

Заказчик: «ЗАО «СОРЖА»

Инв. № Договор № 4 от 3 марта 2011 г.

Проект планировки, совмещённый с проектом межевания на территорию производственно-складской зоны «Соржа-Старая» муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Материалы по обоснованию

Том II

Генеральный директор Т.В. Варгина

Главный архитектор проекта Т.В. Варгина

Главный инженер проекта, канд. техн. наук М.М. Амиров

Санкт-Петербург – Заневка

2011 г.

**Состав авторского коллектива и ответственных исполнителей:**

Руководитель проекта Т.В. Варгина

**Исполнители:**

1. Т.В. Варгина, архитектор;
2. В.М. Мякиненков, канд. геогр. наук, инженер - экономист;
3. Е.Д. Асецкая, инженер;
4. А.Ю. Варгина, архитектор;
5. Т.Л. Гончарова, архитектор;
6. Ю.С. Вязилова, инженер – эколог;
7. М. М. Амиров, канд. техн. наук, специалист инженерной инфраструктуры;
8. Д.В. Морозов, инженер (раздел инженерной инфраструктуры);
9. Э.С. Ковях, инженер (раздел инженерной инфраструктуры)

[Введение 4](#_Toc314762070)

[1. Размещение производственно-складской зоны «Соржа-Старая» 7](#_Toc314762071)

[2. Особенности современного состояния использования территории производственно-складской зоны 10](#_Toc314762072)

[3. Планировочные ограничения развития территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая» 13](#_Toc314762073)

[3.1 Характеристика ограничений по различным видам зон с особыми условиями использования территории 13](#_Toc314762074)

[3.2 Природно-климатические условия, инженерно-геологические и гидрологические особенности территории 20](#_Toc314762075)

[3.2.1 Природно-климатические условия и особенности 20](#_Toc314762076)

[3.2.2 Особенности инженерно-геологических условий 23](#_Toc314762077)

[3.3 Ограничения, связанные с взаимным влиянием планируемых к размещению промышленных, в т.ч. объектов пищевой промышленности, складских и логистических объектов 26](#_Toc314762078)

[4. Основные направления развития функционально-планировочной организации территории 31](#_Toc314762079)

[5. Транспортная организация и транспортное обслуживание территории производственно-складской зоны 38](#_Toc314762080)

[5.1 Внешние связи 38](#_Toc314762081)

[5.2 Внутренняя организация движения 41](#_Toc314762082)

[6. Обоснование положений по охране окружающее среды 44](#_Toc314762083)

[7. Обоснование положений по инженерно-техническому обеспечению территории 53](#_Toc314762084)

[7.1 Теплоснабжение 53](#_Toc314762085)

[7.2 Газоснабжение 54](#_Toc314762086)

[7.3 Электроснабжение 54](#_Toc314762087)

[7.4 Связь 54](#_Toc314762088)

[7.5 Водоснабжение 55](#_Toc314762089)

[7.6 Водоотведение 56](#_Toc314762090)

[8. Обоснование положений по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности 78](#_Toc314762091)

[9. Основные технико-экономические показатели по проекту планировки и межевания 79](#_Toc314762092)

[9.1 Основные технико-экономические показатели по проекту планировки 79](#_Toc314762093)

[9.2 Основные технико-экономические показатели по проекту межевания 80](#_Toc314762094)

[9.3 Характеристика сформированных и формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства в производственно-складской зоне «Соржа-Старая» 81](#_Toc314762095)

[Приложение. Ведомость координат поворотных точек красных линий 83](#_Toc314762096)

# Введение

Проект планировки, совмещённый с проектом межевания на территорию производственно-складской зоны «Соржа-Старая» Заневского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, выполняется на основе Постановлений Главы администрации Заневского сельского поселения № 129 от 30.09.2010 и № 6 от 24.01.2011 г., договора № 4 от 03 марта 2011 г. на выполнение работы с ЗАО «СОРЖА».

В настоящее время генеральный план на территорию Заневского сельского поселения отсутствует (имеется проект генерального плана, рассмотренный на заседании Градостроительного Совета и находящийся в настоящее время на согласовании). Проект схемы территориального планирования Всеволожского муниципального района также находится на согласовании в Правительстве Ленинградской области и Министерстве регионального развития Российской Федерации.

Настоящая работа выполняется в соответствии с действующими законодательными и нормативно-правовыми документами:

**-** Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (редакция 21.04.2011 г.);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ;

- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г.;

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 9 сентября 2010 г. № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2379-10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»;

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 г. № 88 (в ред. Изменений и дополнений №1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17.05.2010 № 57) «О ведении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;

- Инструкция по разработке схем генеральных планов групп предприятий с общими объектами (промышленных узлов) СН 387-78 (в ред. изменений и дополнений, утв. Постановлением Госстроя России СССР от 23.03.1982 № 58, и изменений и дополнений, утв. Постановлением Госстроя СССР от 13.07.1982 № 181)[[1]](#footnote-1);

- Свод правил (СНиП II -89-80\*) «Генеральные планы промышленных предприятий»;

- Свод правил (СНиП 3.06.03-85\*) «Автомобильные дороги»;

- Свод правил (СНиП 31-04-2001) «Складские здания»;

- Свод правил СП 18.133330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*) «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Федеральный закон "О безопасности дорожного движения» от 10.12.1995 г № 196-ФЗ;

- другие законодательные и нормативно-правовые документы Российской Федерации, Ленинградской области и органов местного самоуправления Всеволожского муниципального района и Заневского сельского поселения Всеволожского муниципального района.

Подготовка проекта планировки осуществляется одновременно с разработкой правил землепользования и застройки на часть территории Заневского сельского поселения в отношении территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая» в соответствии со ст. 31 Градостроительного кодекса, в т.ч. части 4 (при отсутствии утверждённого генерального плана на всю территорию Заневского сельского поселения).

На первом этапе работы был выполнен эскиз проекта планировки, в состав которого включены текстовые материалы по современному состоянию территории, имеющимся ограничениям, эскизной проработке функционально-планировочной организации территории, транспортному и инженерному обеспечению, предложения по общей Концепции развития производственно-складской зоны «Соржа-Старая».

Эскизная проработка проекта планировки явилась основанием для получения предварительных технических условий на присоединение к головным сооружениям и сетям водоснабжения и водоотведения, сетям электро-, тепло- и газоснабжения, а также сетям связи. Получены также исходные данные и требования Главного управления МЧС России по Ленинградской области на разработку раздела «Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» (раздел ИТМ ГОЧС) в составе проекта планировки, совмещённого с проектом межевания.

Транспортная схема территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая», предложенная в составе эскиза проекта планировки согласована ГУ «ЛЕНАВТОДОР» и ГАИ Всеволожского муниципального района.

Для разработки проекта планировки использована топографическая основа, выполненная в 2011 г. ООО «ГК «АИР» по договору № 1-11/Г от 26.01.2011 г. с ЗАО «СОРЖА» и принятая Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 10.06.2011 г.

# 1. Размещение производственно-складской зоны «Соржа-Старая»

Территория производственно-складской зоны находится в пределах южной части Всеволожского муниципального района, в границах Заневского сельского поселения и граничит с Колтушским и Разметелевским сельскими поселениями.

Территория проектируемой зоны включает земельные участки, которые в настоящее время, в основном, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения и, частично, к категории земель промышленности и др. специального назначения (схема 1), категория нескольких земельных участков не определена.

Сопредельная с производственно-складской зоной территория включает земельные участки, относящиеся к землям различных категорий:

- с северо-востока расположены земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов (деревня Старая);

- с юго-востока примыкают земли сельскохозяйственного назначения (паевые участки);

- с северо-запада - также земли сельскохозяйственного назначения (теплицы ЗАО «Выборжец») Колтушского сельского поселения и садоводство «Колос» Заневского сельского поселения.

- с юго-запада – земли транспорта (железная дорога Санкт-Петербург – Горы с коридором инженерных коммуникаций). За железной дорогой расположены земли промышленности (технопарк автокомпонентов «Ультра-Инвест»).

Анализ предварительных разработок по проектам генеральных планов Заневского, Разметелевского, Колтушского сельских поселений, позволяет сделать вывод о том, что большинство сопредельных с производственно-складской зоной земельных участков предполагается использовать под различные виды застройки нежилого назначения (общественно-деловую, производственную, складское хозяйство и логистику и т.д.).

Таким образом, проектируемая территория производственно-складской зоны «Соржа-Старая» может рассматриваться как составная часть крупного, прилегающего к Санкт-Петербургу функционально-планировочного района, границы которого определяются магистральными транспортно- инженерными коммуникациями. Основным функциональным назначением этого района является производственно-складская и общественно-деловая застройка.

Функциональное назначение проектируемой территории также подтверждается документами градостроительного зонирования Санкт-Петербурга. Так, согласно «Правилам землепользования и застройки города Санкт-Петербурга (часть II «территориальная часть правил землепользования и застройки в части границ территориальных зон») часть территории Ленинградской области, примыкающая к КАД, отнесена к территориальной зоне ТПД 1 – многофункциональной зоне объектов производственного и складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов вредности, а также объектов общественно-деловой застройки. В составе этой зоны выделены подзоны ТПД 1.2 и ТПД 1.3, которые расположены в зоне влияния КАД и вылетных магистралей и вне зоны её влияния.

Таким образом, основное функциональное назначение проектируемой зоны соответствует решениям, принятым в документам территориального планирования сельских поселений, находящихся в настоящее время в разработке, а также градостроительным регламентам прилегающих к КАД территорий Санкт-Петербурга.

Объективными факторами и условиями такой специализации является её близость к городу Санкт- Петербургу, транспортным магистралям (автомобильным и железным дорогам), по которым осуществляются основные внешнеэкономические связи города (Санкт- Петербург – Москва, Мурманское шоссе («Кола»), кольцевая автодорога и железные дороги в этих направлениях), а также развитая инженерная инфраструктура, необходимая для указанных видов деятельности.

Эти условия определяют приоритетные направления развития проектируемой зоны: промышленное и логистически-складское.

Основная специализация зоны представлена промышленными предприятиями, включая пищевую промышленность, складскими комплексами (связанными с потребностями находящегося рядом мегаполиса).

Реализация приоритетной функциональной специализации производственно-складской зоны «Соржа-Старая» требует создания условий для массовых интенсивных грузоперевозок в направлении к Санкт- Петербургу и развития автодорог, связывающих её территорию с КАД и Мурманским шоссе, а также организации подъездов непосредственно к земельным участкам собственников, подлежащих застройке.

В настоящее время транспортные связи территории проектируемой зоны могут быть обеспечены, в основном, со стороны Колтушского шоссе автодорогой «деревня Старая - Кудрово».

Вокруг формирующейся производственно-складской зоны нет других дорог (местного значения): имеются наезженные пути, не являющиеся в настоящее время дорогами местного значения и не состоящие ни на чьём балансе (так называемые прочие дороги). Такой наезженный путь проходит по контуру территории производственно-складской зоны с юго-востока, в основном, осуществляя связи дер. Старая и дер. Разметелево.

Использование железной дороги Заневский пост - Горы для грузоперевозок для нужд производственно-складской зоны в настоящее время ограничено (имеется одна колея, отсутствуют подъездные пути, хотя имеется 2 разъезда). В то же время в случае необходимости такие подъездные пути к территории зоны могут быть построены.

# 2. Особенности современного состояния использования территории производственно-складской зоны

В настоящее время территория, на которой планируется сформировать крупную производственно-складскую зону, представляет собой массив земель сельскохозяйственного назначения, более десяти лет не использующийся для сельскохозяйственной деятельности.

Из 63 земельных участков 46 относятся к землям сельскохозяйственного назначения, 14 земельных участков – к землям промышленности и др. специального назначения, категория земель 3 участков не определена (отсутствуют данные в кадастровых паспортах).

Одной из существенных особенностей формирования производственно-складской зоны «Соржа-Старая» является индивидуальная частная собственность на все земельные участки, зарегистрированные в Росреестре по Всеволожскому муниципальному району Ленинградской области, и имеющие кадастровые паспорта (63 правообладателя).

Средняя площадь земельных участков, имеющих кадастровые номера составляет 3,0 га, общая площадь территории зоны в границах кадастровых участков составляет 214,08 га.

В настоящее время в пределах обозначенной площади зоны отсутствуют участки общего пользования, в связи с чем при формировании планировочной структуры производственно-складской зоны, выделении участков территории под размещение общезональных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, неизбежно будут затронуты частные территории практически всех правообладателей земельных участков.

В соответствии с частью 2 ст. 43 и часть 6 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ для разработки проекта планировки и проекта межевания может быть два основания:

- заказ проектов планировки и межевания органами государственной власти или органами местного самоуправления с целью обоснования (определения) границ земельных участков под планируемое размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- заказ физических или юридических лиц на выполнение проекта планировки и межевания с целью определения границ незастроенных земельных участков, предоставляемых физическим и юридическим лицам под застройку.

В настоящей работе имеет место второй случай. Таким образом, проект планировки на территорию производственно-складской зоны «Соржа-Старая» выполняется в целях разделения всей территории на:

- часть территории с земельными участками физических и юридических лиц (правообладателей земельных участков) для осуществления инвестиционных намерений по строительству предприятий и сооружений разной специализации, относящихся по санитарной классификации к IV и V классам вредности;

- часть территории для общезональных нужд, на которых планируются строительство объектов инженерной инфраструктуры, объектов противопожарной защиты (пожарные водоёмы) и гражданской обороны, других объектов (возможно общезональных производственно-деловых комплексов);

- часть территории, по которой будут проложены общезональные линейные объекты транспортной инфраструктуры;

- часть территории под размещение инженерно-технического коридора (линии электроснабжения, водоснабжения, противопожарного водоснабжения, канализации хозяйственно-бытовой и дождевой, газоснабжения, слаботочных линий связи);

- часть территории для общезональных нужд, не подлежащих застройке (озеленение, благоустройство и др.).

В результате на все земельные участки будут наложены публичные сервитуты, которые позволят обеспечить формирование транспортной и инженерной инфраструктуры производственно-складской зоны и её развитие без изъятия частей таких обременённых сервитутом участков из собственности правообладателей земельных участков.

# 3. Планировочные ограничения развития территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая»

## 3.1 Характеристика ограничений по различным видам зон с особыми условиями использования территории

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации ограничения на использование территории определяются на основе выделения зон с особыми условиями использования территории, а также природоохранных требований.

На территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая» имеются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны инженерных сооружений и коммуникаций:

1. магистрального нефтепровода ОАО «Петербургтранснефтепродукт» (2 нитки);

2. газопровода среднего давления (в стадии строительства);

3. объектов электросетевого хозяйства;

4. транспортных магистралей

Санитарно-защитная полоса водоводов:

***Охранные зоны инженерных сооружений и коммуникаций***

Охранная зона - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

В пределах рассматриваемой территории формирующейся производственно-складской зоны «Соржа-Старая» в настоящее имеются следующие охранные зоны:

- магистрального нефтепродуктопровода;

- газопровода;

- объектов электросетевого хозяйства;

- транспортных магистралей.

***Охранная зона нефтепродуктопровода***

Устанавливается для исключения возможности их повреждения в соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 г. № 9.

В соответствии с Правилами охраны магистральных трубопроводов охранные зоны: вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефтепродукты, устанавливаются в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушать нормальную эксплуатацию трубопроводов, либо привести к их повреждению.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения

- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы и т.д.

- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

- производить геологосъемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

***Охранная зона строящегося газопровода***

С северо-западной стороны от промышленной зоны «Соржа-Старая»(частично по границам участков зоны, частично в их пределах) проходит строящийся газопровод среднего давления.

Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, устанавливаются Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными Правительством Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878.

Охранная зона газопроводаустанавливается вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.

Для проектируемого подземного газопровода среднего давления из полиэтиленовых труб при использовании медного провода устанавливается охранная зона в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метра от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны.

На земельных участках, входящих в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации запрещается:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

- разводить огонь и размещать источники огня;

- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

***Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства*** устанавливаются в соответствии с Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон охранная зона электрических сетей (Вл-10 кВ), проходящих по рассматриваемой территории, составляет 10м.

В границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства на территории участка не допускается:

- размещать любые объекты и предметы (материалы) созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- размещать свалки;

-производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

-складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;

-использовать (запускать) любые летательные аппараты.

Допускается (при письменном решении о согласовании сетевых организаций):

* строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
* горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
* посадка и вырубка деревьев и кустарников;
* землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы,
* проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
* при совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии;

- доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ (с предварительным уведомлением собственников земельных участков);

* проведение работ по предотвращению или ликвидации аварий, а также их последствий на объектах электросетевого хозяйства;
* обязательная вырубка и опиловка деревьев и кустарников в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубка деревьев, угрожающих падением (осуществляется сетевой организацией).

***Охранные зоны транспортных магистралей***

**Придорожные полосы автомобильных дорог**. Придорожные полосы устанавливаются для автомобильных дорог, расположенных вне населенных пунктов (ст. 26 федерального закона от 08.11.2007 № 257 – ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности»).

Ширина придорожной полосы устанавливается в зависимости от класса (категории) автомобильных дорог с учетом перспектив их развития. Для автомобильных дорог IV категории (дорога регионального значения «Деревня Старая – Кудрово») ширина придорожной полосы составляет 50 м. При планируемой реконструкции данной дороги и переводе её в III категорию ширина придорожной полосы останется прежней – 50 м.

В пределах придорожных полос автомобильного транспорта допускается:

- строительство, реконструкция объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги, которое должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

Запрещается размещение жилых и общественных зданий, складов нефти и нефтепродуктов.

***Санитарно-защитная полоса водоводов***

Зона санитарной охраны водопроводных сооружений (водовода) представлена санитарно-защитной полосой, принимаемой по обе стороны от крайних линий водопровода:

- при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

- при наличии грунтовых вод — не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

По материалам инженерных изысканий, проведённых в 2008 г. на территории земельного участка № 7 производственно-складской зоны «Соржа-Старая» показало наличие высокого уровня грунтовых вод, вследствие чего санитарно-защитная полоса водовода УПМ «ЖилКомЭнерго» составляет 50 м.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Ширина санитарно-защитной полосы по обе стороны от крайних линий водопровода в соответствии с п. 2.4.3 СанПиН 2.1.4.027-95 составляет для данной территории, характеризующейся наличием грунтовых вод, не менее 50 м вне зависимости от диаметра водовода.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Исходя из требования запрета прокладки водоводов по загрязнённым территориям (свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий).

## 3.2 Природно-климатические условия, инженерно-геологические и гидрологические особенности территории

### 3.2.1 Природно-климатические условия и особенности

Участок строительства расположен - в юго-западной части Всеволожского района, на территории Заневского сельского поселения.

***Климат***

Климат рассматриваемой территории переходный от континентального к морскому, характеризуется умеренно теплым летом и продолжительной умеренно-холодной, неустойчивой, с частыми оттепелями зимой. В течение года преобладают ветры западных и юго-западных направлений, несущие влажный атлантический воздух. Вхождения атлантических воздушных масс связаны с циклонической деятельностью и сопровождаются ветреной пасмурной погодой. Летом увеличивается повторяемость северных и северо-восточных ветров.

По строительно-климатическому районированию рассматриваемая территория относится к климатическому подрайону II-В. Основные климатические показатели приведены по данным наблюдений на метеостанции «Воейково» (таблица 1).

Таблица 1 – Характеристика климатических условий

| № | Наименование показателя | Единица измерения | Показатель |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Средняя годовая температура воздуха | 0С | +4,4 |
| 2 | Средняя температура наиболее жаркого месяца года (по средним многолетним данным) | 0С | +16,7 |
| 3 | Абсолютный максимум температуры наружного воздуха | 0С | +34,0 |
| 4 | Средняя температура наиболее холодного месяца года (по средним многолетним данным) | 0С | - 8,9 |
| 5 | Абсолютный минимум температуры наружного воздуха | 0С | - 36,0 |
| 6 | Наиболее жаркий месяц года | 0С | июль |
| 7 | Наиболее холодный месяц года | 0С | январь |
| 8 | Продолжительность времени года с положительными суточными температурами | сутки | 213 |
| 9 | Температура наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 | 0С | - 28,0 |
| 10 | Температура наиболее холодной пятидневки обесеченностью 0,92 | 0С | - 26,0 |
| 11 | Среднегодовая роза ветров:  - С  - СВ  - В  - ЮВ  - Ю  - ЮЗ  - З  - СЗ  - штиль | % | 7  12  9  10  14  20  19  9  5 |
| 12 | Преобладающие ветры в теплое время года |  | юго-западные, западные |
| 13 | Средняя скорость ветра в теплое время года | м/с | 3,9 |
| 14 | Продолжительность времени года с отрицательными суточными температурами | сутки | 153 |
| 15 | Преобладающие ветры в холодное время года |  | юго-западные, западные, южные |
| 16 | Средняя скорость ветра в холодное время года | м/с | 3,5-4,0 |
| 17 | Среднегодовое количество осадков, год | мм | 734 |
| 18 | Средний суточный максимум осадков | мм | 31 |
| 18 | Месяц, на который приходится наибольшее количество осадков |  | август (80мм) |
| 19 | Месяц, на который приходится наименьшее количество осадков |  | март(29 мм) |

Глубина сезонного промерзания грунтов согласно СНиП 2.02.01-83 составляет 1,2 м.

Для рассматриваемой территории характерны конвективно-изотермические условия устойчивости атмосферы, температурные инверсии редки. Коэффициент стратификации А=160, что способствует рассеиванию загрязняющих веществ.

В целом, рассматриваемая территория характеризуется благоприятными климатическими условиями, в связи с чем, ограничений для планировочных решений не предусматривается.

***Гидрографическая сеть***

В пределах рассматриваемой территории гидрографическая сеть отсутствует. Участок расположен в пределах водосборного бассейна р. Нева, впадающей в Финский залив Балтийского моря. Поверхностный сток осуществляется в р. Оккервиль, левый приток р. Охты, посредством мелиоративных каналов и канав.

В целях осушительной мелиорации на землях сельскохозяйственного назначения в 70-е годы прошлого века были построены мелиоративные системы. В течение последних лет практически не ведется реконструкция осушительной сети, в результате чего мелиоративная сеть зарастает, а это в свою очередь негативно сказывается на состоянии угодий, которые в настоящее время стали непригодными к использованию для сельскохозяйственных целей.

### 3.2.2 Особенности инженерно-геологических условий

**Геоморфологические особенности территории**

В геоморфологическом отношении рассматриваемая территория – это аккумулятивная террасированная озерно-ледниковая равнина, В соответствии с ландшафтным зонированием Всеволожского муниципального района относится к Приневской низине. Рельеф представляет собой волнистую равнину, низкую, почти плоскую.

Приневская низина расположена к западу и юго-западу от Колтушской возвышенности и югу от Юкковских и Токсовских камов. Это, плоская равнина с отметками 10-25 м над уровнем моря, в прошлом сильно заболоченная. Почвы здесь образуются на мощной толще озерно-ледниковых песков и супесей, а также суглинков и глин по правобережью Невы. Благодаря продолжительной осушительной мелиорации, значительная часть территории (не менее 30%) превращена в сельскохозяйственные угодья; болот практически не осталось. Сохранившиеся леса представлены в основном мелколиственными древостоями.

Северо-восточная часть территории подходит к Колтушской возвышенности, представляющей собой камовое плато, отделенное от окружающих низин с запада, юго-запада хорошо выраженным уступом.

Отмечается понижение рельефа в направлении с северо-востока на юго-запад.

Данная территория относится к ландшафту Балтийско-Ладожского округа, для которого характерны низкие растительные покровы Рассматриваемый район характеризуется как территория с преобладанием смешанных лесов, брусничников и черничников, на подзолистых и дерново-подзолистых песчаных и супесчаных почвах террасами. В настоящее время растительность подвержена сильному антропогенному воздействию.

По почвенно-географическому районированию почвы относятся к южно-таежной подзоне дерново-подзолистых почв. Почвы в естественном состоянии имеют низкое плодородие, обеднены элементами питания, большей частью кислые.

***Геолого-гидрогеологическое строение*** территории определяется развитием на кристаллическом кембрийском фундаменте мощной толщи ледниковых отложений последнего карельского оледенения, представленной преимущественно валунными суглинками, супесями, песками. Мощность ледниковых отложений в районе исследования составляет от 36 до 150-180м.

В соответствии с данными Комплексной инженерно-геологической съемки территории Санкт-Петербурга (М 1:25000) и его пригородов (М 1:50000), завершенной в 1989 г. геологический разрез рассматриваемого района представлен четвертичными отложениями и прочными верхнепротерозойскими глинистыми породами. Четвертичные отложения имеют мощность 30-35 метров и представлены болотными, морскими, озерными, озерно-ледниковыми и моренными отложениями.

Современные отложения в соответствии с архивными материалами инженерно-геологических изысканий представлены техногенными образованиями; верхнечетвертичными – озерно-ледниковыми и ледниковыми суглинками и нижнеордовикскими отложениями, представленные преимущественно песчаниками.

Ледниково-озерные отложения (lg III) сложены песками, суглинками, супесями.

Ориентировочный модуль эксплуатационных запасов подземных пресных вод составляет 0,10-0,20 л/с, что характеризует рассматриваемую территорию как недостаточно обеспеченную подземными пресными водами для централизованного водоснабжения.

В четвертичных образованиях подземные воды содержатся в болотных, озерных, озерно-ледниковых, отложениях, в песчаных и супесчаных прослоях моренных грунтов. В силу низкой водообильности, недостаточной защищенности, ограниченного площадного распространения все они, за исключением верхнего межморенного горизонта, практического значения не имеют и могут использоваться только индивидуальными потребителями через колодцы или неглубокие скважины.

***Инженерно-строительные условия***

Для оценки инженерно-строительных условий использованы материалы инженерно-геологических изысканий, проведенных на рассматриваемой территории ООО «Архитектура» в октябре 2008 года.

По результатам инженерно-геологических изысканий выделено 3 инженерно-геологических элемента:

- суглинок коричневый, полутвердый, пылеватый с прослойками песка ( с поверхности до глубины 3,4-4,6 м.);

- суглинок серый, тугопластичный, пылеватый (ниже до глубины 5,1-6,3 м);

- суглинок серый, текучепластичный, пылеватый (ниже до глубины 17,6 м).

Грунты основания недостаточно надёжные.

В период изысканий грунтовые воды встречены до глубины 1,2 м от поверхности и приурочены к песчаным прослоям. При значительных осадках, вода может появляться на поверхности, особенно в неблагоприятные сезоны года (конец лета - осень, когда выпадает большое количество осадков). Уровень залегания подземных вод колеблется по территории и составляет преимущественно-0.5-1,5 м.

Водонасыщенными грунтами служат суглинки коричневые, полутвердые, пылеватые с прослойками песка.

Для рассматриваемой территории в целом амплитуда сезонных колебаний уровня подземных вод составляет 1,5 м (по материалам режимных наблюдений ПГО «Севзапгеология»).

Вода по отношению к бетону марки, согласно СНиП 2.03.11-85 обладает следующими видами агрессивности:

- по содержанию едких щелочей - не агрессивна;

- по водородному показателю – не агрессивна;

- по содержанию агрессивной углекислоты – слабоагрессивна;

- по содержанию сульфатов – не агрессивна.

Коррозийная агрессивность воды согласно ГОСТ 0.602-89 по отношению к свинцовой оболочке кабеля – высокая;

- по отношению к алюминиевой оболочке кабеля – средняя.

Территория участка по совокупности оцениваемых факторов в целом условно благоприятна для строительства и не требует дорогостоящих мероприятий по инженерной подготовке. Грунтовые условия в целом удовлетворительные.

В пределах рассматриваемой территории месторождений полезных ископаемых нет.

## 3.3 Ограничения, связанные с взаимным влиянием планируемых к размещению промышленных, в т.ч. объектов пищевой промышленности, складских и логистических объектов

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур согласно части 8 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации предназначены для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду и для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Согласно градостроительному зонированию, выполненному в составе Правил землепользования и застройки на часть территории Заневского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области на территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая» выделены три территориальных зоны:

***Территориальная зона П-1 «Промышленно-складская»***

Зона П-1 предназначена для размещения предприятий и объектов разных видов промышленности и складских комплексов, мест перегрузки и хранения грузов, сооружений транспортной инфраструктуры и других предприятий и объектов, совмещающихся в пределах одной территориальной зоны (не выше IV и V класса вредности).

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий и складских баз IV- V классов вредности с низкими уровнями загрязнения и шума. Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства приведён в «Правилах землепользования и застройки части территории Заневского сельского поселения в отношении производственно-складской зоны «Соржа-Старая» в разделе «Градостроительные регламенты».

***Территориальная зона П-2 «Пищевой промышленности»***

Предназначена для размещения предприятий и объектов пищевой промышленности» - выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий и складских баз пищевой промышленности IV- V классов вредности с низкими уровнями загрязнения и шума.

Основной вид использования земельных участков и объектов капитального строительства – промышленные объекты и производства пищевой промышленности и тесно связанные с ними складские, транспортные (IV и V класса), а также административно-офисные здания.

Сочетание различных видов разрешённого использования объектов капитального строительства в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

***Территориальная зона П-3******«Коммунально-складская»*** основной вид использования земельных участков и объектов капитального строительства – размещение общезональных объектов инженерной инфраструктуры: очистных сооружений канализации по очистке ливневых стоков, доочистке производственных, хозяйственно-бытовых, электрической подстанции 110 Кв, АТС, противопожарных водоёмов, а также других общезональных инженерно-технических объектов и сооружений и объектов коммунального обслуживания производственно-складской зоны. Как основной вид также размещение складских комплексов и объектов.

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Внешние границы земельных участков отдельных правообладателей земельных участков формируют границу производственно-складской зоны «Соржа-Старая». Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по границам кадастровых земельных участков правообладателей и собственников.

Для территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, устанавливается перечень основных и условно-разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства и связанных с ними вспомогательных видов при условии соблюдения противопожарных, технических и санитарных требований.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и (или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в установленном законом порядке.

Требования СаНПиН 2.2.1/2111-200-03распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов складского хозяйства, объектов коммунального назначения, а также торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

В зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства IV класса - 100 м;

- промышленные объекты и производства V класса - 50 м.

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

От границы территории промплощадки:

- от организованных и неорганизованных источников при наличии технологического оборудования на открытых площадках;

- в случае организации производства с источниками, рассредоточенными по территории промплощадки;

- при наличии наземных и низких источников, холодных выбросов средней высоты.

