|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  УТВЕРЖДЕН  постановлением Администрации  городского округа Первоуральск  от 09.08.2016 № 1650 |

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «МАГНИТКА», ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦЕЙ МАГНИТКА 4-Я, ГРАНИЦЕЙ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ГОРОДА ПЕРВОУРАЛЬСК, БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСОЙ РЕКИ ЧУСОВАЯ, ЛЕСНЫМ МАССИВОМ В ГОРОДЕ ПЕРВОУРАЛЬСК СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Утверждаемая часть

Екатеринбург, 2016

Содержание

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc451861981)

[I. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И СТРУКТУРНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ 6](#_Toc451861982)

[II. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ВАРИАНТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ 8](#_Toc451861983)

[2.1. Планируемое функциональное зонирование и планировочная организация 8](#_Toc451861984)

[2.2. Застроенная территория. Трудовые ресурсы 13](#_Toc451861985)

[2.3. Предложения по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории 14](#_Toc451861986)

[2.4. Предложения по развитию систем транспортного обслуживания 19](#_Toc451861987)

[2.5 Инженерная подготовка и благоустройство территории 21](#_Toc451861988)

[2.6 Решения по сбору, временному хранению, транспортировке, обезвреживанию и размещению отходов 25](#_Toc451861989)

[Отходы потребления 25](#_Toc451861990)

[Отходы производства 26](#_Toc451861991)

[III. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «МАГНИТКА» 30](#_Toc451861992)

[ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ 31](#_Toc451861993)

### 

### ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания индустриального парка «Магнитка», ограниченного улицей Магнитка 4-я, границей населенного пункта города Первоуральск, береговой полосой реки Чусовая, лесным массивом в городе Первоуральск Свердловской области разработан в рамках муниципального контракта № 3743 от 10 ноября 2015 года.

Основанием для проектирования служат:

- Постановление Администрации городского округа Первоуральск от 12 сентября 2014 года № 2312 «Об утверждении муниципальной программы «Подготовка документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории городского округа Первоуральск на 2015-2017годы» (в действующей редакции);

- Постановление Администрации городского округа Первоуральск от 07 августа 2015 года №1686 «О разработке проекта планировки и межевания индустриального парка «Магнитка», ограниченного улицей Магнитка 4-я, границей населенного пункта города Первоуральск, береговой полосой реки Чусовая, лесным массивом в городе Первоуральск Свердловской области».

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков, границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства регионального или местного значения.

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями действующих законодательных и нормативных документов:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ);

- Водный кодекс Российской Федерации от 12 апреля 2006 года №74-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введение в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 24 июня 1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 9-ФЗ «О пожарной безопасности»;

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

- Постановление Правительства Свердловской области от 15 марта 2010 года № 380-ПП «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области»;

- Постановление Правительства РФ от 01 марта 1993 года № 177 «Об утверждении Положения о порядке использования действующих радиовещательных и телевизионных станций для оповещения и информирования населения Российской Федерации в чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени»;

- Постановлениями Правительства РФ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» №68-ФЗ от 21 декабря 1994 года;

- Постановлениями Правительства РФ «О единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» № 794 от 30 декабря 2003 года;

- Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 года № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";

- Постановления Правительства Российской Федерации от 04 августа 2015 года № 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков»;

- Постановление Правительства Свердловской области от 07 июня .2011 года № 693-ПП «Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, расположенных в бассейне реки Чусовой на территории Свердловской области»;

- Решение Первоуральского городского Совета от 27 октября 2005 года №130 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе Первоуральск»;

- Распоряжение Правительства Свердловской области от 26 декабря 2011 года № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на  территории Свердловской области».

- Приказ МЧС России № 701/212/803 от 7 декабря 1998 года;

- СП42.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;

- СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- СП 31.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;

- СП 32.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения;

- СП 124.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.04.07-86 Тепловые сети;

- СП 104.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85 Инженерная защита территории от затопления и подтопления;

- СНиП 11.02-96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения;

- СНиП 2.01.01-82\* Строительная климатология и геофизика;

- СНиП 23-01-99\* Строительная климатология;

- СНиП 2.01.01-82 «Строительная климатология и геофизика»;

- СНиП 2.04.05-91\* «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»;

- СП 18.13330.2011 Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*;

- СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения»;

- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы»;

- ГОСТ Р 22.0.03-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Природные чрезвычайные ситуации. Термины и определения»;

- ГОСТ Р 22.3.03-94 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Защита населения. Основные положения»;

- ГОСТ Р 22.0.02-94 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Термины и определения основных понятий»;

- РД 34.21.122-87 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений»;

- СП 88.13330.2014 «Защитные сооружения гражданской обороны. Актуализированная редакция СНиП II-11-77\*».

При разработке проекта учтены:

- Правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск Свердловской области, утверждённые решением Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 года № 241 (в действующей редакции);

- Генеральный план города Первоуральск (в действующей редакции).

- Концепция создания индустриального парка «Магнитка» (2015 год)

Исходные данные, используемые в проекте:

- Цифровая топографическая съемка М 1:1000, выполненная ООО «ГеоУралСтрой», 2016 год;

- Технический отчет по инженерно-геологическим, инженерно-гидрометеорологическим изысканиям, 29/2015-ИИ2, ООО «ГеоУралСтрой»;

- Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям, 29/2015-ИИ3, ООО «ГеоУралСтрой»;

- Техническое задание (Приложение №1 к Муниципальному контракту № 3743 от 01.10.2015;

- Кадастровый план территории, в формате mid/mif, ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области;

- Технические условия.

### I. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И СТРУКТУРНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Индустриальный парк «Магнитка» находится в городе Первоуральск. Город Первоуральск – крупнейший индустриальный центр, второй по величине город Екатеринбургской агломерации. Более 20 предприятий горнодобывающей, металлургической, металлообрабатывающей и других отраслей промышленности составляют производственную структуру города и подчиненных ему поселков.

Концепция создания индустриального парка «Магнитка» направлена на достижение основных целей, изложенных ниже:

1. Диверсификация экономики городского округа.

Традиционно, ключевой отраслью, формирующей экономику городского

округа, является металлургия; доминируют предприятия крупного и среднего бизнеса.

Индустриальный парк должен сформировать площадку для привлечения новых и развития существующих предприятий малого и среднего бизнеса.

2. Создание новых высокопроизводительных рабочих мест для жителей

городского округа, отвечающих требованиям «экологичности».

В рамках проекта должны быть созданы новые возможности для жителей, которые придут на вновь создаваемые рабочие места взамен «выпадающих» в процессе модернизации традиционных производств.

