

## Введение

Проект планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Тимирязева, Дзержинского, территорией стадиона по ул. Ермака, дом 49, границей земельного участка по переулку Химическому, дом 2 и территорией набережной реки Уводь, разработан ООО «Мир Проектов» на основании постановления администрации города Иванова о подготовке документации по планировке территории; с учетом генерального плана г. Иванова, а так же правил землепользования и застройки.

Основными задачами проекта являются:

- оценка возможности создания зоны коммунально-складской застройки с наличием необходимых элементов обслуживания на свободной территории вдоль берега реки Уводь (зона ПК-4 - в соответствии с правилами землепользования и застройки города Иванова);
- определение зон различного функционального назначения на территории и ограничений по их использованию;
- оценка возможности пересмотра красных линий на планируемой территории.

Проектом планировки не предусматривается снос существующих объектов.

В пределах квартала предусматривается новое строительство объектов административно-производственного и коммунально-складского назначения общей площадью 14,4 тыс. м<sup>2</sup>, новое строительство улично-дорожной сети 0,52 км, обеспеченность предприятий приобъектными автостоянками.

Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и других законодательных актов, с учетом действующих нормативов, инструкций, стандартов в области разработки градостроительной документации.

При выполнении настоящей работы использованы:

- Материалы топографических изысканий.
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» от 9.02.2008 г.

Согласовано					
Ине. № подл.					
Подл. И дата					
Ине. № подл.					

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата				
						Проект планировки территории	Стади	Лист	Листов
							П	1	16
							ООО «Мир Проектов»		

- **Постановление правительства РФ от 23.11.96г. №1404.**
- **Земельный кодекс, №136-ФЗ.**
- **Постановление Госстроя РФ № 150 от 29.10.02 г. «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения Градостроительной документации».**
- **Нормативно-правовые акты РФ и Ивановской области.**
- **Градостроительный кодекс №190-ФЗ.**
- **Санитарные нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, СНиП 23-03-2003, ВСН 486-86.**
- **СНиП 2.01.01.82 «Климатология и геофизика».**
- **«Правила охраны поверхностных вод(типовые положения)».**
- **ППБ 01-03.**

**Материалы проекта представлены в составе пояснительной записки и чертежей.**

**Графическая часть проекта разработана в М 1 : 2000, М 1 : 25000, система координат местная; система высот Балтийская.**

**Основные положения данной работы имеют концептуальный характер и будут уточняться на следующих стадиях проектирования.**

### **Краткая характеристика района размещения**

**Рассматриваемая территория находится на землях Октябрьского района г. Иваново, вдоль берега реки Уводь в производственно-коммунальной зоне.**

**Рассматриваемая территория относится к ландшафтной области северо-запада Восточно-Европейской (Русской) равнины. Территория расположена в северо-западной части города. Согласно схеме зонирования района данная территория предусмотрена для размещения объектов производственно-коммунальной зоны.**

**Участок ограничен:**

**с севера - магистралью районного значения – ул. Дзержинского;**

**с юга - поймой реки Уводь;**

**с востока - магистралью районного значения – ул.**

**Тимирязева;**

**с запада – территорией спортивно-паркового комплекса.**

**Большая часть рассматриваемого участка застроена зданиями соответствующего назначения (производственные и складские здания, гаражи, здания оптовой торговли).**

**Район характеризуется достаточно высокой транспортной освоенностью. На участке присутствуют инженерные сети (линии электропередач, водопровод, ливневая канализация).**

Име. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата	<b>155 / 2011 – ППТ.ПЗ</b>	Лис
							2

## Краткая характеристика природных условий

**Климат города Иваново – умеренно-континентальный. Зима умеренно-холодная и смежная. Для зимы характерна циклоническая деятельность, которая сопровождается большим количеством осадков и сильным ветром. Зима наступает с переходом среднесуточной температуры воздуха ниже 0°С в конце октября и продолжается в среднем 160 дней. Весна наступает в конце третьей декады марта и продолжается в среднем 36 дней. Летом ослабевают циклоническая деятельность, погода стоит теплая, иногда жаркая. Для летнего периода характерны кратковременные ливневые дожди и грозы, нередко сопровождаемые шквалом. Западные циклоны приносят дождливую погоду и похолодание. Лето наступает в середине мая и продолжается в среднем 124 дня. Осень наступает в середине сентября и продолжается до конца октября в среднем полтора месяца. В этот период преобладает западный перенос воздушных масс.**

