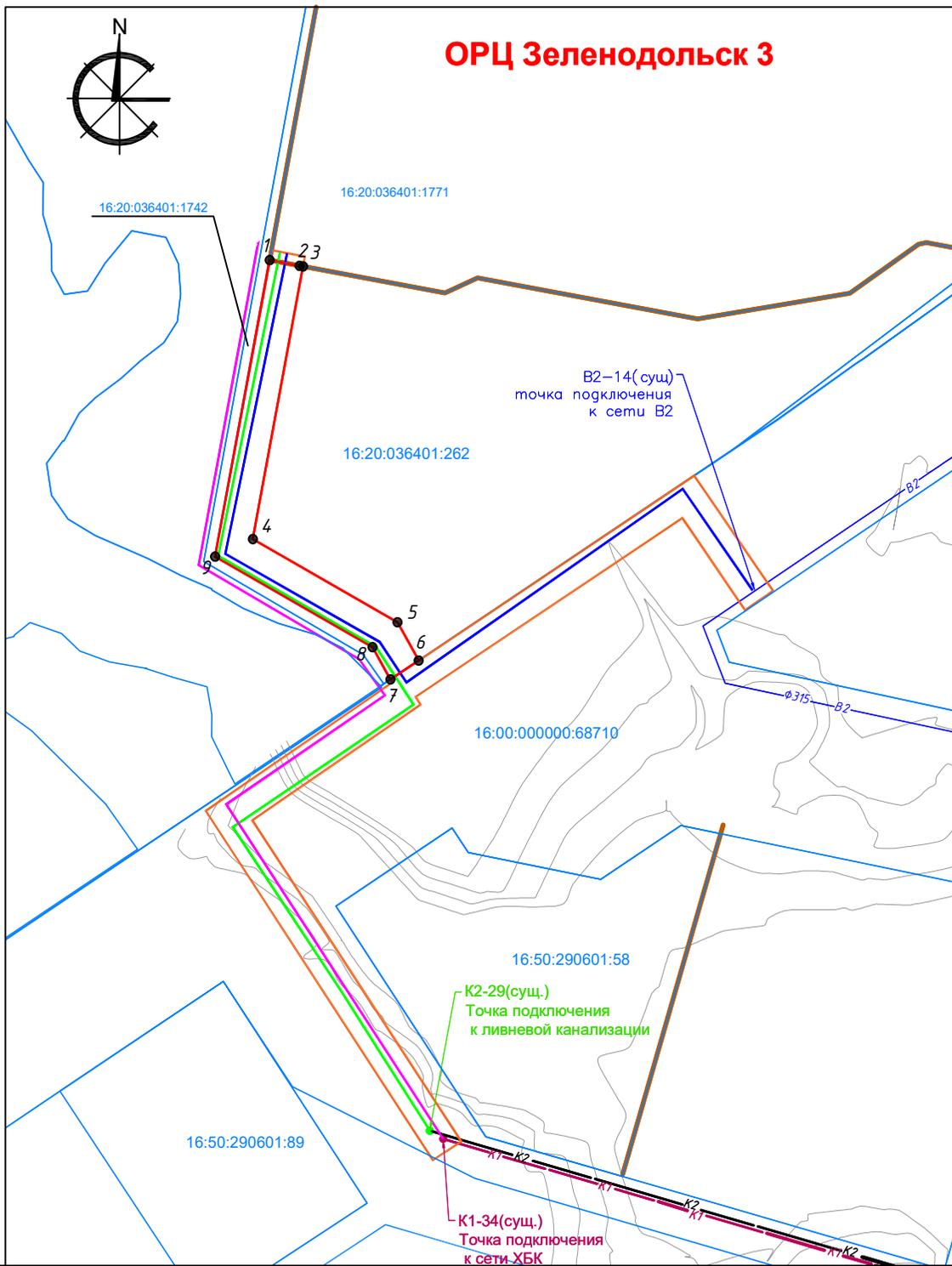
Заказчик: ООО "ОРЦ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК 3"		Заказ: 173	
173-ГМ			
Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, МО "г.Зеленодольск"			
Инв.	Кол.уч.	Лист	Недок.
Инженер	Муслимова.И.В.	3	3
Подп.	Дата	Стадия	Листов
	2023	ПП	3
Проект планировки территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование "город Зеленодольск" - Внеплощадочные сети для объекта "Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г.Зеленодольск" (земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401:1771)		ООО "Центр"	
Чертеж проекта планировки территории с указанием красных линий, границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства (Тепловые сети) М 1:1000			

