

Бюджетное учреждение Воронежской области
«Нормативно-проектный центр»

Заказчик - Администрация Залиманского сельского поселения
Богучарского муниципального района Воронежской области

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
В С. ЗАЛИМАН, УЛ. СТЕПНАЯ, 4 БОГУЧАРСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ (36:03:0700001:114)**

**Адрес объекта: Воронежская область,
Богучарский муниципальный район, Залиманское сельское
поселение, ул. Степная, 4**

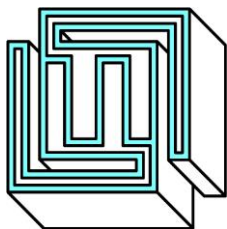
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

45/VI-03.2024.01-ППТ

ТОМ II

Инд. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	



Бюджетное учреждение Воронежской области
«Нормативно-проектный центр»

Заказчик - Администрация Залиманского сельского поселения
Богучарского муниципального района Воронежской области

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
В С. ЗАЛИМАН, УЛ. СТЕПНАЯ, 4 БОГУЧАРСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ
ОБЛАСТИ (36:03:0700001:114)**

**Адрес объекта: Воронежская область,
Богучарский муниципальный район, Залиманское сельское
поселение, ул. Степная, 4**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

45/VI-03.2024.01-ППТ

ТОМ II

Руководитель

Ю.В. Шалыгина

Изм.	№ док.	Подп.	Дата




2024

Инд. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории		
45/VII-03.2024.01-ППТ	Том I. Проект планировки территории. Основная часть.	
45/VII-03.2024.01-ППТ	Том II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	
Проект межевания территории		
45/VII-03.2024.01-ПМТ	Том III. Проект межевания территории. Основная часть	
45/VII-03.2024.01-ПМТ	Том IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

45/VII-03.2024.01-ППТ															
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата										
Разработал	Ильина					Проект планировки территории									
Проверил	Бобровская														
Н. контр.	Глотова														
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Стадия</td> <td style="width: 15%;">Лист</td> <td style="width: 15%;">Листов</td> </tr> <tr> <td>ППТ</td> <td>2</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> БУ ВО «Нормативно-проектный центр» </td> </tr> </table>							Стадия	Лист	Листов	ППТ	2	93	БУ ВО «Нормативно-проектный центр»		
Стадия	Лист	Листов													
ППТ	2	93													
БУ ВО «Нормативно-проектный центр»															

Содержание

Раздел 1. Графическая часть

1. Схема расположения элемента планировочной структуры - б/м.....	5
2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:2000.....	6
3. Схема границ зон особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия. М1:2000.....	7
4. Вариант планировочных решений застройки территории. М 1:2000.....	8
5. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. М 1:2000.....	9
6. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2000.....	10

Раздел 2. Пояснительная записка

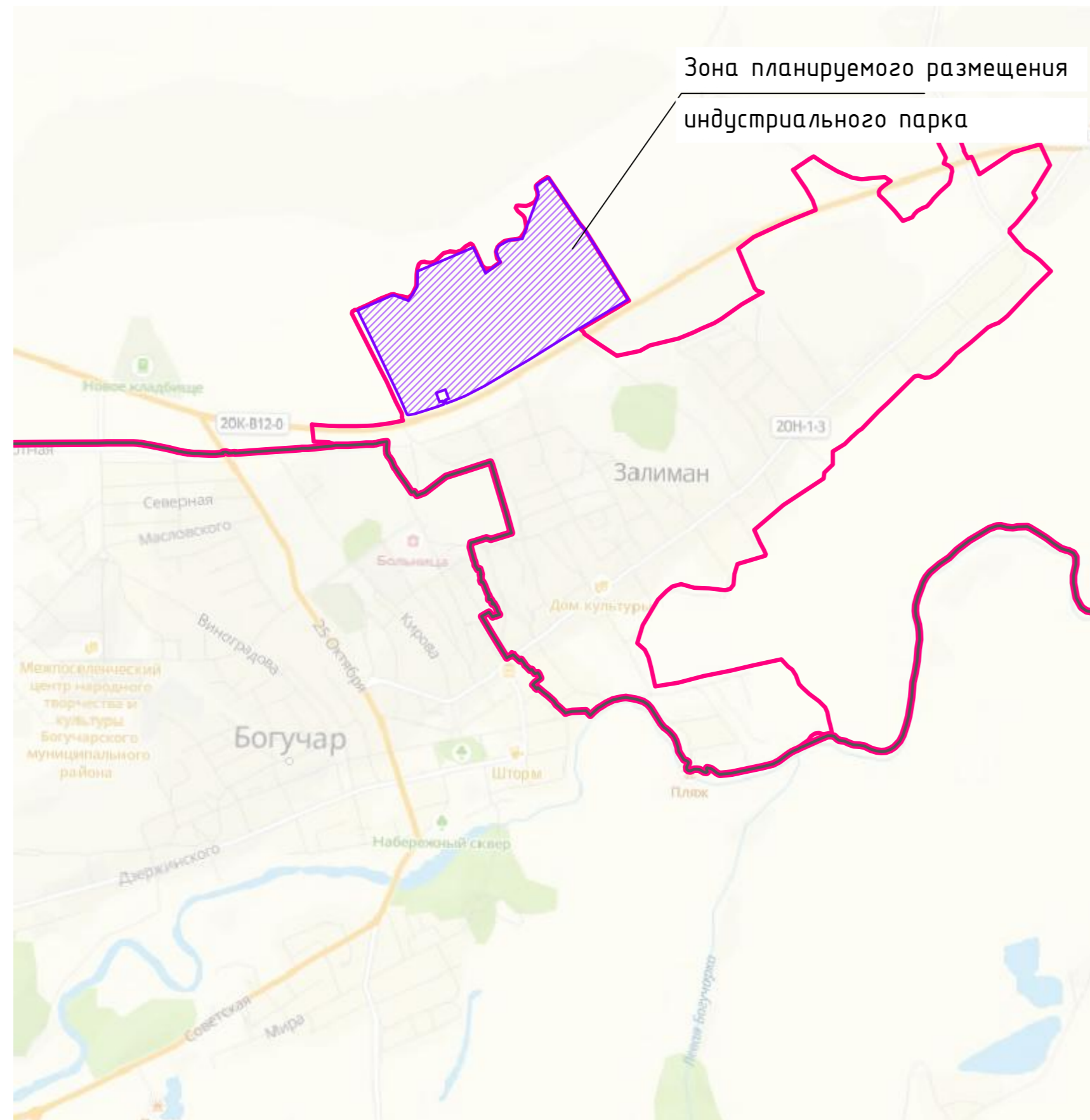
1. Общие положения.....	11
2. Комплексная оценка территории.....	12
2.1 Естественные и природные условия.....	12
2.2 Использование территории в период подготовки проекта планировки	22
2.3 Планировочные ограничения.....	29
3. Проектные решения.....	31
3.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	32
3.2 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....	39
3.3. Основные направления развития объектов социальной инфраструктуры.....	44
3.4 Основные направления развития транспортного обслуживания территории.....	46
3.5 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.....	49
3.6 Характеристики планируемого развития коммунальной инфраструктуры.....	50
3.7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.....	59
4. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	62
5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	62
6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.....	69
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	74

Изм. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							3

РАЗДЕЛ 1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

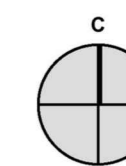
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					45/VII-03.2024.01-ПШТ	Лист
								4
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Граница Залиманского сельского поселения
	Граница населенного пункта с. Залиман
	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки (граница индустриального парка)

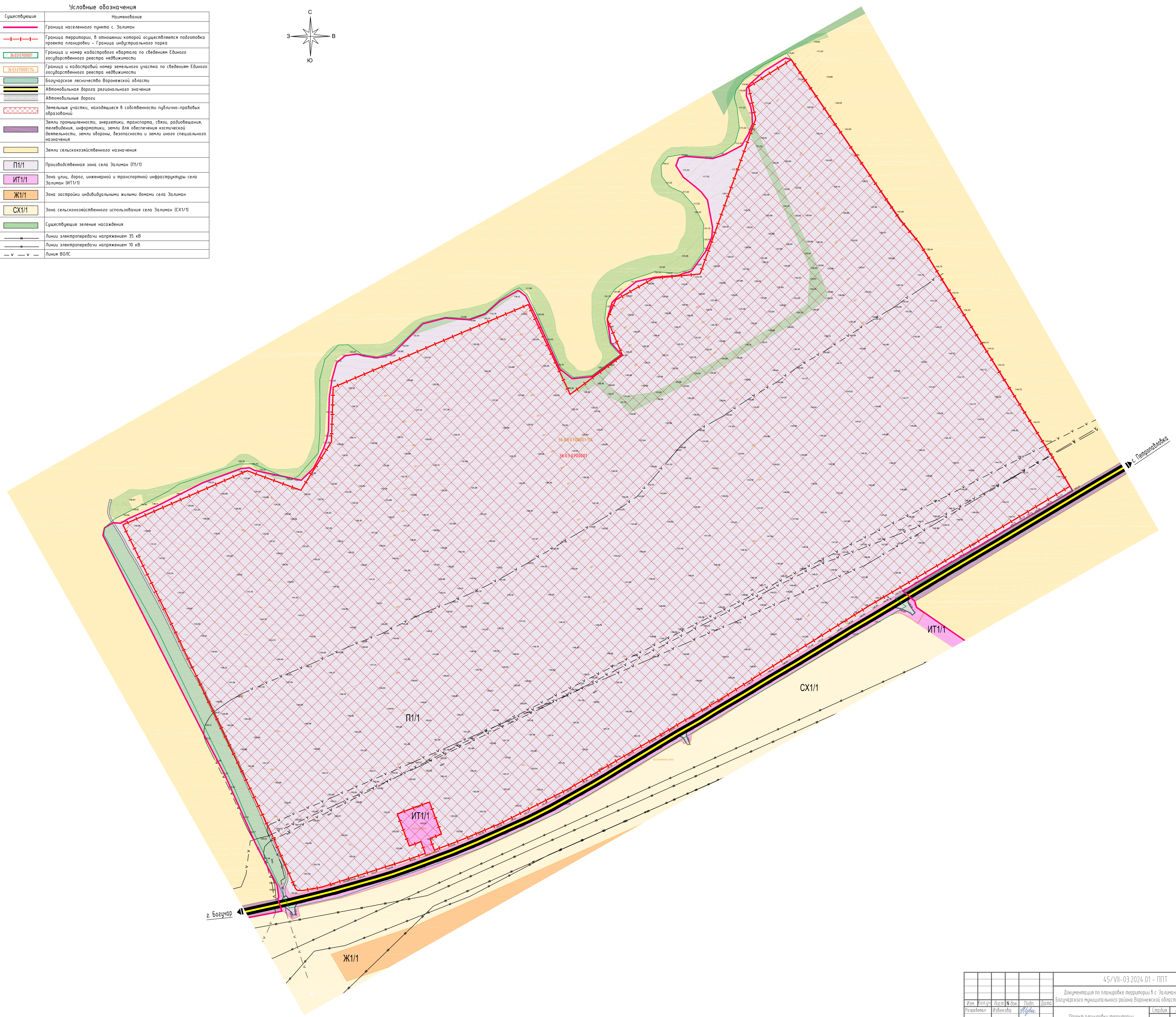
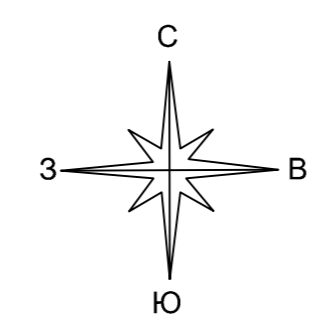
Схема расположения ИП в структуре региона и муниципального образования



Инф. N подл. | Подпись и дата | Взам. инф. N

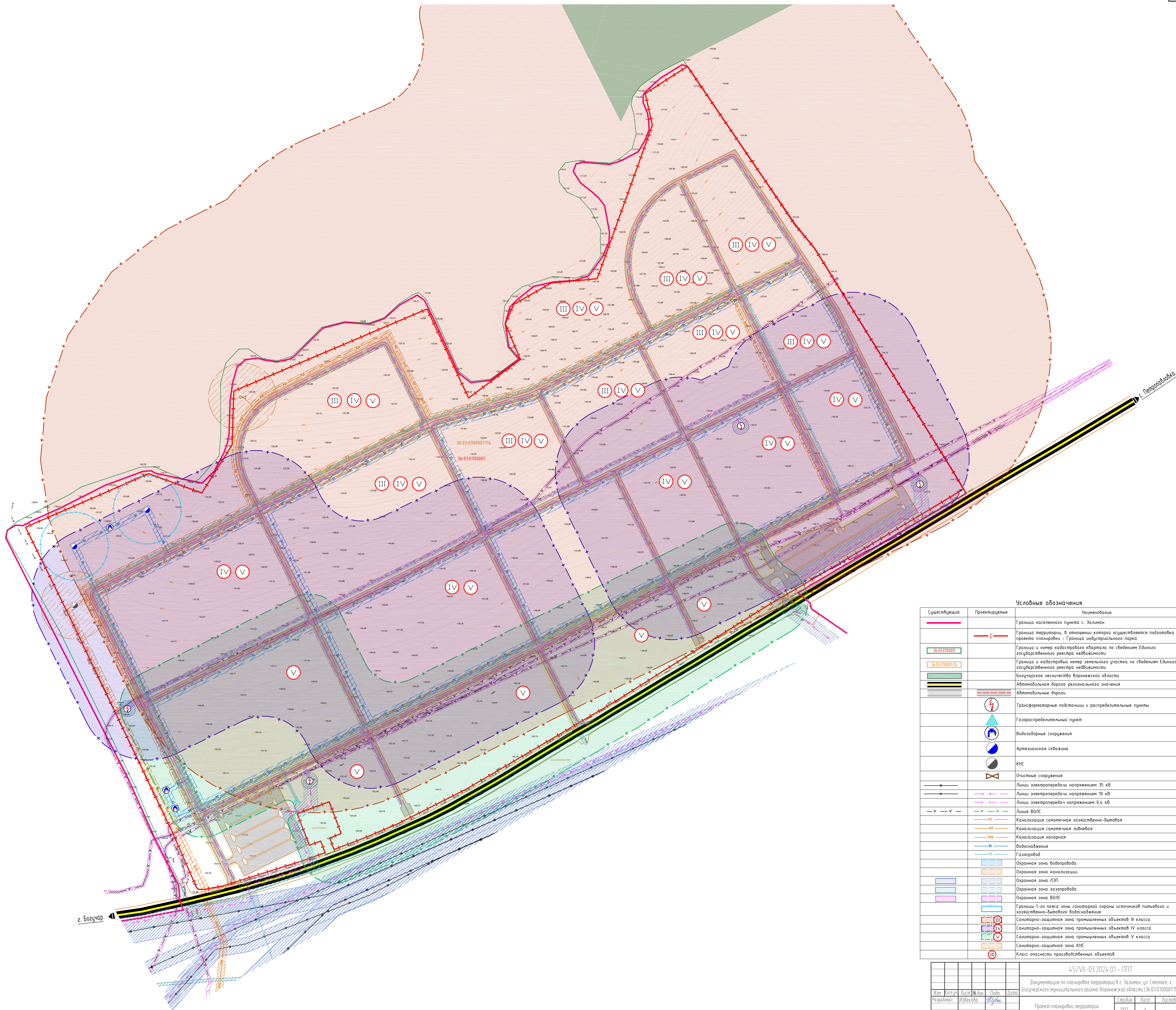
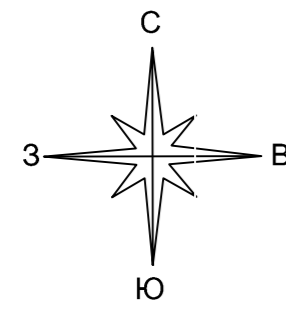
45/VII-03.2024.01 – ППТ					
Документация по планировке территории в с. Залиман, ул. Степная, 4 Богучарского муниципального района Воронежской области (36:03:0700001:114)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал	Извекова			<i>Извекова</i>	
Проверил	Бодровская			<i>Бодровская</i>	
Н. контр.	Готова			<i>Готова</i>	
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Схема расположения элемента планировочной структуры				ППТ	1
					НОРМАТИВНО-ПРОЕКТИВНЫЙ ЦЕНТР