При создании индустриального парка необходимо также учитывать положительный опыт решения экологических проблем, накопленный на традиционных для городского округа и соседних городов предприятиях (напр., Ревда). Значительное увеличение нагрузки на экологию города является неприемлемым.

3. Обеспечение эффективности использования вложений ресурсов инициатора проекта.

Создать «самодостаточный» проект, который позволит окупить вложения в инфраструктуру объекта, а также предоставлять продукт, который сможет обеспечить конкуренцию с существующими и запланированными индустриальными парками на рынке в рамках определенной стоимости без предоставления дополнительных субсидий.

Проектируемая территория расположена в южной части города и занимает площадь 79,58 га, согласно техническому заданию на разработку проекта. В проекте принята фактическая площадь индустриального парка, которая равна 93,1 га.

Участок сложной геометрической формы вытянут в меридиональном направлении вдоль поймы реки Чусовой. Южная граница участка совпадает с границей населенного пункта. Западная граница совпадает с границей водоохранной зоны реки Чусовой. На севере участок граничит с неиспользуемыми территориями. На некотором удалении от северной границы расположен участок объекта коммунально-складского назначения. Восточная граница имеет ломанное начертание, что обусловлено существующим характером землепользования. Вдоль границы на смежных территориях расположены озелененные участки, коммунально-складская зона.

В настоящее время территория свободна от застройки и в основном покрыта лиственным лесом с вкраплениями древесно-кустарниковой и луговой растительности.

Заказчиком выступает Администрация городского округа Первоуральск, Управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Первоуральск.

В границах проектируемой территории расположены земельные участки со следующими кадастровыми номерами:

- 66:58:0120011:62;

- 66:58:0120011:48;

- 66:58:0120011:33;

- 66:58:0120011:50;

- 66:58:0000000:1881

Согласно плану современного использования (лист 2) существующий баланс территории определен в соответствии с функциональными зонами, в которые объединены земли по требованиям Градостроительного кодекса РФ, приводится в таблице 1.

Таблица 1

Современный баланс проектируемой территории

| Наименование территорий | Площадь, га | % ко всей территории |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Общая площадь земель в границе проектирования | 91,3 | 100 |
| в том числе: |  | |
| 1. Зона сельскохозяйственного использования | 9,6 | 10,5 |
| - луга | 9,6 | 10,5 |
| 2. Рекреационная зона | 54,9 | 60,1 |
| - лесная растительность | 54,9 | 60,1 |
| 3. Прочие не используемые территории | 26,8 | 29,4 |
| - прочие территории | 2,2 | 2,4 |
| - болота | 24,6 | 26,9 |

#### II. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ВАРИАНТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

### 2.1. Планируемое функциональное зонирование и планировочная организация

Предлагаемая планировочная структура индустриального парка обусловлена в первую очередь сложным рельефом площадки, градостроительными особенностями проектируемой территории, а также требованиями технологического характера, предъявляемыми к объектом производственного назначения.

Последними продиктована регулярная в целом планировочная структура индустриального парка. Территория парка разделена меридиональной улицей на две части – западную и восточную, которые, в свою очередь, разделены на более мелкие производственные панели.

В соответствии с проектом «Внесение изменений в генеральный план города Первоуральск Свердловской области» территория проектирования предназначена для размещения производственных объектов IV-V класса опасности с санитарно-защитной зоной 100-50 м.

В западной части предлагается разместить: здание управляющей компании парка, предприятие торговли, производство кабеля с резиновой изоляцией, сборное производство станочного оборудования, производство тяжелых прессов, производство мебели, производство строительных деталей, производство сельхоздеталей.

В восточной части предлагается разместить: административное здание с объектами сервисного назначения, транспортно-логистический узел, производство металлических электродов, производство пневмоавтоматики, машиностроительное предприятие с металлообработкой, производство металлорежущего и металлообрабатывающего инструмента, производство оборудования автозаправочных станций, производство строительных смесей, стандартные производственные модули для сдачи в аренду предприятиям малого бизнеса (УК промпарка).

За основу инженерной и транспортной инфраструктур индустриального парка приняты решения генерального плана г. Первоуральска по развитию улично-дорожной сети и общественного транспорта.

На территории, в границах проектирования, установлены следующие зоны:

- административно-бытовая;

- логистическая;

- зона размещения производственных объектов;

- коммунально-хозяйственная;

- зона объектов инженерной инфраструктуры.

Реализацию проекта планируется провести до 2020 года.

Площади функциональных зон представлены в таблице 2

Таблица 2

Площади функциональных зон (га)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Площадь зон, га |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Административно-бытовая зона | 3,55 |
| 2. | Логистическая зона | 3,04 |
| 3. | Зона размещения производственных объектов | 30,16 |
| 4. | Коммунально-хозяйственная зона | 0,85 |
| 5. | Зона объектов инженерной инфраструктуры | 1,38 |
|  | ИТОГО | 38,98 |

Зоны поделены на участки площадью от 0,85 до 5,06 га. Большую часть территории индустриального парка занимает зона производственных объектов (77,4%).

В качестве основных сфер для распределения производственной деятельности, с учетом предлагаемых видов производства IV-V классов опасности (концепция создания индустриального парка «Магнитка» г. Первоуральск), были выбраны следующие направления:

- деревообрабатывающее производство;

- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий;

- производство машин и оборудования;

- строительная промышленность;

- стандартные производственные модули для предприятий иного назначения.

Площади производственных площадок по отраслям строительства представлены в таблице 3.

Таблица 3

Площади производственных площадок по отраслям и очередям строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Вид деятельности | Площадь зон, га |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Деревообрабатывающая промышленность | 5,06 |
| 2. | Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий | 4,08 |
| 3. | Производство машин и оборудования | 14,6 |
| 4. | Строительная промышленность | 3,17 |
| 5. | Стандартные производственные модули | 3,25 |
|  | ИТОГО | 30,16 |

Большая часть производственной деятельности выделена под производство машин и оборудования (48,4% от общей территории под промышленность).

Ниже представлены характеристика и предполагаемый состав объектов для каждой установленной зоны.

Административно-бытовая зона

Административно-бытовая зона – территория для размещения административно-бытовых зданий, включающих в себя административные и офисные помещения, центры обработки данных, диспетчерские пункты, служебные кабинеты, помещения общественного питания, медицинского обслуживания и помещения иного назначения.

Предполагаемый состав:

- здание управляющей компании парка;

- торгово-выставочный центр;

- объект общественного питания;

- стоянки для личного автотранспорта;

- рекреационные зоны;

- обеспечивающая инженерная инфраструктура (энерго-, водо- и газоснабжение, канализация).