ОРЦ Зеленодольск 3

Условные обозначения



Наименование территорий	Обозначение территорий
Границы	
Граница проекта планировки	
Границы земельных участков с кадастровым номером	
Граница установления публичного сервитута	
Поворотная точка границы	



Заказчик: ООО "ОРЦ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК 3"	Заказ: 173							
173-ГМ								
Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, МО "г.Зеленодольск"								
Инв.	Кол.уч.	Лист	Ледок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Инженер						ПП	1	1
Проект планировки территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование "город Зеленодольск" - Внеплощадочные сети для объекта "Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г.Зеленодольск" (земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401:1771)						М 1:2000		
						Чертеж планировки территории		

Инв.	Кол.уч.	Лист	Ледок.	Подп.	Дата
Инженер					



**ОБЩЕСТВО С
ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР КАДАСТРА И
ПРАВА»**

ул. Баумана, д. 9А, оф. 110,
г. Казань,
Республика Татарстан, 420111



**«КАДАСТР ҺӘМ ХОКУК ҮЗӘГЕ»
ЖАВАПЛЫЛЫГЫ ЧИКЛӘНГӘН
ЖӘМГЫЯТЬ**

Бауман ур., 9А йорт, оф. 110,
Казан шәһәре,
Татарстан Республикасы, 420111

Тел. 8 (987) 296-02-29, 8 (917) 394-43-33, e-mail: ooo.ckp.kzn@yandex.ru

Заказчик: ООО "ОРЦ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК 3"
Заказ № 173

**Проект планировки территории
по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный
район, муниципальное образование «город Зеленодольск» –
Внеплощадочные сети для объекта «Универсальный склад
продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в
г. Зеленодольск» (земельный участок с кадастровым номером
16:20:036401:1771)**

Материалы по обоснованию

173-ПЗ-О

Том 2

Инженер



И.В. Муслимова

2023 г.

Оглавление

1. Размещение проектируемой территории в структуре муниципального образования «город Зеленодольск»	5
2. Использование территории в период подготовки проекта планировки.....	6
3. Природные условия и ресурсы	6
3.1. Рельеф и геоморфология.....	6
3.2. Геологическое строение.....	7
3.3. Сейсмичность.....	7
3.4. Гидрогеологические условия.....	7
3.5. Гидрологическая характеристика.....	8
3.6. Климатическая характеристика.....	8
3.7. Ландшафты, почвенный покров, растительный и животный мир.....	9
3.8. Инженерно-геологическая оценка территории	9
4. Состояние окружающей среды	9
4.1. Состояние атмосферного воздуха.....	9
4.2. Состояние водных ресурсов.....	9
4.3. Земельные ресурсы, отходы производства и потребления.....	10
4.4. Физические факторы воздействия.....	10
4.5. Состояние и охрана озелененных территорий.....	10
4.6. Санитарно-эпидемиологическое состояние территории и здоровье населения.....	10
5. Архитектурно-планировочная организация территории	10
6. Размещение существующих и планируемых объектов капитального строительства местного значения.....	11
6.1. Объекты коммунального хозяйства.....	11
7. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.....	12
8. Организация зон с особыми условиями использования территории....	12
8.1. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы объектов	13
9. Мероприятия по оптимизации экологической ситуации.....	14
9.1. Мероприятия по организации санитарно-защитных зон	15
9.2. Мероприятия по охране атмосферного воздуха	16
9.3. Мероприятия по охране водных ресурсов.....	16
9.4. Мероприятия по инженерному благоустройству.....	17
10. Основные технико-экономические показатели	17

Введение

Проект планировки территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование «город Зеленодольск» – Внеплощадочные сети для объекта «Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г. Зеленодольск» (земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401:1771) (далее – проект планировки) разработан на основании:

- Технического задания на подготовку документации по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельных участков.

Исходными данными для разработки проекта планировки являются:

- топографическая съемка М1:500.;
- кадастровые планы земельных участков.

В проекте планировки территории были использованы следующие материалы:

- Генеральный план МО «город Зеленодольск»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан.