Условные обозначения	
Существующие	Назначение
	Граница населенного пункта с. Залман
	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - граница индустриального парка
	Граница и номер кадастрового квартала по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
	Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
	Ботаническое лесничество Воронежской области
	Автомобильные дороги регионального значения
	Автомобильные дороги
	Земельные участки, находящиеся в собственности публично-правовых образований
	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	Земли сельскохозяйственного назначения
	Производственная зона села Залман (П1/1)
	Зона улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры села Залман (ИТ1/1)
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами села Залман (Ж1/1)
	Зона сельскохозяйственного использования села Залман (СХ1/1)
	Существующие зеленые насаждения
	Линии электропередачи напряжением 35 кВ
	Линии электропередачи напряжением 10 кВ
	Линия ВОЛС



Изд. № 0000
 Подпись и дата
 Векс. № 0000

45/VII-03.2024.01 - ППТ					
Документация по планировке территории в с. Залман, ул. Степная, 4 Богучарского муниципального района Воронежской области (36.03.0700001114)					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Издюкова	2	1	Издюкова	2024
Проверил	Богдановская	2	1	Богдановская	2024
ИТ. контроль	Головава	2	1	Головава	2024
Проект планировки территории			Статус	Лист	Листов
ППТ			2	2	2
Смета использования территории в период подготовки проекта планировки территории № 12000					
Формат 805*1070					



Условные обозначения

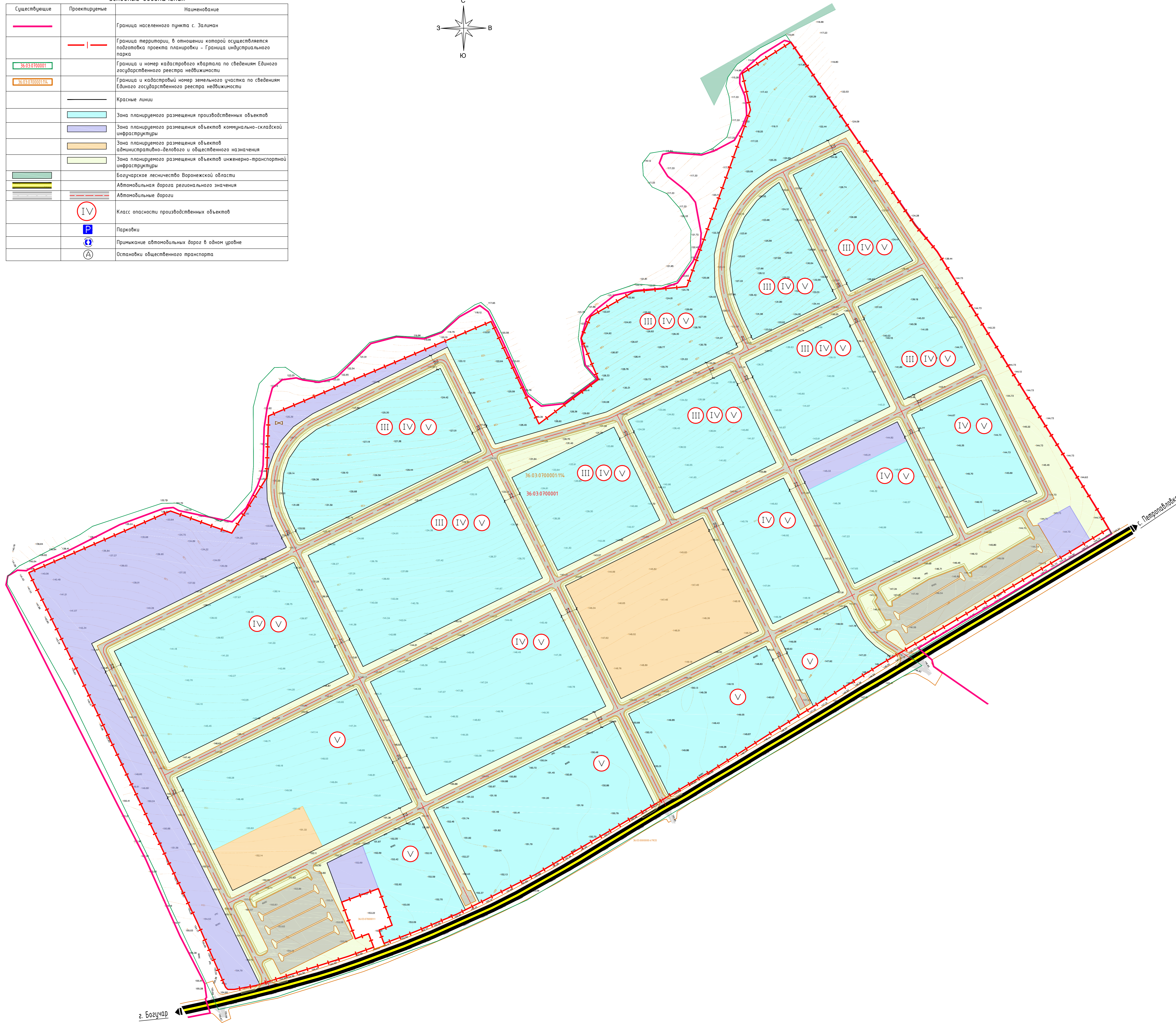
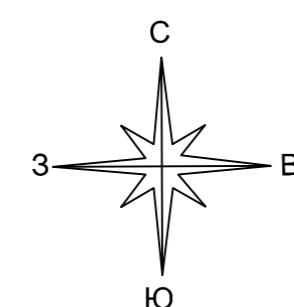
Существующие	Проектируемые	Наименование
		Граница населенного пункта с. Залман
		Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - Граница промышленного парка
		Граница и номер кадастрового квартала по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Базукарское лесничество Воронежской области
		Автомобильная дорога регионального значения
		Автомобильные дороги
		Трансформаторные подстанции и распределительные пункты
		Газораспределительный пункт
	Водозаборные сооружения	
		Артезианская скважина
		КНС
		Очистные сооружения
		Линии электропередачи напряжением 35 кВ
		Линии электропередачи напряжением 10 кВ
		Линии электропередачи напряжением 0,4 кВ
		Линия ВОЛС
		Канализация сантехническая хозяйственно-бытовая
		Канализация сантехническая бытовая
		Канализация ливневая
		Канализация ливневая
		Водоснабжение
		Газопровод
		Охранная зона водопровода
		Охранная зона канализации
		Охранная зона ЛЭП
		Охранная зона газопровода
		Охранная зона ВОЛС
		Границы 1-го пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
		Санитарно-защитная зона промышленных объектов III класса
		Санитарно-защитная зона промышленных объектов IV класса
		Санитарно-защитная зона промышленных объектов V класса
		Санитарно-защитная зона КНС
		Класс опасности производственных объектов

45/VI-03.2024.01 - ППТ					
Документация по планировке территории в с. Залман, ул. Стенная, 4 Бозучарского муниципального района Воронежской области (36.03.0700001114)					
Изм.	Коп.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал	И.И.Иванова	3	1	И.И.Иванова	
Проверил	Б.В.Васильев			Б.В.Васильев	
ИТ. контроль	Г.П.Попова			Г.П.Попова	
Проект планировки территории			Статус	Лист	Листов
ППТ			3		
Схема границ зон с особыми условиями использования территории и границ территории объектов культурного наследия № 12008					
Формат 805*1070					

Изд. № 001
Вместе с планом
Лист № 3

Словные обозначения

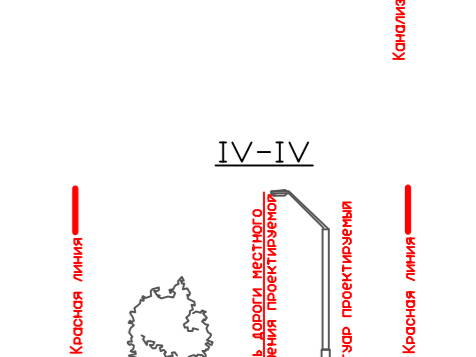
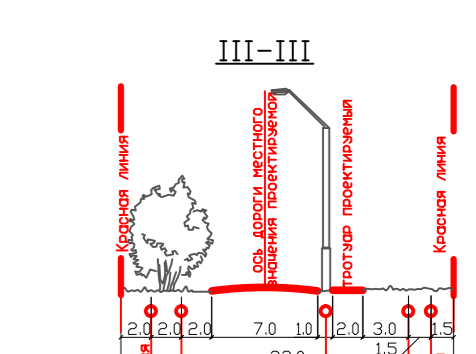
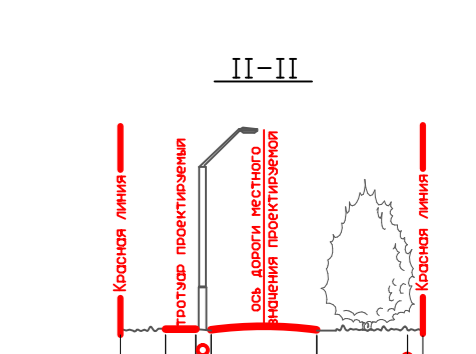
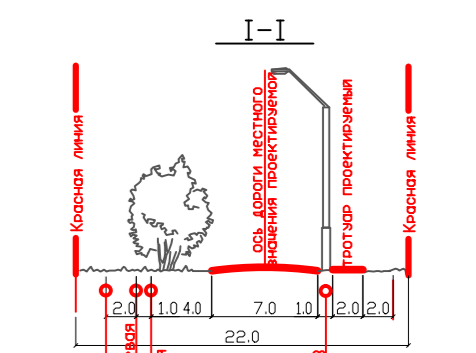
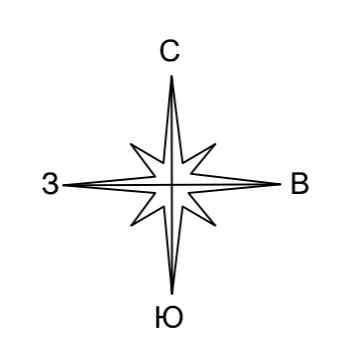
Существующие	Проектируемые	Наименование
		Граница населенного пункта с. Залман
		Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - Граница промышленного парка
		Граница и номер кадастрового квартала по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Красные линии
		Зона планируемого размещения производственных объектов
		Зона планируемого размещения объектов коммунально-складской инфраструктуры
		Зона планируемого размещения объектов административно-делового и общественного назначения
		Зона планируемого размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры
		Ботаническое лесничество Воронежской области
		Автомобильная дорога регионального значения
		Автомобильные дороги
		Класс опасности производственных объектов
		Парковки
		Примыкание автомобильных дорог в одном уровне
		Остановки общественного транспорта



Изд. № 000000
 Издательство
 Воронеж, ул. М. Восточная, 4

45/VII-03.2024.01 - ППТ					
Документация по планировке территории в с. Залман, ул. Стенная, 4 Ботанического муниципального района Воронежской области (36.03.0700001114)					
Изм.	Коп.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
Проверил	Бобровская	Голова	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
И. контр.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.
Проект планировки территории			Статус	Лист	Листов
Вариант планировки и развязки территории № 1/200			ППТ	4	1
			Форма 805-1070		

Условные обозначения		
Существующие	Проектируемые	Наименование
		Граница населенного пункта с. Залиман
		Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - Граница индустриального парка
		Граница и номер кадастрового квартала по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Красные линии
		Ботаническое лесничество Воронежской области
		Автомобильная дорога регионального значения
		Автомобильные дороги
		Трансформаторные подстанции и распределительные пункты
		Газораспределительный пункт
		Воздухозаборные сооружения
		Артезианская скважина
		КНС
		Очистные сооружения
		Парковки
		Приемники автомобильных дорог в одном уровне
		Остановки общественного транспорта
		Пешеходные переходы
		Направление движения общественного транспорта
		Направление движения грузового транспорта
		Основные пешеходные связи
		Тротуары
		Основные транспортные связи с прилегающей территорией



45/VII-03.2024.01 - ППТ					
Документация по планировке территории в с. Залиман, ул. Стенная, 4					
Богучарского муниципального района Воронежской области (36.03.0700001114)					
Изм.	Коп.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал	Издюкова				
Проверил	Бобровская				
Ит. контроль	Голова				
Проект планировки территории			Статус	Лист	Листов
ППТ				5	
Схема организации улично-дорожной сети и сети инженерных коммуникаций			№ 12000		
Формат 805*1070					

Изд. № 00000
Формат и дата
Векторный файл

Условные обозначения		
Существующие	Проектируемые	Наименование
		Граница населенного пункта с. Залиман
		Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - Граница индустриального парка
		Граница и номер кадастрового квартала по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Красные линии
		Автомобильная дорога регионального значения
		Автомобильные дороги
		Трансформаторные подстанции и распределительные пункты
		Газораспределительный пункт
		Водозаборные сооружения
		Артезианская скважина
		КНС
		Очистные сооружения
		Линия электропередачи напряжением 35 кВ
		Линия электропередачи напряжением 10 кВ
		Линия электропередачи напряжением 0,4 кВ
		Линия ВОЛС
		Канализация самотечная хозяйственно-бытовая
		Канализация самотечная ливневая
		Канализация напорная
		Водоснабжение
		Газопровод
		Парковки
		Примыкание автомобильных дорог в одном уровне
		Остановки общественного транспорта
		Величина уклона в ‰
		Расстояние в м
		Проектная отметка
		Отметка существующего рельефа
		Место изменения направления и величины уклона