Логистическая зона

Логистическая зона предназначена для размещения на ней логистических комплексов. Логистические комплексы включают в себя складские здания и распределительные центры, но в отличие от просто складских комплексов осуществляют значительную работу по переработке грузов. Логистические центры осуществляют сортировку, перегруппировку, оптовые поставки.

Различают два типа логистических комплексов:

1. Региональные логистические комплексы — крупные, хорошо оснащенные предприятия, предназначенные для оказания услуг другим предприятиям. Спектр их услуг обычно очень широк, поэтому региональные логистические комплексы имеют большое число различных подразделений, предназначенных для их оказания. Региональные логистические комплексы обычно специализируются на массовой переработке грузов по заказам различных компаний.

2. Логистические комплексы компаний. Их структура зависит от профиля и размеров предприятия. На мелких предприятиях это может быть небольшая группа специалистов-логистиков и два – три компьютера. На крупных фирмах это подразделения с многочисленным штатом и значительным количеством техники, объединенной в локальную сеть с выходом в интернет. Главная трудность создания логистических комплексов заключается в дефиците высококвалифицированных кадров. По этой причине многие предприятия (особенно небольшие) предпочитают не создавать собственные комплексы, а пользоваться услугами региональных логистических комплексов.

В логистических комплексах базовое звено – это складские помещения, которые так же классифицируются. В соответствии со стандартами ЕС складские помещения классифицируются по категориям А, В, С и D.

Склад класса А – современное одноэтажное складское здание, построенное по новейшим технологиям с использованием высококачественных материалов. Высокие потолки от 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Ровный пол с антипылевым покрытием. Регулируемый температурный режим. Тепловые завесы на воротах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. Центральное кондиционирование или принудительная вентиляция. Система охранной сигнализации и видеонаблюдение. Офисные площади при складе. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов. Расположение на основных магистралях, обеспечивающее хороший подъезд. Система управления складом, позволяющая генерировать любые виды отчётов о товарах клиента и проводить инвентаризацию остатков, оптимизировать распределение приходящих грузов по складу и регулирование движения транспортных средств. Стопроцентное страхование груза за счёт логистического оператора.

Склад класса В – капитальное одно- или многоэтажное здание. Высота потолков от 4,5 до 8 м. Пол – асфальт или бетон без покрытия. Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Офисные помещения при складе. Телефонные линии МГТС. Охрана территории.

Склад класса C – капитальное производственное помещение или утеплённые ангары. Высота потолков от 3,5 до 18 м. Пол – асфальт или бетонная плитка. Ворота на нулевой отметке (автомашина заходит внутрь).

Склад класса D – подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары.

На проектируемой территории логистического комплекса могут размещаться складские помещения V класса опасности.

Предполагаемый состав:

- административные здания с дополнительными помещениями или деловые центры для размещения офисов компаний, обслуживающих логистический комплекс (логистические, терминальные и складские операторы, экспедиторы, транспортные, страховые, финансовые, рекламные, сервисные компании и др.);

- крупные складские площади, укомплектованные техническими средствами для комплектации, погрузки и разгрузки V класса опасности;

- контейнерные площадки открытого типа V класса опасности;

- железнодорожные пути;

- стоянки/площадки для грузовых автомашин в ожидании погрузочно-разгрузочных работ и легковых автомобилей и др.;

- обеспечивающая инженерная инфраструктура (энерго-, водо- и газоснабжение, канализация);

- служба связи;

- служба безопасности, несущая охрану сотрудников логистического комплекса, его клиентов и материальных ценностей.

Зона размещения производственных объектов

Зона размещения производственных объектов предназначена для строительства производственных объектов, размещения складских площадок открытого хранения грузов и др. Промышленная часть предназначена для размещения предприятий малого, среднего и крупного бизнеса IV-V класса опасности.

Предполагаемый состав:

- административно – бытовые корпуса с объектами общественного питания;

- производственные корпуса IV-V класса опасности с санитарно-защитной зоной 100-50 м;

- стандартные производственные модули IV-V класса опасности с санитарно-защитной зоной 100-50 м;

- отапливаемые и не отапливаемые склады (внутри склада дополнительно могут быть организованы технические и офисные площади) IV-V класса опасности;

- обеспечивающая инженерная инфраструктура (энерго-, водо- и газоснабжение, канализация);

- стоянки для грузовых и легковых автомобилей.

Коммунально-хозяйственная зона

Коммунально-хозяйственная зона предназначена для размещения коммунальных и хозяйственных объектов. В коммунально-хозяйственной зоне могут размещаться объекты сервисного назначения (склады, гаражи техники для обслуживания территории, мастерские), пожарные депо, открытые стоянки для уборочной техники и т.д.

Предполагаемый состав объекта:

- административное здание;

- открытые и крытые стоянки для уборочной техники;

- мастерские;

- гаражные боксы.

Зона объектов инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения объектов и сооружений инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, диспетчеризации систем инженерного оборудования.

Предполагаемый состав:

- газораспределительные пункты;

- электроподстанция;

- распределительные пункты;

- трансформаторные пункты (внутри площадок);

- канализационная насосная станция;

- очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа.

### 2.2. Застроенная территория. Трудовые ресурсы

Площадь застройки производственной, логистической и административно-бытовой зоны определена исходя из рассматриваемых аналогов, CП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» и ОКВЭД (общероссийский классификатор видов экономической деятельности). Рекомендуемая и нормативная площадь застроенной территории представлена в таблице 4.

Таблица 4

Рекомендуемая и нормативная площадь застроенной территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Вид деятельности | Площадь земельного участка, га | Рекомендуемая/  нормативная минимальная площадь застройки, % |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | Административно-бытовая зона |  |  |
| 1. | - здание УК парка | 2,09 | 20 |
| 2. | - торгово-выставочный центр | 1,46 | 40 |
|  | Логистическая зона |  |  |
| 1. | Транспортно-логистический узел | 3,04 | 30 |
|  | Зона размещения производственных объектов\* |  |  |
| 1. | Производство металлических электродов | 2,05 | 45 |
| 2. | Производство пневмоавтоматики | 2,01 | 52 |
| 3. | Машиностроительное предприятие с металлообработкой, без литья | 2,05 | 50 |
| 4. | Производство металлорежущего и металлообрабатывающего оборудования | 2,04 | 50 |
| 5. | Производство оборудования АЗС | 1,51 | 35 |
| 6. | Производство строительных смесей | 1,5 | 35 |
| 7. | Стандартные производственные модули для сдачи в аренду малому бизнесу | 3,25 | 55 |
| 8. | Производство сельхоздеталей | 2,0 | 52 |
| 9. | Производство строительных деталей | 1,67 | 50 |
| 10. | Производство мебели | 5,06 | 60 |
| 11. | Производство тяжелых прессов | 2,99 | 55 |
| 12. | Сборочное производство станочного оборудования | 2,0 | 50 |
| 13. | Производство кабеля с резиновой изоляцией | 2,03 | 45 |
|  | Коммунально-хозяйственная зона |  |  |
| 1. | Административное здание с объектами сервисного назначения | 0,85 | 10 |
|  | ИТОГО | 37,6 |  |