1. Размещение проектируемой территории в структуре муниципального образования «город Зеленодольск»

Территория проекта планировки и межевания расположена в восточной части муниципального образования «город Зеленодольск», на самой границе Зеленодольского муниципального района и муниципального образования «город Казань». Проект планировки и межевания располагается на территории промышленной площадки «Зеленодольск», в непосредственной близости находится технополис «Новая Тура». На расстоянии 1 км к востоку от территории проектирования проходит федеральная автомобильная трасса «М7 – Волга». А также в 1 км к северу находится двухуровневая развязка «Казань-Зеленодольск» - федеральная автомобильная трасса «М7-Волга».

Территория проекта сформирована из земель, предназначенных для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения с категорией «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Территория имеет крайне удачное расположение относительно существующих автомобильных дорог, производственных, торговых и коммунально-бытовых объектов, дающих возможность хороших транспортных связей с федеральной автомобильной дорогой «М7 – Волга» и близлежащими населенными пунктами.

С западной стороны на не большом удалении от участка расположены лесные массивы.

Проект планировки разработан в границах кадастровых планов земельных участков 16:20:036401:262, 16:20:036401:1771, 16:00:000000:68710, 16:50:290601:85.

Проектом планировки предусматривается установление публичного сервитута на земельном участке с кадастровым номером 16:20:036401:262, находящийся в аренде ООО "Грос Ритейл" и ООО "Управляющая компания "Технополис "Новая Тура".

Цель установления сервитута: для строительства и обслуживания внеплощадочных инженерных коммуникаций.

Ведомость координат границы публичного сервитута.

№ точки	X (м)	Y (м)	Площадь сервитута, кв.м
1	483005,22	1287865,01	3323
2	483002,75	1287878,3	
3	483002,47	1287879,76	
4	482882,9	1287857,59	
5	482846,43	1287921,61	
6	482829,64	1287930,93	
7	482821,32	1287918,44	
8	482835,47	1287910,55	
9	482875,15	1287840,9	

2. Использование территории в период подготовки проекта планировки

Проектируемая территория свободна от застройки. В северной части участка проходит водопровод.

Особенностью данной территории является достаточно ровный рельеф, хорошая транспортная доступность, что способствует приданию участку наибольшей степени привлекательности.

3. Природные условия и ресурсы

3.1. Рельеф и геоморфология.

Территория муниципального образования «г. Зеленодольск» расположена в левобережной части долины р. Волги, затопленной водами Куйбышевского водохранилища. Согласно геоморфологическому районированию территория относится к Заволжской древнечетвертичной террасово-аккумулятивной равнине (Географическая характеристика..., 1972).

Восточная часть муниципального образования «г. Зеленодольск», в пределах которой расположен технополис «Новая Тура», приурочена к III надпойменной левобережной террасе р. Волги, характеризуется волнистым рельефом с общим уклоном в сторону Куйбышевского водохранилища (р. Волги).

Рельеф площадки представляет собой относительно ровную поверхность с общим уклоном на север и юго-запад от центральной части. Абсолютные отметки территории колеблются в пределах 96,90 – 93,09 м.

3.2. Геологическое строение.

Территория муниципального образования «г. Зеленодольск» расположена на восточной окраине Русской платформы. В пределах рассматриваемой территории на древнюю поверхность выходят пермские и четвертичные отложения. Более древние отложения были вскрыты буровыми скважинами

Современные отложения слагают пойму р. Волги. Мощность составляет 20-25 м. Выделяют три фации аллювия, представленные разнозернистыми песками с гравийно-галечным материалом, илами, супесями.

К современным отложениям относятся болотно-озерные образования, приуроченные к ложбинам, впадинам, низинам. Представлены эти образования иловатыми тонкозернистыми песками, глинами, суглинками и торфом. Встречаются они, главным образом, на первой и частично на второй надпойменной террасах.

3.3. Сейсмичность

Рассматриваемая территория располагается в центральной части Волжско-Камской антеклизы, в зоне крупной структуры второго порядка – Казанско-Кировского прогиба (Войтович, 1998).

Согласно СП 14.13330.2014 «СНиП 11-7-81*. Строительство в сейсмических районах» для средних грунтовых условий территория МО «г. Зеленодольск» относится к 6-балльной зоне сейсмичности при работах по массовому строительству и при возведении объектов повышенной ответственности и к 7-балльной при возведении особо ответственных объектов.

3.4. Гидрогеологические условия.