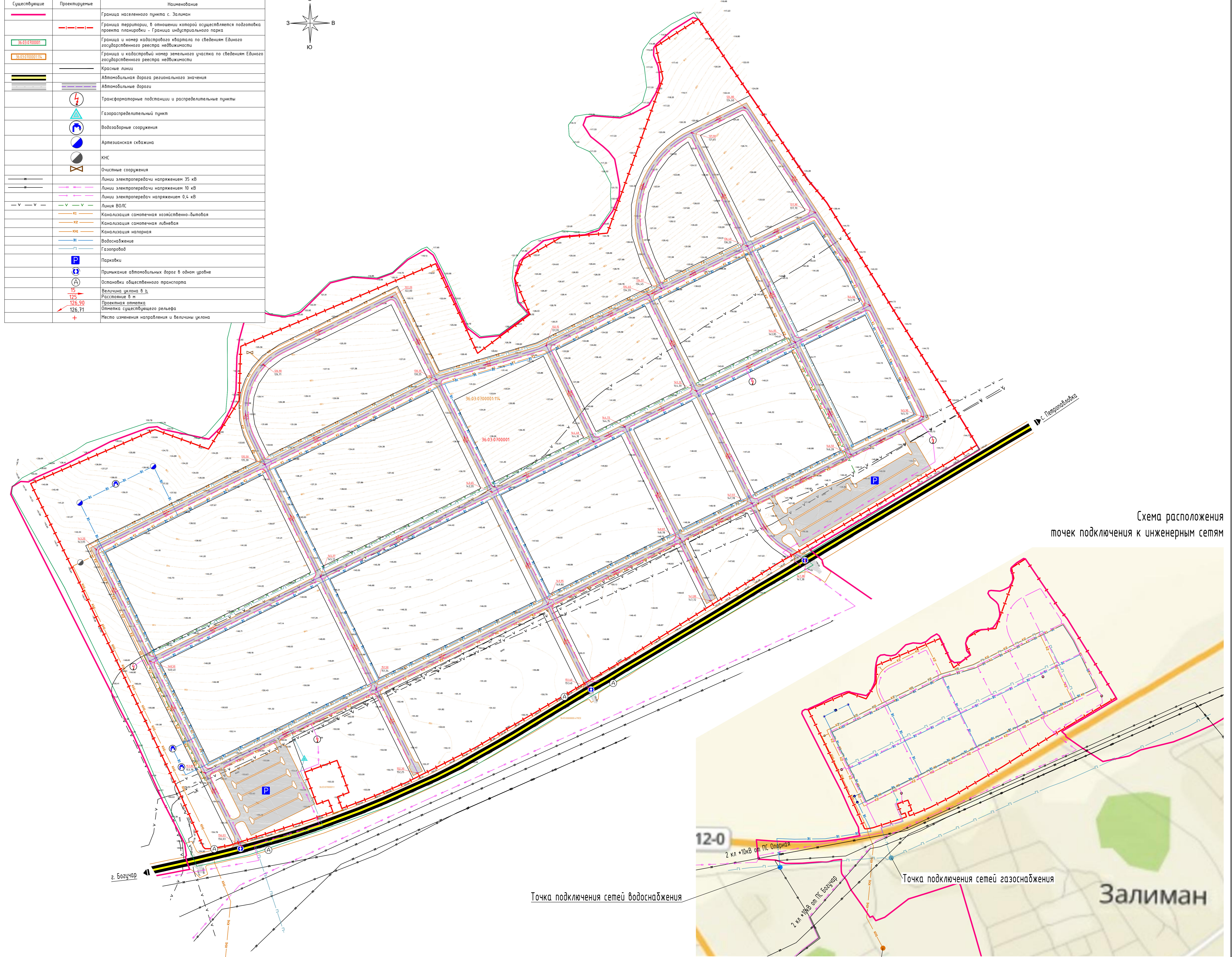
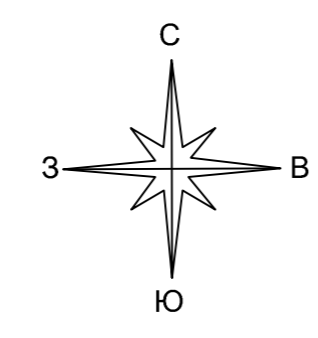


Схема расположения точек подключения к инженерным сетям

Точка подключения сетей водоснабжения

Точка подключения сетей газоснабжения

Точка подключения сетей канализации

		45/VII-03.2024.01 - ППТ	
Документация по планировке территории в с. Залиман, ул. Стенная, 4 Бозучарского муниципального района Воронежской области (36.03.07.00.001.114)			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.
Разработал	Ильина	Дизайн	
Проверил	Бобровская		
Т.п. контур	Голова		
Проект планировки территории		Статус	Лист
Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.		ППТ	6
М 1:300		Исполнительный проект	

Изд. № 1/2024
Формат: А3
Вектор: шд, шд

РАЗДЕЛ 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории в с. Залиман, ул. Степная,4 Богучарского муниципального района Воронежской области (36:03:0700001:114) разработан с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов, соответствующих норм и правил в области градостроительства.

Проект планировки территории разработан с использованием следующих градостроительных материалов:

1. Генеральный план Залиманского сельского поселения, утвержденный решением Совета народных депутатов Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области от 27.08.2012 № 101 (ред. от 01.12.2023 №205) ;

2. Правила землепользования и застройки Залиманского сельского поселения, утвержденные приказом Департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 13.06.2023 № 45-01-04/498 (ред.от 03.10.2024).

3. Схема территориального планирования Воронежской области, утвержденная Постановлением правительства Воронежской области от 05.03.2009 № 158 (ред. от 21.12.2023).

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ);

- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);

- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016);

- СП 348.1325800.2017. «Свод правил. Индустриальные парки и промышленные кластеры. Правила проектирования" (ред. от 22.12.2023);

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					45/VI-03.2024.01-ППТ	Лист
			Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.		Подпись

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», введенные в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

- Региональный норматив градостроительного проектирования Воронежской области, приказ от 9.10.2017 № 45-01-04/115 (ред. от 09.07.2024).

При разработке проекта планировки использовались следующие исходные данные:

- Инженерно-геодезические изыскания территории, выполненные БУВО «Нормативно-проектный центр» в 2024г.

- Инженерно-геологические изыскания территории № 189/24, выполненные ООО «ИГиТ» в 2024г.

2. Комплексная оценка территории

2.1 Естественные и природные условия

Климат

Климат на территории Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области умеренно-континентальный с жарким и сухим летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом и хорошо выраженными переходными сезонами.

Формирование климата происходит под действием климатообразующих факторов, таких как широта места, от которой зависит количество поступающей солнечной радиации, циркуляция атмосферы, рельеф.

Основные климатические параметры приведены в таблице 1.

Таблица № 1

Основные климатические параметры

Среднегодовая температура воздуха	+6,8°С
-----------------------------------	--------

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

										45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата						12

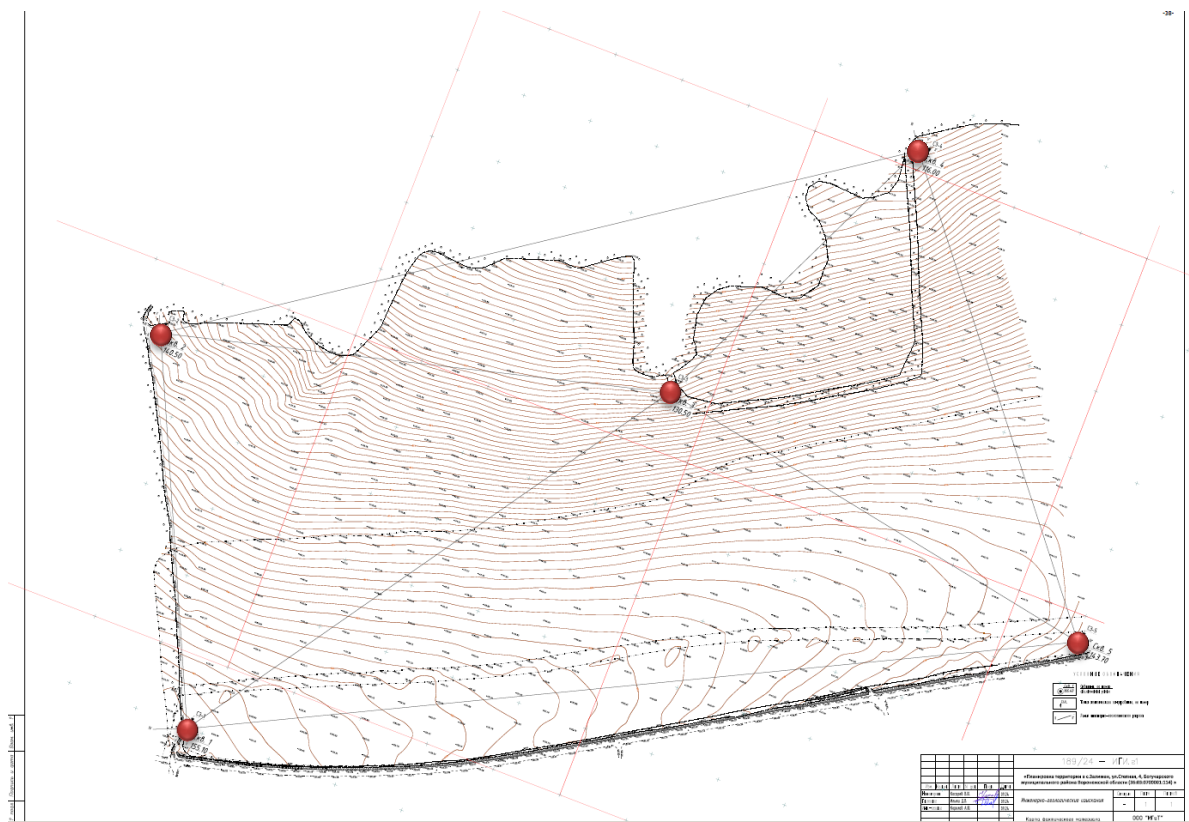
строительных работах, в сельском хозяйстве. Возникновение гололедно-изморозевых явлений во многом зависит от проникновения теплого очень влажного воздуха на территорию, занятую более холодным воздухом. Максимальные частоты явлений отмечаются в октябре-ноябре и в декабре-январе.

Геология

В геоморфологическом отношении планируемая территория расположена на территории юго-восточного склона Среднерусской возвышенности и находится на левом берегу р. Богучарка.

Участок изысканий располагается на территории сельскохозяйственного назначения, с южной стороны проходят автомобильная дорога и сети коммуникаций.

Всего на территории участка было пробурено 5 скважин, глубиной по 20м.



Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ППТ	Лист 15

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен на территории юго-восточного склона Среднерусской возвышенности. Территория участка изысканий приурочена к поверхности склона локального водораздела. Тип рельефа эрозионно-денудационный. Участок изысканий расположен на вершине водораздела, с уклоном в северо-восточном направлении. Абсолютные отметки дневной поверхности 116,0-155,5м.

Проявление и развитие опасных инженерно-геологических процессов (склоновых и карстовых) на участке не фиксировалось.

Геологическое строение

Литолого-стратиграфический разрез участка, до глубины изысканий 20м, представлен(сверху-внизу):

- современными образованиями – почвенно-растительный слой (**e_p H**);
- нерасчлененным комплексом «покровных» делювиально-пролювиальных лессовидных и делювиальных образований (**pr,d I-III**) – глинистые отложения;
- карбонатными отложениями верхнемелового возраста (**K₂**)

Свойства грунтов

С учётом генезиса, физико-механических свойств в инженерно-геологическом разрезе до глубины 20,0м выделено 4 инженерно-геологических элемента (ИГЭ):

- ***ИГЭ-1*** – Суглинок коричневого цвета тяжелый твердый слабopосадочный;
- ***ИГЭ-2*** – Суглинок от коричневого до темно-коричневого и красно-коричневого цвета тяжелый полутвердый, с прослоями глин, местами (в скважине 3,4) опесчаненный с линзами и гнездами песка;
- ***ИГЭ-3*** – Песок средней крупности коричневый средней плотности малой степени водонасыщения местами глинистый с линзами суглинка. Представлен в виде прослоев и линз.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

										45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата						16

• **ИГЭ-4-** Мел от желтовато-белого до белого цвета очень низкой прочности средней плотности размягчаемый трещиноватый.

Физико-механические характеристики почвенно-растительного слоя не определялись, так как он является плодородным горизонтом и согласно ГОСТ 17.5.3.06 подлежит снятию и рекультивации.

Распространение выделенных ИГЭ и их мощности приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ ИГЭ	№ Выработки	Глубина, м (абс.отм.)				Мощность, м	
		кровли		подошвы		max	min
		min	max	min	max		
	Скважина 1-5	0,0 (116,0)	0,0 (155,1)	0,5 (115,2)	0,9 (154,5)	0,9	0,5
1	Скважина 1-5	0,5 (115,2)	0,9 (154,5)	2,8 (109,0)	8,0 (147,1)	7,5	1,9
2	Скважина 1-5	2,8 (107,3)	8,7 (147,1)	13,8 (102,2)	20,0 (135,1)	13,9	5,1
3	Скважина 4	7,0 (109,0)	7,0 (109,0)	8,7 (107,3)	8,7 (107,3)	1,7	1,7
4	Скважина 3-4	13,8 (102,2)	16,7 (113,8)	20,0 (96,0)	20,0 (110,5)	6,2	3,3

Нормативная глубина сезонного промерзания для глинистых грунтов составляет 1,04.

По относительной деформации морозного пучения, с учетом возможного увеличения влажности грунтов, и согласно п. 2.137 пособия к СНиП 2.02.01-83 грунты ИГЭ-1 в зоне сезонного промерзания будут относиться к **сильнопучинистым** т.к. значения степени влажности грунтов(Sr)>0,9.

По результатам химического анализа водных вытяжек и согласно приложению «В» [20], исследуемые грунты в зоне аэрации не обладают агрессивными свойствами к бетонам (марки W6 и выше) и к арматуре железобетонных конструкций в бетонах марки по водонепроницаемости W4,W6.

Гидрогеологические условия

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ППТ	Лист
							17

При проведении буровых работ (август 2024 года) скважинами до глубины изысканий 20,0м грунтовые воды не встречены.

Территория участка изысканий относится к области развития грунтовых вод – «верховодка». «Верховодка» имеет сезонный характер и отличается переменным режимом. На режим «верховодки» и её питание оказывают влияние: интенсивность снеготаяние, инфильтрация атмосферных осадков в зависимости от водности периодов года и поверхностного стока с повышенных частей рельефа, наибольшее распространение верховодка будет иметь в теплый дождливый период.

Специфические грунты

К специфическим грунтам на участке изысканий относятся: ИГЭ-1 – суглинки тяжелые твердые, которые обладают слабопросадочными свойствами при нагрузках более 0,25МПа (по табл. Б.1 СП 11-105-97ч.II в зависимости от физических характеристик). Данные грунты имеют повсеместное распространение, вскрыты всеми скважинами на глубинах 0,5-0,9м, вскрытая мощность до 8,0м.

Просадка грунта от собственного веса отсутствует. Тип условий просадочности I-й.

Геологические и инженерно-геологические процессы

При рекогносцировочном осмотре дневной поверхности проявления и развитие опасных инженерно-геологических процессов (склоновых и карстовых) на территории площадки проектируемого строительства не фиксировалось.

Согласно СП 14.13330.2018 на основании данных для города Богучар по картам ОСР-2015 район работ имеет сейсмическую опасность по карте «А» – менее 6 баллов.

Согласно СП 11-105-97 часть II (*прил. И – критерии типизации территории по подтопляемости*), с учетом возможного образования

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

«верховодки» участок изысканий относится к типу: **II – А₂(Б₂) - Потенциально подтопляемый в результате экстремальных природных ситуаций (техногенных аварий и катастроф).**

Выводы:

1. Уровень ответственности проектируемых сооружений - **II (нормальный)**.
2. По совокупности природных факторов категория сложности инженерно-геологических условий участка – **II (средняя)**.
3. К физико-геологическим факторам, отрицательно влияющим на процесс строительства и эксплуатацию проектируемых сооружений относятся:
 - наличие в разрезе грунтов ИГЭ-1, обладающих просадочными свойствами;
 - возможное образование грунтовых вод типа «верховодка» и потенциальное подтопление ими фундаментов проектируемого сооружения.
4. В целом участок изысканий пригоден для строительства. Данные настоящего отчета могут быть использованы только для принятия решений относительно выбора площадки строительства и предварительных расчетов.

Экологическое состояние территории

В ретроспективном плане освоения территории Залиманского сельского поселения наблюдается непрерывное негативное воздействие техногенного характера на экологическую ситуацию.

Основными источниками негативного воздействия на состояние атмосферного воздуха являются:

- промышленные площадки предприятий, для которых не установлены размеры санитарно-защитных зон и двигатели транспорта;
- печное отопление жилой застройки, в связи с неполной газификацией сельского поселения.

Источниками загрязнения поверхностных вод являются:

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

										45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата						19

- сброс недостаточно очищенных сточных вод, в частности от предприятий;

- сточные воды с полей и фермерских хозяйств, с которыми в водоемы попадают минеральные удобрения и пестициды;

- отсутствие централизованной системы водоотведения.