От источников выбросов: при наличии высоких, средних источников нагретых выбросов.

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.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Границы санитарно-защитных зон предприятий и объектов не должны, выходить за границы территориальной зоны. В пределах одной территориальной зоны расстояния между зданиями, сооружениями, в том числе инженерными коммуникациями, следует принимать минимально допустимыми, при этом плотность застройки предприятий должна быть, как правило, не ниже, приведённой в приложении «В» СП 18.13330.2011.

# 4. Основные направления развития функционально-планировочной организации территории

Планировка и застройка производственно-складской зоны должна обеспечивать:

- рациональное использование территории в границах проектирования;

- функциональное зонирование её территории по видам использования с учётом противопожарных, санитарно-гигиенических требований, величины грузооборота и видов используемого транспорта;

- удобные транспортные связи отдельных земельных участков предприятий с внешними транспортными и инженерными коммуникациями;

- рациональное инженерное оборудование, благоустройство и озеленение территории производственно-складской зоны;

- возможность независимого строительства и ввода предприятий в эксплуатацию;

- организацию единой системы инженерного обеспечения предприятий;

- промышленно-производственная и общественно-деловая застройка, ориентированная на автодороги общего пользования, должна формировать архитектурно организованный облик производственно-складской зоны.

В соответствие с проектом генерального плана Заневского сельского поселения и проектом схемы территориального планирования Всеволожского муниципального района рассматриваемая в настоящем проекте территория отнесена к промышленной функциональной зоне для размещения предприятий с классами санитарной вредности не выше IV – V.

Для внутреннего зонирования использованы данные деклараций о намерениях инвесторов, требования действующих нормативных документов по возможности взаимного размещения разных типов предприятий, прежде всего СаНПиН 2.2.1/2.1.1.2379-10 «Изменения и дополнения № 3 к СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» и правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».

Возможности планировочной организации производственно-складской зоны ограничиваются существующей, юридически закреплённой структурой земельных участков конкретных собственников. В свою очередь эта структура определена нарезкой паевых участков для приватизации сельскохозяйственных земель, которая была осуществлена по границам мелиоративных канав, делящих всю территорию примерно на равные доли площадью около или чуть более трёх гектаров.

Территория производственно-складской зоны на момент начала выполнения проекта (апрель 2011 г.) состояла из 63 земельных участков, которые принадлежали 45 собственникам (возможны изменения конфигурации земельных участков и их количества при продаже или покупке соседних участков или наоборот их разделе).

В соответствии с установленным целевым видом использования формирующейся производственно-складской зоны, большую часть территории планируется использовать под застройку различными объектами нежилого назначения.

Внешние границы (контуры территории) проектируемой производственно-складской зоны ограничиваются границами земельных участков собственников, приписанных к массиву «Соржа-Старая» и лимитируются автодорогами и полосой отвода железной дороги (включая идущие вдоль неё инженерные коммуникации и охранные зоны от них).

Учитывая особенности нарезки земельных участков производственно-складской зоны «Соржа-Старая», наиболее рациональной планировочной структурой является ленточное двухпанельное размещение предприятий и объектов с устройством центрального общезонального транспортно-инженерного коридора и разделения этих панелей на ряд блоков (кварталов). Однако эта наиболее рациональная планировочная структура не может быть реализована на отдельных участках землевладельцев, выразивших в декларациях о намерениях несогласие на прохождение по их земельным участкам транспортных коммуникаций (территорий общего пользования),

Разработка планировочной структуры осуществлялась в соответствии с требованиями нормативных документов с учётом пожеланий правообладателей земельных участков, обозначенных в «Декларациях о намерениях инвестора» и заявленных при проведении согласований транспортной организации производственно-складской зоны.

В проекте планировки в качестве основных элементов планировочной структуры приняты частные территории правообладателей земельных участков.

Проектный планировочный каркас территории производственно-складской зоны определяется системой транспортно-инженерных коммуникаций. В период подготовки эскиза проекта планировки было предложено несколько вариантов, после обсуждения которых, проектировщиком выбран наиболее приемлемый вариант транспортного обеспечения территории и соответственно планировочно-функциональной организации производственно-складской зоны.

Первоочередное освоение зоны планируется от примыкающей с северо-запада региональной автомобильной дороги «Деревня Старая – Кудрово» как со стороны Колтушского шоссе (имеющего съезд-выезд с КАД), так и со стороны дер. Кудрово (в настоящее время автодорога не имеет сквозного проезда в Санкт-Петербург, выезда на КАД).

Анализ представленных Деклараций свидетельствует также о том, что подъезды к своим участкам резиденты планируют, в основном, с Колтушского шоссе.

Автодорога «деревня Старая – Кудрово» в настоящее время имеет IV техническую категорию и является общедоступной дорогой регионального значения, по которой осуществляются многочисленные социальные связи постоянных жителей Заневского, Колтушского и Разметелевского сельских поселений и петербуржцев, имеющих в этой юго-восточной части Всеволожского района земельные участки в садоводческих и дачных объединениях. По этой автодороге осуществляются также производственные связи предприятий Санкт-Петербурга и предприятий, расположенных в этой части Всеволожского района.

В связи с тем, что на месте существующей дер. Кудрово строится город, в котором планируется разместить комплекс правительственных зданий администрации Ленинградской области, возводятся крупные жилищные массивы, а также планируется прямой выход (развязка в разных уровнях с железной дорогой) с ул. Дыбенко Санкт-Петербурга на Кудрово - значимость этой автодороги регионального значения ещё более возрастёт, что потребует её реконструкции с повышением класса технической категории не менее чем III в связи с повышением интенсивности движения до 2000 автомобилей/сутки.

По нормативным требованиям для обеспечения беспрепятственного въезда крупногабаритных грузовых автомашин на территорию производственно-складской зоны и выезда из неё, во избежание транспортных «заторов» на общедоступной автомобильной дороге регионального значения, необходимо выделить специальный проезд («карман»), с которого будет осуществляться заезд и выезд на территорию зоны. Этот планировочный приём широко используется в отечественной и зарубежной практике организации крупных промышленных зон (узлов). Вопрос устройства «кармана» и недопустимость прямых выездов-заездов с каждого из 11 примыкающих к региональной дороге земельных участков был основным при согласовании транспортной схемы с ГУ «Автодор» и ГАИ по Всеволожскому муниципальному району. Согласно п. 5.4 СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги» число пересечений и примыканий на дорогах III технической категории, допускается не чаще, чем через 2 км. В связи с этим в проекте планируется организовать местный проезд, соединяющий земельные участки зоны, и уже с него осуществлять подъезды к земельным участкам северо-западной части зоны. Для транспортного обслуживания юго-восточной части зоны планируется организация подъездов к земельным участкам собственников непосредственно с проектируемого проезда № 3.

Представляется наиболее целесообразным организовать также центральный сквозной проезд по территории всей производственно-складской зоны, совмещенный с трассировкой основных инженерных коммуникаций. Однако часть правообладателей земельных участков имеют в собственности земельные участки по обе стороны от центральной оси и возражают против прохождения через их участки автомобильного проезда общего пользования (ЗАО «Новая Соржа», группа собственников «Индустриальный парк»).

В настоящем случае непрерывность имеет лишь коридор инженерных коммуникаций, проходящий вдоль осевого проезда № 9, далее через территорию «Индустриального парка», далее снова вдоль проезда № 5 и снова через территорию «Новой Соржи» до пересечения с проездом № 2.

По нормативным требованиям подобный осевой проезд должен обеспечивать, по крайней мере, двухполосное движение транспорта и пешеходное движение по нему с обязательным освещением.

Также, в соответствии с практикой проектирования, территория производственно-складской зоны должна разделяться внутренними проездами на блоки «кварталы», которые таким образом являются укрупнённым планировочным элементом всей территории зоны. В целом, такие планировочные «кварталы» должны соответствовать границам территориальных зон, определенных правилами землепользования и застройки, разрабатываемых на часть Заневского сельского поселения в отношении производственно-складской зоны «Соржа-Старая».

Количество и очерёдность формирования кварталов предприятий будут определяться инвестиционными намерениями собственников земельных участков.

Для внутреннего зонирования использованы данные деклараций о намерениях инвесторов, требования действующих нормативных документов по возможности взаимного размещения разных типов предприятий, прежде всего СаНПиН 2.2.1/2.1.1.2379-10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» и правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».

На карте градостроительного зонирования в Правилах землепользования и застройки выделены три территориальных зоны: промышленно-складская, пищевой промышленности и коммунально-складская.

Функционально-планировочная организация производственно-складской зоны «Соржа-Старая» предусматривает выделение территорий общего пользования за счёт обременения собственников публичным сервитутом. Таким образом, красная линия проходит по границам земельных участков собственников.

По определению Градостроительного кодекса РФ (пп.11 ст.1) «красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты)».

Градостроительный кодекс РФ (пп. 12 ст.1) также даёт определение «территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары».

Таким образом, суть красных линий – это отделение территорий общего пользования от частных территорий собственников. Именно так определены проектируемые красные линии производственно-складской зоны.

Чертёж красных линий территории является главной утверждаемой схемой.

Согласно требованиям РДС «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» в проекте планировки помимо утверждаемых красных линий выделяется другие линии градостроительного регулирования:

- линия регулирования застройки, которая устанавливает границу возможного размещения зданий, сооружений, с отступом от красных линий или без такого отступа;

- границы технических зон инженерных сооружений и коммуникаций.

В настоящем проекте планировки выделены красные линии, которые отделяют территории общего пользования (планируемый проезд № 3) в соответствии с нормативно установленными поперечными профилями). Коридор инженерных коммуникаций в «кармане»; проектируемые проезды № 1,2; № 4-12, а также коридор инженерных коммуникаций будут проходить по территориям земельных участков собственников, как обременение использования таких частей земельных участков, которое будет зафиксировано в публичном сервитуте для возможности пользования проездами, автостоянками, прокладки инженерных коммуникаций и обслуживания разводящих инженерных коммуникаций.

# 5. Транспортная организация и транспортное обслуживание территории производственно-складской зоны

## 5.1 Внешние связи

С юго-запада к формирующейся производственно-складской зоне «Соржа-Старая» прилегает полоса отвода железной дороги Заневский пост - Горы. В непосредственной близости расположена железнодорожная станция «7 км». В проекте планировки не планируется организация подъездных железнодорожных путей к участкам, так как в декларациях о намерениях не содержались требования о необходимости железнодорожного подъезда ни к одному из земельных участков, хотя принципиальная возможность организации железнодорожных подъездов имеется.

В настоящий момент транспортное обеспечение территории, на которой формируется производственно-складская зона «Соржа-Старая», осуществляется с автомобильной дороги регионального значения «Деревня Старая-Кудрово», которая связывает активно развивающиеся район дер. Кудрово и автомобильную дорогу регионального значения «Санкт-Петербург – Колтуши». В настоящее время дорога в сторону Санкт-Петербурга является тупиковой и заканчивается перед железнодорожной линией в дер. Кудрово. На пересечении с железной дорогой Заневский пост - Горы организован железнодорожный переезд в одном уровне.

Других дорог местного значения в ближайшем окружении к формирующейся производственно-складской зоне по данным администрации и ГУ «Ленавтодор» нет. Имеются наезженные пути, которые не находятся ни на чьём балансе (являются бесхозными) и, следовательно, не являются дорогами местного значения (например такой наезженный путь проходит к с северной стороны планируемой зоны от дер. Старая до дер. Разметелево).

Связь этой части Всеволожского района с Санкт-Петербургом и другими районами осуществляется по автомобильной дороге «Санкт-Петербург – Колтуши», а также по автомобильной дороге «Санкт-Петербург – завод имени Свердлова – Всеволожск» до развязки с федеральной автомобильной дорогой «Кола» в дер. Разметелево и далее на Санкт-Петербург и КАД. Автодороги «Санкт-Петербург – Колтуши» и «Санкт-Петербург – завод имени Свердлова – Всеволожск» в настоящее время перегружены, пересечение их в одном уровне в дер. Колтуши вызывает пробки и создает сложные транспортные ситуации.

Эти автодороги проходят по территории населенных пунктов, и движение транзитного транспорта оказывает негативное влияние на жизнедеятельность населения.

Автодорога деревня Старая - Кудрово имеет IV техническую категорию, 2 полосы общей шириной 6 м, асфальтобетонное покрытие, грунтовые обочины шириной 1,5-2 м. Автодорога от дер. Старая до дер. Разметелево имеет щебёночное и частично асфальтобетонное покрытие, находящееся в неудовлетворительном состоянии, шириной от 3,5 до 5 м. Интенсивность движения автомобилей на дороге деревня Старая - Кудрово и прилегающих к производственно-складской зоне автомобильных дорог приведена в таблице 2.

По данным Дорожного департамента Ленинградской области в настоящее время на ближайших автодорогах регионального значения среднегодовая интенсивность (автомобилей/сутки) составляет:

Таблица 2 – Интенсивность движения автомобилей на автодорогах регионального значения в районе производственно-складской зоны «Соржа-Старая»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | начало  участка | Окончание  участка | среднегодовая интенсивность  автомобилей/сутки |
| Деревня Старая - Кудрово | 0 | 9,5 | **613** |
| Деревня Старая - Кудрово | 9,5 | 11 | **796** |
| Санкт-Петербург - Колтуши | 0 | 0,9 | **21891** |
| Санкт-Петербург - Колтуши | 0,9 | 7,4 | **15758** |
| Санкт-Петербург - Колтуши | 7,4 | 10,1 | **15926** |

Для полноценного формирования и развития производственно-складской зоны «Соржа-Старая» необходима удобная и быстрая транспортная связь с городом Санкт-Петербургом, КАД и автодорогой «Кола». В проекте схемы территориального планирования Всеволожского муниципального района, проектах генеральных планов Заневского и Разметелевского сельских поселений предусмотрены мероприятия по развитию транспортной сети прилегающих территорий.

Для вывода транзитного движения за границы дер.Старая, с.Павлово, дер. Колтуши предусмотрено строительство автомобильной дороги IV категории местного значения дер.Старая – дер. Разметелево, которая пройдет от автодороги «Санкт-Петербург – Колтуши» по северо-восточной границе производственно-складской зоны «Соржа-Старая» и далее на дер. Разметелево. Также предусмотрено строительство местной автомобильной дороги, соединяющей планируемую автодорогу дер.Старая-дер.Разметелево и юго-восточную часть производственно-складской зоны. Эти мероприятия позволят улучшить транспортную связь с автодорогами «Кола» и «Санкт-Петербург – Колтуши» без негативного воздействия на населенные пункты.

Документами территориального планирование предлагается строительство перехода в разных уровнях через железную дорогу в продолжении ул. Дыбенко и выходом на автодорогу «Деревня Старая – Кудрово». Это мероприятие позволит улучшить транспортную связь района дер. Кудрово, а также улучшит связь промышленной зоны «Соржа-Старая» с Санкт-Петербургом. При этом интенсивность движения на автодороге значительно увеличится. Обобщение деклараций о намерениях инвесторов позволило примерно определить интенсивность движения транспортных средств, на величину которой возрастёт интенсивность движения по автодороге «деревня Старая - Кудрово».