Территория муниципального образования расположена в юго-западной части Камско-Вятского артезианского бассейна II порядка. Наиболее характерной чертой этого бассейна является региональное распространение гипсово-ангидритовой толщи раннепермской эпохи, разделяющей всю обводненную толщу осадочных пород на две резко различные гидродинамические зоны. По степени гидродинамической

активности в разрезе сверху вниз выделяются зоны активного и затрудненного водообмена. Нижняя граница зоны активного водообмена условно принята по подошве ассельского яруса (Оценка эксплуатационных запасов..., 2006).

По данным химических анализов подземные воды обладают слабой степенью общекислотной и сульфатной агрессивности для бетонов нормальной водонепроницаемости и средней степенью агрессивности при воздействии на металлические конструкции (Отчет об инженерно-геологических изысканиях на участке ..., 1990).

В описываемом районе имеет место развитие грунтовых вод типа «верховодка», имеющих ограниченное распространение. Обычно приурочена к мелким пескам при залегании в их толще прослоев суглинков и глин, служащих водоупором для грунтовых вод.

3.5. Гидрологическая характеристика.

Непосредственно на территории проекта планировки и межевания поверхностные водные объекты отсутствуют.

3.6. Климатическая характеристика.

Муниципальное образование «г. Зеленодольск» относится к климатическому подрайону ПВ, который обладает умеренно-континентальным климатом с теплым летом и умеренно холодной зимой (Климат..., 1983). В таблице 1.7.1 представлены данные по среднемесячной и среднегодовой температуре атмосферного воздуха.

Распределение среднемесячных и среднегодовой температуры воздуха (°C)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
-10,7	-10,7	-4,2	5,5	13,4	18,1	20,1	17,7	11,7	4,8	-3,4	-8,9	4,5

Среднегодовая температура составляет +4,5°C. В годовом ходе самые холодные месяцы – январь и февраль со среднемесячной температурой – 10,7°C. Самый теплый - июль (+20,1).

Среднегодовое количество осадков составляет 579,7 мм. Максимальное количество осадков приходится на июль – 58,9 мм, минимальное – на апрель – 19,7 мм.

Среднемесячное и годовое количество осадков, мм

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
34,2	23,1	26,4	25,7	34,7	58,7	67,0	50,0	50,8	46,0	37,5	35,3	489,4

На рассматриваемой территории преобладают южные и юго-западные ветры в холодный период и северо-западные - в теплый. Среднегодовая скорость ветра составляет 4,1 м/с.

Средняя месячная и годовая скорость ветра, м/с

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
3,5	3,4	3,5	3,3	3,6	3,2	2,4	2,8	2,9	3,7	3,9	3,5	3,3

Образование Куйбышевского водохранилища повлекло за собой местные изменения климатических условий: повышение абсолютной и относительной влажности воздуха, увеличение образования облачности и выпадения осадков.

3.7. Ландшафты, почвенный покров, растительный и животный мир

Ландшафты

Муниципальное образование «г. Зеленодольск» расположено в пределах Западно-Казанского ландшафтного района подтаежной подзоны бореальной ландшафтной зоны. Западно-Казанский ландшафтный район является низменным районом с приуральскими пихтово-еловыми неморальнотравяными и восточноевропейскими сосновыми лесами и относится к бореальной ландшафтной зоне, подтаежной ландшафтной подзоне.

3.8. Инженерно-геологическая оценка территории

При проектировании особенно внимательно следует подходить к оценке физико-геологических и инженерно-геологических процессов и явлений, возникающих под влиянием природных и техногенных факторов и оказывающих негативное воздействие на строительные объекты и жизнедеятельность людей.

Из современных физико-геологических процессов и явлений в муниципальном образовании «г. Зеленодольск» следует отметить эрозионные, карстовые процессы, подтопление. Также на территории встречаются специфические грунты - биогенные отложения.

4. Состояние окружающей среды

4.1. Состояние атмосферного воздуха.

По данным Схемы территориального планирования Республики Татарстан территория муниципального образования «г. Зеленодольск» характеризуется пониженным потенциалом загрязнения атмосферы (1,8 – 2,4). Это означает, что здесь создаются условия для рассеивания выбросов загрязняющих веществ в приземном слое атмосферы.

4.2. Состояние водных ресурсов.

Как уже было отмечено, на территории проекта планировки отсутствуют поверхностные водные объекты, тем не менее, негативное воздействие участка на состояние ближайших водных объектов или на подземные воды может быть обусловлено отведением стоков с автодорог и стоянок транспорта.