**Территория планировки относится к климатическому району II В.**

**Климат – умеренный континентальный.**

**Средняя температура воздуха:**

**январь – от -4°С до -14°С;**

**июль – от +12°С до +21°С.**

**Преобладающие ветра – юго-западные.**

**Растительный мир на территории планировки представлен газонами с низкорослыми кустарниками перед жилыми и административно-бытовыми зданиями, деревьями и кустарниками, используемыми для озеленения промышленных территорий и травянистым покровом 20-метровой ширины вдоль берега реки Уводь.**

**В геоморфологическом отношении рассматриваемая территория приурочена к водноледниковой равнине Московского периода оледенения.**

**Территория, рассматриваемая проектом, представляет собой полого-волнистую равнину с местными возвышениями и оврагами. Разность абсолютных отметок поверхности составляет в среднем 5 ... 8% с понижением в сторону реки Уводь, имеются участки с уклоном поверхности до 20%. На рассматриваемой территории встречаются участки: благоприятные (не требующие мероприятий по инженерной подготовке); ограничено благоприятные (с близким залеганием подземных вод (около 50% территории), с уклоном поверхности до 20%); неблагоприятные (овраги) для строительства по инженерно-геологическим условиям.**

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата
------	-------	------	---	-------	------

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Лис

3

## Современное состояние территории

**Рассматриваемый земельный участок расположен на территории Октябрьского района г. Иванова, вдоль берега реки Уводь в производственно-коммунальной зоне на северо-западе центральной части города.**

**Площадь земельного участка, согласно плану составляет – 20,5 га.**

**Участок представляет собой в основном земли производственного назначения. Он имеет неправильную форму, в большей своей части застроен зданиями производственного, складского назначения.**

**Вблизи рассматриваемой территории расположены еще ряд промышленных предприятий, выделяющих производственные вредности и являющихся пожароопасными объектами. Весь участок расположен в санитарно-защитной зоне близ расположенных промышленных предприятий, южная половина участка расположена в водоохранной зоне реки Уводь.**

### **Функциональное зонирование**

**Рассматриваемая территория по функциональному использованию относится к производственной зоне промышленных предприятий. В настоящее время рассматриваемый участок представлен следующими зонами:**

**производственная зона промышленных предприятий;**

**жилая зона малоэтажной жилой застройки;**

**природно-рекреационная зона городских парков, бульваров и набережных.**

**Район размещения комплекса зданий коммунально-складского и производственного назначения имеет удобное транспортное сообщение. Рассматриваемая территория расположена смежно с магистралью районного значения транспортно-пешеходной улицей Тимирязева.**

**Основные подъезды к территории осуществляются с улицы Дзержинского и Тимирязева, а далее по подъездным дорогам. Остановки городского пассажирского транспорта находятся в радиусе пешеходной доступности от рассматриваемой территории.**

**В настоящий момент на рассматриваемой территории имеется практически вся развитая и действующая инженерная инфраструктура: вдоль южной границы участка и по участку**

Инва. № подл.	
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Лис  
4

проходит коллектор саматечной канализации, на участке имеются несколько артскважин, вблизи рассматриваемой территории расположена электроподстанция ИВ-4 на 110кВа, на участке имеется отопительная котельная №9, территория газофицирована.

### Проектное решение

**Разработка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.**

**Цель создания комплекса из зданий коммунально-складского и административно-производственного назначения:**

- **определить архитектурно-планировочную структуру территории и разработать разбивочный чертеж красных линий улично-дорожной сети;**
- **обосновать проектные архитектурно-планировочные решения (разработка предложений по объемно-пространственному решению с применением типовых или индивидуальных проектов зданий коммунально-складского назначения), развитие инженерной и транспортной инфраструктур;**
- **определить основные технико-экономические показатели проектируемых объектов строительства.**