С целью уменьшения вероятности загрязнения необходимо создание лесозащитных насаждений, прибрежных защитных полос и водоохраных зон.

На территории Залиманского сельского поселения отсутствует централизованная система водоотведения, в связи с чем, сточные воды с селитебных территорий и промышленных площадок предприятий не подвергаются достаточной очистке и оказывают негативное воздействие на состояние поверхностных вод.

На уровень загрязнения подземных вод главным образом оказывает эксплуатация подземных вод для нужд населения и предприятий, а также поступление сточных вод в водоносные горизонты.

В результате эксплуатации подземных вод на водозаборах формируются депрессионные воронки, за счет чего в области питания водозаборов вовлекаются сформированные зоны загрязненных подземных вод. Кроме этого, причина загрязнения связана с плохим состоянием скважинного хозяйства; даже в местах с относительно высокой природной защищенностью загрязнение определяется проникновением его по дефектным стволам и затрубным пространствам водозаборных скважин.

Снижение загрязнения подземных вод может быть достигнуто правильной эксплуатацией и своевременным обслуживанием скважин, тампонажем скважин, выведенных из эксплуатации, а также путем рационального перераспределения водозабора; выноса водозаборов из загрязненных мест.

Помимо прочего, в водоносные горизонты происходит поступление сточных вод:

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							20
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

- в результате деятельности сельскохозяйственных предприятий, при использовании избытка минеральных удобрений и пестицидов (происходит загрязнение преимущественно нитритами и нитратами);

- из-за недостаточной очистки сточных вод, образующихся при осуществлении хозяйственной деятельности промышленных предприятий;

- от улично-дорожной сети (сточные воды с дорожного полотна содержат нефтепродукты);

- от части селитебной территории, не присоединенных к централизованной системе водоотведения.

Состав и свойства почвы находятся в тесной взаимосвязи с качеством и безопасностью атмосферного воздуха, питьевой воды и воды открытых водоемов, продовольственного сырья и пищевых продуктов.

Основными источниками загрязнения почв являются:

- сточные воды,
- отходы производства и потребления;
- деятельность сельскохозяйственных и промышленных предприятий;
- транспортные средства и дорожно-уличная сеть.

В результате внесения избытка используемых минеральных удобрений при сельскохозяйственной деятельности происходит загрязнение почвы преимущественно солями азота. Вблизи дорожно-уличной происходит загрязнение почвы тяжелыми металлами. Со сточными водами в почвенный слой попадают преимущественно соли, тяжелые металлы и нефтепродукты.

Остро стоит вопрос обращения с отходами производства и потребления. В случае несоответствия имеющихся мест накопления отходов санитарно-эпидемиологическим требованиям, приводит к загрязнению почвы, зачастую превосходящему ее естественную способность к самоочищению.

В целях предотвращения эрозии почвы на склонах, сложенных легкими по механическому составу почвами, эффективным способом является закрепление их лесными культурами. Ассортимент и агротехника возделываемых лесных

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ППТ	Лист
							21

культур определяются при этом рельефом, свойствами пород, природно-климатическими условиями региона.

2.2 Использование территории в период подготовки проекта планировки

Территория проектирования, общей площадью 76,0036 га, расположена в северной части Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области. Участок расположен в границах населенного пункта с. Залиман вдоль дороги III категории, регионального значения М "Дон"-Богучар-Петропавловка (20 ОП РЗ К В12-0).

Категория земель, на которой расположен участок - земли населенных пунктов.

Информация о виде права и разрешенного использования земельных участков приведена в таблице № 3.

Таблица № 3

Вид правопользования и разрешенное использования

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь участка, м.кв.	Право пользования	Разрешенное использование
1	Воронежская обл, Богучарский р-он, с.Залиман, ул.Степная, 4	36:03:0700001:114	760 036	Собственность Богучарского муниципального района Воронежской области	Для сельскохозяйственного использования

В настоящее время планируемая территория под размещение индустриального парка «Богучарский» не застроена.

Транспортная инфраструктура

Залиманское сельское поселение имеет достаточно выгодное транспортное положение. Село Залиман располагается в южной части поселения. Участок

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					Лист
			45/VII-03.2024.01-ППТ				
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	22	

автомобильной дороги федерального значения М-4 «Дон», пересекает территорию сельского поселения с севера на юг.

Село Залиман сообщается с х. Галиёвка по автомобильной дороге общего пользования регионального значения 20 ОП РЗ К В12-0 М "Дон"-Богучар-Петропавловка, с с. Грушовое по автомобильной дороге общего пользования регионального значения 20 ОП РЗ Н 25-3 "М "Дон"-Богучар-Петропавловка"-с. Грушовое. Транспортное сообщение с г. Богучаром может осуществляться по трем автомобильным дорогам: 20 ОП РЗ Н 1-3 «Богучар-Залиман», 20 ОП РЗ Н 29-3 «Въезд в г. Богучар от а/д М "Дон"- Богучар-Петропавловка, а также по автомобильной дороге федерального значения М4.

На территории городского поселения - город Богучар автобусное пассажирское сообщение представлено следующими маршрутами: №1 Автостанция – микрорайон «Военный городок»; №2 Автостанция – Богучаррайгаз - микрорайон «Военный городок». На территории с. Залиман автобусное сообщение не развито.

Железнодорожного сообщения на территории Залиманского сельского поселения нет.

Земельный участок, планируемый для размещения индустриального парка «Богучарский», расположен вдоль автомобильной дороги регионального значения "М "Дон"-Богучар-Петропавловка", в 4 км от автомобильной дороги федерального значения М4 Дон «Москва - Воронеж - Ростов-на-Дону - Краснодар – Новороссийск» и в 170 м от г. Богучар.

Основным и единственным пассажирским транспортом является автобус.

Для обеспечения транспортной доступности территории индустриального парка «Богучарский» необходимо организовать въезды на территорию со стороны автомобильной дороги "М "Дон"-Богучар-Петропавловка"и строительство внутривъездных автомобильных дорог.

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							23

Взам. инв. №	Подпись и дата	Изм. № подл.

Инженерная инфраструктура

Электроснабжение

Залиманское сельское поселение является полностью электрифицированным. По территории поселения проходят следующие сети электроснабжения: 110 кВ, 35 кВ, 10 кВ, 0,4 кВ.

Все объекты энергоснабжения поселения находятся в работоспособном состоянии, ремонт и обслуживание осуществляются балансодержателем. Обслуживание сетей электроснабжения, а также выдачу разрешений на технологическое присоединение осуществляет ПАО «МРСК Центра» - «Воронежэнерго».

На территории г. Богучар по ул. Кирова, в 1 км от планируемого участка, расположена ПС 110/35/10 кВ Богучар с установленной мощностью трансформаторов 32 МВт с текущим резервом мощности для ТП 11,34 МВт.

В непосредственной близости от планируемого участка проходит воздушные линии электропередач: ВЛ-35кВ Богучар-Радченская-Шуриновка, ВЛ-10-8 ПС Богучар, ВЛ-10-3 ПС Богучар.

Водоснабжение

Источником водоснабжения Залиманского сельского поселения являются подземные воды.

Служба водопроводного хозяйства Залиманского сельского поселения включает в себя эксплуатацию и обслуживание: артезианских скважин – 7 шт.; водонапорных башен — 9 шт.

Качество питьевой воды соответствует СанПиН 2.1.4.1074-01. Санитарное состояние питьевой воды на сегодняшний день является удовлетворительным.

Также на территории Залиманского сельского поселения расположены 2 водозабора и 2 скважины, находящихся в ведении фермерских хозяйств и производственных предприятий, используемых для технических нужд.

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист 24
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист 24
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Износ основных фондов составляет в среднем около 90 %.

Централизованная сеть водоснабжения расположена на территории г. Богучар, что позволяет выполнить подключение к существующему водопроводу.

Водоотведение

Система канализации в сельском поселении отсутствует. Канализование зданий, имеющих внутреннюю канализацию, происходит в выгребы с последующим вывозом спецтехникой.

Централизованная сеть водоотведения расположена на территории г. Богучар. Существующие сети канализации расположены на расстоянии 500 м от границ индустриального парка «Богучарский» по проспекту 50-летия Победы.

Централизованная система ливневой канализации на территории поселения отсутствует.

Газоснабжение

Техническая возможность подключения потребителей индустриального парка «Богучарский» к сетям газоснабжения имеется.

Сети газоснабжения высокого давления 0,6Мпа расположены на расстоянии 250м от границ земельного участка. Сети идут от газорегуляторного пункта с.Залиман, расположенного по адресу: с. Залиман, ул.Павших Партизан, 18А.

Сети связи

По планируемой территории проходят сети связи:

- волоконно-оптическая линия связи (ЛКС ВОЛС) для подключения к сети Интернет объектов РТРС по адресу: Воронежская область, Богучарский р-н, г. Богучар, ул. Танкистов, д. 3";
- волоконно-оптическая линия связи (ВОЛС) на участке: Воронежская обл., г. Россошь - н.п. Кантемировка - г. Богучар - н.п. Петропавловка - г. Калач.
- волоконно-оптическая линия связи (ВОЛС) Петропавловка-Богучар.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

										45/ВП-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата						25

Экономический потенциал территории

Рассматривая экономический потенциал Залиманского сельского поселения, следует отметить его аграрную и рекреационную направленность. Основа сельского хозяйства – выращивание зерновых культур, развитию которого способствуют благоприятные агроклиматические условия и высокое плодородие почв, и животноводство.

Сельское хозяйство является основной отраслью экономики Залиманского сельского поселения. На территории Залиманского сельского поселения действует два промышленных предприятия, отраслью которых является – промышленность строительных материалов.

Список действующих предприятий и виды их деятельности на территории Залиманского сельского поселения приведены в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование организации	Адрес местоположения	Вид деятельности
1	ООО «Дорожно-строительная механизированная колонна Богучарская» 36:03:5200015:7	Воронежская обл., Богучарский р-н, в 1000 м на юго-запад от 738 км. по направлению Ростовской трассы вблизи н.п. Вишневый	Строительство автомобильных дорог и автомагистралей, производство товарного бетона
2	Асфальтобетонный завод	Магистраль М4 Дон -1-Богучар-Петропавловка, 1 (36:03:5300009:14)	Производство изделий из асфальта или аналогичных материалов
3	ООО «Галиевский элеватор»	х. Галиевка, ул. Школьная, 24	Хранение и складирование зерна
4	ООО «Богучарская СССФ НИИ масличных культур	с. Залиман, ул. Малаховского, 217 г» (36:03:5300008:271, 36:03:5300009:142, 36:03:5300002:45)	Выращивание семян масличных культур
5	ООО «Агроспутник»	с. Залиман, ул. Жлобы, 10А, 10Б, 10Д	Выращивание столовых корнеплодных и клубнеплодных культур с высоким содержанием крахмала или инулина
6	ООО «Монолит»	С. Залиман, ул. Малаховского, 121Б	Выращивание зерновых культур
7	КХ «Колосок» (Арендатор)	г. Богучар, ул. Рубцова, 20 (36:03:5300008:273; 36:03:5300013:19; 36:03:5300008:274; 36:03:5300009:145; 36:03:5300013:18;	Выращивание зерновых культур

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

		36:03:5300008:272; 36:03:5300009:146; 36:03:5300013:20; 36:03:5200014:227; 36:03:5200014:221; 36:03:5300009:147; 36:03:5300013:21)	
8	ИП глава КФХ Висханов З.З. (Арендатор)	<i>с. Вerveковка, ул. Пролетарская, 27</i>	Выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур
9	ИП глава КФХ Бережной Н.В. (Арендатор)	<i>г. Богучар, пер. Зеленый, 24</i>	Выращивание зерновых культур
10	ИП глава КФХ Улинич Г.А. (Арендатор)	<i>с. Залиман, ул. Маяковского, 2</i>	Выращивание зерновых и зернобобовых культур
11	ИП глава КФХ Котенко С.П. (Арендатор)	<i>с. Залиман, ул. Луговая, 13</i>	Выращивание зерновых культур
12	ИП глава КФХ Улинич Г.А. (Арендатор)	<i>с. Залиман, ул. Маяковского, 2</i>	Выращивание зерновых культур
13	ИП глава КФХ Янченко А.И. (Арендатор)	<i>с. Залиман, ул. Пролетарская, 33 (36:03:5300013:22; 36:03:5300013:23; 36:03:5300010:132; 36:03:5300013:25; 36:03:5300013:24; 36:03:5300010:133.)</i>	Выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур
14	ИП глава КФХ Тищенко А.В. (Арендатор)	<i>с. Купянка, ул. Гагарина, 58</i>	Выращивание зерновых культур
15	ООО «Агросоюз» (Арендатор)	<i>Вишневый, ул. Гвардейская, 26</i>	Выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур
16	ИП Золотарев Петр Викторович	<i>с. Залиман, ул. Павших Партизан, 7 (36:03:0700015:114)</i>	Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
17	ИП Писляков Роман Владимирович	<i>с. Грушовое, ул. Кольцевая, 6 (36:03:0900008:8)</i>	Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
18	ИП Амаева Рагимат Баймирзаевна	<i>с. Грушовое, ул. Подгорная, 31</i>	Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
19	ИП глава КФХ Улинич Г.А.	<i>с. Залиман, ул. Маяковского, 2</i>	Выращивание зерновых и зернобобовых культур

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Устойчивый рост промышленного производства является приоритетной задачей экономической политики района.

Создание индустриального парка «Богучарский» на территории Богучарского муниципального района Воронежской области позволит создать дополнительные рабочие места, развивать экспортную и импортную базы, применить новые методы менеджмента и организации труда, повысить конкурентоспособность производимой продукции. А так же предоставить резидентам около 25 га земельных участков, обеспеченных всей необходимой инфраструктурой для ведения производственной деятельности, что будет способствовать развитию малого и среднего предпринимательства в обрабатывающей промышленности, промышленности строительных материалов, созданию благоприятных условий реализации проектов производства, хранения, переработки и реализации сельхозпродукции.

При создании благоприятных условий на вновь создаваемых предприятиях индустриального парка «Богучарский» к работе могут быть привлечены жители, незанятые в экономике Залиманского сельского поселения, а также избыточные трудовые ресурсы населенных пунктов Богучарского муниципального района в пределах 0,5 - 1,5 часовой транспортной доступности.

Основным фактором привлекательности новых рабочих мест должны стать уровень заработной платы и качество рабочих мест.

Ситуация на рынке труда Залиманского сельского поселения и Богучарского района в среднесрочной перспективе характеризуется:

- наличием «свободных трудовых ресурсов» (высокий уровень безработицы ввиду финансового кризиса в России);
- высоким уровнем территориальной мобильности.

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

2.3 Планировочные ограничения

Рациональное использование территории во многом определяется характером ограничений на хозяйственные и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования.

На планируемой территории индустриального парка «Богучарский» установлены следующие ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Охранная зона линий и сооружений связи

ЗОУИТ 36:03-6.1640 -охранная зона: "Волоконно-оптическая линия связи (ЛКС ВОЛС) для подключения к сети Интернет объектов РТРС по адресу: Воронежская область, Богучарский р-н, г. Богучар, ул. Танкистов, д. 3";

ЗОУИТ 36:03-6.11 - охранная зона линейно-кабельного сооружения связи: "Волоконно-оптическая линия связи (ВОЛС) на участке: Воронежская обл., г. Россошь - н.п. Кантемировка - г. Богучар - н.п. Петропавловка - г. Калач.

ЗОУИТ 36:03-6.1524 – охранная зона ВОЛС Петропавловка-Богучар.