При расчётах использовались коэффициенты приведения различных транспортных средств к легковому автомобилю согласно п. 1.3 таблице 2 СП (СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»). По расчётным данным (только по части деклараций, представивших ориентировочные объёмы грузоперевозок) и расчётное количество легковых автомобилей по проекту РНГП Ленинградской области (19 автомобилей на 100 работающих) с созданием производственно-складской зоны «Соржа-Старая» интенсивность движения увеличится на 2300 прив.ед./сутки, что даёт проектную интенсивность движения 2800 прив.ед./сутки.

Согласно п. 1.1 таблица 1 СП (СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги») при достижении интенсивности от 2000-6000 прив. ед/сутки техническая категория автомобильной дороги должна быть повышена, что потребует её реконструкции до параметров III технической категории. Таким образом, организация внутреннего проезда вдоль региональной дороги «Деревня Старая – Кудрово» является обязательной.

Согласно п. 5.16 СП (СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги») пересечение железных дорог и автомобильных дорог III категории следует проектировать в разных уровнях. На расчётный срок учитывается возможная перспектива строительства путепровода через железную дорогу с устройством эстакады (за границами территории проектирования).

## 5.2 Внутренняя организация движения

Внутренняя организация движения автомобилей предусматривает возможность движения транспорта по периметру зоны, центральному проезду и поперечным проездам (всего запроектировано 12 проездов).

Особенностью планировочной структуры планируемой производственно-складской зоны является большое количество вытянутых земельных участков различных собственников, примыкающих друг к другу, расположенных поперёк и выходящих своей короткой частью на автомобильные дороги, ограничивающие зону. Таким образом, въезды на участки и выезды с них будут осуществляться со стороны внешних проектируемых проездов № 1, 2, 3, 12 и с внутренних проездов № 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

К автодороге регионального значения на протяжении 2,6 км примыкает 11 участков различных собственников. Согласно п.5.4 СП (СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги») число пересечений и примыканий к дорогам III категории должно быть наименьшим (их следует предусматривать не чаще, чем через 2 км), что не позволяет предусмотреть съезды для каждого участка непосредственно с автодороги «Деревня Старая – Кудрово». Для обеспечения доступа ко всем участкам и беспрепятственного движения по региональной автодороге проектом предусмотрено строительство параллельного автодороге «Деревня Старая – Кудрово» проезда с устройством развязки в одном уровне для проезда транспорта в производственно-складской зону и выезда из неё. Таким образом, съезд на каждый участок может осуществляться с бокового проезда (кармана) без задержки транзитного транспорта.

Согласно п. 5.37 СП 18.13330.2011 Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\* устройство 2 въездов-выездов обязательно для участков площадью более 5 га.

Для каждого участка конкретных правообладателей земельных участков производственно-складской зоны организовано, в основном, по 2 въезда-выезда, за исключением 6 участков меньшей площади, где это невозможно.

Радиусы кривых при въездах на участки приняты согласно п. 5.58 табл.56 СНиП 2.05.07–91\* «Промышленный транспорт» 15 м по бортовому камню.

Радиусы кривых на пересечениях и примыканиях при движении автопоездов принимаются согласно таблице 56 того же документа - 30 м по оси дороги. Этот радиус также необходим в целях обеспечения безопасности движения.

Согласно п.2.11 «Технических указаний про проектированию пересечений и примыканий автомобильных дорог» (ВСН 103-74) минимальный радиус сопряжения по внутренней кромке проезжей части на пересечениях и примыканиях принимается с учётом категории дороги, с которой происходит съезд, и принимается для автодорог III – IV п (промышленная) – 20 м и с IV – V категории – 15 м. Таким образом, съезды с региональной автодороги «Деревня Старая – Кудрово» принимаются 20 м, а с прочих автодорог 15 м.

Длина внутренних подъездов принята 20 м для земельных участков с наличием большегрузного транспорта и 8 м для остальных автомобилей для возможности краткосрочной остановки перед КПП с учётом необходимого радиуса поворота 15 м и длины автомобиля.

Организация внутреннего движения транспорта осуществляется с учётом требований федерального закона "О безопасности дорожного движения» от 10.12.1995 г № 196-ФЗ в редакции от 11.07.2011 № 192 -ФЗ.

Основными принципами обеспечения безопасности дорожного движения на территории проектируемой производственно-складской зоны являются:

приоритет жизни и здоровья граждан, участвующих в дорожном движении, над экономическими результатами хозяйственной деятельности;

приоритет ответственности государства за обеспечение безопасности дорожного движения над ответственностью граждан, участвующих в дорожном движении;

соблюдение интересов граждан, общества и государства при обеспечении безопасности дорожного движения;

Для обеспечения безопасного въезда-выезда транспорта на производственные участки должны быть обеспечены треугольники видимости, в пределах которых запрещено возведение зданий и сооружений, ухудшающих условия видимости, и размещение деревьев и кустарников выше 0,5 м.

Согласно п. 5.71 «СП 18.13330.2011» вдоль производственных дорог (проездов) следует предусматривать тротуары во всех случаях независимо от интенсивности пешеходного движения. При этом ширина тротуара не может быть менее 1,5 м согласно п. 5.73 указанного документа.

При размещении тротуаров рядом или на общем с автомобильной дорогой земляном полотне они должны быть отделены от дороги разделительной полосой шириной не менее 0,8 м. Согласно п. 5.74 расположение тротуаров вплотную к проезжей части автомобильной дороги не допускается.

# 6. Обоснование положений по охране окружающее среды

Экологическое состояние Всеволожского муниципального района, на территории которого расположена производственно-складская зона «Соржа-Старая», определяется воздействием промышленных производств, сельскохозяйственных комплексов, транспорта, но основным источником антропогенного воздействия является расположенный с наветренной (западной) стороны г. Санкт-Петербург. В последние годы отмечается интенсивное развитие производственных зон на территории муниципального района. Таким образом, качество и состав атмосферного воздуха в настоящий момент формируется следующими факторами:

* аэротехногенными переносами со смежных территорий и от г.Санкт-Петербурга;
* выбросами местных промышленных предприятий, транспорта, объектов теплоэнергетики.

В целом антропогенную нагрузку на территорию в настоящее время можно оценить как умеренную (среднюю по сравнению с другими муниципальными районами Ленинградской области).

***Состояние атмосферного воздуха***

Производственно-складская зона «Соржа-Старая» расположена в юго-западной части Всеволожского муниципального района, качество воздуха в настоящее время определяется переносом загрязняющих веществ с сопредельных территорий. Основными загрязняющими веществами являются соединения серы и азота. Стационарных постов по наблюдению за состоянием атмосферы Филиала ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ленинградской области во Всеволожском районе» на рассматриваемой территории нет. Регулярные наблюдения за состоянием загрязнения воздуха на данной территории не проводились.

Производственно-складская зона «Соржа-Старая» в планируемых границах, примыкает к юго-восточным границам территории ЗАО «Выборжец» (тепличное хозяйство), на северо-востоке граничит с населенным пунктом дер. Старая; на юге, юго-западе граница проходит вдоль железной дороги «Заневский пост – Горы», по другую сторону от которой генеральным планом Заневского сельского поселения планируется организация «Парка производителей автокомпонентов». С северо-западной стороны к территории планируемой производственно-складской зоны примыкает садоводство «Колос».

На территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая» предусматривается размещение предприятий IV - V класса вредности. Общая площадь производственно-складской зоны в красных линиях составляет 214,08 га.

Современное экологическое состояние в районе размещения производственно-складской зоны удовлетворительное. Вблизи площадки отсутствуют крупные промышленные предприятия. Планируемые производства в границах промышленной зоны «Парк производителей автокомпонентов», расположенной в непосредственной близости к производственно-складской зоне «Соржа-Старая», ориентированы на выполнение природоохранных норм, что обеспечит минимальное воздействие на окружающую среду.

**Климатические характеристики переноса и рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе**

Загрязнение атмосферного воздуха формируется под влиянием природно-климатических условий, объёма и химического состава выбросов загрязняющих веществ.

Преобладающие в течение года направления ветров - юго-западные, западные, среднегодовая скорость ветра составляет 3,5 - 4 м/с, повторяемость штилей – 5 %. Для рассматриваемой территории характерны конвективно-изотермические условия устойчивости атмосферы, повторяемость приземных температурных инверсий не превышает 22%. Повторяемость слабых ветров (0-1 м/с) составляет 10-20 %. Коэффициент стратификации А=160. Таким образом, по всем показателям территория характеризуется благоприятными условиями рассеивания.

В соответствии с СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест», по средним значениям метеорологических параметров рассматриваемая территория относится к зоне с низким потенциалом загрязнения атмосферы (ПЗА). В силу особенностей метеорологического режима повышенный уровень загрязнения воздуха может формироваться в переходные сезоны.

Таким образом, по метеорологическим условиям территория благоприятна для формирования производственно-складской зоны.

**Фоновое загрязнение атмосферного воздуха**

Фоновое загрязнение атмосферного воздухаформируется под влиянием переноса выбросов с сопредельных территорий от всей совокупности стационарных и передвижных источников выбросов. По данным ГУ «Санкт-Петербургский ЦГМС-Р» (письмо от 14.09.11 № 11-19/25/1016) в таблице 3 представлены фоновые концентрации (мг/м3) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе.

Таблица 3 – Фоновая концентрация загрязняющих веществ в районе производственно-складской зоны «Соржа-Старая»

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Загрязняющие вещества | Фоновые концентрации, (мг/м3) | | | | |
| При скорости ветра 0-2 м/с | При скорости ветра 3-5 м/с и направлениях | | | |
| С | В | Ю | З |
| Взвешенные вещества | 0,282 | 0,284 | 0,291 | 0,280 | 0,280 |
| Диоксид серы - | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 |
| Оксид углерода | 1,7 | 1,4 | 1,6 | 1,5 | 1,4 |
| Диоксид азота | 0,129 | 0,125 | 0,135 | 0,126 | 0,125 |

Из приведённых показателей следует, что фоновый уровень загрязнения атмосферного воздуха является умеренным. Наибольшее загрязнение воздуха отмечается оксидом углерода (0,3 ПДК) и диоксидом азота (0,6 ПДК).

**Планируемые к размещению на территории производственно-складской зоны «Соржа-Старая» предприятия (объекты), которые могут оказать влияние на формирование уровня загрязнения в рассматриваемой зоне**

Обязательным условием формирования производственно-складской зоны «Соржа-Старая» и организации различных видов производств является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоёмы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

При формировании производственно-складской зоны «Соржа-Старая» планируется размещение:

- объектов промышленного производства;

- объектов складского хозяйства и логистики;

- объектов инженерной инфраструктуры и коммунального назначения;

- автотранспортных предприятий.

Таким образом, на рассматриваемой территории выделяются как промышленные площадки, так и коммунально-складские.

Промышленные объекты и производства, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду, необходимо отделять санитарно-защитными зонами (СЗЗ) от территории жилой застройки в дер. Старая, СНТ «Колос», сельскохозяйственных угодий ЗАО «Выборжец», индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Достаточность нормативной ширины СЗЗ для каждого предприятия должна быть подтверждена выполненными по согласованным и утвержденным проектам расчётами. В настоящее время отсутствуют проектная документация на строительство предприятий, в связи с чем нет точных данных по производственно-технологическим параметрам источников выбросов в атмосферу. Для оценки рассеивания в атмосфере загрязняющих веществ могут быть приняты ориентировочные, обобщенные и укрупненные показатели, основанные на аналогах по характеру и мощности соответствующих производств.

В проекте планировки производственно-складской зоны «Соржа-Старая» предусматривается размещение предприятий, уровни создаваемого загрязнения которыми за пределами земельного участка, не превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ. Для таких объектов граница санитарно-защитной зоны может совпадать с границей промышленной площадки. Допустимый класс санитарной вредности потенциальных предприятий принимается IV – V в соответствии с санитарной классификацией (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), ориентировочная санитарно-защитная зона таких предприятий составляет 50 - 100 м.

Со стороны селитебной территории (дер. Старая) и садоводческих участков необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной при размере санитарно-защитной зоны до 100 м - не менее 20 м.

На территории производственно-складской зоны в соответствии с декларациями о намерениях правообладателей земельных участков на каждом земельном участке собственника планируется размещение промышленных предприятий, складских комплексов, логистических центров, а также административно-офисных зданий. В настоящее время места размещения источников производственных выбросов и конкретное их количество не определено. Для групп промышленных предприятий, расположенных на земельных участках в пределах производственно - складской зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п.2.16, п.2.17, должна быть установлена единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников. Группы предприятий, для которых устанавливается единая санитарно-защитная зона, формируются по территориальному признаку и отраслевой принадлежности. В пределах одного земельного участка целесообразно формирование групп производств под одной кровлей, с одним подъездным путём.

В границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевой промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, в связи с чем предлагается размещение предприятий пищевой промышленности в пределах выделенной территориальной зоны – зоны пищевой промышленности.

**Санитарная очистка территории**

Загрязнение почв происходит за счет атмосферных выпадений, разлива жидких и накопления твердых отходов производства и потребления. Систематизированные данные о состоянии почвенного покрова на рассматриваемой территории отсутствуют. В соответствии с физико-географическим положением для территории проектирования характерна низкая самоочищающая способность почвенного покрова практически ко всем видам техногенного загрязнения и слабая устойчивость к механическому воздействию. В связи с чем необходимо особое внимание уделять мероприятиям по охране почв от загрязнения.

Отходы производства и потребления являются источником антропогенного загрязнения окружающей среды. К отходам производства относят материалы, вещества, изделия, образовавшиеся в процессе производства продукции, выполнения работ (услуг) и не находящие применения на данном предприятии (организации), либо утратившие полностью или частично свои  потребительские свойства.

Виды отходов, которые будут образовываться в процессе деятельности предприятий, определяются технологическими процессами. В соответствии с перечнем планируемых производств на рассматриваемой территории могут формироваться следующие виды отходов 4 класса опасности:

- отходы органические природного происхождения (животного и растительного), в т.ч. отходы производства пищевых продуктов; древесные отходы;

- отходы минерального происхождения, в т.ч. производственный мусор;

- отходы полимерных материалов и резины.

Все промышленные отходы подлежат специальному статистическому учету по форме «2ТП-отходы» и размещаются в соответствии с нормативами отраслевых ведомств.

Таблица 4 – Виды отходов, образующиеся на сопутствующих производствах

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объект, производственный участок | Технологический процесс, вид деятельности | Вид образующихся отходов |
| Административные, бытовые помещения, территория | Освещение территории, помещений | Люминесцентные и ртутные лампы отработанные |
|  | Жизнедеятельность персонала, уборка помещений, смет с полов, с территории | Отходы, приравненные к бытовым |
| Автотранспортное хозяйство | Техническое обслуживание, мелкий ремонт | Электролит отработанный, масла отработанные, опилки замасленные, автопокрышки и камеры отработанные, аккумуляторы отработанные, лом металлов и др. |

С учётом предполагаемой численности персонала на предприятиях и производствах, планируемых к размещению на территории производственно-складской зоны, - 6600 человек, примерное количество отходов жизнедеятельности персонала предприятий при ориентировочной норме накопления отходов на одного сотрудника 0,22 м3/год при плотности 0,18 т/м3, в соответствии с расчётами составит 135 200 м3.

Для складирования ТБО должны быть предусмотрены площадки с железобетонным водонепроницаемым покрытием, на которых устанавливаются контейнеры с закрывающими крышками, с последующим вывозом спецтранспортом отходов по мере их накопления. Предусматривается обеспечение застройки мусоросборниками контейнерного типа, удобными для сбора и вывоза отходов на специально отведенные для этих целей полигоны.