**Функциональное зонирование территории принято в соответствии с генеральным планом города Иванова и проектом планировки в основном не изменяется – большая часть относится к производственно-коммунальной зоне, а именно – зоне ПК3 (для создания правовых условий формирования и развития промышленно-коммунальных узлов IV - V классов) и зоне ПК4 (для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов складирования и распределения товаров).**

**Состав функционально-технологических зон внутри границы планировки обусловлен основной функцией территории**

Инев. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата	<b>155 / 2011 – ППТ.ПЗ</b>	Лис
							5

с вспомогательными объектами инфраструктуры для обслуживания инженерных сетей и сооружений, обеспечивающие жизнедеятельность всех объектов. Административная (административно-бытовые корпуса), хозяйственно-бытовая (котельные, насосные, пожарные резервуары, водомерные, трансформаторные...) и производственная (производственные корпуса участки складирования и погрузо-разгрузочные участки фабрики им. Дзержинского) зоны сложились исторически. Транспортная (подъезды и дороги, стоянки грузового и легкового транспорта), складская (складские терминалы), торговая (пункты оптовой торговли), информационная (центры управления, офисы) зоны формируются в проекте планировки.

В соответствии с материалами Генерального плана города Иванова, территория под размещение новых объектов коммунально-складского назначения входит в зону размещения объектов складирования и оптовой торговли, что соответствует функциональному зонированию и режиму использования данной территории.

В градостроительном отношении участок территории расположен удачно для размещения промышленно-коммунальных узлов и объектов складирования и оптовой торговли, в силу следующих причин:

- расположение по соседству с электростанцией ИВ-4;
- имеется возможность использовать существующие объекты инженерной инфраструктуры прилегающих территорий: инженерные сети и коммуникации основных видов энергоресурсов (газ, тепло, вода, электроэнергия);
- расположение в непосредственной близости существующего центра оптовой торговли текстильной промышленности;
- рассматриваемая территория имеет хорошую связь с центром города и Ивановским районом в Тейковском направлении;
- при условии выполнения мероприятий по охране окружающей среды ущерб природной среде от размещения дополнительных коммунально-складских объектов сведен к минимуму;
- проектируемая площадка расположена в санитарно-защитной зоне соседних промышленных предприятий, поэтому может использоваться для размещения предприятий коммунально-складского и промышленно-производственного назначения;
- согласно документации по территориальному планированию города Иванова проектируемая площадка определена как зона коммунально-складской и промышленной застройки.

При разработке проекта учитывался главный принцип формирования зоны: масштабы ее освоения не должны стать

Име. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

						155 / 2011 – ППТ.ПЗ	Лис
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата		6

**угрожающими для состояния экологической среды, не должны привести к разрушению природного комплекса.**

**Основные проектные решения даны исходя из комплексной оценки рекреационных ресурсов, размеров благоприятной для застройки территории, сложившегося рельефа, транспортной инфраструктуры и других факторов.**

**При разработке планировочной структуры было предусмотрено рациональное размещение зданий торгового, складского, административного назначения, зеленых насаждений общего пользования с целью максимального использования потенциала данной территории и создания наилучших условий для жителей Иванова.**

**Общая площадь рассматриваемой территории – 20,5 га.**

**Площадь участка производственной территории – 7,8 га.**

**Площадь участка складской и торговой территории – 2,8 га.**

**Площадь участка жилой застройки и учебных заведений – 0,6 га.**

**Площадь участка городских парков, бульваров – 3,45 га.**

**Площадь территорий общего пользования – 1,8 га.**

**Площадь зеркала воды реки Уводь – 0,15 га.**

**На формирование архитектурно-планировочного решения проектируемого участка оказывают влияние следующие факторы:**

**- сложившаяся ландшафтная и пространственная структура участка;**

**- существующая сеть дорог;**

**- наличие существующих границ территории;**

**- наличие существующих границ земельных участков, выделенных в соответствии с кадастровым планом территории №37/301/11-47506 для производственной деятельности, размещения складов и гаражей.**

**Проектом планировки предусматривается размещение складских терминалов с разгрузочными площадками и стоянками автомобилей вдоль южной границы участка планировки, которые будут формировать застройку береговой линии и, соответственно, красные линии по берегу реки Уводь, а также административное здание, формирующее поворот проезда между рассматриваемой территорией и территорией стадиона. Запроектированные терминалы: закрытые, стеллажные, многопролетные сооружения павильонного типа, выполненные из легких металлических конструкций. Их назначение: хранение готовой продукции, создание запасов, сглаживание неравномерностей при партионной поставке товаров и в**