Ограничения (обременения), устанавливаемые на входящие в границы охранной зоны земельные участки в соответствии с п.п. 48, 49 "Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" утвержденных Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578.

1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодиффузии, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			45/VII-03.2024.01-ППТ						
			Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радификации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радификации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радификации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий

Инов. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

3. Проектные решения

3.1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В соответствии с градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области, утвержденными

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

													Лист
													31
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ							

приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 13.06.2023 № 45-01-04/498 «Об утверждении правил землепользования и застройки Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области» (далее - Правила), планируемая территория индустриального парка «Богучарский» расположена в границах производственной зоны села Залейман - П/1.

Проектом планировки территории определены границы индустриального парка «Богучарский» в границах земельного участка с кадастровым номером 36:03:0700001:114.

Координаты поворотных точек границ индустриального парка «Богучарский» приведены в таблице 5.

Таблица 5

Номер точки	Координата X (северная)	Координата Y (восточная)
1	324077.97	2184209.82
2	324017.03	2184251.03
3	323961.39	2184288.87
4	323915.31	2184320.39
5	323844.28	2184368.31
6	323810.14	2184396.92
7	323779.47	2184415.98
8	323747.42	2184435.89
9	323699.17	2184465.86
10	323629.64	2184509.02
11	323544.79	2184561.78
12	323486.88	2184597.53
13	323462.63	2184612.24
14	323456.16	2184616.10
15	323432.12	2184576.53
16	323334.49	2184412.56
17	323283.38	2184325.65
18	323187.01	2184171.90
19	323147.66	2184110.06
20	323090.27	2184013.16

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ППТ	Лист 32

21	323014.34	2183883.93
22	322963.60	2183783.58
23	322941.31	2183730.60
24	322925.85	2183689.78
25	322942.83	2183683.39
26	322949.17	2183700.23
27	322995.95	2183682.59
28	322978.70	2183635.66
29	322931.89	2183653.24
30	322938.23	2183670.09
31	322921.05	2183676.55
32	322909.49	2183644.29
33	322872.06	2183526.00
34	322867.02	2183498.21
35	322867.12	2183490.13
36	322869.81	2183487.39
37	322952.63	2183451.18
38	323267.87	2183300.72
39	323399.94	2183235.72
40	323478.70	2183416.92
41	323450.29	2183495.18
42	323521.12	2183539.73
43	323600.23	2183542.22
44	323720.96	2183826.64
45	323590.05	2183887.77
46	323646.85	2183963.87
47	323699.49	2183941.75
48	323727.55	2183953.97
49	323759.26	2184009.30
50	323765.51	2184076.95
51	323991.31	2184158.15
52	324038.04	2184147.69

Инд. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							33

Индустриальный парк типа «Гринфилд» создается на незастроенном земельном участке, площадью 760036 кв.м., путем строительства комплекса новой инженерно-транспортной инфраструктуры и объектов индустриальной недвижимости для размещения резидентов.

В границах индустриального парка «Богучарский» выделяются элементы планировочной структуры: кварталы, территории общего пользования – внутриквартальные проезды, территории занятые линейными объектами и предназначенные для размещения линейных объектов (инженерных сетей).

В границах кварталов устанавливаются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. На планируемой территории индустриального парка «Богучарский» в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается строительство производственно-коммунальных объектов III-V классов санитарной опасности.

В связи с тем, что на сегодняшний день не определены резиденты создаваемого индустриального парка «Богучарский», границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры не определены.

Элементы планировочной структуры отделены от территории общего пользования устанавливаемыми красными линиями.

Предложения по установлению красных линий, а также оформление разбивочного чертежа красных линий выполнены в соответствии с требованиями законодательных, правовых и нормативных документов: Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий приведены в таблице 6.

Изм. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							34

Таблица 6

Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий

Номер точки	Координата X (северная)	Координата Y (восточная)
Квартал № 1		
1	2183583.13	323441.26
2	2183568.82	323470.17
3	2183562.62	323486.53
4	2183559.70	323506.46
5	2183561.62	323526.56
6	2183568.29	323545.70
7	2183582.87	323566.88
8	2183603.57	323582.88
9	2183619.68	323590.95
10	2183761.75	323661.08
11	2183813.99	323555.31
1	2183583.13	323441.26
Квартал № 2		
12	2184161.12	323697.80
13	2184146.32	323728.65
14	2184135.96	323756.13
15	2184131.91	323788.34
16	2184137.12	323824.07
17	2184150.56	323854.45
18	2184166.45	323875.42
19	2184186.13	323892.69
20	2184194.80	323898.76
21	2184268.06	323750.53
12	2184161.12	323697.80
Квартал № 3		
22	2184286.16	323759.48
23	2184212.67	323908.25
24	2184274.17	323938.60
25	2184365.60	323798.77
22	2184286.16	323759.48
Квартал № 4		
26	2183415.19	323157.36
27	2183344.96	323299.45
28	2183574.63	323412.86
29	2183644.28	323270.40
26	2183415.19	323157.36
Квартал № 5		
30		

Интв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							35

Номер точки	Координата X (северная)	Координата Y (восточная)
31	2183662.95	323279.82
32	2183592.76	323421.86
33	2183822.23	323535.21
30	2183892.39	323393.04
Квартал № 6		
34	2184042.30	323467.09
35	2183911.96	323402.71
36	2183853.26	323521.46
37	2183983.74	323585.93
34	2184042.30	323467.09
Квартал № 7		
38	2184190.79	323540.34
39	2184060.44	323476.09
40	2184001.80	323594.83
41	2184132.25	323659.26
38	2184190.79	323540.34
Квартал № 8		
42	2184210.41	323550.07
43	2184151.68	323668.89
44	2184277.67	323731.09
45	2184336.36	323612.25
42	2184210.41	323550.07
Квартал № 9		
46	2184354.43	323621.19
47	2184295.74	323740.00
48	2184377.62	323780.42
49	2184422.08	323712.32
50	2184444.97	323665.84
46	2184354.43	323621.19
Квартал № 10		
51	2183496.25	322993.60
52	2183424.90	323137.94
53	2183654.35	323251.37
54	2183725.79	323106.85
51	2183496.25	322993.60
Квартал № 11		
55	2183743.90	323115.83
56	2183672.46	323260.23
57	2183902.03	323373.61
58	2183973.28	323229.09
55	2183743.90	323115.83
Квартал № 12		
59	2184168.53	323325.48

Интв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							36

Номер точки	Координата X (северная)	Координата Y (восточная)
60	2183992.89	323238.76
61	2183921.53	323383.17
62	2184097.28	323469.99
59	2184168.53	323325.48
Квартал № 13		
63	2184271.81	323376.49
64	2184186.71	323334.51
65	2184115.28	323478.97
66	2184200.47	323520.88
63	2184271.81	323376.49
Квартал № 14		
67	2184291.31	323386.00
68	2184220.17	323530.39
69	2184345.97	323592.70
70	2184417.27	323448.22
67	2184291.31	323386.00
Квартал № 15		
71	2184435.39	323457.25
72	2184364.07	323601.66
73	2184453.21	323645.73
74	2184524.55	323501.24
71	2184435.39	323457.25
Квартал № 16		
75	2183793.76	322968.75
76	2183783.58	322963.60
77	2183730.60	322941.31
78	2183689.77	322925.85
79	2183683.39	322942.83
80	2183700.23	322949.17
81	2183682.59	322995.95
82	2183635.66	322978.70
83	2183616.86	323028.75
84	2183735.33	323087.25
75	2183793.76	322968.75
Квартал № 17		
85	2184035.49	323103.50
86	2184013.16	323090.27
87	2183883.93	323014.34
88	2183811.87	322977.91
89	2183753.48	323096.21
90	2183983.02	323209.57
85	2184035.49	323103.50
Квартал № 18		

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист 37
------	--------	------	--------	---------	------	-----------------------	------------

Номер точки	Координата X (северная)	Координата Y (восточная)
91	2184221.37	323218.02
92	2184171.90	323187.01
93	2184110.06	323147.66
94	2184054.12	323114.53
95	2184002.46	323219.17
96	2184178.14	323305.93
91	2184221.37	323218.02
Квартал № 19		
97	2184334.93	323294.09
98	2184337.36	323290.26
99	2184325.65	323283.38
100	2184238.73	323228.90
101	2184196.25	323314.87
102	2184281.47	323356.96
103	2184283.94	323351.97
104	2184288.92	323341.86
105	2184296.17	323329.72
106	2184306.73	323316.47
107	2184317.89	323305.93
97	2184334.93	323294.09
Квартал № 20		
108	2183530.95	322873.63
109	2183316.02	323309.28
110	2183565.04	323432.33
111	2183552.70	323457.18
112	2183546.31	323471.26
113	2183540.56	323492.59
114	2183539.81	323516.54
115	2183542.84	323535.11
116	2183549.03	323552.21
117	2183558.90	323569.26
118	2183573.98	323586.37
119	2183598.55	323603.02
120	2183770.95	323688.15
121	2183832.09	323564.22
122	2183973.99	323605.33
123	2184142.02	323688.38
124	2184126.77	323719.27
125	2184112.78	323761.85
126	2184111.98	323806.39
127	2184118.22	323833.87
128	2184130.26	323861.18
129	2184149.71	323887.83

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

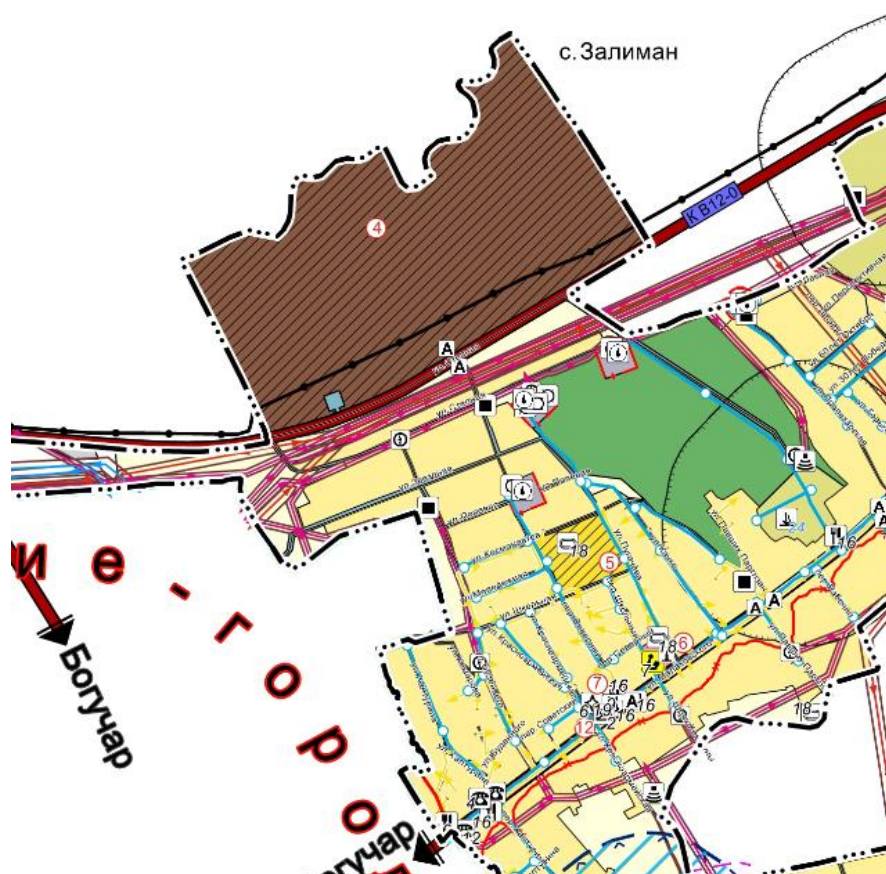
Номер точки	Координата X (северная)	Координата Y (восточная)
130	2184163.51	323901.20
131	2184185.83	323916.91
132	2184285.42	323966.46

3.2 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Размещение индустриального парка «Богучарский» в Залиманском сельском поселении Богучарского муниципального района Воронежской области предусмотрено Генеральным планом Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области.

Генеральным планом Залиманского сельского поселения на земельном участке с кадастровым номером 36:03:0700001:114 планируется размещение индустриального парка на площади 76 га, в границах с. Залиман для дальнейшего резервирования инвестиционных площадок с целью развития предпринимательской деятельности и размещения производственных объектов, при условии соблюдения требований природоохранного законодательства (при наличии установленных санитарно-защитных зон или документов, подтверждающих отсутствие необходимости установления СЗЗ).

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			45/VII-03.2024.01-ППТ						
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

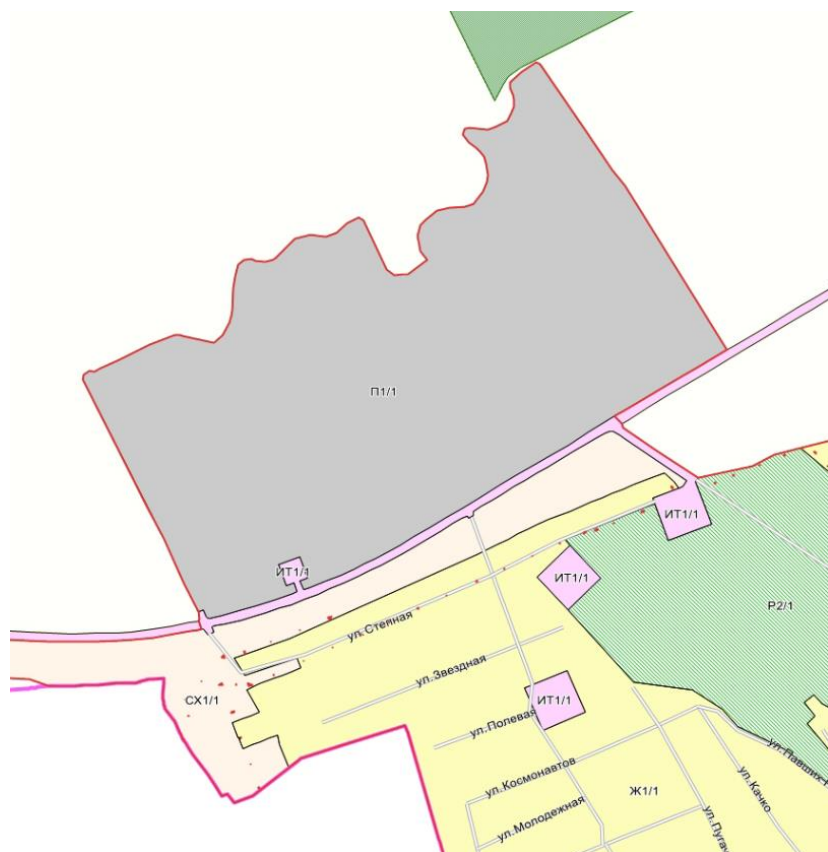


Производственные зоны

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области, планируемая территория расположена в территориальной зоне П1/1 - производственной зоны села Залейман.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ



П1/1 Производственная зона села Залиман

Основные мероприятия по созданию индустриального парка «Богучарский» планируются в производственной зоне села Залиман (П1/1).

В данной территориальной зоне основными видами разрешенного использования являются:

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18);
- коммунальное обслуживание (код 3.1);
- пищевая промышленность (код 6.4);
- строительная промышленность (код 6.6);
- связь (код 6.8);
- склад (код 6.9);
- складские площадки (код 6.9.1);

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/ВП-03.2024.01-ППТ

- бытовое обслуживание (код 3.3);
- деловое управление (код 4.1);
- магазины (код 4.4);
- общественное питание (код 4.6);
- служебные гаражи (код 4.9);
- заправки транспортных средств (код 4.9.1.1);
- автомобильные мойки (код 4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (код 4.9.1.4);
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);
- улично-дорожная сеть (код 12.0.1);
- благоустройство территории (код 12.0.2).