4.3. Земельные ресурсы, отходы производства и потребления.

Важное значение имеет содержание в почве тяжелых металлов и их солей, источниками которых могут быть ядохимикаты, выбросы от автотранспорта. Сильную техногенную нагрузку испытывает почвенный покров вблизи автомобильных дорог. При работе двигателей автотранспорта образуются «условно твердые» выбросы, состоящие из аэрозольных и пылевидных частиц. В наибольшем количестве образуются выбросы соединений свинца и сажи. Считается, что около 20% общего количества свинца разносится с газами в виде аэрозолей, 80 % выпадает в виде твердых частиц и водорастворимых соединений на поверхности прилегающих к дороге земель, накапливается в почве на глубине пахотного слоя или на глубине фильтрации воды атмосферных осадков. Опасность накопления соединений свинца в почве обусловлена высокой доступностью его растениям и переходом его по звеньям пищевой цепи в животных, птиц и человека.

4.4. Физические факторы воздействия.

Источником постоянного шумового воздействия являются автомобильные дороги, автомобильные трассы, производственные территории вблизи территории проекта планировки и межевания.

4.5. Состояние и охрана озелененных территорий

В создании благоприятных гигиенических условий рассматриваемой территории участвуют зеленые насаждения. Они поддерживают ход естественных биосферных процессов, оказывают климаторегулирующее влияние, снижают антропогенное воздействие на окружающую среду, улучшая условия хозяйственной деятельности.

4.6. Санитарно-эпидемиологическое состояние территории и здоровье населения

Санитарно-эпидемиологическое состояние территории проекта планировки оценивается как относительно благоприятное, что связано с отсутствием на участке существенных загрязнителей. Основным источником поступления загрязняющих веществ являются автотранспорт и объекты транспортной инфраструктуры.

5. Архитектурно-планировочная организация территории

Территория проекта планировки и межевания расположена в муниципального образования «город Зеленодольск». Территория проектирования имеет вытянутую с юга на север форму. Территория имеет хорошую транспортную обеспеченность внешними дорогами, а также располагается вблизи к городу Казань. В Северной части проходит существующая сеть водопровода.

Проектирование велось с учетом уже сложившейся улично-дорожной структуры промышленной площадки «Зеленодольск».

Проектом предлагается размещение на рассматриваемой территории линейного объекта – подъездной дороги и открытой стоянки транспортных средств.

6. Размещение существующих и планируемых объектов капитального строительства местного значения

6.1. Объекты коммунального хозяйства

Проектом планировки и межевания предлагается размещение внеплощадочных инженерных коммуникаций:

Канализация бытовая (К1) - для обеспечения жизнедеятельности Здания склада, КПП 1, КПП 2, котельной;

Планируемые характеристики сети: 2 трубы D 160 мм (полиэтилен), протяженность каждой трубы ориентировочно 505 м.

Канализация дождевая (К2) – для обеспечения функционирования Здания склада, КПП 1, КПП 2.

Планируемые характеристики сети: одна труба D 500 мм (полиэтилен). Протяженность сетей - 502 м.

Водопровод противопожарный (В2) – для обеспечения пожарной безопасности Здания склада.

Планируемые характеристики сети: 2 трубы D 315 мм (полиэтилен), протяженность каждой трубы ориентировочно 438 м.

В целях обеспечения энергопотреблением объекта «Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров «Зеленодольск-3» получены технические условия и заключен договор технического присоединения №2023/ПЭС/Т95 от 22.03.2023 АО «Сетевая компания».

Основной источник питания: ПС 110 кВ ПС Тура, КЛ 10 кВ Ф.305 ПС Тура.

Резервный источник питания: ПС 110 кВ ПС Тура, КЛ 10 кВ Ф.405 ПС Тура.

Точками присоединения к сетевым объектам АО «Сетевая компания» по основному источнику питания: к яч.20 РУ 10 кВ БРП – 10 и резервному источнику питания: к яч.19 РУ 10 кВ БРП – 10.

Проектируемая питающая линия электропередачи среднего напряжения 10кВ.

В целях обеспечения подключения к центральной системе теплоснабжения объекта «Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров «Зеленодольск-3» получены технические условия от 10.04.2023 № 123/23.