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата	155 / 2011 – ППТ.ПЗ	Лис 7
------	-------	------	---	-------	------	---------------------	----------

сезонном потреблении, оптовая торговля со складов, розничная торговля. Территория размещения складских павильонов благоустраивается и озеленяется. При разработке проекта планировки соблюдены нормативные разрывы от строений до красных линий, зеленых насаждений, транспортных развязок, а также требования градостроительного регламента, разработанного для данной территории. В целях соблюдения санитарных требований и противопожарных норм до границ соседних участков предусматривается не менее 6м (меньше – по согласованию обеих сторон).

Важным фактором в планировочном решении застройки явилась геометрия участков. При планировании застройки было предусмотрено наиболее рациональное размещение объектов. Площадь застройки занимает в среднем 30 % от общей территории.

Для полноценного функционирования новых объектов предусматриваются новые дороги шириной 7 м – основные проезды по территории, 5,5 м - проезды хозяйственные. Задачи в области транспорта можно разделить на два направления, имеющие жизненно важные значения для нормального функционирования рассматриваемой территории:

- первое – организация доступа к корпусам;
- второе – обеспечение развития транспортной инфраструктуры в системе всей территории.

Запроектированные дороги должны обеспечить и удобный подъезд к разгрузочным площадкам, автостоянкам. Расчетная скорость движения составляет - 40 км/час. Предусмотрены автостоянки для грузового и легкового автотранспорта.

Высотное положение дорожной сети решено с учетом существующего рельефа местности и максимальным его сохранением. Проектом предусмотрено небольшое повышение дорог над существующей поверхностью земли. При устройстве земляного полотна дорог и площадок предусматривается полное снятие и замена плодородного слоя почвы на качественный грунт. Плодородный слой почвы снимается до начала строительства проездов и складывается на специально отведенной площадке. Баланс земляных масс сводится к полному использованию плодородного грунта пригодного для засыпки пониженных замкнутых мест, а так же для устройства газонов вдоль дорог, для подсыпки на пониженных участках местности.

Основу транспортной структуры составят существующие трассы дорог, обеспечивающие подъезд со стороны ул. Дзержинского. Внутренняя сеть дорог запроектирована в

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

						155 / 2011 – ППТ.ПЗ	Лис
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата		8

соответствии с требованиями СНиП, с учетом противопожарных норм и существующего рельефа.

Территория запроектирована с учетом транспортных потоков, имеет удобные въезды, выезды, места стоянки для разгрузки и погрузки, площадки маневрирования, парковки для грузового и легкового транспорта компаний и клиентов.

Обеспечение застройки необходимыми инженерными ресурсами проектом предлагается, как от централизованных источников, так и от локальных, согласно техническим условиям соответствующих служб. На участке предусмотрена возможность подведения необходимых внешних инженерных сетей, к каждому участку, либо разработаны автономные системы питания, достаточные для круглосуточной эксплуатации зданий и сооружений.

Решения, заложенные в настоящем проекте, могут быть уточнены и откорректированы на дальнейшей стадии проектирования, после получения технических условий и указаний надзорных организаций в процессе рассмотрения и согласования данного проекта.

В соответствии с природно-климатическими условиями и на основании архитектурно-планировочного решения проектом предлагаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- организация и очистка поверхностного стока;
- вертикальная планировка.

В проекте принята система водостоков, которые представлены лотками проезжих частей (первичные водостоки), а так же открытыми и закрытыми водостоками.

Открытые водостоки прокладываются вдоль бортового камня. Закрытые водостоки прокладываются под проезжими частями улиц, что диктуется в первую очередь принятым в проекте жестким профилем поперечного сечения проездов, а так же условиями рельефа и планировочным решением. Для обеспечения приема дождевых стоков из закрытых коллекторов намечается углубление основного водоприемника до 2,0 м.

Проектом намечается очистка сточных вод на очистных сооружениях поверхностных вод.