\*для каждого промышленного производства, располагаемого в границах проектирования, минимальный процент плотности застройки определяется в зависимости от специфики производства

Индустриальный парк «Магнитка» обеспечит местами приложения труда 2500 человек, что не мало важно, в связи с увеличением численности населения г. Первоуральск к 2035 г. (концепция социально-экономического развития городского округа «Первоуральск 300»). Данные об общем количестве рабочих мест, на территории индустриального парка «Магнитка», предоставлены в таблице 5

Таблица 5

Данные об общем количестве рабочих мест

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование объекта | Площадь земельного участка, га | Рабочие места, чел |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Административно-бытовая зона | 3,55 | 160 |
| 2. | Логистическая зона | 3,04 | 45 |
| 3. | Зона размещения производственных объектов | 30,16 | 2280 |
| 4. | Коммунально-хозяйственная зона | 0,85 | 15 |
| 5. | Инженерная инфраструктура | 1,38 | - |
|  | ИТОГО | 38,98 | 2500 |

Количество мест приложения труда может меняться в зависимости от изменяемой специфики производства.

Ежедневно на территории индустриального парка будет находится 2650 человек, из которых 2500 человек – рабочий персонал. То есть ориентировочно индустриальный парк будет посещать 150 человек.

##### 2.3. Предложения по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории

Настоящим проектом предлагается обеспечение планируемых к размещению объектов индустриального парка системами водо-, тепло-, газо-, электроснабжения и водоотведения (в том числе системами хозяйственно-бытовой и ливневой канализации). В рамках проекта планировки выполнен ориентировочный расчет нагрузок индустриального парка «Магнитка». Указанные расчеты были выполнены на основании анализа энергопотребления предприятий Урала, схожих по классу опасности (IV и V классы опасности, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) с предприятиями-резидентами, предполагаемыми к размещению на территории индустриального парка, а также представленных заказчиком данных по предполагаемым резидентам.

Водоснабжение

Водоснабжение хозяйственно-питьевое

Настоящим проектом предусматривается 100% обеспечение всей проектной территории централизованной системой хозяйственно-питьевого водоснабжения с вводом сети в здание. В соответствии с техническими условиями ППМУП «Водоканал» водоснабжение индустриального парка планируется от городской сети – существующего водопровода диаметром Ø300мм, расположенного севернее проектируемой территории. Для выполнения подключения необходима перекладка аварийного участка данного водопровода от Вк-1 до точки подключения (Вк-2) протяженностью 2 км.

В границах территории индустриального парка система водоснабжения принимается объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная. Для надежности системы предлагается «закольцовка» водопроводной сети. Уточнение трассировки, диаметров труб, а также расстановка пожарных гидрантов выполняются на этапах рабочего проектирования. Трассировка проектируемой сети водоснабжения выполнена в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* и предложена в границах красных линий, предложенных к утверждению настоящим проектом, вдоль проектируемой Улицы 1 и закольцована вдоль восточной подпорной стенки за производственными зданиями.

Трассировка проектируемого водопровода от точки подключения до площадки индустриального парка, проектируемой сети водопроводов отражены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений» и «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений за границами проектирования до точек подключения». Протяженность водопровода от точки подключения до границ индустриального парка составит 0,93 км.

Объем водопотребления составит 253,88 м3/сут (в том числе 108,08 м3/сут – на хозяйственно-питьевые нужды, 111,0 м3/сут – на производственные цели).

Водоснабжение промышленное

Водоснабжение промышленных предприятий для обеспечения водой на технологические нужды предложено в виде замкнутых (оборотных или повторных) систем водоснабжения. Предлагается комбинирование замкнутой системы водоснабжения с хозяйственно-питьевым водопроводом за счет закладываемого расхода воды на пожаротушение.

Пожаротушение

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» для здания шириной не более 60, строительный объем которого составляет до 50 тысяч кубических метров, расход воды на наружное пожаротушения принят – 10 л/с. Степень огнестойкости принята – I и II, категория помещений по пожарной опасности – Г, Д.

Общий расход воды на наружное пожаротушение в течение трех часов составит 108 м3. Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов, установленных на водопроводной сети. Для хранения запаса воды на пожаротушение на территории каждого предприятия предусматривается размещение резервуаров. Объем резервуаров с чистой водой для каждого производства составит - 108 м3.

Водоотведение

На территории индустриального парка предусматривается 100% обеспечение всей проектной застройки централизованной системой хоз-бытового водоотведения. Согласно техническим условиям ППМУП «Водоканал» отведение хозяйственно-бытовых стоков планируется к КНС № 4а по самотечному канализационному коллектору с диаметром Ø300мм протяженностью 1,4 км. При подключении индустриального парка также необходимо выполнение мероприятий по реконструкции КНС №4а с заменой насосного оборудования и участка напорного коллектора от КНС №4а диаметром 2Ø300 мм протяженностью 2,7 км.

Схема отведения хозяйственно-бытовых стоков предложена напорно-самотечная с размещением канализационной насосной станции и камеры гашения напора на территории индустриального парка, с очисткой на городских очистных сооружениях г. Первоуральска.

Трассировка проектируемых напорных и самотечных канализационных коллекторов, а также размещение канализационной насосной станции и камеры гашения напора отражены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений». Уточнение трассировки и диаметров трубопроводов, труб выполняются на этапах рабочего проектирования.

Трассировка проектируемого самотечного коллектора от площадки до точки подключения отражена на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений за границами проектирования до точек подключения».

Материал труб принят пластмассовый, диаметром Ø150-300мм. Трассировка проектируемой сети хозяйственно-бытовой канализации выполнена в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* и предложена в границах красных линий, предложенных к утверждению настоящим проектом, вдоль проектируемой Улицы 1.

Диаметры и материал труб необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования. Объем хозяйственно-бытовых стоков от индустриального парка составит 219,08 м3/сут.

Теплоснабжение

Теплоснабжение объектов индустриального парка проектом планируется централизованное с учетом обеспечения горячим водоснабжением. Источником теплоснабжения принята Первоуральская ТЭЦ, точка подключения – существующая теплофикационная камера ТК-295/3 теплопровода с диаметром 2Ø325мм в районе ул. Горный отвод в п. Магнитка согласно выданным техническим условиям от ООО «Свердловская теплоснабжающая компания» (письмо №36302/28 от 28.04.2016). При этом необходима реконструкция данной тепловой камеры. Теплоснабжение предусмотрено по закрытой двухтрубной водяной системе. Отопление и вентиляция зданий производится от местных тепловых пунктов, размещаемых в каждом здании.