Точкой подключения предусмотрена тепловая сеть от котельной ООО «ОРЦ Зеленодольск –2»

Разрешенный отбор тепловой энергии 3,98 Гкал/час, режим работы круглогодичный 90/70 °С.

Характеристика улично-дорожной сети

Проектируемые сети существенного влияния на улично-дорожную сеть не оказывают. Необходимости перестраивать существующую улично-дорожную сеть и строительство дополнительных съездов, подъездов не требуется.

7. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Мероприятия по благоустройству территории разработаны в соответствии с СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений, М., Стройиздат, 1994 г.».

Рельеф площадки представляет собой относительно ровную поверхность с общим уклоном на север и юго-запад от центральной части. Абсолютные отметки территории колеблются в пределах 96,90 – 93,09 м., т.е. разность между отметками составляет 3,81 м.

Исходным материалом для решения вертикальной планировки послужил топографическая съемка М 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м и с нанесенными красными линиями дорожной сети.

Вертикальная планировка дорожной сети выполнена преимущественно в отметках существующего рельефа, или близких к ним по значению, устанавливающая допустимые продольные уклоны улиц в общей организации рельефа территории, при которой обеспечивается свободный сток поверхностных вод в пониженные участки рельефа территории.

Продольные уклоны проектируемых проездов приняты 6‰ - 27‰.

Схема вертикальной планировки определяет проектные отметки по пересечениям осей проезжих частей улиц.

8. Организация зон с особыми условиями использования территории

Согласно ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации к зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории проекта планировки и прилегающей к ней территориям выделены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

➤ Охранные зоны водопровода и канализационных сетей устанавливаются согласно действующим нормам и СНиП.

8.1. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы объектов

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается санитарно-защитная зона - специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Требования к размеру СЗЗ в зависимости от санитарной классификации предприятий, к их организации и благоустройству устанавливает СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» (с изм. от 25.04.2014 г.).

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в санитарно-защитных зонах устанавливается особый режим использования территорий. Здесь не допускается размещение:

- **жилой застройки**, 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 окружающей среды;
- спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- объектов по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для

пребывания работающих по вахтовому методу, здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, 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, АЗС, СТО.

Порядок установления санитарно-защитных зон и режим их использования определены Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222).

В соответствии с Правилами правообладатели введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства обязаны провести исследования (измерения) атмосферного воздуха, уровней физического и (или) биологического воздействия на атмосферный воздух за контуром объекта и в установленные сроки представить в органы Роспотребнадзора заявление об установлении санитарно-защитной зоны.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны, определенный согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны, который выполняется последовательно:

I этап - расчетная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании проекта с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.);

II этап - установленная (окончательная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров.

Перечень объектов, предлагаемых к размещению на территории проекта планировки и прилегающих участках, с указанием размеров санитарно-защитных зон и санитарных разрывов представлен ниже.

Объекты, предлагаемые к размещению:

Открытая стоянка грузового автотранспорта на 38 м/м – 100 м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12);

9. Мероприятия по оптимизации экологической ситуации

Стратегическими целями в сфере охраны окружающей среды являются оздоровление экологической обстановки и обеспечение экологической безопасности населения и территорий, сохранение и

восстановление природных экосистем, обеспечение рационального и устойчивого природопользования.

Проектом планировки и межевания определены основные направления экологически устойчивого развития территории, для реализации которых разработаны природоохранные мероприятия, включающие:

- охрану воздушного бассейна;
- защиту от физических факторов воздействия.

Мероприятия проекта планировки разработаны в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Водного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 10 января 2002 года №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федерального закона от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», иных нормативно-правовых актов Российской Федерации;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, зданий и сооружений» (новая редакция);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Использование критериев «зеленых» стандартов при проектировании и эксплуатации объектов проекта планировки в дальнейшем позволит обеспечить проведение экологической сертификации зданий и сооружений, что будет являться значимым конкурентным преимуществом, способствующим увеличению доходности проекта.

На последующих стадиях проектирования следует руководствоваться критериями ГОСТ Р 54964-2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости» по следующим направлениям:

- экологический менеджмент;
- инфраструктура и качество внешней среды;
- качество санитарной защиты и утилизация отходов;
- рациональное водопользование и регулирование ливнестоков.

9.1. Мероприятия по организации санитарно-защитных зон

Проектом планировки предлагается размещение сетей водоснабжения и канализации. Разработка и установление санитарно-защитных зон не требуется. При этом в целях безопасной эксплуатации сетей обязательно соблюдение требований по охранным зонам сетей водоснабжения и канализации.