Схема вертикальной планировки территории определяет высотное положение осей проездов. Высотная привязка произведена с точностью допускаемой масштабом и сечением рельефа. Основными принципами, положенными в основу проектирования схемы вертикальной планировки являются:

- обеспечение качественного отвода поверхностного стока;
- создание нормальных условий для движения транспорта и пешеходов;

Изнв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата
------	-------	------	---	-------	------

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Лис  
9

- максимальное сохранение естественного рельефа и растительности;

- сохранение баланса земляных масс при производстве выемок и насыпей.

Рассматриваемая территория обладает беспокойным рельефом. В вертикальной планировке нуждаются не только территории транспорта, но и площади самой застройки. Излишки грунта при дорожном строительстве рекомендуется использовать для подсыпки локальных замкнутых понижений внутри участка.

### Мероприятия по охране окружающей среды

Общее современное экологическое состояние в районе проектирования неудовлетворительное. Вблизи площадки присутствуют промышленные предприятия, выделяющие производственные вредности и являющиеся пожароопасными объектами.

Участок расположен в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий. Проектом предлагаются решения, способствующие максимальному снижению воздействия на окружающую среду при освоении данной территории:

- не высокая плотность застройки;

- устройство водоотводящих лотков;

- автономные системы сброса и очистки хоз-бытовых стоков;

- строительство зданий, не предполагающих загрязнения атмосферы, почвы и воды вредными выбросами.

- обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа, удобными для сбора и вывоза мусора на специально отведенные для этих целей полигоны бытовых отходов. Полигоны определяются администрацией по согласованию с Госсанэпиднадзором. Контейнеры располагаются на специальных площадках расположенных на расстоянии не менее 20 м от застройки.

На территории планировки предусматриваются нижеследующие мероприятия по охране природы:

- осуществлять постоянный контроль за сохранением и удалением отходов, бытового мусора и отработанных люминесцентных ламп;

- осуществлять контроль за санитарным состоянием территории;

- не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей деятельности;

Изнв. № подл.	Подп. и дата	Взап. изнв. №
---------------	--------------	---------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата
------	-------	------	---	-------	------

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Лис

10

- вести любое строительство на участке, руководствуясь действующими строительными, градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными нормами;
- на складском участке производить ремонт только обслуживающей техники;
- обеспечивать защиту почв, грунтовых вод и воздушного бассейна от загрязнения;
- соблюдать требования, предъявляемые к ведению хозяйственной деятельности предприятий размещенных в СЗЗ.

При проведении работ по благоустройству территорий общего пользования сохраняется баланс земляных масс при производстве работ по выемке и насыпе грунта, т. е. все излишки грунта будут использоваться для планировки территорий общего пользования. Комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории включает засев газонов многолетними сортами трав, разбивку клумб и цветников.

Проектируемые складские терминалы не нарушают требований СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны». Выполнение всех перечисленных мероприятий позволит исключить негативное воздействие вновь строящихся складских объектов на окружающую среду.

### Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям

Территория рассматриваемого участка к группам территорий по ГО не относится, потенциально опасных объектов не имеется.

Работающий персонал на предприятиях территории в особый период остаются на месте и не подлежат эвакуации.

Учитывая это, рекомендуется в дальнейшем разработать для данной территории проект ИТМ ГО и ЧС, включающий в себя:

- систему оповещения по сигналам ГО ЧС, сопряженную организационно, технически и аппаратно с территориальной и местной системами оповещения ГО ЧС;
- технические решения по светомаскировке объектов в соответствии со СНиП 2.01.53-84;
- решения по предотвращению постороннего вмешательства в деятельность объектов;
- решения по обеспечению беспрепятственной эвакуации людей с территории объектов;
- решения по обеспечению беспрепятственного ввода и передвижения на объектах сил и средств ликвидации последствий аварий;
- решения по обеспечению взрывопожаробезопасности;

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата	155 / 2011 – ППТ.ПЗ	Лис 11
------	-------	------	---	-------	------	---------------------	-----------

- сведения о наличии и характеристиках систем автоматического регулирования, блокировок, сигнализации, а так же безаварийной остановки функционирования инженерных систем;

- сведения о наличии, местах размещения и характеристиках основных и резервных источников электро-, тепло-, и водоснабжения, а так же систем связи.