Трассировка проектируемой сети теплоснабжения выполнена в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* и предложена в границах красных линий, предложенных к утверждению настоящим проектом, вдоль проектируемой Улицы 1. Уточнение трассировки и диаметров труб, размещение тепловых пунктов выполняется на этапах рабочего проектирования.

Трассировка проектируемых теплопроводов и размещение тепловых пунктов (ТП) отражена на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений». Трассировка проектируемого теплопровода от площадки до точки подключения отражена на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений за границами проектирования до точек подключения». Протяженность теплопровода от точки подключения до границ индустриального парка составит 1,5 км.

Объем теплопотребления составит 29,05 Гкал/час (33,79 МВт/час).

Электроснабжение

Электроснабжение предприятий, планируемых к размещению на территории индустриального парка, проектом планируется осуществить от проектируемой электроподстанции 110/10кВ, размещаемой в южной части площадки в границах проектирования. Присоединение электроподстанции предполагается от линий электропередач 110 кВ ПС СУМЗ – ПС 220/110/6 кВ Первоуральская с отпайкой на ПС 110/6 кВ ГПП-1. Ориентировочная площадь земельного участка для размещения электроподстанции 60\*70 м. Трассировка проектируемых линий ВЛ 110 кВ от точки подключения отражены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений за границами проектирования до точек подключения» настоящего проекта. Протяженность ВЛ 110кВ от точки подключения до границы индустриального парка составит 0,2 км, а до сооружаемой электроподстанции – 1,1 км.

От проектируемой электроподстанции ПС 110/10 кВ по воздушным линиям электропередач 10 кВ предусмотрена запитка планируемых распределительных пунктов (РП). Ориентировочное количество РП, размещаемых на территории индустриального парка, согласно требованиям РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» принято в количестве 2 шт. Ориентировочная площадь земельных участков для размещения РП принята по 20\*20 м.

От распределительных пунктов предусмотрена подача электричества к трансформаторным пунктам (ТП), размещенным на площадке каждого предприятия, и далее по КЛ 0,4 кВ – к потребителю. Трассировка КЛ 0,4 кВ разрабатывается на стадии рабочего проектирования.

Трассировка проектируемых линий электропередач 10 кВ, размещение электроподстанции 110/10 кВ и РП отражены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений».

Объем электрических нагрузок от индустриального парка составит 17,05 МВт.

Газоснабжение

Газоснабжение индустриального парка «Магнитка» планируется только на технологические нужды предприятий. Подключить площадку предлагается от существующего газопровода высокого давления II категории 0,6 МПа с диаметром Ø108мм, идущего вдоль ул. Бажова к ГРП-19 (письмо от АО «ГАЗЭКС», Западный округ №3.5-3/223 от 21.04.2016г.).

Для редуцирования газа в границах индустриального парка предполагается разместить три газораспределительных пункта (ГРП). От ГРП газ по газопроводам среднего давления доставляется к потребителям индустриального парка для производственных нужд.

Трассировка проектируемых газопроводов и размещение газорегуляторных пунктов отражены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений». Трассировка проектируемого газопровода от площадки до точки подключения отражена на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений за границами проектирования до точек подключения». Протяженность газопровода от точки подключения до границы проектирования составит 1,6 км.

Объем газопотребления составит 323,2 м3/час.

Связь

Проектом предлагается обеспечить индустриальный парк фиксированной телефонной связью, а также услугами Интернета. Общее количество номеров фиксированной связи для проектируемой территории составит 194. Также территория г. Первоуральска находится в зоне покрытия различных компаний сотовой связи.

##### 2.4. Предложения по развитию систем транспортного обслуживания

Проектом предлагается установление красных линий, в целях определения границ территорий, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства объектов различного назначения, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения и выделения земель общего пользования – инженерно-транспортных коридоров.

В основу проектного решения улично-дорожной сети (УДС) положен принцип оптимальной транспортной доступности до основных фокусов тяготения. Развитие планировочной структуры предполагает следующую структуру УДС:

- трассировка улицы местного значения научно-производственных, промышленных и коммунально-складских районов;

- организация заездов на промышленные территории индустриального парка с проектируемой улицы.

Поперечные профили улиц и дорог запроектированы в соответствии с СП 42.13330.2011. Ширина поперечных профилей улиц в красных линиях составляет:

- улицы и дороги местного значения научно-производственных, промышленных и коммунально-складских районов Улица 1- 50 м (ширина полосы движения – 3,5м, число полос - 4);

- магистральные улицы районного значения ул. 2-я Магнитка – 28-50м (ширина полосы движения – 3,5м, число полос – 2-4).

Для обслуживания резидентов индустриального парка предложено строительство железнодорожных путей необщего пользования в широтном направлении с устройством тупика на территории индустриального парка от существующих путей, проходящих восточнее рассматриваемого участка. В границах проектируемого индустриального парка предложено проложить две ветки железнодорожных путей, по 266 метров каждая.

Для обеспечения беспрепятственного дорожного движения планируется создание наземных парковочных мест на территории проектируемых объектов. Расчет парковочных мест производился исходя из уровня автомобилизации на проектный срок (625 автомобилей на 1000 жителей), согласно НГПСО 1-2009.66. Количество парковочных мест представлено в таблице 6.

Таблица 6

Расчетные парковочные места для проектируемых объектов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Вид деятельности | Количество парковочных мест по расчету | Количество парковочных мест по проекту |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | Административно-бытовая зона |  |  |
| 1. | - здание УК парка | 48 | 110 |
| 2. | - торгово-выставочный центр | 377 | 218 |
| Логистическая зона | | | |
| 1. | Транспортно-логистический узел | 11 | 20 |
| Зона размещения производственных объектов | | | |
| 1. | Производство металлических электродов | 28 | 32 |
| 2. | Производство пневмоавтоматики | 18 | 31 |
| 3. | Машиностроительное предприятие с металлообработкой, без литья | 30 | 32 |
| 4. | Производство металлорежущего и металлообрабатывающего оборудования | 100 | 148 |
| 5. | Производство оборудования АЗС | 13 | 14 |
| 6. | Производство строительных смесей | 13 | 22 |
| 7. | Стандартные производственные модули для сдачи в аренду малому бизнесу | 75 | 205 |
| 8. | Производство сельхоздеталей | 25 | 67 |
| 9. | Производство строительных деталей | 20 | 29 |
| 10. | Производство мебели | 150 | 171 |
| 11. | Производство тяжелых прессов | 33 | 43 |
| 12. | Сборочное производство станочного оборудования | 38 | 38 |
| 13. | Производство кабеля с резиновой изоляцией | 28 | 29 |
|  | ИТОГО | 1007 | 1209 |

Пешеходное движение организовано по всем улицам проектируемого участка, обеспечивая минимальную дальность перемещения до объектов пешеходного тяготения.