9.2. Мероприятия по охране атмосферного воздуха

В период строительства объектов основными источниками загрязнения атмосферного воздуха будут являться автотранспорт (строительная техника), в ходе эксплуатации сетей критического влияния на атмосферный воздух не оказывается.

Таким образом, основные мероприятия по охране атмосферного воздуха направлены на минимизацию негативного воздействия от передвижных источников:

- проведение мероприятий по сокращению санитарно-защитных зон
- организация системы озеленения, включая защитное озеленение вдоль дорог;
- использование автомобильного топлива, отвечающего требованиям стандарта Евро-5;
- внедрение катализаторов и нейтрализаторов для очистки выбросов от автотранспорта, использующего традиционные виды топлива;
- оптимизация транспортной системы (расширение существующих улиц и строительство новых автодорог) и улучшение качества дорожного покрытия в целях оптимизации движения транспортного потока и последующего снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

Также предусматривается:

- организация и соблюдение режима санитарно-защитных зон существующих и проектируемых объектов, санитарных разрывов автомобильных дорог и многоуровневых паркингов, а также их максимальное озеленение пыле-, газоустойчивыми породами зеленых насаждений;
- проведение полной инвентаризации стационарных и передвижных источников загрязнения воздушного бассейна;
- проведение исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух с целью обоснования размещения автомобильных парковок, воздействующих на существующую жилую застройку;
- мониторинговые исследования за состоянием атмосферы.

Проведение мероприятий по охране воздушного бассейна будет способствовать созданию благоприятных условий для проживания и отдыха населения.

9.3. Мероприятия по охране водных ресурсов

В соответствии с требованиями Водного Кодекса Российской Федерации (от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ) все строящиеся, размещаемые,

реконструируемые объекты должны быть оборудованы сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод.

Также необходимо:

➤ своевременное выполнение мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

➤ своевременное выполнение мероприятий по санитарной охране подземных вод, в соответствии с требованиями СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;

➤ организацию поверхностного стока территории;

На последующих стадиях проектирования с территориями автостоянок, парковок и других мест хранения автомобилей необходимо организовать отвод поверхностных стоков на локальные очистные сооружения.

9.4. Мероприятия по инженерному благоустройству

Проектом планировки также предлагается проведение следующих мероприятий:

➤ проведение противоэрозионных мероприятий, направленных на уменьшение почворазрушительного стока дождевых, талых вод и ветра;

➤ рекультивация земель, нарушенных в процессе строительства.

10. Основные технико-экономические показатели

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Протяженность
1.	Территория		
1.1	Канализация ливневая	м	502
	Канализация хозяйственно-бытовая	м	505
1.1.1	Водопровод противопожарный	м	438



Условные обозначения

Наименование территорий	Обозначение территорий
Границы	
Граница Зеленодольского муниципального района РТ	— — — — —
Граница муниципального образования "город Зеленодольск"	— — — — —
Граница проекта планировки и межевания	▭
Граница установления публичного сервитута	▭