Вывоз отходов, образующихся при производственной деятельности, проведении строительных работ обеспечивается самими предприятиями с привлечением транспорта специализированных организаций на специально оборудованные полигоны, специализированные места их размещения (переработки) или сооружения для обезвреживания. Периодичность вывоза накопленных отходов с территории предприятия регламентируется установленными лимитами накопления промышленных отходов, которые определяются в составе проекта промышленного предприятия или в самостоятельном проекте обращения с отходами.

Вывоз малоопасных производственных отходов и твёрдых отходов потребления может быть осуществлен на СПБ ГУП «Завод МПБО-2» (завод по механизированной переработке бытовых отходов), расположенный также на территории Заневского сельского поселения. В соответствии с письмом от 27.09.2011 г. № 1001 СПБ ГУП «Завод МПБО-2» подтверждает возможность заключения договоров на прием, обезвреживание или размещение отходов, которые будут образовываться при вводе в эксплуатацию предприятий, расположенных на территории производственно-складской зоны.

При проведении работ по благоустройству территорий общего пользования сохраняется баланс земляных масс при производстве работ по выемке и подсыпке грунта. Все излишки грунта будут использоваться на территории производственно-складской зоны для планировки территорий общего пользования. В проекте планировки предусматривается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории, включающий засев газона многолетними сортами трав, разбивку клумб и цветников.

**Мероприятия по охране окружающей среды:**

Проектом планировки предлагаются мероприятия, способствующие максимальному снижению воздействия на окружающую среду при освоении территории производственно - складской зоны:

* размещение промышленных предприятий и производств с соблюдением размеров санитарно-защитных зон; формирование единой санитарно-защитной зоны для групп производств;
* нормируемая плотность застройки в зависимости от отрасли производства – от 40 – до 60%, в среднем 50%;
* формирование групп производств под одной кровлей, с одним подъездным путём;
* озеленение санитарно-защитных зон в соответствии с нормативными требованиями;
* обеспечение территории промышленных и складских площадок мусоросборниками контейнерного типа, удобными для сбора и вывоза мусора;
* организация вывоза малоопасных отходов производства и твердых бытовых отходов потребления на специализированные полигоны;
* использование автономных систем сброса и очистки хозяйственно-бытовых стоков;
* устройство асфальтированного покрытия дорог;
* организация и очистка поверхностного стока; устройство водоотводящих лотков и закрытой ливневой системы.

# 7. Обоснование положений по инженерно-техническому обеспечению территории

На рассматриваемой территории предусматривается полное инженерное обеспечение планируемых к застройке объектов промышленной, складской и логистической инфраструктуры.

Расчеты прогнозируемых нагрузок выполнены на основании данных указанных в декларациях владельцами земельных участков. При отсутствии данных расчет производился по укрупненным показателям и по данным проектов-аналогов.

Все представленные расчеты являются ориентировочными и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

Проект планировки территории производственно-складской зоны предусматривает следующие виды инженерного обеспечения:

электроснабжение;

теплоснабжение;

газоснабжение;

водоснабжение для хозяйственно-бытовых нужд, производственных и противопожарных нужд;

противопожарный водопровод;

водоотведение сточных вод.

## 7.1 Теплоснабжение

Теплоснабжение предусматривается от автономных газовых котельных размещенных на каждой промышленной площадке.

Результаты ориентировочных расчетов потребности тепловой энергии приведены в таблице 6.

Размещение автономных котельных определяется непосредственно при проектировании каждой промышленной площадки.

## 7.2 Газоснабжение

Газоснабжение производственных площадок предусматривается со стороны промышленной зоны «Янино-2».

На рассматриваемой территории в специализированной коммунально-складской зоне предполагается разместить ГРП (высокое/среднее давление) с последующей разводкой сетей вдоль проектируемых проездов с их дальнейшей закольцовкой.

Результаты ориентировочных расчетов расхода газа приведены в таблице 6.

## 7.3 Электроснабжение

Электроснабжение предусматривается посредством размещения на территории восьми трансформаторных подстанций (ТП) запитанных от существующей ТП 110/10 № 374. Проектируемые ТП размещаются у «северной» и «южной» границы территории с расчетом на создание кольцевой электросети.

Результаты ориентировочных расчетов потребности в электроэнергии приведены в таблице 7.

## 7.4 Связь

Телефонизация производственно-складской зоны и обеспечение широкополосного доступа к сети Интернет осуществляется Петербургским филиалом ОАО «Ростелеком» или другими операторами связи. С этой целью на территории зоны, в качестве элемента её инфраструктуры, строится кабельная канализация с выходом в точку сопряжения с внешней сетью, определенную техническими условиями ОАО «Ростелеком».

Каждое предприятие, размещаемое на территории зоны, подключается к сети связи выбранного им оператора по техническим условиям оператора. При этом предоставляется необходимый ресурс кабельной канализации.

Кабельная канализация, проектируемая в производственно-складской зоне, обеспечивает возможность прокладки волоконно-оптического и симметричного магистральных кабелей и кабелей к каждому предприятию.

## 7.5 Водоснабжение

На рассматриваемой территории производственно-складской зоны в настоящее время сети хозяйственно-питьевого водопровода отсутствуют.

Для обеспечения водопотребления предприятий производственно-складской зоны «Соржа-Старая» необходимо создание двух самостоятельных систем. Первая предназначена для транспортировки воды питьевого качества на хозяйственно-питьевые и производственные нужды (трубопровод В 1). Вторая осуществляет подачу воды технического качества на противопожарные нужды (трубопровод В 3).

Подключение потребителей следует выполнить на основании технических условий № 562 от 21 июля 2011г. на присоединение к муниципальным системам водоснабжения и канализации проектируемой производственно-складской зоны.

Для подачи воды потребителям производственно-складской зоны предусматривается строительство разводящей кольцевой водопроводной сети из полиэтиленовых труб ПЭ100 диаметром 200…225 мм.

Приготовление горячей воды будет осуществляться на автономных котельных, расположенных непосредственно на земельных участках предприятий.

Учет потребляемой воды вести с помощью установки водомерных узлов для коммерческого учета. Проект по установке общего водомерного узла на вводе в производственно-складскую зону разработать в соответствии с требованиями главы IV «Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации» и п. 11 СНиП 2.04.01-85\*.

С целью экономии забора воды из системы ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на последующей стадии проектирования целесообразно решить вопрос об объединении систем водоснабжения для противопожарных нужд с системой водоснабжения для полива территории и использования оборотного водоснабжения на большинстве промышленных площадок.

Прогнозируемый расход воды составит – 2257,0 м3/сут.

Результаты ориентировочных расходов водоснабжения приведены в таблице 8.

Расход воды на наружное пожаротушение (на один пожар) принят для здания площадью 20 000 м2 и высотой 6 м, требующего наибольшего расхода воды, согласно таблице 7 СНиП 2.04.02-84. Расход воды на внутреннее пожаротушение принят по таблице 1 СНиП 2.04.01-85\*.

Таблица 5 – Расчет расхода воды на пожаротушение

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости зданий | Категория производства по пожарной опасности | Расчетное  количество  пожаров | Продолжительность пожара, час | Расход воды на тушение наружного и внутреннего пожара, л/с | Расход воды, м3 |
| III | В | 1 | 3 | 2 х 40 + 5 | 918 |

## 7.6 Водоотведение

Основная очистка хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод проходит непосредственно на промышленных площадках с возможностью доочистки на канализационных очистных сооружениях (КОС). Производительность КОС смеси хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод уточняется после предоставления технических условий и полных технологических данных правообладателей земельных участков.

В проекте принята самотёчно-напорная система канализационных хозяйственно-бытовых и дождевых сетей.

Результаты ориентировочных расходов водоотведения приведены в таблице 8.

Прогнозируемый объем поверхностных сточных вод

Параметры интенсивности дождя:

- q20 - интенсивность дождя, л/с на 1 га, для данной местности продолжительностью 20 мин при *Р = 1 год*, q20=70л/с·га;

* Р *—* период однократного превышения расчетной интенсивности дождя, Р=0,5;
* n *-* показатель степени, n=0,48;
* γ— показатель степени, γ=1,33;
* mr *-* средние количество дождей за год, mr=120.

Расход дождевых вод следует определять по методу предельных интенсивностей по формуле 2 СНиП 2.04.03-85:

,

где: Zmid – среднее значение коэффициента, характеризующего поверхность бассейна стока, определяется по п.2.17 СНиП 2.04.03-85, равняется 0,25;

* А – параметр, определяемый по формуле 4 СНиП 2.04.03-85, равняется 239,5;
* n – показатель степени, определяемый по таблице 4 СНиП 2.04.03-85;
* F –расчетная площадь стока, 226 га;
* tr – расчетная продолжительность дождя, равная продолжительности протекания поверхностных вод по поверхности и трубам до расчетного участка, определяемый по формуле 5 СНиП 2.04.03-85, 20 мин.

Проектом предусматривается строительство объединенной системы хозяйственно-бытовой и производственной канализации для всех предприятий производственно-складской зоны. При этом хозяйственно-бытовые и производственные сточные воды по своему качественному составу должны соответствовать требованиям, предъявляемым к стокам, сбрасываемым в системы коммунального водоотведения. В случаях, когда на предприятиях образуются производственные сточные воды не соответствующие этим требованиям, необходимо строительство локальных очистных сооружений с целью доведения стоков до этих норм.

Отвод сточных вод планируется осуществлять на очистные сооружения FloTenk-BioDrafts заглубленного исполнения.

Приёмником очищенных сточных вод является приток реки Оккервиль. Согласно данным, полученным от ФГУ «СЕВЗАПРЫБВОД» приток реки Оккервиль относится к рыбохозяйственным водоемам второй категории.

В месте точки сброса очищенных сточных вод необходимо предусмотреть установку коммерческого узла учёта сточных вод в соответствии с требованиями главы IV «Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации».

Прогнозируемый расход сточных вод составит – 1680,6 м3/сут.

Объем поверхностных сточных вод составит – 7315,6 л/с.

Для отвода поверхностного стока на территории производственно-складской зоны проектируется единая закрытая система дождевой канализации, отводящая поверхностный сток на очистные сооружения.

Отвод дождевых вод планируется осуществлять на комплексную систему очистки фирмы FloTenk-OP-OM-SB.

После очистки поверхностные сточные воды по содержанию загрязняющих веществ будут соответствовать нормативным требованиям, предъявляемым к стокам, направляемым на сброс в водоем рыбохозяйственного значения. Поэтому очищенные и обеззараженные на сооружениях сточные воды могут использоваться для полива территории или для технологических производственных нужд в системах повторного использования. Избыточный расход по согласованию с органами санитарного надзора планируется сбрасывать в приток реки Оккервиль.

Таблица 6 – Сводная таблица требуемых объемов теплоснабжения и газоснабжения

производственно-складской зоны «Соржа-Старая»