Пассажирское сообщение осуществляется за счет личного и общественного транспорта. Проектом предложено автобусное сообщение по Улице 1 и далее по ул. 2-я Магнитка. Размещение остановочных пунктов предусматривает их доступность с территории объектов (радиус доступности 500 м). Это обеспечивает высокий уровень доступности общественного транспорта. Остановочные пункты организованы на Улице 1.

Для обеспечения безопасности дорожного движения на рассматриваемой территории проектом предложено размещение нерегулируемых пешеходных переходов в районе размещения проектируемых остановочных пунктов.

Технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры проектируемого участка приведены в таблице 7.

Таблица 7

Технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Существующее положение | Проектное положение |
| 1 | 2 | 3 |  |
| 1. | Протяженность улично-дорожной сети всего, км | 0,51 | 2,48 |
| 2. | в том числе: |  |  |
| - магистральная улица районного значения, км | 0,51 | 0,58 |
| - улицы и дороги научно-производственных, промышленных и коммунально-складских районов, км | - | 1,90 |
| 3. | Плотность улично-дорожной сети, км/км2 | 0,56 | 2,73 |
| 4. | Протяженность сети общественного транспорта, км | - | 2,29 |

##### 2.5 Инженерная подготовка и благоустройство территории

Инженерное освоение и благоустройство территорий это важная архитектурная и градостроительная проблема. Любая местность характеризуется определенными условиями рельефа, уровнем стояния грунтовых вод, опасностью затопления паводковыми водами и др. Сделать территорию более пригодной для строительства и эксплуатации можно по средствам инженерной подготовки.

В соответствии с требованиями действующих санитарных правил и норм, а также строительных правил (раздел «Инженерная подготовка территории и вертикальная планировка»), была разработана схема поверхностного водоотвода, которая включает следующие мероприятия:

- вертикальная планировка и поверхностный водоотвод;

- защита территории от затопления и подтопления;

- инженерное благоустройство территории.

Вертикальная планировка, поверхностный водоотвод

Рельеф рассматриваемого участка территории сложный – холмистый. Западная часть участка представляет собой понижение, приуроченное к первой надпойменной террасе реки Чусовая. В центральной и восточной частях участка проектирования расположены возвышенности, превышение холмов над их подошвами изменяется в пределах 30-40 м, склоны поросли лесом. Среднюю (центральную) часть участка пересекает ложбина, образованная на стыке двух холмов, с уклоном с востока на запад в сторону реки Чусовая. По ложбине осуществляется сток воды в период снеготаяния и дождевых паводков. Отметки поверхности рассматриваемой территории колеблются в интервале от 343,43 до 288,60. Средний уклон по площадке составляет 94‰.

В основу проектных предложений заложено обеспечение организованной системы поверхностного водоотвода и освоение участка проектирования под размещение промышленных предприятий. В соответствии с требованиями СП 42 13330 2011 проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 4‰ до 36 ‰, объемы насыпи максимально приближен к объемам выемки.

Проектом предусмотрено устройство двух подпорных стенок в восточной части района проектирования и одной – в западной части. Максимальная высота подпорных стенок равна 5,0 м.

Максимальная насыпь составляет 6,5 м.

Максимальная выемка – 4,3 м.

Проектными решениями сохраняется два основных холма и лога. Территория лога благоприятна для организации железнодорожного ввода.

С учетом рельефа местности весь проектируемый район представляет собой единый бассейн стока. С учетом перепланировки местности сток смещен с центрального лога в северном направлении. Площадь бассейна равна площади проектирования и составляет 91,3 га.

Опираясь на исходные и справочные данные, в результате расчетов был определен среднесуточный расход воды с территории площадки, который составляет 604,07 куб.м.

Поверхностный водоотвод с территории проектирования предлагается осуществить по средствам закрытой ливневой канализации. Сток по проездам с территории предприятий отводится в собирающие самотечные коллекторы ливневой канализации, предусмотренные вдоль проектируемой Улицы 1, с последующим отводом на локальные очистные сооружения поверхностного стока.

Состав элементов, используемых в проектировании системы по отводу дождевых стоков, с учетом этапов освоения территории:

1. Открытые лотки проезжих частей (по всем улицам);

2. Самотечные коллекторы (d = (300 – 500 мм), l = 3,4 км);

3. Нагорные канавы (l = 1,5 км)

4. Напорные коллекторы (d = (300), l = 0,9 км);

5. Канализационные насосные станции (5 объектов)

6. Камеры гашения напора (5 объектов);

7. Ливневые очистные сооружения (1 объект производительностью 30 л/с);

8. Коллектор ливнесброс (d = 450 мм), l = 0,2 км).

На отдельных промышленных площадках возможно предусматривать локальные индивидуальные устройства первой степени очистки промышленных стоков с целью последующего отвода в общею сеть.

В соответствии с СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения, при проектировании сооружений очистки сточных вод с промышленных предприятий следует предусматривать:

- устройства для равномерного распределения сточных вод и осадка между отдельными элементами сооружений, а также для отключения сооружений, каналов и трубопроводов на ремонт без нарушения режима работы комплекса, для опорожнения и промывки сооружений и коммуникаций;

- устройства для измерения расходов сточных вод, осадка, воздуха и биогаза;

- максимальное использование вторичных энергоресурсов (биогаза; тепла сжатого воздуха и сточных вод) для нужд станции очистки;

- оборудование для непрерывного контроля качества поступающих и очищенных сточных вод, либо лабораторное оборудование для периодического контроля;

- оптимальную степень автоматизации работы, с учетом технико-экономического обоснования, наличия квалифицированного персонала и др.

Защита территории от подтопления

На момент подготовки документации по планировке территории, уровень подземных вод на территории площадки повторяет основные формы рельефа, залегая на глубине 1,0-1,5 м. Питание горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков, основной объем питания - в осенне-весенний период.

В многоводные годы при таянии снега и обильном выпадении дождей возможно повышение уровня грунтовых вод на 0,5-1,0 м, а также затопление территории водами реки Чусовой и как следствие единовременное затопление и подтопление дневной поверхности.