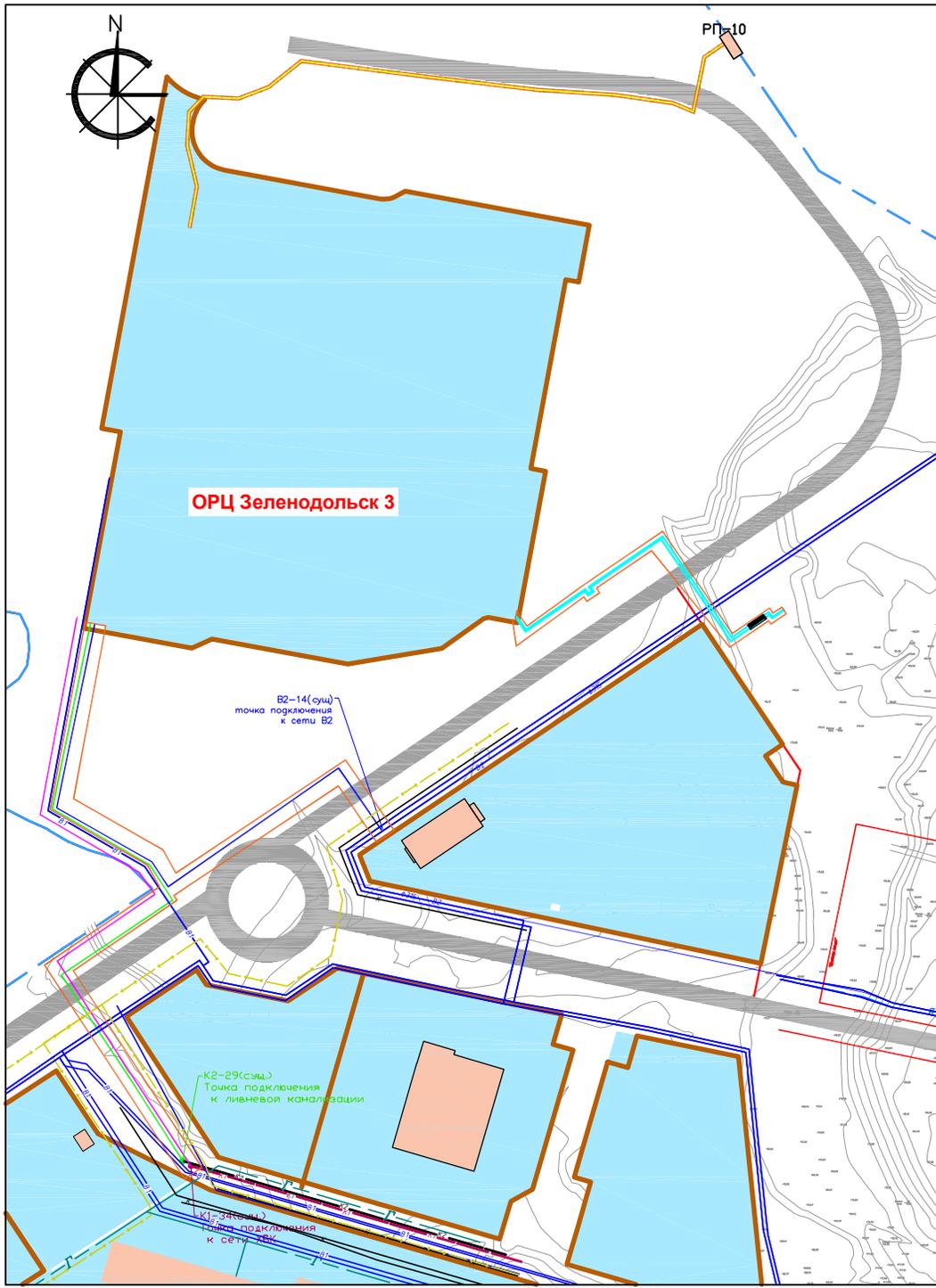
Заказчик: ООО "ОРЦ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК 3"

Заказ:173

173-ГМ-О

Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район,
МО "г.Зеленодольск"

Инв.	Кол.уч.	Лист	Надоч.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Инженер		Муслимова И.В.				ПП, ПМ	1	1
						Проект планировки территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование "город Зеленодольск" - Внеплощадочные сети для объекта "Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г.Зеленодольск" (земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401-1774)		
Схема размещения территории проекта планировки М 1:5000								
2023								



Условные обозначения

Наименование территорий	Обозначение территорий
Границы	
Граница Зеленодольского муниципального района РТ	
Граница муниципального образования "город Зеленодольск"	
Граница проекта планировки и межевания	
Объекты инженерной инфраструктуры	
Водопровод	
Газопровод	
Канализация	
Линии электропередач	
Водопровод противопожарный	
Канализация бытовая	
Канализация дождевая	
Границы зон планируемого размещения объектов	
Границы зон промышленных площадок	
Зона производственных объектов	
Границы зон планируемого размещения объектов	
Асфальтобетонное покрытие	

Заказчик: ООО "ОРЦ ЗЕЛЕНОДОЛЬСК 3"

Заказ: 173

173-ГМ-0

Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район,
МО "г.Зеленодольск"

Инв.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата
Инженер				Муслимова И.В.	2023

Проект планировки территории по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование "город Зеленодольск" - Внеплощадочные сети для объекта "Универсальный склад продовольственных и непродовольственных товаров, расположенный в г.Зеленодольск" (земельный участок с кадастровым номером 16:20:036401:1771)

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	1

Карта современного использования территории проекта планировки

ООО "Центр кадастра и права"