| №/№ участка | Наименование инвестора (заказчика) | | Численность работающих, чел | | Вид использования | Площадь зданий, тыс. м2 | | Расход тепла (на отопление, вентиляцию и ГВС), ккал/ч | | Расход тепла (на отопление, вентиляцию и ГВС), кВт | Газоснабжение, нм3/год | | Газоснабжение,  нм3/ч | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Индивидуальный предприниматель | | 250 | | Строительство выставочно- торгового комплекса непродовольственных товаров (класс А) | 40 | | 86927681 | | 10107,81 | 16603424 | | 189,54 | |
|
| 2 | ЗАО «Безопасные технологии» | | 50 | | Складская, логистическая деятельность с включением производственных функций (склады класса В и С) | 5 | | 1967600 1 | | 2282,41 | 3816894 | | 43,64 | |
|
| 3 | ООО «ПромТехИнвест-Сервис» | | 50 | | Управление поставками комплектов, подсистему материально-технического снабжения, подсистему документооборота; маркетинговые исследования (склады класса В и С) | 6 | | 2361120 1 | | 2738,91 | 4580254 | | 52,34 | |
|
| 4 | Промышленно-строительная группа «БиК» | | 100 (в т.ч. ИТР 30) | | Производственно-складская база в составе: офисное здание 2-3-эт. до 500 м2 , складские помещения до 1000 м2 (строительные материалы- плитка, бортовые камни, электроосветительные приборы, мелкие строительные материалы, места складирования щебня, песка;  Открытая парковка для стоянки техники, ангары для ремонта и мойка парка собственных транспортных средств (склады класса В и С) | 0,5 офисные, 1,0 -складские | | 241656 1 | | 280,31 | 381694 | | 4,44 | |
|
| 5 | Индивидуальный предприниматель | | 50 | | Склады класса В и С | 4 | | 1574080 1 | | 1825,91 | 3053504 | | 34,94 | |
|
| 6 | Индивидуальные предприниматели | | 30 | | Производство и оптовая торговля строительными материалами (склады класса В и С) | 18 | | 43498081 | | 5045,81 | 8206294 | | 93,74 | |
|
| 7 | ООО «Терминал» | | 60, (2 смены), 40 | | Складской комплекс площадью 14, 1 тыс. м2 (склады класса В и С) | 14,1 | |  | |  | 317 0003 | | 36,23 | |
|
| 8 | ООО «Зеленстрой" | | 50 | | Озеленение и благоустройство территорий (склады класса В и С) | 15 | | 59028001 | | 6847,31 | 11259794 | | 128,54 | |
|
| 9 | ООО «Прай\_Рут рент» | | 50 | | Автотранспортное предприятие (административное здание, ремонтные боксы, моечный комплекс) – 2000 м2 | 15 | |  | |  | 61 0003 | | 7,03 | |
|
| 10 | Индивидуальный предприниматель | | 50 | | Строительство складского комплекса  (склады класса В и С) | 16 | | 59028001 | | 6847,31 | 11259794 | | 128,54 | |
|
| 11 | ЗАО «Август» | | 100 | | Склады детских игрушек (не грузоёмкие, склады класса В и С) | 35 | | 76061721 | | 8844,41 | 14504144 | | 165,64 | |
| 12 |
| 13 | ЗАО "ТСК" | | 100 | | Хранение и продажа стройматериалов (Склады детских игрушек (не грузоёмкие)  (склады класса В и С) | 35 | | 76061721 | | 8844,41 | 14504144 | | 165,64 | |
| 14 |
| 15 | ООО «ТИС» | | 100 | | Хранение и Продажа строийматериалов: отделочный камень, газобетон, пиломатериалы (склады класса В и С) | 35 | | 76061721 | | 8844,41 | 14504144 | | 165,64 | |
| 16 |
| 17 | ООО «ГИС-Пром», ООО «Пром-Логистика», ООО «А-Тренд», ООО «К-Лэнд» | | 3200 | | Индустриальный парк для складских и производственных объектов.  Производство машин и оборудования, включая объекты металлургического производства, производства металлических изделий, текстильное производство, электронного и оптического оборудования, предприятий информационно-телекоммуникационного сектора | 160 | |  | |  | 30000003 | | 342,53 | |
| 18 |
| 19 |
| 20 |
| 21 |
| 22 |
| 23 |
| 44 |
| 45 |
| 46 |
| 47 |
| 48 |
| 24 | Индивидуальный предприниматель | | 200 | | Производственно-складская деятельность | 50 | | 28391232 | | 3301,92 | 5343634 | | 61,04 | |
| 25 |
| 26 |
| 27 | ООО «Инвестментс" | | 125 | | Центр по продаже и обслуживанию грузовой и специальной техники | 30 | | 26437832 | | 3074,72 | 4961944 | | 56,64 | |
| 28 |
| 29 | Индивидуальный предприниматель | | 55 | | Логистически-складской комплекс с административным зданием  (склады класса В и С) | 15 | | 59028001 | | 6847,31 | 11259794 | | 128,54 | |
|
| 30 | ООО "Севзаптехника" | | 100 | | Производство электрооборудования – 2 га. | 15 | |  | |  | 4196043 | | 47,93 | |
|
| 31 | ООО «Лабрадор» | | 300 | | Производство светопрозрачных конструкций из ПХВ и алюминия | 50 | |  | |  | 4196043 | | 47,93 | |
| 32 |
| 33 | ООО «Эксперт» | | 50 | | Строительство оборудованной автостоянки грузовых автомобилей автобетоносмесителей | 0,52 | | 991232 | | 115,32 | 190844 | | 2,24 | |
|
| 34 | ООО "Аблок ЖБИ" | | 40 | | Узел ЖБИ -4,5 тыс. м3 в месяц – 3,0 га. | 15 | | 13184872 | | 1533,42 | 2480974 | | 28,34 | |
|
| 35 | ООО «Анкер Гео» | | 50 | | Складирование и реализация бурового оборудования (склады класса В и С) | 15 | | 59028001 | | 6847,31 | 11259794 | | 128,54 | |
|
| 36 | Индивидуальный предприниматель | | 50 | | Паевые земли | 10 | | 21731921 | | 2523,01 | 4198574 | | 47,94 | |
|
| 37 | Индивидуальный предприниматель | | 20 | | Паевые земли | 10 | | 21731921 | | 2523,01 | 4198574 | | 47,94 | |
|
| 38 | Индивидуальный предприниматель | | 50 | | Паевые земли | 15 | | 59028001 | | 6847,31 | 11259794 | | 128,54 | |
|
| 39 | ООО «Новая Соржа» | | 400 | | Логистика, металлообработка, деревообработка, транспортное предприятие | 114 | | 254191742 | | 29562,52 | 48474364 | | 553,44 | |
|
| 40 | Индивидуальный предприниматель | | 200 | | Центральный производственно-торгово – выставочный комплекс с включением административных и офисных и складских помещений – 3 здания -9, 0 тыс.м2 (склады класса А) | 60 | |  | |  | 8200003 | | 93,63 | |
| 41 |
| 42 |
| 43 | ООО «Химсвет» | | 150 | | Склад промышленного сырья, оборот 20 тыс. тонн в год (1,4 га) | 14 | | 59028001 | | 6847,31 | 11259794 | | 128,54 | |
|
| 49 | ООО "Балтийская компания" | |  | | Строительство складского комплекса для хранения товаров народного потребления | 40 | | 86927681 | | 10107,81 | 16603424 | | 189,54 | |
| 50 |
| 51 | ООО "Логитек" | | 80 | | Складские помещения: • t °хранения -24 °С – 5 000 кв.м. • t °хранения +4 +6°С – 10 000 кв.м. • t °хранения + 20 °С – 5 000 кв.м Производственное помещение для изготовления молочной продукции (объем производства 10 тонн/сутки), площадью 1 500 м2. Административно-бытовое здание площадью  3 000 м2 | 20 | |  | |  | 1640003 | | 18,73 | |
| 52 |
| 53 | Индивидуальный предприниматель | | 10 | | Стоянка грузовых автомобилей. Складские помещения | 15 | | 13135682 | | 1527,72 | 2480974 | | 28,34 | |
|
| 55 | 60 | | Гаражи на стоянку грузовых машин до 10 единиц техники. Открытая стоянка грузовых автомобилей, складские помещения, бытовые и офисные помещения. | 15 | | 13217972 | | 1537,32 | 2480974 | | 28,34 | |
|
| 54 | ООО "Технопарк "Старая Соржа" | | 30 | | Ответственное хранение и складирование грузов – 10,0 тыс. м2.  Транспортная обработка и перевозка грузов. | 10 | |  | |  | 6000003 | | 68,53 | |
|
| 56 | ООО "АТП "Светлана" | | 70 | | Автопредприятие строительной и специальной техники. 40 единиц строительной техники | 15 | |  | |  | 10953 | | 0,13 | |
|
| 57 | Индивидуальный предприниматель | | 50 | | Сведения отсутствуют | 15 | | 59028001 | | 6847,31 | 11259794 | | 128,54 | |
|
| 58 | Индивидуальный предприниматель | | 300 | | Хлебозавод, мощностью - 10 т/сутки, площадь - 1 500 м2.  Завод по переработке молочной продукции - 10 т/сутки, - 1 500 м2.  Завод по переработке ягодно-овощной продукции - 10 т/сутки - 1 500 м2.  Складские помещения: • t °хранения -24 °С – 5,0 тыс. м2. • t °хранения +4 +6°С – 5,0 тыс. м2. Здание временного проживания работников - 1000 м2. Административно-бытовое здание площадью 3,0 тыс. м2. Общая площадь – 3 га | 55 | |  | |  | 7080003 | | 80,83 | |
|
| 59 | ООО «Логис Лайн» | | 250 | | Логистический центр общей площадью 30 000 м2 | 30 | | 50000003 | | 58153 | 3150000\* | | 359,7\* | |
| 60 |
| 61 | Индивидуальный предприниматель | | 10 | | Творческая мастерская, склад с выставочными павильонами.  Устройство автостоянки личного транспорта, строительство склада- павильона, офисных помещений, пункта общественного питания для сотрудников. | 0,5 | |  | |  | 10953 | | 0,13 | |
|
| 62 | ООО "УК" Дом" | | 50 | | Складские помещения: • t ° режим -14-16 °С – 3 820 м2. Производственное помещение – площадью 990 м2 для размещения сборочного и упаковочного производства предметов интерьера и упаковочной продукции (объем производства 5 тонн/сутки) | 0,48 | |  | |  | 1000003 | | 11,43 | |
| 63 |
| **Итого:** | | | | | |  | |  | | | **34800122** | | **3972,7** | |
| Примечание: | | | | Продолжительность отопительного периода согласно СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология» составляет 220 суток. | | | | | | | | | | |
|  | | | | \* Данный показатель включает в себя расход газа на выработу тепла и расход газа, согласно предоставленной декларации о намерениях инвестора | | | | | | | | | | |
|  | |  |  | Расход принят (рассчитан) по: | | |  | |  | | |  | | |
|  | |  |  | 1 каталогу типовых проектов для строительства, реконструкции и технического перевооружения предприятий потребительской кооперации | | | | | | | | | |
|  | |  |  | 2 Р.В. Щекин, В.А. Березовский, В.А. Потапов "Расчет систем центрального отопления" | | | | | | | | | |
|  | |  |  | 3 декларации о намерениях инвестора | | | | | | | | | |
|  | |  |  | 4 Методическим указаниям по определению топлива, электроэнергии и воды на выработку теплоты отопительными котельными коммунальных теплоэнергетических предприятий | | | | | | | | | |

Таблица 7 – Расчет прогнозируемых электрических нагрузок по производственно-складской зоне «Соржа-Старая»

| № ЗУ | Правообладатель  ЗУ, вид права | Вид деятельности  правообладателя по декларации | Площадь  зданий и сооружений,  тыс. м3 | РУД, кВт/ед. изм. | РР, кВт | cos ƒ | Sр, кВА | Коэффициент участия в max нагрузок | Нагрузка на шинах ТП, кВА | Категория надежности электроснабжения |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. | Индивидуальный предприниматель | Строительство выставочно- торгового комплекса непродовольственных товаров  (класс А) | 40,0 | - | 2000 | 0,92 | 2180 | 0,9 | 2000 | II |
| 2 | ЗАО «Безопасные технологии» | Складская, логистическая деятельность с включением производственных функций  (склады класса В и С) | 5,0 | - | 100 | 0,92 | 110 | 0,7 | 80 | II |
| 3 | ООО «ПромТех Инвест-Сервис» | Управление поставками комплектов, подсистема материально-технического снабжения, подсистема документооборота; маркетинговые исследования  (склады класса В и С) | 6,0 | 0,054 | 325 | 0,92 | 350 | 0,8 | 280 | II |
| 4 | Промышленно-строительная группа «БиК» | Производственно-складская база в составе: офисное здание 2-3-эт. до 500 м2 , складские помещения до 1000 м2 (строительные материалы- плитка, бортовые камни, электроосветительные приборы, мелкие строительные материалы, места складирования щебня, песка;  Открытая парковка для стоянки техники, ангары для ремонта и мойка парка собственных транспортных средств  (склады класса В и С) | 0,5 офисные,  1,0 -складские | 0,054 | 27  15 | 0,92 | 29  16 | 0,6 | 27 | II |
| 5 | Индивидуальный предприниматель | Склады класса В и С | 4,0 | --- | 45 | 0,92 | 50 | 0,6 | 30 | III |
| 6 | Индивидуальные предприниматели | Производство и оптовая торговля строительными материалами  (склады класса В и С) | 18,0 | --- | 200 | 0,92 | 220 | 0,6 | 132 | II |
| 7 | ООО «Терминал» | Складской комплекс площадью 14, 1 тыс. м2 (склады класса В и С) | 14,1 | --- | 250 | 0,92 | 270 | 0,6 | 162 | II |
| 8 | ООО «Зеленстрой» | Озеленение и благоустройство территорий (склады класса В и С) | 15,0 | --- | 170 | 0,92 | 185 | 0,6 | 111 | II |
| 9 | ООО «Прай\_Рут рент» | Автотранспортное предприятие (административное здание, ремонтные боксы, моечный комплекс) – 2000 м2 | 15,0 | --- | 90 | 0,9 | 100 | 0,7 | 70 | II |
| 10 | Индивидуальный предприниматель | Строительство складского комплекса  (склады класса В и С) | 16,0 | --- | 180 | 0,92 | 195 | 0,6 | 117 | II |
| 11 | ЗАО «Август | Склады детских игрушек (не грузоёмкие  склады класса В и С) | 35,0 | --- | 100 | 0,92 | 110 | 0,6 | 66 | III |
| 12 |
| 13 | ЗАО «ТСК» | Хранение и продажа стройматериалов  (Склады детских игрушек (не грузоёмкие)  (склады класса В и С) | 35,0 | --- | 2000 | 0,92 | 2180 | 0,9 | 1960 | II |
| 14 |
| 15 | ООО «ТИС | Хранение и продажа строийматериалов: отделочный камень; газобетон; пиломатериалы (склады класса В и С) | 35,0 | --- | 400 | 0,92 | 440 | 0,7 | 310 | II |
| 16 |
| 17 | ООО «ГИС-Пром»  ООО «Пром-Логистика»  ООО «К-Ленд»  ООО «А-Тренд» | Индустриальный парк для складских и производств. объектов. Производство машин и оборудования, включая объекты металлургического производства, производства металлических изделий, текстильное производство, электронного и оптического оборудования, предприятий информационно-телекоммуникационного сектора | 160,0 | --- | 3600 | 0,92 | 3900 | 0,9 | 3510 | II,I |
| 18 |
| 19 |
| 20 |
| 21 |
| 22 |
| 23 |
| 44 |
| 45 |
| 46 |
| 47 |
| 48 |
| 24 |  | Общественно-деловая зона | 50,0 | 0,054 | 2700 | 0,92 | 2900 | 0,9 | 2610 | II |
| 25 |
| 26 |
| 27 | ООО «Инвест  ментс» | Центр по продаже и обслуживанию грузовой и специальной техники | 30,0 | --- | 400 | 0,92 | 440 | 0,8 | 350 | II |
| 28 |
| 29 | Индивидуальный предприниматель | Логистически-складской комплекс с административным зданием  (склады класса В и С) | 15,0 | --- | 250 | 0,92 | 270 | 0,6 | 160 | II |
| 30 | ООО «Сев-Зап-Техника» | Производство электрооборудования – 2 га | 15,0 | --- | 90 | 0,9 | 100 | 0,7 | 70 | II |
| 31 | ООО «Лабрадор» | Производство светопрозрачных конструкций из ПХВ и алюминия | 50,0 | --- | 90 | 0,9 | 100 | 0,7 | 70 | II |
| 32 |
| 33 | ООО «Эксперт» | Строительство оборудованной автостоянки грузовых автомобилей и  автобетоносмесителей | 13,0 | --- | 50 | 0,92 | 55 | 0,6 | 33 | II |
| 34 | ООО «АБЛОК ЖБИ» | Узел ЖБИ -4,5 тыс. м3 в месяц – 3,0 га | 15,0 | --- | 300 | 0,9 | 333 | 0,7 | 240 | II |
| 35 | ООО «Анкер Гео» | Складирование и реализация бурового оборудования  (склады класса В и С) | 15,0 | --- | 160 | 0,92 | 175 | 0,6 | 105 | II |
| 36 | Индивидуальный предприниматель | *Паевые земли* | 10,0 | --- | 50 | 0,92 | 55 | 0,6 | 33 | III |
| 37 | Индивидуальный предприниматель | *Паевые земли* | 10,0 | --- | 50 | 0,92 | 55 | 0,6 | 33 | III |
| 38 | Индивидуальный предприниматель | *Паевые земли* | 15,0 | --- | 50 | 0,92 | 55 | 0,6 | 33 | III |
| 39 | ООО «Новая Соржа» | Логистика, металлообработка, деревообработка, транспортное предприятие | 114,0 | --- | 600 | 0,9 | 670 | 0,8 | 540 | II |
| 40 | Индивидуальный предприниматель | Центральный производственно-торгово – выставочный комплекс с включением административных и офисных и складских помещений – 3 здания - 9, 0 тыс.м2 (склады класса А) | 60,0 | --- | 1850 | 0,92 | 2000 | 0,9 | 1800 | II |
| 41 |
| 42 |
| 43 | ООО «Химсвет» | Склад промышленного сырья, оборот 20 тыс. тонн в год (1,4 га) | 14,0 | --- | 160 | 0,92 | 180 | 0,6 | 110 | III |
| 49 | ООО «Балтийская Компания» | Строительство складского комплекса для хранения товаров народного потребления | 40,0 | --- | 450 | 0,92 | 490 | 0,6 | 290 | II |
| 50 |
| 51 | ООО «Логитек» | Складские помещения:   * t0 хранения-240C -5,0 тыс. м2; * t0 хранения +40C +6 0C - 10,0 тыс. м2; * t0 хранения +200C -5,0 тыс. м2   Производственное помещение для изготовления молочной продукции (объем производства 10 тонн/сутки), площадью 1 500 м2. Административно-бытовое здание площадью 3 000 м2. | 20,0 | --- | 1280 | 0,85 | 1500 | 0,9 | 1350 | II |
| 52 |
| 53 | Индивидуальный предприниматель | Стоянка грузовых автомобилей, складские помещения – 1,0 га | 15,0 | --- | 30 | 0,92 | 33 | 0,6 | 20 | III |
| 54 | ООО «Технопарк» Старая Соржа» | Ответственное хранение и складирование грузов – 10,0 тыс. м2.  Транспортная обработка и перевозка грузов. | 10,0 | --- | 185 | 0,92 | 200 | 0,6 | 120 | III |
| 55 | Индивидуальный предприниматель | Гаражи на стоянку грузовых машин до 10 ед. техники. Открытая стоянка грузовых автомобилей, складские помещения, бытовые и офисные помещения. | 15,0 | --- | 100 | 0,92 | 110 | 0,6 | 66 | II, III |
| 56 | ООО "АТП "Светлана" | Автопредприятие строительной и специальной техники – на 40 транспортных ед. | 15,0 | --- | 100 | 0,92 | 110 | 0,6 | 66 | III |
| 57 | Индивидуальный предприниматель | Сведения отсутствуют | 15,0 | --- | 100 | 0,92 | 110 | 0,6 | 66 | III |
| 58 | Индивидуальный предприниматель | Хлебозавод – 10,0 т / сутки – 1500 м2.  Завод по переработке молочной продукции 10 т/сутки - 1500 м2.  Завод по переработке ягодно-овощной продукции – 10 т/ сутки - 1500 м2.  Складские помещения: t0 хранения-240C - 5,0 тыс. м2;  t0 хранения +40C .. +6 0C - 10,0 тыс. м2.  Здание временного проживания работников предприятия - 1000 м2.  Административно-бытовое здание площадью 3,0 тыс. м2  Общая площадь – 3 га | 55,0 | --- | 2850 | 0,95 | 3000 | 0,9 | 2700 | I |
| 59 | ООО «Логис Лайн» | Логистический центр общей площадью 30 000 м2 | 30,0 | --- | 300 | 0,92 | 330 | 0,7 | 230 | II |
| 60 |
| 61 | Индивидуальный предприниматель | Творческая мастерская, склад с выставочными павильонами.  Устройство автостоянки личного транспорта, строительство склада- павильона, офисных помещений, пункта общественного питания для сотрудников | 0,5 | --- | 30 | 0,92 | 33 | 0,6 | 20 | III |
| 62 | ООО «УК» Дом» | Складские помещения:  t0 режим-12-14 0C - 3820,0 м2.. Производственное помещение - площадью 990 м2 для размещения сборочного и упаковочного производства предметов интерьера и упаковочной продукции (объем производства 5 тонн/сутки) | 0,48 | --- | 900 | 0,9 | 1000 | 0,8 | 800 | II |
| 63 |
|  | **Итого:** |  |  |  | **22627** | **0,91** | **24639** |  | **20770** |  |