Настоящий проект планировки и застройки территории предлагает планировочную структуру промышленного образования, обеспечивающую выполнение требований пожарной безопасности, как территории в целом, так и конкретных зданий и сооружений, а так же беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий ЧС, эвакуацию людей за пределы территории на чрезвычайный период, проведение мероприятий по охране территории и физической защите персонала.

Дорожно-уличная сеть комплекса представляет единую систему с внешними существующими дорогами и обеспечивает в случае необходимости подъезд к каждому зданию и сооружению.

Застройщики в дальнейшем, при разработке документации на строительство, обязаны выполнить конкретные инженерно-технические мероприятия, направленные на безусловное исполнение требований ГО и ЧС по инженерному оборудованию территории.

Противопожарные мероприятия предусматривают:

- наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров.

- обеспечение противопожарных проездов к каждому зданию, тупиковые площадки не менее чем 12\*12 м.

Для обеспечения противопожарной безопасности предусмотрены следующие мероприятия: дорожная сеть проектируется с самостоятельными въездами-выездами с территории каждого участка, при наличии планировочных возможностей запроектировано по 2 въезда-выезда; радиусы закругления проезжих частей дорог составляют - 12м, но не менее - 6,5м; в конце тупиковых подъездов к зданиям предусмотрены площадки для разворота.

Для быстрой локализации пожара, последствий пожара или взрыва на территории предусматриваются необходимые средства пожаротушения.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата
------	-------	------	---	-------	------

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Лис

12

## Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	S, м.кв	Примечание
<b>Площадь участков вновь проектируемых объектов</b>		<b>2 1451</b>	
1	Участок 1 – предприятие оптовой торговли	4325	
2	Участок 2 – предприятие оптовой торговли	4660	
3	Участок 3 – складское предприятие	1722	
4	Участок 4 – складское предприятие	1775	
5	Участок 5 – производственно-складское предприятие	3123	
6	Участок 6 – производственно-складское предприятие	2390	
7	Участок 7 – производственно-складское предприятие	3456	
<b>Общая площадь землепользования</b>		<b>20 5000</b>	
1	Площадь застройки зданий и сооружений	6 9000	
2	Площадь дорожных одежд	2 9000	
3	Площадь озеленения	5 4500	

Ине. № подл.	
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Лис
13

## Заключение

При оценке ресурсного потенциала земельного участка выявлена привлекательность для создания современной производственной и коммунально-складской инфраструктуры. В результате разработки проекта были определены концептуальные решения, обеспечивающие возможность размещения на данной территории застройки с максимальным сохранением природного комплекса.

Застройка и использование территории должны вестись с учетом следующих положений:

**1. Согласно Гражданскому кодексу РФ землепользователю:**

• Разрешается осуществлять строительство на участке только при условии соблюдения государственных градостроительных и строительных норм и правил, требований о назначении участка, экологических требований, по утвержденной проектной документации (статья 263 п. 1).

• Запрещается самовольное строительство (статья 222).

**2. Согласно Федеральному закону «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» землепользователь обязан:**

• Выполнять требования санитарного законодательства и санитарно-эпидемиологического заключения ЦГСЭН.

• Выполнять санитарно-эпидемиологические требования обеспечения безопасности среды обитания для здоровья человека (статьи 12, 18-23).

• Обеспечить условия труда для персонала (статья 25).

**3. Согласно Федеральному закону «Об охране окружающей среды» землепользователь обязан обеспечить:**

1. Выполнение требований в области охраны окружающей среды при осуществлении хозяйственной и иной деятельности (глава VII, ст.34-39).

**4. Согласно земельному кодексу РФ землепользователь обязан:**

2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и категорией земли, разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взап. изн. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата
------	-------	------	---	-------	------

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Лис  
14

3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

4. Своевременно производить платежи за землю.

5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительного регламента, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

6. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв.

7. Вести любое строительство, руководствуясь действующими строительными нормативами и правилами, по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными организациями.

8. Землепользователь несет административную и уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства (статья 74).

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Лис  
15

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата

155 / 2011 – ППТ.ПЗ

Лис
16

Копировал:

Форма А4