Условно-разрешенными видами использования земельных участков в данной территориальной зоне являются:

- выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
- энергетика (6.7).

На территории индустриального парка «Богучарский», в соответствии с градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки, возможно размещение объектов строительной, пищевой промышленности, объектов по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции и обеспечению сельскохозяйственного производства.

В качестве потенциальных резидентов парка рассматриваются субъекты малого и среднего бизнеса в сфере обрабатывающей промышленности, преимущественно в сфере агропромышленного производства (переработка и хранение сельхозпродукции).

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ППТ	Лист 42

Соответствие планируемых параметров застройки градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки Залиманского сельского поселения, представлено в таблице 7.

Таблица 7

Соответствие планируемых параметров застройки градостроительным регламентам

Виды разрешенного использования и предельные параметры застройки	В соответствии с ПЗЗ	В соответствии с проектом
Производственная зона села Залиман (П1/1)		
Основной вид: 1.15. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции		
Минимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	н.у.
Максимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	40556
Минимальные отступы от границ земельного участка, м	3	3
Максимальный процент застройки, %	н.у.	80
Предельная этажность (высотность, м)	н.у.	2
Основной вид: 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства		
Минимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	н.у.
Максимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	49919
Минимальные отступы от границ земельного участка, м	3	3
Максимальный процент застройки, %	н.у.	80
Предельная этажность (высотность, м)	н.у.	2
Основной вид: 3.1 Коммунальное обслуживание		
Минимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	н.у.
Максимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	51785
Минимальные отступы от границ земельного участка, м	н.у.	1
Максимальный процент застройки, %	н.у.	80
Предельная этажность (высотность, м)	н.у.	1
Основной вид: 6.4 Пищевая промышленность		
Минимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	н.у.
Максимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	41235
Минимальные отступы от границ земельного участка, м	3	3
Максимальный процент застройки, %	н.у.	80

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							43

Предельная этажность (высотность, м)	н.у.	3
Основной вид: 4.1 Деловое управление		
Минимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	н.у.
Максимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	31568
Минимальные отступы от границ земельного участка, м	3	3
Максимальный процент застройки, %	50	50
Предельная этажность (высотность, м)	н.у.	5
Основной вид: 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования		
Минимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	н.у.
Максимальная площадь земельного участка, кв. м	н.у.	201481
Минимальные отступы от границ земельного участка, м	н.у.	-
Максимальный процент застройки, %	н.у.	-
Предельная этажность (высотность, м)	н.у.	-

На планируемой территории индустриального парка «Богучарский» предусматривается строительство производственно-коммунальных объектов III-V классов санитарной опасности. Проектом планировки определены нормативные санитарно-защитные зоны предприятий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

В дальнейшем на стадии проектирования для промышленных объектов, входящих в состав индустриального парка «Богучарский» будут установлены индивидуальные санитарно-защитные зоны.

Планируемые параметры создаваемого индустриального парка «Богучарский» соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов Залиманского сельского поселения.

3.3 Основные направления развития объектов производственного назначения

Проектом планировки предусматривается размещение на планируемой территории агропромышленного индустриального парка «Богучарский» типа

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Greenfield, который создается на абсолютно новом, ранее незастроенном земельном участке.

Агропромышленный парк - индустриальный (промышленный) парк, объекты промышленной инфраструктуры которого используются для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства, в том числе осуществления производства, первичной и (или) последующей промышленной переработки сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия и их реализации, а также оказания услуг по обслуживанию сельскохозяйственного производства и переработки сельскохозяйственной продукции.

Функциональная организация территории выполнена с учетом отраслевых характеристик предприятий, санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований, а также очередности и комплексности строительства.

Функциональное зонирование территории осуществляется с разделением на:

- производственную зону, которая предназначена для размещения производств III-V класса опасности;

- зону объектов административно-делового и общественного назначения. В состав общественно-делового центра, как правило, следует включать объекты офисно-административного назначения, бизнес инкубаторы и т.д.;

- зону объектов транспортной инфраструктуры. В данной функциональной зоне проектом предусматривается размещение автомобильных дорог.

- зону объектов инженерной инфраструктуры. В данной функциональной зоне проектом предусматривается размещение объектов инженерной инфраструктуры (ТП, КНС, водозабор и т.д.).

Функционально-планировочная структура территории индустриального парка «Богучарский» организована в виде кварталов (в границах красных линий транспортных коммуникаций), в пределах которых размещаются

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

45/VII-03.2024.01-ППТ

Лист

45

земельные участки производственных объектов и промышленной инфраструктуры.

Для организации четкой планировочной структуры парка принята модульная система планировки с разбивкой территории на кварталы. Планировочные кварталы разбиваются на участки, размеры которых задаются классом размещаемых предприятий. Членение территории индустриального парка «Богучарский» проездами на кварталы выполнено с учетом зонирования территории по классам опасности предприятий, и в увязке с транспортной и инженерной инфраструктурами парка и его обслуживанием.

Приоритетные виды деятельности – переработка, хранение и упаковка сельскохозяйственной продукции для пищевых и технических целей.

3.4. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Внешние транспортные связи планируемого индустриального парка «Богучарский» обслуживаются автомобильным транспортом. Планируемая территория примыкает северной стороной к автомобильной дороге регионального значения «М «Дон» - Богучар - Петропавловка».

Для осуществления внешних автотранспортных грузовых и пассажирских связей территории индустриального парка «Богучарский» проектом предлагается организация двух основных съездов на территорию индустриального парка с автомобильной дороги регионального значения «М «Дон»-Богучар-Петропавловка» с примыканием в одном уровне и одного центрального въезда на территорию для пассажирского и индивидуального транспорта.

Внутренняя структура проектируемых автодорог индустриального парка представляет собой сеть межплощадочных дорог, имеющих выходы на внешние направления.

Изм. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист 46

В соответствии с СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНИП 2.05.07-91*» межплощадочные автомобильные дороги соединяют отдельные обособленные производства промышленных предприятий, обеспечивают транспортировку технологических и хозяйственных грузов и доставку обслуживающего персонала. Межплощадочные дороги делятся по назначению, на основные и второстепенные.

Основные автомобильные дороги предназначены для перевозки технологических грузов с расчетным объемом, а также хозяйственных грузов и пассажиров.

Второстепенные дороги предназначены для перевозки хозяйственных и вспомогательных грузов, обеспечения подъезда к заправочным пунктам, складам, проезда пожарных, ремонтных и аварийных машин, а также для проезда вдоль линий непрерывного промышленного транспорта и вдоль магистральных и промысловых трубопроводов, линий электроснабжения и коммуникаций. Для этой категории дорог не устанавливается расчетный объем перевозок.

Для обслуживания производственного процесса резидентов индустриального парка необходимо также строительство межплощадочных автомобильных дорог, устройство съездов к участкам резидентов. Для проезда грузовых и длинномерных автомобилей проектом планировки приняты дороги III-в категории. Технические характеристики планируемых дорог приведены в таблице 8.

Таблица 8

Технические показатели планируемых автомобильных дорог

Показатели	Единицы измерения	Межплощадочные дороги
Техническая категория	-	III-в
Число полос движения	шт.	2

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Протяженность	м	7797,3
Ширина проезжей части	м	7
Ширина обочины	м	0,5 с каждой стороны
Общая ширина дороги, м	м	8
Ширина тротуара	м	2
Тип покрытия проезжей части	-	асфальтобетон
Расчетная скорость движения,	км/час	30

Межплощадочные автодороги проектируются в красных линиях шириной 20-22м.

Пассажирский транспорт

Доставка трудящихся на предприятия предусматривается ведомственными автобусами предприятий и легковым индивидуальным автотранспортом.

Транспортная доступность планируемой территории обеспечена общественным пассажирским транспортом (автобусами) на территории г. Богучар, движение которого осуществляется по ул. Транспортная. От с. Залиман планируемая территория расположена в пешеходной доступности. Для улучшения транспортной и пешеходной доступности планируемой территории проектом планировки территории предлагаются к размещению 4 остановки общественного транспорта (по 2 в двух направлениях) и два пешеходных перехода через дорогу «М «Дон»-Богучар-Петропавловка».

В проекте выделяются территории для размещения автостоянок легкового транспорта в общественно-деловой зоне на 252 м/м и на 334 м/м в производственной зоне.

В проекте предусмотрены мероприятия по организации пешеходного движения. В поперечных профилях улиц и дорог проектируются тротуары шириной 2 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			45/VI-03.2024.01-ППТ				
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

3.5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Важным элементом инженерной подготовки территории является вертикальная планировка, назначение которой – привести естественный рельеф в состояние, соответствующее наиболее благоприятным условиям для общего планировочного решения.

С помощью вертикальной планировки формируется основа планировочного решения – улично-дорожная сеть, обеспечивается нормальный отвод поверхностных вод с территории проектируемого земельного участка.

Проектом намечаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- организация и очистка поверхностного стока;
- вертикальная планировка, организация рельефа;
- благоустройство водотоков.

Схема вертикальной планировки территории выполнена по дорогам и проездам в проектных отметках. Существующие и проектные отметки даны по осям дорог и проездов в местах изменения направления и величины уклона.

Схема вертикальной планировки выполнена в увязке с отметками прилегающей территории, с максимальным приближением к существующим отметкам. Отметки верха твердого покрытия дорог и проездов назначены исходя из условий обеспечения их превышения над прилегающей поверхностью земли.

Срезка чернозема предусматривается под основными дорогами, проездами и производственными площадками в среднем от 0,5 м. Дорожная сеть запроектирована с учетом рельефа и позволяет обеспечить нормальный водоотвод с проектируемой территории. Предварительная высота дорожных насыпей составляет 0,1-1,2 м.

Вывод воды будет производиться в проектируемую сеть дождевой канализации, а далее в локальные очистные сооружения со сбросом на рельеф.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			45/VI-03.2024.01-ППТ						
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Учитывая инженерно-геологические условия, планируемая территория в целом характеризуется как благоприятная для строительства.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо проведение полноценных инженерно-геологических изысканий на участке проектирования, с целью определения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории.

3.6. Характеристика планируемого развития инженерной инфраструктуры

Одним из ключевых показателей инвестиционной привлекательности, предлагаемой площадки индустриального парка «Богучарский» является обеспеченность наружной инженерной инфраструктурой, находящейся в непосредственной близости от земельного участка.

Проектом планировки территории предлагается проектировать единую систему размещения инженерных коммуникаций в технических коридорах вдоль автомобильных дорог транспортной инфраструктуры.

Так как список арендаторов и резидентов а, следовательно, конкретных потребностей в инженерных мощностях не определен, технические решения по всем системам требуют детального уточнения при дальнейшей разработке проектной документации проектируемых объектов производственной и инженерной инфраструктуры.

Электроснабжение

Исходя из возможностей подключения к сетям электроснабжения, для присоединения внутренних сетей индустриального парка мощностью 9,12 МВт подойдет резервная мощность сетей ПС 110/35/10 кВ Богучар и ПС 110/35/10 кВ Опорная.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 4.08.2015 № 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и

Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							50

управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков» (далее – Постановление Правительства РФ от 4.08.2015 № 794) регламентируется наличие на территории индустриального парка точки присоединения к электрическим сетям максимальной мощностью не менее 2 МВт, а также наличие на территории индустриального парка мощностей в объеме не менее 0,15 МВт свободной максимальной мощности на каждый свободный гектар полезной площади индустриального парка. В соответствии с данным требованием при общей территории рассматриваемой площадки 60,8 га требуемая мощность составляет 9,12 МВт.

Исходя из возможностей подключения и предварительных технологических условий, выданных филиалом ПАО «Россети Центр»-«Воронежэнерго», технологическое присоединение энергопринимающих устройств ИП «Богучарский» максимальной мощностью 9,12 МВт по второй категории надежности электроснабжения возможно от 4 (четырёх) точек присоединения со следующим распределением мощности:

- кабельные концы строящейся КЛ 10кВ от ПС 110кВ Богучар с максимальной мощностью 2,28 МВт;
- кабельные концы строящейся КЛ 10 кВ от ПС 110кВ Богучар с максимальной мощностью 2,28 МВт;
- кабельные концы строящейся КЛ 10кВ от ПС 110кВ Опорная с максимальной мощностью 2,28 МВт;
- кабельные концы строящейся КЛ 10кВ от ПС 110кВ Опорная с максимальной мощностью 2,28 МВт.

Для электроснабжения площадки индустриального парка «Богучарский» в рамках технологического присоединения планируется установка двух линейных ячеек 10кВ на ПС 110кВ Богучар (комплектные распределительные устройства наружной установки (КРН, КРУН) номинальным током от 500 до 1000 А включительно с количеством ячеек до5 включительно. Установка двух линейных ячеек 10кВ на ПС 110кВ Опорная (комплектные распределительные


Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

								45/ВП-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				51

устройства наружной установки (КРН, КРУН) номинальным током от 500 до 1000 А включительно с количеством ячеек до 5 включительно.

Строительство двух КЛ 10 кВ от ПС 110кВ Богучар до границы участка индустриального парка «Богучарский», ориентировочной протяженностью 1,4 км каждая и строительство двух КЛ 10 кВ от ПС 110кВ Опорная до границы участка индустриального парка, ориентировочной протяженностью 4,4 км каждая.



 Планируемая территория

Строительство ЛЭП 10кВ от границы индустриального парка до проектируемых ТП 10/0,4кВ, протяженностью 2,45 км.

На участке запроектировать и установить 4 КТПН на 4 линейных ввода по 10 кВ, с секционированием по 10/0,4 кВ, с двумя силовыми трансформаторами 10/0,4 кВ мощностью 2500 кВА и четырьмя линейными

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

панелями ЩО70 с автоматическими выключателями 630 и 250 А для присоединения потребителей классом напряжения 0,4 кВ.

Протяженность проектируемой сети электроснабжения 0,4кВ – 1,819 км.

Водоснабжение

Вода на промышленных предприятиях необходима на хозяйственно-питьевые нужды, на пожаротушение, а также для проведения технологических процессов.

Оценка потребности в хозяйственно-питьевом водоснабжении и хозяйственно-бытовой канализации производилась, исходя из предполагаемого количества персонала, занятого на производственных площадках парка, которое, по предварительным оценкам, составило 1200 человек, в числе которых 1000 человек, занятых непосредственно на производстве и 200 человек инженерно-технического и обслуживающего персонала.

Расходы хозяйственно-бытового водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации определены, согласно СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

№ п/п	Водопотребители	Расчетная единица	Емкость	Расхода воды потребителями проектируемой застройки	
				Норма расхода воды (м3/сут.)	Расчет расхода воды (м3/сут.)
Проектируемые здания					
Промышленные объекты					
1	Цеха с тепловыделением св. 84 Дж на 1м2/час	1 чел/смену	1000	0,045	45
2	Душ в промышленных предприятиях	1 душевая сетка в смену	160	0,5	80
Административные здания					
3	Административные здания	1 работающий	200	0,012	2,4
	ИТОГО:				127,4

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист 53
------	--------	------	--------	---------	------	-----------------------	------------

Водоснабжение хозяйственно-бытовое составит – 127,4 куб.м/сут.

Согласно СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения», Таблица 3, на наружное водоснабжение для одного источника пожара требуется от 10 до 40 л/с если объем здания более 20 000 м³ но не более 50 000 м³.