Примечание:

* Расчетная мощность трансформаторов с учетом коэффициента загрузки 0,75 составит 27700 кВА.
* По земельным участкам №36, №37, №38, № 57 – ориентировочные нагрузки приняты по аналогам с учетом зонирования территории под соответствующий профиль производственной деятельности.

Таблица 8 – Сводная таблица прогнозируемых объемов водоснабжения и водоотведения производственно-складской зоны «Соржа-Старая»

| № участка | | Наименование инвестора (заказчика) | | Числен-ность работа-ющих, чел | Вид использования | Площадь зданий, тыс. м2 | Расход воды на хозяйственно-питьевые и технологические нужды, м3/сут | Водоотведение стоков, м3/сут |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | | Индивидуальный предприниматель | | 250 | Строительство выставочно- торгового комплекса непродовольственных товаров (класс А) | 40 | 130,41 | 87,7 1 |
|
| 2 | | ЗАО «Безопасные технологии» | | 50 | Складская, логистическая деятельность с включением производственных функций (склады класса В и С) | 5 | 22,01 | 19,2 1 |
|
| 3 | | ООО «ПромТехИнвест-Сервис» | | 50 | Управление поставками комплектов, подсистема материально-технического снабжения, подсистема документооборота; маркетинговые исследования  (склады класса В и С) | 6 | 22,01 | 19,2 1 |
|
| 4 | | Промышленно-строительная группа «БиК» | | 100 (в т.ч. ИТР 30) | Производственно-складская база в составе: офисное здание 2-3-эт. до 500 м2 , складские помещения до 1000 м2 (строительные материалы- плитка, бортовые камни, электроосветительные приборы, мелкие строительные материалы, места складирования щебня, песка; открытая парковка для стоянки техники, ангары для ремонта и мойка парка собственных транспортных средств (склады класса В и С) | 0,5 офисные, 1,0 -складские | 9,51 | 2,31 |
|
| 5 | | Индивидуальный предприниматель | | 50 | Склады класса В и С | 4 | 22,01 | 19,2 1 |
|
| 6 | | Индивидуальные предприниматели | | 30 | Производство и оптовая торговля строительными материалами (склады класса В и С) | 18 | 2,0 3 | 2,0 3 |
|
| 7 | | ООО «Терминал» | | 60, (2 смены), 40 | Складской комплекс площадью 14, 1 тыс. м2 (склады класса В и С) | 14,1 | 8,03 | 8,03 |
|
| 8 | | ООО «Зеленстрой" | | 50 | Озеленение и благоустройство территорий (склады класса В и С) | 15 | 22,01 | 19,2 1 |
|
| 9 | | ООО «Прай\_Рут рент» | | 50 | Автотранспортное предприятие (административное здание, ремонтные боксы, моечный комплекс) – 2000 м2 | 15 | 3,413 | 3,413 |
|
| 10 | | Индивидуальный предприниматель | | 50 | Строительство складского комплекса (склады класса В и С) | 16 | 22,01 | 19,2 1 |
|
| 11 | | ЗАО «Август» | | 100 | Склады детских игрушек (не грузоёмкие склады класса В и С) | 35 | 52,21 | 35,11 |
| 12 | |
| 13 | | ЗАО "ТСК" | | 100 | Хранение и продажа стройматериалов(Склады детских игрушек (не грузоёмкие) (склады класса В и С) | 35 | 52,21 | 35,11 |
| 14 | |
| 15 | | ООО «ТИС» | | 100 | Хранение и продажа строийматериалов: отделочный камень; газобетон; пиломатериалы (склады класса В и С) | 35 | 52,2 1 | 35,11 |
| 16 | |
| 17 | | ООО «ГИС-Пром»,  ООО «Пром-Логистика», ООО «А-Тренд»,  ООО «К-Лэнд» | | 3200 | Индустриальный парк для складских и производств. объектов. Производство машин и оборудования, включая объекты металлургического производства, производства металлических изделий, текстильное производство, электронного и оптического оборудования, предприятий информационно-телекоммуникационного сектора | 160 | 512,02 | 512,02 |
| 18 | |
| 19 | |
| 20 | |
| 21 | |
| 22 | |
| 23 | |
| 44 | |
| 45 | |
| 46 | |
| 47 | |
| 48 | |
| 24 | | Индивидуальный предприниматель | | 200 | Общественно-деловая зона | 50 | 32,02 | 32,02 |
| 25 | |
| 26 | |
| 27 | | ООО «Инвестментс" | | 125 | Центр по продаже и обслуживанию грузовой и специальной техники | 30 | 70,94 | 44,8 4 |
| 28 | |
| 29 | | Индивидуальный предприниматель | | 55 | Логистическо-складской комплекс с административным зданием (склады класса В и С) | 15 | 22,01 | 19,21 |
|
| 30 | | ООО "Севзаптехника" | | 100 | Производство электрооборудования – 2 га. | 15 | 53 | 53 |
|
| 31 | | ООО «Лабрадор» | | 300 | Производство светопрозрачных конструкций из ПХВ и алюминия | 50 | 83 | 83 |
| 32 | |
| 33 | | ООО «Эксперт» | | 50 | Строительство оборудованной автостоянки грузовых автомобилей автобетоносмесителей | 0,52 | 70,94 | 44,8 4 |
|
| 34 | | ООО "Аблок ЖБИ" | | 40 | Узел ЖБИ -4,5 тыс. м3 в месяц – 3,0 га | 15 | 2403 | 403 |
|
| 35 | | ООО «Анкер Гео» | | 50 | Складирование и реализация бурового оборудования (склады класса В и С) | 15 | 22,01 | 19,2 1 |
|
| 36 | | Индивидуальный предприниматель | | 50 | Паевые земли | 10 | 22,01 | 19,2 1 |
|
| 37 | | Индивидуальный предприниматель | | 20 | Паевые земли | 10 | 30,03 | 30,03 |
|
| 38 | | Индивидуальный предприниматель | | 50 | Паевые земли | 15 | 22,01 | 19,2 1 |
|
| 39 | | ООО «Новая Соржа» | | 400 | Логистика, металлообработка, деревообработка, транспортное предприятие | 114 | 154,41 | 117,7 1 |
|
| 40 | | Индивидуальный предприниматель | | 200 | Центральный производственно-торгово – выставочный комплекс с включением административных и офисных и складских помещений – 3 здания - 9, 0 тыс.м2 (склады класса А) | 60 | 104,31 | 70,21 |
| 41 | |
| 42 | |
| 43 | | ООО «Химсвет» | | 150 | Склад промышленного сырья, оборот 20 тыс. тонн в год (1,4 га) | 14 | 78,21 | 52,71 |
|
| 49 | | ООО "Балтийская компания" | |  | Строительство складского комплекса для хранения товаров народного потребления | 40 | 130,41 | 87,7 1 |
| 50 | |
| 51 | | ООО "Логитек" | | 80 | Складские помещения: • t °хранения -24 °С – 5 000 кв.м. • t °хранения +4 +6°С – 10 000 кв.м. • t °хранения + 20 °С – 5 000 кв.м Производственное помещение для изготовления молочной продукции (объем производства 10 тонн/сутки), площадью 1 500 м2. Административно-бытовое здание площадью 3 000 м2. | 20 | 49,91 | 35,41 |
| 52 | |
| 53 | | Индивидуальный предприниматель | | 10 | Стоянка грузовых автомобилей. Складские помещения | 15 | 13 | 13 |
|
| 55 | | 60 | Гаражи на стоянку грузовых машин до 10 единиц техники. Открытая стоянка грузовых автомобилей, складские помещения, бытовые и офисные помещения. | 15 | 10 3 | 10 3 |
|
| 54 | | ООО "Технопарк "Старая Соржа" | | 30 | Ответственное хранение и складирование грузов – 10,0 тыс. м2. Транспортная обработка и перевозка грузов. | 10 | 9,63 | 9,53 |
|
| 56 | | ООО "АТП "Светлана" | | 70 | Автопредприятие строительной и специальной техники. 40 единиц строительной техники. | 15 | 23 | 23 |
|
| 57 | | Индивидуальный предприниматель | | 50 | Сведения отсутствуют | 15 | 22,01 | 19,2 1 |
|
| 58 | | Индивидуальный предприниматель | | 300 | Хлебозавод – 10,0 т / сутки – 1500 м2.  Завод по переработке молочной продукции 10 т/сутки - 1500 м2.  Завод по переработке ягодно-овощной продукции – 10 т/ сутки - 1500 м2.  Складские помещения: t0 хранения-240C - 5,0 тыс. м2;  t0 хранения +40C .. +6 0C - 5,0 тыс. м2.  Здание временного проживания работников предприятия - 1000 м2.  Административно-бытовое здание площадью 3,0 тыс. м2 Общая площадь – 3 га | 55 | 77,84 | 73,41 |
|
| 59 | | ООО «Логис Лайн» | | 250 | Логистический центр общей площадью 30 000 м2 | 30 | 130,41 | 87,7 1 |
| 60 | |
| 61 | | Индивидуальный предприниматель | | 10 | Творческая мастерская, склад с выставочными павильонами. Устройство автостоянки личного транспорта, строительство склада-павильона, офисных помещений, пункта общественного питания для сотрудников | 0,5 | 23 | 23 |
|
| 62 | | ООО "УК" Дом" | | 50 | Складские помещения:  t0 режим-14-16 0C - 3820,0 м2. Производственное помещение - площадью 990 м2 для размещения сборочного и упаковочного производства предметов интерьера и упаковочной продукции (объем производства 5 тонн/сутки). | 0,48 | 7,03 | 7,03 |
| 63 | |
| **Итого:** | | | | | | | **2255,7** | **1673,6** |
|
| Примечание: | | | Расход принят (рассчитан) по: | | | | | |
|  |  |  | 1 каталогу типовых проектов для строительства, реконструкции и технического перевооружения предприятий потребительской кооперации | | | | | |
|  |  |  | 2 СНИП 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения" | | | | | |
|  |  |  | 3 декларации о намерениях инвестора | | | | | |
|  |  |  | 4 укрупненным нормам водопотребления и водоотведения для различных отраслей промышленности | | | | | |

# 8. Обоснование положений по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

(в отдельном томе IV)

# 9. Основные технико-экономические показатели по проекту планировки и межевания

## 9.1 Основные технико-экономические показатели по проекту планировки

Таблица 9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Параметры | Единица измерения | Количество |
| 1 | Площадь территории производственно-складской зоны в границах проектирования | га | 220,4 |
| 2 | Площадь территории в красных линиях | га | 214,08 |
| 3 | Площадь существующих (сформированных) земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства | га | 167,38 |
| 3 | Площадь формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства | га | 46,70 |
| 4 | Площадь территории общего пользования в границах проектирования | га | 6,32 |
| 5 | Производственные дороги (проезды) | га | 7,8 |
| 6 | Территория благоустройства (зелёные насаждения общего пользования, тротуары, зоны инженерных коммуникаций) | га | 18,4277 |
| 7 | Площадь технических зон инженерных коммуникаций и объектов инженерно - коммунальных сооружений | га | 23,7277 |
| 8 | Величина отступа от красных линий | м | 0-39,7 |
| 9 | ПС 110/10 кВ «Соржа» | объект | 1 |
| 10 | ПС 10/ 0,4 | объект | 8 |
| 11 | Расчетная мощность трансформаторов с учётом коэффициента загрузки 0,75 | кВА | 29180 |
| 12 | Расход газа | нм3/год | 34800122 |
| 13 | Расход воды | м3/сут | 2257,0 |
| 14 | Расход сточных вод | м3/сут | 1680,6 |
| 15 | Объем поверхностных сточных вод | л/с | 7315,6 |

## 9.2 Основные технико-экономические показатели по проекту межевания

Таблица 10

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование показателей | Площадь, га |
| 1 | Площадь территории в границах проектирования | 220,4 |
| 2 | Площадь территории общего пользования в границах проектирования | 6,32 |
| 3 | Площадь территории производственно-складской зоны в красных линиях | 214,08 |
| 4 | Площадь существующих (сформированных) земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства | 167,38 |
| 5 | Площадь формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства | 46,70 |
| 6 | Площадь территории действия публичных сервитутов для организации производственных дорог и проездов, тротуаров, велосипедной дорожки, парковок для временной остановки транспорта, благоустройства, общественного озеленения, зоны инженерных коммуникаций | 19,86 |
| 7 | Территории зон действия: частного сервитута на земельный участок № 31 для проезда на участок № 32 и частного сервитута на земельный участок № 37 для проезда на участок № 36. | 0,0477 |
| 8 | Площадь территории, возможной для застройки | 182,6 |
| 9 | Территории зон с особыми условиями использования территории: | 24,24 |
| 9.1 | Санитарно-защитная полоса водовода | 14,13 |
| 9.2 | Охранная зона газопровода | 0,53 |
| 9.3 | Охранная зона объектов электросетевого хозяйства | 3,18 |
| 9.4 | Охранная зона магистрального трубопровода (нефтепровода) | 6,40 |