В соответствии с требованиями СП 104.13330.2011. «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» норму осушения для территорий городских промышленных зон следует принимать 5 м. С целью соблюдения нормативных требований и исключения затопления и подтопления территории проектом предусмотрена сплошная подсыпка грунтом, на в том числе на территорию за границами проектирования (на расстояние 100-200 м).

Проведение вышеуказанного мероприятий позволит спланировать площадку для благоприятного размещения промышленных объектов и защитит поверхностные и грунтовые воды от негативного влияния размещаемых производств.

Пойму реки Чусовой в границах прибрежной защитной зоны возможно благоустроить набережными по средствам габионов и иных форм укрепления берегов.

На этапе подготовки проектной документации для строительства конкретных производственных зданий и сооружений, опираясь на тип выбранных фундаментов, необходимо предусматривать дополнительно дренажные системы местной защиты объектов (пристенные, кольцевые, пластовые дренажи) при необходимости.

Инженерное благоустройство территории, мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения

Мероприятия по благоустройству включают в себя:

- организацию озеленения;

- устройство пешеходных дорожек, площадок.

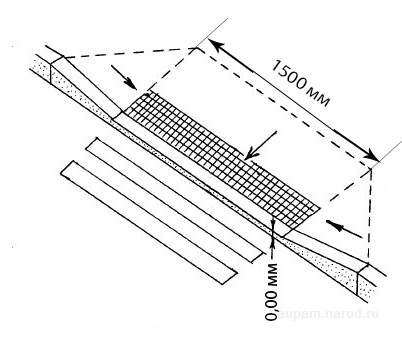
В соответствии с СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения», благоустройство территории и повышение качества архитектурной среды достигается при соблюдении доступности, безопасности, удобства и информативности зданий для нужд инвалидов и других маломобильных групп населения без ущемления соответствующих прав и возможностей других людей, находящихся в этих зданиях.

Для беспрепятственного доступа инвалидов ко всем необходимым объектам следует предусмотреть понижающие площадки в местах пересечения тротуаров с проезжей частью. Высота бортовых камней тротуара должна быть 0,0 мм. Минимальная ширина пониженного бордюра, исходя из габаритов кресла-коляски, должна быть не менее 1500 мм. Типовая конструкция понижающей площадки приведена на рисунке 1.

Данное мероприятие необходимо проводить на рабочей стадии проектирования.

Рисунок 1

Типовая конструкция понижающей площадки



### 2.6 Решения по сбору, временному хранению, транспортировке, обезвреживанию и размещению отходов

В результате деятельности предприятий на проектируемой территории будут образовываться и накапливаться отходы различных видов, которые должны подлежать учету, сбору, накоплению и хранению, дальнейшей утилизации, обезвреживанию и захоронению.

Согласно ФЗ от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» используются следующие понятия:

- отходы производства и потребления – это остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, которые образовались в процессе производства или потребления, а также товары (продукция), утратившие свои потребительские свойства;

- твердые бытовые отходы (ТБО) – отходы потребления, образующиеся в результате деятельности человека, содержания домашних животных и птиц, устаревшие, пришедшие в негодность предметы домашнего обихода, отходы от функционирования культурно-бытовых, учебных учреждений, предприятий торговли, общественного питания и других организаций общественного назначения;

- опасные отходы – отходы, которые содержат вредные вещества, обладающие опасными свойствами (токсичностью, взрывоопасностью, пожароопасностью, высокой реакционной способностью) или содержащие возбудителей инфекционных болезней, либо которые могут представлять непосредственную или потенциальную опасность для окружающей природной среды и здоровья человека самостоятельно или при вступлении в контакт с другими веществами.

Отходы в зависимости от степени негативного воздействия на окружающую среду подразделяются на пять классов опасности:

I класс – чрезвычайно опасные отходы;

II класс – высокоопасные отходы;

III класс – умеренно опасные отходы;

IV класс – малоопасные отходы;

V класс – практически неопасные отходы.

##### Отходы потребления

Отходы потребления – это остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, образовавшихся в процессе потребления, а также товары, утратившие свои потребительские свойства.

Для индустриального парка «Магнитка» объем твердых бытовых отходов предлагается рассчитать исходя из минимальных показателей накопления коммунальных отходов в соответствии с НГПСО 1-2009.66, глава 50.

Таблица 8

Расчет накопления твердых бытовых отходов ИП «Магнитка»

| Наименование | Расчетная единица | Норма накопления, м3/год | Показатели | Количество ТБО, м3/год |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Отходы от бытовых помещений организаций | на 1 сотрудника | 0,25 | 2500 | 625,0 |
| Отходы от предприятия торговли | на 1 кв.м торговой площади | 0,15 | 11680,0 | 1752,0 |
| Отходы от уборки дорог, проездов, тротуаров | на 1 кв.м площади | 0,01 | 225941,75 | 2259,42 |
| ИТОГО |  |  |  | 4636,42 |

В соответствии с НГПСО 11-2009.66, главой 15, бытовые отходы от бытовых помещений организаций на проектируемой территории составляют 4636,42 м3/год или 12,7 м3/сутки.

##### Отходы производства

Отходы производства – остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, образовавшихся в процессе производства, а также товары, утратившие свои потребительские свойства.

Отходы производства на проектируемом участке ИП «Магнитка» будут образовываться от объектов, расположенных на территории логистической зоны, а также в результате деятельности производственных предприятий.

В соответствии со Сборником «Безопасное обращение с отходами», 2002 г, на 1 кв. м площади склада приходится 35 кг или 0,07 м3 отходов в год. Расчет накопления отходов на территории складской зоны приведен в таблице 9.

Таблица 9

Расчет накопления отходов на территории складской зоны ИП «Магнитка»

| Наименование | Расчетная единица | Норма накопления, м3/год | Показатели | Количество отходов, м3/год |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Отходы от складов логистического комплекса | на 1 кв.м складской площади | 0,07 | 9000,0 | 630,0 |

Исходя из этих значений, объем отходов от складов логистического комплекса будет составлять 630,0 м3/год или 1,73 м3/сутки.

Количество отходов, образовавшихся в результате деятельности производственных предприятий, зависит от отрасли промышленности, типа производства и вида отходов. Расчет объема отходов производства ИП «Магнитка» выполнен с учетом «Методических рекомендаций по оценке объемов образования отходов производства и потребления» (Москва, 2003 г.), «Сборника удельных показателей образования отходов производства и потребления» от 07.03.1999 г., а также аналогов промышленных предприятий.

Расчет накопления отходов производства ИП «Магнитка» приведен в таблице 10.