При строительстве здания со степенью огнестойкости здания и классом конструктивной пожарной опасности III, С0, а также категории здания по взрывопожарной и пожарной опасности Г и Д, на наружное противопожарное водоснабжение необходимо 25 л/с. Время длительности пожара для наружного пожаротушения принимается 3 часа. Таким образом потребность в водоснабжении на нужды противопожарного водопровода составит 25 л/с в течение 3 часов (1 л/с = 3,6 м³/ч) или 270 м³/пожар для объекта с самым большим потреблением воды на противопожарные нужды.

Согласно СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности», Таблица 2, при объеме производственного здания от 5 000 м³ до 50 000 м³ потребность во внутреннем противопожарном водоснабжении составляет 2×2,5 л/с. Таким образом, на внутренний противопожарный водопровод необходимо 5 л/с. Время длительности пожара для пожарных кранов принимается 3 часа (либо равным времени работы автоматической системы пожаротушения при установке кранов на системах автоматического пожаротушения). Потребность в объеме воды на внутренний пожарный водопровод составит 54 м³/пожар.

Общие объёмы на хозяйственно-бытовое водоснабжение и пожаротушение должны быть уточнены при разработке проектной документации.

Согласно техническим условиям, выданным МКП «БОГУЧАРКОММУНСЕРВИС» водоснабжение планируемой территории предусмотрено от действующего водопровода г. Богучар, проходящего от

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

									45/ВП-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					54

Конструкцию водозаборных скважин следует выбирать исходя из общих геологических и гидрогеологических условий участка размещения водозабора: глубин залегания водоносных горизонтов, подлежащих вскрытию и эксплуатации; литологии пород, слагающих водоносный горизонт; необходимого диаметра скважины и наибольшей технико-экономической целесообразности способа бурения в конкретных условиях.

Дебит скважин, качество воды подтверждается фактическими замерами после сооружения скважины.

Планируемое устройство системы водоснабжения относится к первой категории, и при наличии от 1 до 4 рабочих скважин должно предусматриваться устройство 1 резервной скважины. Расстояние между проектируемыми скважинами должно быть не менее 100 метров.

Организации, эксплуатирующие водозаборные сооружения с использованием подземных источников водоснабжения, обязаны осуществлять производственный контроль за состоянием источников водоснабжения и водозаборных сооружений путем ведения систематических наблюдений: за уровнем воды в наблюдательных скважинах режимной сети; за качеством подземных вод в пределах первого пояса зоны санитарной охраны; за состоянием водозаборных сооружений; за дебитом эксплуатационных скважин, качеством воды, откачиваемой из них, динамическим уровнем и условно статическим уровнем при остановке скважины.

Водоотведение

Планируемый объем водоотведения от капитальных объектов создаваемого ИП «Богучарский» составит – 127,4 куб.м/сут.

Согласно техническим условиям выданным МКП «БОГУЧАРКОММУНСЕРВИС» имеется техническая возможность подключения к центральной системе водоотведения.

Точка подключения к хозяйственно- бытовой канализации, расположена в

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

по адресу: г.Богучар, ул. Освобождения на расстоянии 500 метров от границ индустриального парка.

Хозяйственно-бытовая канализация планируется самотечной и напорной. По трубам самотечной канализации сток подается в комплектную канализационную насосную станцию (далее – КНС), затем напорной сетью сток подается к границе участка в колодцы с расходомерами и задвижками. Далее от этих колодцев до очистных сооружений.

Общая протяженность проектируемой сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации диаметром 315 мм – 3,006 км.

Общая протяженность двух ниток проектируемой сети напорной хозяйственно-бытовой канализации диаметром 160 мм – 0,465 км. Также планируется запроектировать КНС производительностью – 50 куб.м/час.

Ливневая канализация

Возможность подключения к сетям ливневой канализации в настоящее время отсутствует.

С территории строительства межплощадочных дорог в создаваемом индустриальном парке «Богучарский» предусматривается организованный отвод атмосферных осадков открытой и закрытой сетью дождевой канализации.

Вода во время дождя или таяния снега по поперечным и продольным уклонам проезжей части стекает в дождеприёмники. Дождеприёмники устраиваются на уровне проезжей части в пониженных местах автомобильной дороги и ограждены с внутренней стороны бордюрами. Через дождеприёмники вода попадает в дождеприёмные колодцы, откуда по трубам присоединения - в проектируемую сеть дождевой канализации и далее в локальные очистные сооружения, производительностью – 34,96 куб.м/час, затем очищенные дождевые стоки сбрасываются на рельеф.

Трасса сети ливневой канализации запроектирована вдоль межплощадочных дорог индустриального парка для сбора стоков с автодорог и ливневых стоков от резидентов.

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							57

Ориентировочные расчеты суточного объема поверхностного стока составят – 489,74 м³/сут. Общая протяженность трассы ливневой канализации составляет – 3,375км.

Газоснабжение и теплоснабжение

Потребность в тепловой энергии зависит от категории потребителей и складывается из следующей структуры потребления тепла на: отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение. Централизованная подача горячего водоснабжения и централизованное теплоснабжение резидентов не предусмотрено, источниками возможного приготовления горячего теплоносителя являются индивидуальные тепловые пункты в корпусах резидентов, возможный источник нагрева – газовый котел, электрический бойлер.

Ориентировочный годовой расход тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение составит 106141,5 Гкал / год, ориентировочный расход природного газа составит 14 446,68 тыс. нм/год;

Согласно письму ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 07.10.2024 № БОГ/111 имеется техническая возможность присоединения внутренних сетей промышленного парка «Богучарский» к газопроводу высокого давления (АГРС Богучар), Ду325мм, проектным давлением 0,6Мпа, фактическим 0,56Мпа, расположенным на расстоянии до 250 м от границ планируемого промышленного парка «Богучарский».

На территории промышленного парка планируется установка шкафного газорегуляторного пункта типа ГРПШ-СЭП-13-2ВУ1 при входном давлении газа 0,56 Мпа и максимальной пропускной способностью 23401куб.м./ч, с годовым расходом топлива -16481,59 т.у.т./год.

Планируется прокладка подземного газопровода высокого давления до ШРП и среднего давления от ШРП по кольцевой схеме. Линейная длина трассы газопровода высокого давления – 0,25 км. от границ промышленного

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

							45/ВП-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			58

парка с прокладкой под автомобильной дорогой «Автодорога М»Дон»-Богучар-Петропавловка» методом наклонно-направленного бурения. Линейная длина трассы газопровода низкого давления – 2,335 км. Материал газопровода – полиэтиленовые трубы.

Сети связи

Исходя из планируемого количества производственных корпусов универсального назначения (ориентировочно 46 корпусов), размещенных на земельном участке, планируемом для строительства индустриального парка, необходимо выполнить устройство волоконно-оптической линии связи в кабельной канализации количеством оптоволоконных пар 500, принимаем ввод в каждый корпус 10 оптоволоконных пар плюс оставляем резерв 40 пар. Длина кабельной канализации от точки врезки на северной границе ЗУ составит 1,470 км.

Необходимая скорость передачи данных 100 Мбит/с, которой достаточно для просмотра онлайн видео, подключения телефонной связи и другого телекоммуникационного и вспомогательного оборудования.

3.7 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

На территории создаваемого индустриального парка «Богучарский» запланированы к размещению: объекты транспортной и инженерной инфраструктуры, зоны планируемого размещения зданий, строений и сооружений для потенциальных резидентов.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 4.08.2015 № 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков» создаваемый индустриальный парк «Богучарский» соответствует следующим требованиям:

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

											45/ВП-03.2024.01-ППТ	Лист
												59
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							

- площадь территории индустриального парка более 8 га и составляет 76,0036 га;

- в состав территории индустриального парка входят земельные участки, относящиеся к категории земель – земли населенных пунктов;

- не менее 50 процентов площади территории индустриального парка является полезной площадью территории индустриального парка и не менее 50 процентов полезной площади территории индустриального парка предназначено для размещения и ведения промышленного производства потенциальных резидентов;

- территория создаваемого индустриального парка обеспечена транспортным сообщением с ближайшими населенными пунктами.

3) коммунальная инфраструктура создаваемого индустриального парка отвечает следующим требованиям:

- возможность обеспечения территории индустриального (промышленного) парка электрической энергией максимальной мощностью не менее 2 МВт;

- наличие возможности подключения потребителей к сетям газоснабжения;

- наличие возможности подключения потребителей к системе водоснабжения и водоотведения;

4) создание индустриального парка осуществляется с учетом генерального плана Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории создаваемого индустриального парка «Богучарский» представлены в таблице 9.

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							60
Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

Таблица 9

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Территория в границах проекта планировки :	га	76,0036	76,0036
1.2	Территория в границах индустриального парка	га	-	76,0036
1.2.1	Зоны планируемого размещения объектов производственных предприятий	га	-	45,8838
1.2.2	Зона планируемого размещения объектов административно-делового и общественного назначения	га	-	3,8844
1.2.3	Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры	га	-	20,1481
1.2.4	Зона планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры	га	-	6,0873
1.2.5	Коэффициент застройки в границах индустриального парка	%	-	80
1.2.6	Коэффициент плотности застройки в границах индустриального парка		-	2,4
1.2.7	Планируемое количество рабочих мест	мест	-	1200
2	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
2.1	Протяженность внешних автодорог, проходящих вдоль парка	км	1,3	1,3
2.2	Протяженность улично-дорожной сети в границах индустриального парка - всего	км	-	7,797
2.3	Плотность улично-дорожной сети в границах индустриального парка	км/кв.км	-	10,25
2.4	Парковки	м/м	-	586
3	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
3.1	Водоснабжение			
3.1.1	Хозяйственно-бытовое водопотребление	куб.м/сут.	-	127,4
3.1.2	Пожаротушение	м ³ /пожар	-	54
3.1.3	Протяженность трассы	км	-	5,195
3.2	Водоотведение			

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ППТ	Лист
							61

3.2.1	Водоотведение	куб.м/сут.	-	127,4
3.2.2	Протяженность трассы	км	-	6,381
3.2.3	КНС (1 шт)	куб.м/ч	-	50
3.3	Ливневая канализация			
3.3.1	Объем стоков	куб.м/сут.	-	489,74
3.3.2	Протяженность трассы	км	-	3,375
3.3.3	ЛОС (1шт)	куб.м/ч	-	34,96
3.4	Электроснабжение			
3.4.1	Электропотребление	МВт	-	9,12
3.4.2	Протяженность трассы	км	-	2,45
3.4.3	КТПН (4 шт)	кВА	-	2500
3.5	Газоснабжение и теплоснабжение			
3.5.1	Расход газа	тыс. нм/год	-	14446,68
3.4.3	ШРП	куб.м/ч	-	23401
3.4.4	Протяженность трассы	км	-	3,812
3.5	Связь			
3.5.1	Протяженность трассы	км	-	1,470

4. Обоснование очередности планируемого развития территории.

Реализация данного проекта планировки предусматривает две очереди строительства:

1 очередь – строительство инженерной и транспортной инфраструктуры индустриального парка «Богучарский»;

2 очередь – строительство производственных предприятий на территории индустриального парка «Богучарский».

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

Чрезвычайная ситуация (далее - ЧС) — обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде,

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

							45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			62

значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

На проектируемой территории возможны аварии на системах жизнеобеспечения энерго-, тепло-, водоснабжения и канализации.

Для их ликвидации и подачи энергоносителей потребителям по дублирующим сетям в городе создается штаб по ликвидации ЧС. Кроме того, постоянно действуют службы экстренного реагирования города.

Наиболее опасными природными явлениями являются грозы, сильные морозы, ливни, снегопады, гололед, сильные ветры со скоростью 30 м/сек (ураганы).

При урагане возникают сильные разрушения зданий и сооружений, опрокидывание машин, лесоповал с завалами дорог, опрокидывание опор линий электропередачи.

К основным группам заблаговременно предупредительных мероприятий по снижению возможных разрушений и потерь при ураганах относятся оценка и проверка прочности относительно слабых элементов конструкций зданий и их укрепления с целью обеспечения сохранности при воздействии ураганных ветров.

Важной задачей является организация своевременного оповещения с целью отключения электроэнергии на объекте строительства и обеспечения безопасности населения.

Затопление территории и подтопление фундаментов при ливневых дождях предотвращается сплошным водонепроницаемым покрытием, устройством

Изм. № подл.	Изм. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ППТ	Лист
							63

привести к нарушению электроснабжения потребителей, поражению людей электрическим током, получению травм и ожогов различной степени тяжести, возникновению пожаров.

Потенциально опасные объекты на планируемой территории отсутствуют.

Источниками чрезвычайных ситуаций на рассматриваемой территории могут являться транспортные магистрали – автомобильная дорога регионального значения М «Дон» - Богучар-Петропавловка.

При транспортировке легко воспламеняемых жидкостей (далее – ЛВЖ) и сжиженного углеводородного газа (далее – СУГ) автомобильным транспортом возможно возникновение чрезвычайных ситуаций, связанных с разрушением емкостей.

С точки зрения потенциального воздействия на окружающую среду, аварийное разрушение цистерны с ЛВЖ, СУГ сопровождается:

- проливом ЛВЖ, СУГ;
- термическим воздействием пожара пролива на окружающую среду, персонал и оборудование в случае воспламенения ЛВЖ, СУГ;
- поражением ударной волной при взрыве.

Аварийно-спасательные и другие неотложные работы в зонах ЧС требуется проводить с целью срочного оказания помощи населению, которое подверглось непосредственному или косвенному воздействию разрушительных и вредоносных сил природы, техногенных аварий и катастроф, а также для ограничения масштабов, локализации или ликвидации возникших при этом ЧС.

Комплексом аварийно-спасательных работ необходимо обеспечить поиск и удаление людей за пределы зон действия опасных и вредных для их жизни и здоровья факторов, оказание неотложной медицинской помощи пострадавшим и их эвакуацию в лечебные учреждения, создание для спасенных необходимых условий физиологически нормального существования человеческого организма.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			45/VII-03.2024.01-ППТ							66
			Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

ЧС природного характера

В соответствии с картами общего сейсмического районирования Российской Федерации ОСР-97 /25/ на территории Воронежской области могут происходить пятибалльные землетрясения по шкале MSK с частотой реализации 1 раз в 500 лет ($2 \cdot 10^{-3}$ 1/год) и шести балльные по шкале MSK с частотой реализации 1 раз в 5 тысяч лет ($2 \cdot 10^{-4}$ 1/год). Для территории Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области уровень опасности землетрясений составляет менее 6 баллов.

Участок проектирования относится к территории потенциально подтопляемой в результате экстремальных природных ситуаций (техногенных аварий и катастроф).

Сильные ветры

Для максимальной скорости ветра 29 м/с, характерной для территории г. Воронеж с повторяемостью 1 раз в 10 лет, в соответствии с Методикой оценки последствий ураганов, следует ожидать разрушения средней степени воздушных и наземных линий электропередачи и связи. Слабая степень разрушения может быть у зданий с легким металлическим каркасом и трансформаторных подстанций закрытого типа.

При ветровых нагрузках (штормовые и ураганные ветры) наружные элементы проектируемых сооружений необходимо рассчитывать на восприятие ветровых нагрузок при скорости ветра 30 м/сек, в соответствии с требованиями СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*» (далее - СП 20.13330.2016).

Осадки

Для территории Подгоренского городского поселения Подгоренского муниципального района Воронежской области опасность гололедно-изморозных явлений составляет 2 балла. Толщина гололедной стенки, возможная 1 раз в 5 лет, составит 10 мм (средний риск). Указанные данные

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	67

приведены для провода, расположенного на высоте 10 м, толщиной 1 см. Плотность гололеда приведена к 0,9 г/куб.см.

Повторяемость интенсивных осадков (20 мм и более в сутки) в Подгоренском городском поселении Подгоренского муниципального района Воронежской области составляет более 1 раза в год (очень высокий риск). Степень опасности сильных дождей составляет 2 балла.