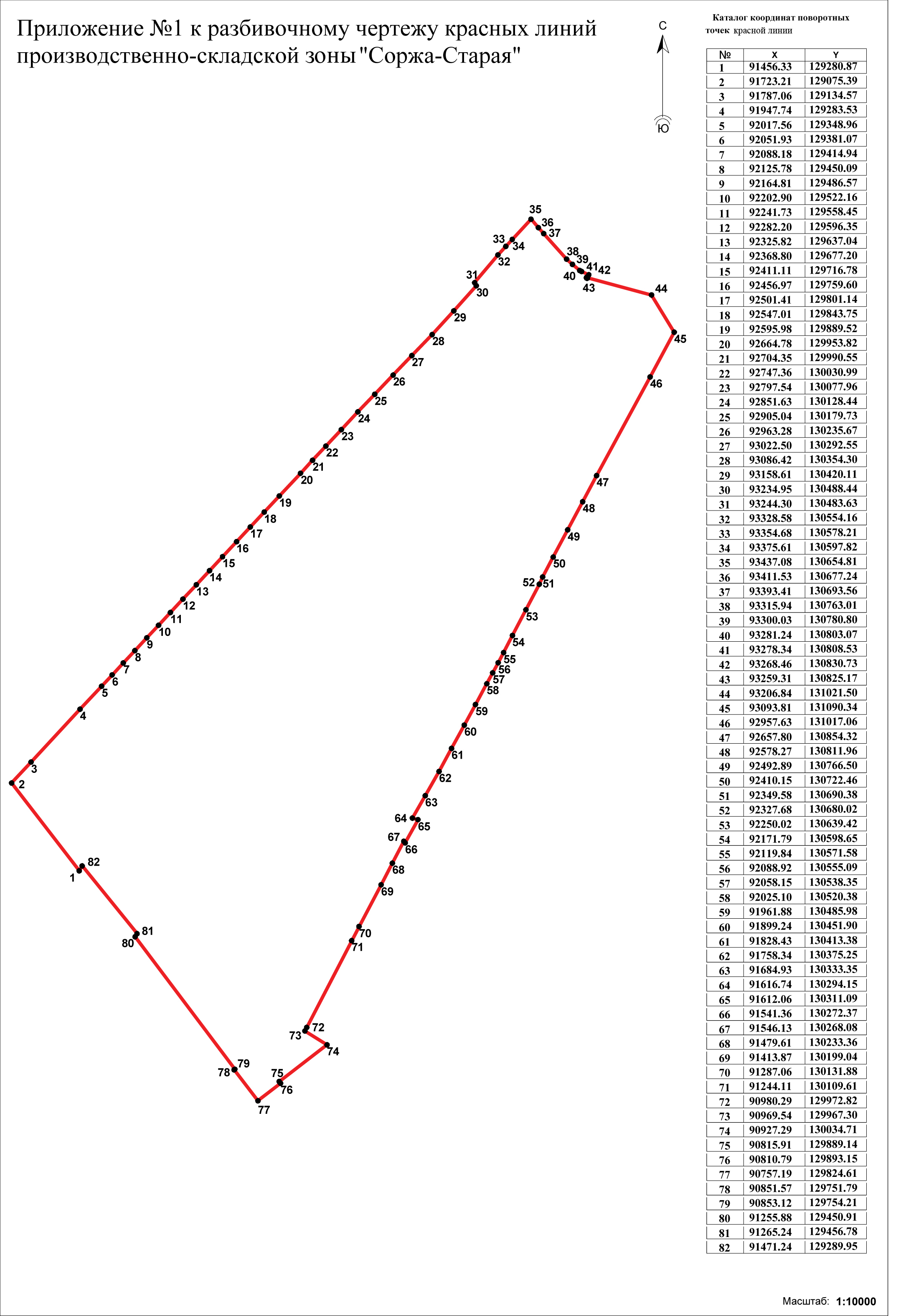
## 9.3 Характеристика сформированных и формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства в производственно-складской зоне «Соржа-Старая»

Таблица 11

| Поряд-  ковый  номер ЗУ\*,  постав-  ленных  на кадаст-  ровый  учет | Кадастровый  номер  существующих ЗУ | Площадь существую-щих ЗУ, га | Площадь существующих ЗУ в границах правообладателей, га | Правообладатели ЗУ: физические и юридические лица | Номер формиру-емых земельных участков | Площадь формируемого ЗУ | Площадь места допустимого размещения объекта капитального строительства | Площадь зон с особыми условиями использования территории (м2) | | | | Площадь сервитутов (м2) | | Примечание |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Охранная зона объектов электросетевого хозяйства | Санитарно-защитная полоса водовода | Охранная зона  газопровода | Охранная зона  магистрального  трубопровода  (нефтепровода) | Публичные сервитуты | Частные  сервитуты |  |
| 1 | 47:07:1039001:176 | 2,68 | 2,68 | Инд. предприниматель | - | - | 2,21 | 3290,36 | 5225,24 | 1760,00 | - | 3046,75 | - |  |
| 2 | 47:07:1039001:517 | 1,19 | 1,19 | ЗАО «Безопасные технологии» | - | - | 1,02 | 639,70 | 1933,47 | 184,21 | - | 675,20 | - |  |
| 3 | 47:07:1039001:518 | 1,49 | 1,49 | ООО «ПромТехИнвест-Сервис» | - | - | 1,35 | 10,64 | 2395,46 | 216,02 | - | 810,43 | - |  |
| 4 | 47:07:1039001:554 | 2,28 | 2,28 | Промышленно-строительная группа «БиК» | - | - | 1,77 | - | 6225,30 | 547,04 | - | 4286,71 | - |  |
| 5 | 47:07:1039001:555 | 0,7 | 0,7 | Промышленно-строительная группа «БиК» | - | - | 0,60 | - | - | - | - | 539,66 | - |  |
| 6 | 47:07:1039001:105 | 3,16 | 3,16 | Инд. предприниматели | - | - | 2,76 | - | 4608,05 | - | - | 2995,78 | - |  |
| 7 | 47:07:1039001:260 | 3,13 | 3,13 | ООО «Терминал» | - | - | 2,69 | - | 4256,69 | - | - | 3371,49 | - |  |
| 8 | 47:07:1039001:171 | 3,23 | 3,23 | ООО «Зеленстрой | - | - | 2,80 | - | 3988,60 | - | - | 3221,75 | - |  |
| 9 | 47:07:1039001:140 | 3,14 | 3,14 | ООО «Прай\_Рут рент» | - | - | 2,74 | - | 3843,85 | - | - | 2950,81 | - |  |
| 10 | 47:07:1039001:141 | 3,26 | 3,26 | Инд. предприниматель | - | - | 2,49 | - | 3745,33 | - | - | 5935,39 | - |  |
| 11 | 47:07:1039001:142 | 3,14 | 6,39 | ЗАО «Август» | 1 | 6,39 | 5,42 | - | 6979,87 | - | - | 8376,69 | - | требуется новый кадастровый номер |
| 12 | 47:07:1039001:143 | 3,25 |
| 13 | 47:07:1039001:144 | 3,12 | 6,24 | ЗАО «ТСК» | 2 | 6,24 | 5,48 | - | 8491,52 | - |  | 6454,37 | - | требуется новый кадастровый номер |
| 14 | 47:07:1039001:145 | 3,12 |
| 15 | 47:07:1039001:146 | 3,54 | 6,80 | ООО «ТИС» | - | - | 5,67 | - | 4415,40 | - | - | 3414,25 | - |  |
| 16 | 47:07:1039001:147 | 3,26 | - | - | - | 3202,53 | - | - | 5905,22 | - |  |
| 17 | 47:07:1039001:148 | 3,12 | 9,54 | ООО «ГИС-Пром» | - | - | 8,54 | - | 3302,47 | - |  | 4946,35 | - |  |
| 18 | 47:07:1039001:149 | 3,12 | - | - | - | 2949,58 | - |  | 1975,48 | - |  |
| 19 | 47:07:1039001:150 | 3,30 | - | - | - | 3055,12 | - |  | 2049,16 | - |  |
| 20 | 47:07:1039001:151 | 3,12 | 12,91 | ООО «Пром-Логистик» | - | - | 11,94 | - | 2833,36 | - |  | 1903,28 | - |  |
| 21 | 47:07:1039001:152 | 3,24 | - | - | - | 2889,31 | - |  | 1943,90 | - |  |
| 22 | 47:07:1039001:153 | 3,36 | - | - | - | 2940,54 | - |  | 1980,66 | - |  |
| 23 | 47:07:1039001:154 | 3,19 | - | - | - | 2744,47 | - |  | 2980,76 | - |  |
| 24 | 47:07:1039001:155 | 3,12 | 9,50 | Инд. предприниматель | - | - | 8,06 | - | 2639,48 | - |  | 7910,36 | - |  |
| 25 | 47:07:1039001:156 | 3,12 | - | - | - | 2594,30 | - |  | 1998,10 | - |  |
| 26 | 47:07:1039001:157 | 3,26 | - | - | - | 2667,31 |  |  | 2060,46 | - |  |
| 27 | 47:07:1039001:158 | 3,20 | 6,34 | ООО «Инвестментс» | 3 | 6,34 | 5,96 | - | 5093,87 | - | - | 2971,33 | - | требуется новый кадастровый номер |
| 28 | 47:07:1039001:159 | 3,14 |
| 29 | 47:07:1039001:160 | 3,19 | 3,19 | Инд. предприниматель | - | - | 2,49 | - | 2575,00 | - | - | 1299,77 | - |  |
| 30 | 47:07:1039001:188 | 3,30 | 3,30 | Инд. предприниматель | - | - | 2,89 | - | 4932,39 | - | - | 3620,47 | - |  |
| 31 | 47:07:1039001:267 | 6,38 | 9,85 | ООО «Лабрадор» | - | - | 8,97 | 5180,93 | 11102,32 | - | - | 7013,01 | 357,28 |  |
| 32 | 47:07:1039001:319 | 3,47 | - | - | - | - | - | - | - | - |  |
| 33 | 47:07:1039001:192 | 2,68 | 2,68 | ООО «Эксперт» | - | - | 0,26 | 1215,86 | 4298,60 | - | 19324,99 | 2740,29 | - |  |
| 34 | 47:07:1039001:291 | 3,26 | 3,26 | ООО «АБЛОК ЖБИ» | - | - | 1,81 | 5385,33 | - | - | 10844,36 | 2993,07 | - |  |
| 35 | 47:07:1039001:386 | 3,20 | 3,20 | ООО «Анкер Гео» | - | - | 2,44 | 1444,00 | - | - | - | 6081,81 | - |  |
| 36 | 47:07:1039001:427 | 3,12 | 3,12 | Инд. предприниматель | - | - | 0,46 | - | - | - | 26497,91 | - | - |  |
| 37 | 47:07:1039001:426 | 3,49 | 3,49 | Инд. предприниматель | - | - | 2,59 | - | - | - | 6810,35 | 1461,42 | 119,57 |  |
| 38 | 47:07:1039001:388 | 3,29 | 3,29 | Инд. предприниматель | - | - | 2,89 | - | - | - | - | 3605,47 | - |  |
| 39 | 47:07:1039001:428 | 22,93 | 22,93 | ООО «Новая Соржа» | - | - | 20,90 | 11080,53 | - | - | - | 15982,03 | - |  |
| 40 | 47:07:1039001:277 | 4,87 | 10,09 | Инд. предприниматель | 4 (40 (часть), 41 (часть), 42) | 5,69 | 5,21 | - | - | - | - | 4021,41 | - | требуются новые кадастровые номера для формируемых 2 земельных участков |
| 41 | 47:07:1039001:320 | 3,09 |
| 42 | 47:07:1039001:993 | 2,13 | 5(40 (часть), 41 (часть)) | 4,40 | 3,83 | - | - | - | - | 4853,25 | - |
| 43 | 47:07:1039001:358 | 2,79 | 2,79 | ООО «Химсвет» | - | - | 2,23 | - | - | - | - | 4087,56 | - |  |
| 44 | 47:07:1039001:167 | 3,06 | 6,33 | ООО «К-Лэнд» | - | - | 5,57 | - | - | - |  | 4367,80 | - |  |
| 45 | 47:07:1039001:166 | 3,27 | - | - | - | - | - |  | 791,60 | - |  |
| 46 | 47:07:1039001:165 | 3,06 | 8,80 | ООО «А-Тренд» | - | - | 7,86 | - | - | - |  | 1541,15 | - |  |
| 47 | 47:07:1039001:164 | 3,06 | - | - | - | - | - |  | 1620,02 | - |  |
| 48 | 47:07:1039001:170 | 2,68 | - | - | - | - | - |  | 3709,61 | - |  |
| 49 | 47:07:1039001:169 | 2,68 | 4,86 | ООО «Балтийская Компания» | 6 | 4,86 | 4,07 | - | - | - | - | 6077,13 | - | требуется новый кадастровый номер |
| 50 | 47:07:1039001:168 | 2,18 |
| 51 | 47:07:1039001:986 | 2,90 | 6,06 | ООО «Логитек» | 7 | 6,06 | 5,55 | - | - | - | - | 3823,44 | - | требуется новый кадастровый номер |
| 52 | 47:07:1039001:162 | 3,16 |
| 53 | 47:07:1039001:161 | 3,06 | 3,06 | ООО «Экосансервис» | - | - | 2,78 | - | - | - | - | 1828,50 | - |  |
| 54 | 47:07:1039001:191 | 3,22 | 3,22 | ООО «Технопарк «Старая Соржа» | - | - | 2,95 | - | - | - | - | 1895,11 | - |  |
| 55 | 47:07:1039001:190 | 3,23 | 3,23 | ООО «Экосансервис» | - | - | 2,94 | - | - | - | - | 2016,35 | - |  |
| 56 | 47:07:1039001:189 | 3,06 | 3,06 | Инд. предприниматель | - | - | 2,84 | - | - | - | - | 2360,12 | - |  |
| 57 | 47:07:1039001:268 | 3,16 | 3,16 | Инд. предприниматель | - | - | 2,59 | - | - | - | - | 4152,95 | - |  |
| 58 | 47:07:1039001:195 | 11,25 | 11,25 | Инд. предприниматель | - | - | 9,91 | - | - | - | - | 11054,62 | - |  |
| 59 | 47:07:1039001:385 | 3,00 | 5,80 | ООО «Логис Лайн» | - | - | 5,19 |  | - | - |  | 3164,07 | - |  |
| 60 | 47:07:1039001:384 | 2,80 | - | - |  | - | - |  | 1494,66 | - |  |
| 61 | 47:07:1039001:994 | 1,00 | 1,00 | Инд. предприниматель | - | - | 0,82 | - | - | - | - | 1370,57 | - |  |
| 62 | 47:07:1039001:989 | 0,50 | 1,00 | ООО «УК»Дом | 8 | 1,00 | 0,89 | - | - | - | - | 704,97 | - | требуется новый кадастровый номер |
| 63 | 47:07:1039001:987 | 0,50 |
| 64 | - | - | - | - | 9 | 3,84 |  | 3240,78 | 734,08 | 1288,02 | - | - | - | требуется кадастровый номер |
| 65 | - | - | - | - | 10 | 2,47 |  | 179,16 | 24677,03 | 1337,96 | 509,12 | - | - | требуется кадастровый номер |
| Итого: |  |  |  |  |  |  |  | 31775,32 | 141340,56 | 5333,25 | 63986,73 | 198594,55 | 476,85 |  |

\*ЗУ – земельный участок

# Приложение. Ведомость координат поворотных точек красных линий



1. В настоящее время документ имеет статус «действующий» (Консультант+, раздел «нормативно-правовые акты Российской Федерации») [↑](#footnote-ref-1)