Таблица 10

Расчет накопления отходов производства ИП «Магнитка»

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Вид экономической деятельности | Специфика производства | Наименование образующихся отходов | Удельный показатель образования отходов | Усредненный объем производства на площадке | Кол-во площадок | Кол-во отходов тонн/год |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Деревообрабатывающая промышленность | Мебельное производство | Обрезки пиломатериалов  Стружка древесная  Опилки древесные  Обрезки столярных древесных плит (ДВП, ДСП)  Опилки, стружка от плит  Обрезки фанеры  Опилки от раскроя фанеры  Пыль шлифовальная  Обрезки облицовочных материалов  Обрезки шпона | 15%  от объема  исходных  материалов | 500 тысяч единиц | 1 | 4 200 |
| 2. | Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий | Производство металлических электродов | Металлоотходы | 0,300 т/т продукции | 8 500 тонн/год | 1 | 2 550 |
| Производство кабеля с резиновой изоляцией | 15 000 тонн/год | 1 | 4 500 |
| 3. | Производство машин и оборудования | Производство пневмоавтоматики  Машиностроительное предприятие с металлообработкой, без литья  Производство металлорежущего и металлообрабатывающего оборудования  Производство оборудования АЗС  Производство тяжелых прессов  Производство сельхоздеталей  Сборочное производство станочного оборудования | Отходы металла | 0,214 т/т используемого металла | - | 7 | 45 500 |
| 4. | Строительная промышленность | Производство строительных смесей | Пыль, брак | 5% от объема  продукции | 18 000 тонн/год | 1 | 900 |
| Производство строительных деталей | Пыль, брак | 3% от объема  продукции | 48 000 тонн/год | 1 | 1 440 |
| 5. | Стандартные производственные модули\* | - | - | - | - | 1 | - |
|  | ИТОГО | | | | | | 59 090 |

\*рассчитывается при определении специфики производства

Предварительное количество отходов от всех производственных площадок будет составлять 59 090 тонн/год.

На проектируемой территории индустриального парка «Магнитка» предлагается разместить мусорные контейнеры:

- для объектов административно-бытового назначения объемом 0,75 куб.м;

- для производств и складов объемом 1,1 куб.м.

Вывоз и захоронение отходов в несанкционированные места категорически запрещается. В целях использования отходов необходимо организовывать сбор и передачу вторсырья специализированным организациям. Деятельность по сбору, использованию, транспортированию и размещению отходов от населения и предприятий имеют право осуществлять только лицензированные предприятия.

На следующей стадии проектирования ИП «Магнитка» необходимо заключить договор с лицензированным предприятием/компанией на обслуживание и транспортировку бытовых отходов, для этого нужно предоставить информацию об объеме, месте хранения и классификации (в соответствии с федеральным каталогом классификации отходов) отходов, планируемых к утилизации. На данный момент конкретные места сбора, хранения и утилизации отходов предприятий на проектируемой территории ИП «Магнитка» не представляется возможным определить в связи с отсутствием сведений о точном объеме отходов и их классификации.

В дальнейшем твердые бытовые и промышленные отходы индустриального парка «Магнитка» предлагается вывозить на проектируемый мусороперерабатывающий завод расположенный в западном направлении от территории проектирования.

### III. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «МАГНИТКА»

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории приведены в таблице 11.

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории

Таблица 11

| Показатели | Ед. изм. | Сущ. положение | Проект |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Территория |  |  |  |
| Общая площадь земель в границе проектирования | га | - | 91,3 |
| в том числе:  1.1. Общественно-деловая зона | га | - | 3,55 |
| 1.2. Коммунально-складская и логистическая зона | га | - | 3,04 |
| 1.3. Производственная зона | га | - | 30,16 |
| 1.4. Зона объектов инженерной инфраструктуры | га | - | 1,38 |
| 1.5. Территория общего пользования | га | - | 11,65 |
| 1.6 Коммунально-хозяйственная зона | га | - | 0,85 |
| 1.7 Озеленение санитарно-защитных зон | га | - | 40,81 |
| 2. Трудовые ресурсы | чел | - | 2500 |
| Административно-бытовая зона | чел | - | 160 |
| Логистическая зона | чел | - | 45 |
| Зона размещения производственных объектов | чел | - | 2280 |
| Коммунально-хозяйственная зона | чел | - | 15 |
| Инженерная инфраструктура | чел | - | - |
| 3. Транспортная инфраструктура |  |  |  |
| 3.1. Протяженность улично-дорожной сети | км | 0,51 | 2,48 |
| 3.2. Протяженность магистральной сети | км | 0,51 | 0,58 |
| 3.3. Плотность улично-дорожной сети | км/км2 | 0,56 | 2,73 |
| 3.4. Протяженность сети общественного транспорта | Км | - | 2,29 |
| 4. Инженерная инфраструктура |  |  |  |
| 4.1. Водоснабжение (с учетом расхода на хозяйственно-питьевые и технологические нужды) | куб.м/сут | - | 253,88 |
| 4.1. Водоотведение (с учетом хозяйственно-бытовых и технологические стоков) | куб.м/сут | - | 219,08 |
| 4.2. Электроснабжение | МВт | - | 17,05 |
| 4.3. Теплопотребление (с учетом расхода на отопление и технологические нужды) | Гкал/час | - | 29,05 |
| 4.4. Суммарный расход газа на технологические нужды | куб.м/час | - | 323,2 |

### ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания рассматриваемой территории выполнен в целях установления границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения. Участок проектирования располагается в г. Первоуральск.

Проектные красные линии определены в соответствие с требованиями  
СП 42.13330.2011 в соответствие с нормируемыми параметрами улиц. Поворотные точки красных линий отражены на «Разбивочный чертеж красных линий».

В связи с предлагаемым решением по межеванию территории выделяется 3 квартала, определенные проектом планировки и условно названные в алфавитном порядке А, Б, В. В результате оценки предоставленных кадастровых данных, на проектируемой территории расположены участки, предлагаемые к изъятию. Участки закоординированы начиная с северо-западного угла по часовой стрелке. Система координат МСК-66. Ведомость земельных участков, предлагаемых к изъятию сведена в таблицу 12.

Таблица 12

Участки, предусмотренные к изъятию

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Кадастровый номер участка | Назначение участка, вид использования | Площадь,  кв.м | Место расположения |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 66:58:0120011:48 | Под иными объектами специального назначения | 120 900.00 | - |
| 2 | 66:58:0120011:62 | Для сельскохозяйственного производства | 52 212.00 | **г Первоуральск** |
| 3 | 66:58:0000000:1881 | **Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов** (для древесно-кустарниковой растительности) | 382 029.00 | Свердловская обл., г. Первоуральск, квартал №17 |

Ведомость земельных участков в границах проектирования сведена в выполнена в одной системе координат (местная система координат Свердловской области МСК 66).

Верно