На рассматриваемой территории снегопады с интенсивностью 20 мм в сутки встречаются более 1 раза в год (очень высокий риск). Степень опасности сильных снегопадов составляет 1 балл.

Для рассматриваемого региона среднее многолетнее число дней с сильным туманом (видимость менее 100 м) составляет более 1 в год (очень высокий риск). Степень опасности сильных туманов составляет 1 балл.

Выпадения губительного града (диаметром 20 мм и более) менее 1 дня в год соответствует 1 баллу опасности. Среднее многолетнее число дней с градом (диаметром 20 мм и более) составляет 0,5 - 1,5 в год (низкий риск).

Степень опасности гроз и градобитий для рассматриваемого региона составляет 3 балла.

Для рассматриваемого региона снеговые нагрузки до 1 кПа возможны 1 раз в два года.

Для рассматриваемого региона повторяемость метелей составляет более 1 раза в год (очень высокий риск). Степень опасности метелей - 3 балла.

Защита территории от опасных природных процессов:

- атмосферные осадки (сильный дождь, ливень) – подтопление территории необходимо предотвращать планировкой территории с уклонами в сторону приёмных колодцев ливневой канализации и пониженного рельефа;

- металлические и железобетонные конструкции необходимо защищать от коррозии в соответствии с требованиями СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85»;

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			45/VII-03.2024.01-ППТ						
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЗАЛИМАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
БОГУЧАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от « 01 » августа 2024 г. № 50
с. Залиман

**О подготовке проекта планировки
территории, земельного участка
с кадастровым номером
36:03:0700001:114**

В целях реализации Генерального плана Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района, утвержденным решением Совета народных депутатов Залиманского сельского поселения от 27.08.2012 года № 101, с правилами землепользования и застройки поселения, утвержденными решением Совета народных депутатов Залиманского сельского поселения от 27.08.2012 года № 102, Уставом Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области утвержденным решением Совета народных депутатов Залиманского сельского поселения Богучарского муниципального района 29.09.2011 года № 60, администрация Залиманского сельского поселения **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить задание на подготовку документации по планировке территории, земельного участка с кадастровым номером 36:03:0700001:114 с. Залиман, ул. Степная, 4 Богучарского района Воронежской области.
2. Приступить к подготовке документации по планировке территории, земельного участка с кадастровым номером 36:03:0700001:114 с. Залиман, ул. Степная, 4 площадью 760036 кв.м.
3. Обнародовать данное постановление в информационном вестнике органов местного самоуправления Залиманского сельского поселения.
4. Предложить физическим и юридическим лицам со дня официального опубликования настоящего постановления до дня проведения публичных слушаний предоставить в администрацию Залиманского сельского поселения (с. Залиман, ул. Малаховского, 15) предложения о порядке, сроках подготовки и содержания проекта планировки указанной в п. 2 настоящего постановления.
5. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Залиманского
сельского поселения



С. А. Лунев

Инд. № подл.	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							75

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на разработку документации по планировке территории в с. Задиман, ул.
Степная, 4 Богучарского муниципального района
Воронежской области (36:03:0700001:2)

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект планировки территории Проект межевания территории
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Администрация <u>Задиманского</u> сельского поселения <u>Богучарского</u> муниципального района Воронежской области
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Бюджет областной, местный
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики	Вид и наименование: Индустриальный парк « <u>Богучарский</u> » типа “Greenfield” Назначение: агропромышленный парк Местоположение: кадастровый квартал 36:03:0700001 Границы территории проектирования приняты в соответствии с приложением № 1
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	с. <u>Задиман</u> <u>Задиманского</u> сельского поселения <u>Богучарского</u> муниципального района Воронежской области
6	Состав документации по планировке территории	Проект планировки территории разработать в составе основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. <u>Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки территории должны содержать:</u> 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются (красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства); 2) положение о характеристиках планируемого развития территории; 3) положения об очередности планируемого развития территории <u>Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать:</u> 4) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, с отображением границ элементов планировочной структуры;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на разработку документации по планировке территории в с. Залиман,
ул. Степная,4 Богучарского муниципального района Воронежской области
(36:03:0700001:114)

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект планировки территории Проект межевания территории
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Администрация Богучарского муниципального района Воронежской области
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Бюджет областной, местный
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики	Вид и наименование: Индустриальный парк «Богучарский» типа «Greenfield» Назначение: агропромышленный парк Местоположение: кадастровый квартал 36:03:0700001 Границы территории проектирования приняты в соответствии с приложением № 1
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	с. Залейман Залейманского сельского поселения Богучарского муниципального района Воронежской области
6	Состав документации по планировке территории	Проект планировки территории разработать в составе основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. <u>Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки территории должны содержать:</u> 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются (красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства); 2) положение о характеристиках планируемого

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

развития территории;
3) положения об очередности планируемого развития территории

Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать:

- 4) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, с отображением границ элементов планировочной структуры;
- 5) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном программой инженерных изысканий;
- 6) обоснование установленных проектом границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 7) схему организации движения транспорта и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории;
- 8) схему границ территорий объектов культурного наследия (при наличии);
- 9) схему границ зон с особыми условиями использования территории;
- 10) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства;
- 11) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории;
- 12) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, инфраструктур;
- 13) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;
- 14) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 15) обоснование очередности планируемого развития территории;
- 16) Иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

Проект межевания территории разработать в составе основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

		<p><u>Материалы основной (утверждаемой) части проекта межевания территории в текстовой форме должны содержать:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом. <p>Материалы основной (утверждаемой) части проекта межевания территории в графической форме должны содержать:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры; 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории; 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; 5) границы зон действия публичных сервитутов (при наличии). <p><u>Материалы по обоснованию проекта межевания территории в графической форме должны содержать:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) границы существующих земельных участков; 2) границы зон с особыми условиями использования территорий; 3) местоположение существующих объектов капитального строительства; 4) границы особо охраняемых природных территорий (при наличии); 5) границы территорий объектов культурного наследия (при наличии).
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении	<p>Проект планировки территории разрабатывается в границах кадастрового квартала 36:03:0700001 Ориентировочная площадь участка составляет 76 га.</p>

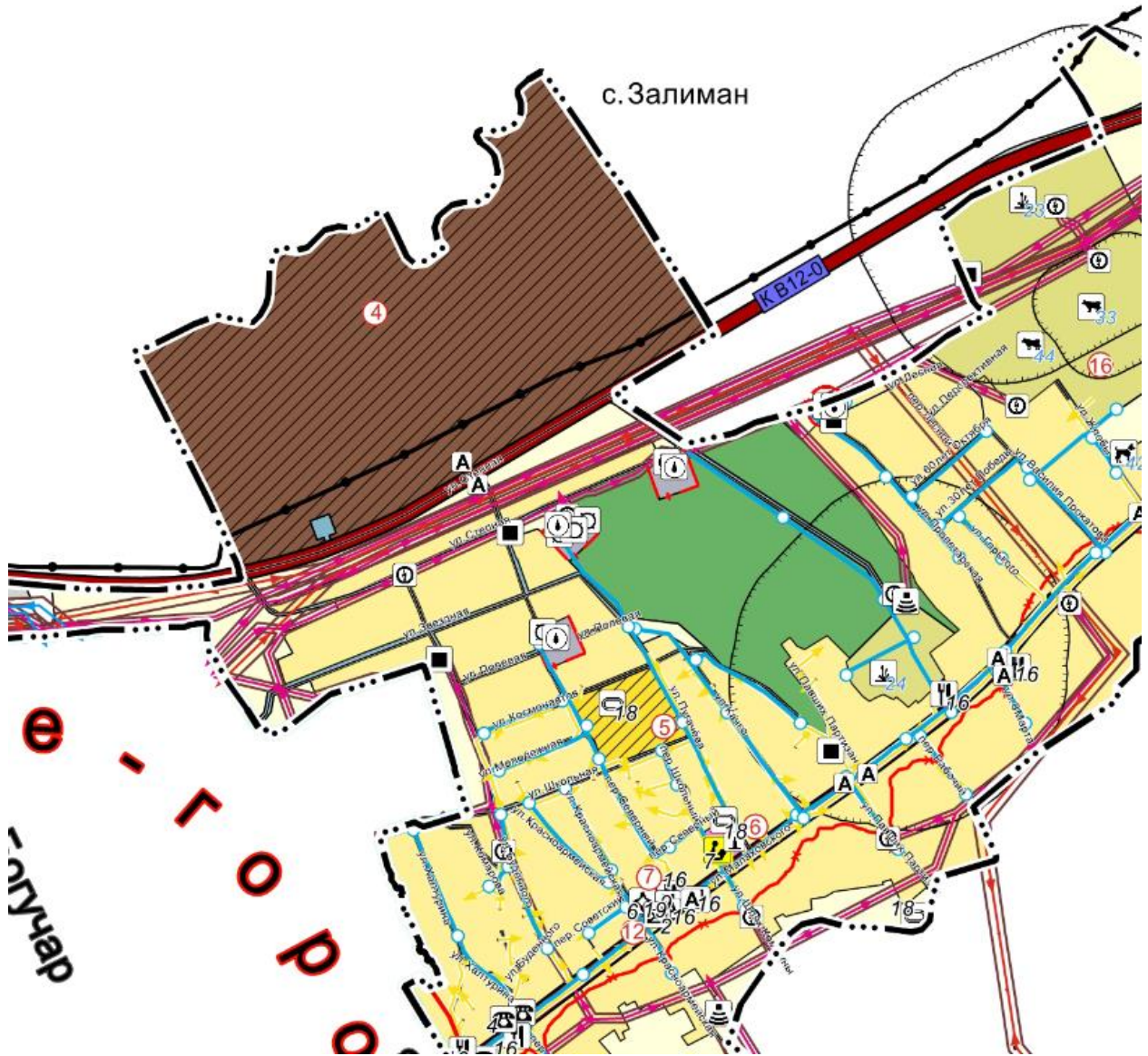
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист 79

	которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	В границах квартала установлены границы следующих земельных участков с кадастровыми номерами: 36:03:0700001:1
8	Цель подготовки документации по планировке территории	Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
9	Нормативные документы	<u>Проект документации по планировке территории выполнить в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая:</u> - Градостроительный кодекс Российской Федерации; - Земельный кодекс Российской Федерации; <u>При разработке проекта документации по планировке территории учесть ранее разработанные и утвержденные:</u> - Схему территориального планирования Воронежской области. - Генеральный план Залиманского сельского поселения. - Правила землепользования и застройки Залиманского сельского поселения. <u>Документы, подлежащие использованию при разработке документации по планировке территории:</u> - Региональные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные приказом Управления АиГ Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115; - СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*; - Постановление Правительства РФ от 04.08.2015 N 794 (ред. от 01.04.2024) "Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков"; - СП 348.1325800.2017 «Индустриальные парки и промышленные кластеры. Правила проектирования»; - "СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий")"; - СанПиН 2.2.182.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ППТ	Лист
							80

Схема расположения территории
индустриального парка «Богучарский»



Территория планируемого индустриального парка

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БОГУЧАРСКИЙ КОММУНАЛЬНЫЙ СЕРВИС»
(МКП «БОГУЧАРКОММУНСЕРВИС»)**

396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. Ленина, 32, офис 4, тел.8 (47366) 2-15-48
ИНН 3603008904 КПП 360301001
Воронежский РФ АО «Россельхозбанк» г. Воронеж
р/с 40702810014010000291; к/с 30101810700000000811; БИК 042007811; E-mail: kommunservis@list.ru

Исх. № 1003 от 28.01.2024

Первому заместителю главы
Богучарского муниципального
района
А.Ю.Кожанову

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на подключение холодного водоснабжения земельного участка
кадастровый номер 36:03:0700001:2, расположенного по адресу:
Воронежская область, Богучарский район, с. Залиман, ул. Степная, 4

1. Срок действия технических условий один год.
2. Планируемое разрешаемое водопотребление определить проектом по согласованию с МКП «Богучаркоммунсервис».
3. Разрешаемый круглосуточный отбор холодной питьевой воды определить проектом и согласовать с МКП «Богучаркоммунсервис».
4. Водоснабжение водой предусмотреть от действующего водопровода г. Богучар, проходящего от ул. Транспортной до дома № 4А проспект 50-летия Победы, диаметр 300 мм, чугун, глубина заложения 2,2 метра.
5. В точке подключения предусмотреть отключающий водопроводный колодец. Диаметр водопровода, диаметр колодца определить проектом. Внутриплощадочные сети и сооружения водоснабжения запроектировать в соответствии с требованиями С.П.31.13330.2012.
6. Для учета воды на вводе на объект предусмотреть монтаж узла учета.
7. В случае размещения на участке потребителей с большим суточным расходом воды на участке предусмотреть строительство автономной системы водоснабжения из артскважины и накопительной емкости по отдельному

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ПШТ	Лист 83

проекту, так как ввиду большой нагрузки на водопроводную систему г. Богучар и сложную геодезию, мощности водопроводной системы ограничены.

8. В целях рационального использования воды, проектом определить мероприятия по ее экономии.

9. Граница эксплуатационной ответственности МКП «Богучаркоммунсервис» запорная арматура в колодце на вводе Ø 300 мм в точке подключения.

10. После выполнения работ получить разрешение на подключение и эксплуатацию.

Директор
МКП «Богучаркоммунсервис»

Войтиков В.В.

исполнитель начальник водопроводного участка
Мамченко Александр Евгеньевич 8(47366)2-15-48

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VII-03.2024.01-ППТ	Лист
							84



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БОГУЧАРСКИЙ КОММУНАЛЬНЫЙ СЕРВИС»
(МКП «БОГУЧАРКОММУНСЕРВИС»)**

396790, Воронежская область, г. Богучар, ул. Ленина, 32, офис 4, тел.8 (47366) 2-15-48
ИНН 3603008904 КПП 360301001

Воронежский РФ АО «Россельхозбанк» г. Воронеж
р/с 40702810014010000291; к/с 30101810700000000811; БИК 042007811; E-mail: kommunservis@list.ru

Исх. № 10/6 от 28.11.2024

Первому заместителю главы
Богучарского муниципального района
А.Ю.Кожанову

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
на подключение к центральной системе водоотведения земельного участка
кадастровый номер 36:03:0700001:2, расположенного по адресу: Воронежская
область, Богучарский район, с. Залиман, ул. Стенная, 4

1. Срок действия технических условий один год.
2. Подключение (техническое присоединение) предусмотреть в существующий канализационный колодец Ø 1 метр, расположенный: г. Богучар, ул. Освобождения согласно схеме. Схема прилагается.
3. Трассу прохождения определить проектом.
4. Объем сбрасываемых сточных вод не должен превышать 150 м3/сутки.
5. Обеспечить качество хозяйственно-бытовых сточных вод согласно технологическому процессу станции биологической очистки, а именно:

- БПК полн.	-	210 мг/л
- Взвешенные вещества	-	200 мг/л
- Аммонийный азот	-	25 мг/л
- Фосфаты	-	10 мг/л
- ПАВ	-	7 мг/л
- Нефтепродукты	-	2 мг/л
6. Ливневую канализацию предусмотреть согласно ландшафту. МКП «Богучаркоммунсервис» прием и переработку ливневых вод не производит.
7. Граница эксплуатационной ответственности канализационный колодец в точке подключения.
8. После выполнения работ получить разрешение на подключение и эксплуатацию.

Директор
МКП «Богучаркоммунсервис»

исполнитель
начальник канализационного участка
Гальцов Сергей Георгиевич 8(47366)2-15-48



V.V. Войтиков

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	45/VI-03.2024.01-ПШТ	Лист 85



Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

45/VII-03.2024.01-ПШТ