Изделие А-744М-01Технические условияЕФСК.461531.002 ТУЕФСК.461531.002

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Проект**  **развития территории**      **2023 г.** | | |
|  | | |
|  | | |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | | | |
|  |  |  |  |  | Тульская область, Заокский район, МО Малаховское | | | |
|  |  |  |  |  |
| Изм. | Лист | № докум. | Подп. | Дата |
|  | |  |  |  | Проект развития территории земельного участка с К№ 71:09:010327:338  Пояснительная записка | Лит. | Лист | Листов |
|  | |  |  |  |  |  |  |
|  | |  |  |  |  | | |
|  | |  |  |  |
|  | |  |  |  |  | | |

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**1. Исходные данные.**

1. Исходные данные.

Проект развития территории земельного участка с кадастровым номером 71:09:010327:338, общей площадью 1773 кв.м., РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: Российская Федерация, Тульская область, Заокский район, д. Новоселки разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ. Проект направлен на реализацию принципиальных решений с целью более рационального использования земельных ресурсов, регулирования застройки с учетом местных условий и максимального сохранения природного ландшафта и охраны окружающей природной среды.

**Участок граничит:**

- с севера – земельный участок с кадастровым номером **71:09:010327:324, вид разрешенного использования - рынки**;

- с востока – земельный участок с кадастровым номером **71:09:010327:90, вид разрешенного использования – для предпринимательства (размещение торговых объектов)**

- с юга – земли муниципального образования Заокский район, границы сформированы в существующих границах оврага.

- запада - земельный участок с кадастровым номером **71:09:010327:337, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).**

**категория земель земельного участка с кадастровым номером 71:09:010327:338 - Земли населенных пунктов**;

**разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 71:09:010327:338 - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).**

**Доступ к земельному участку обеспечивается с восточной стороны.**

**вид права:** собственность.

**Вид территориальной зоны**

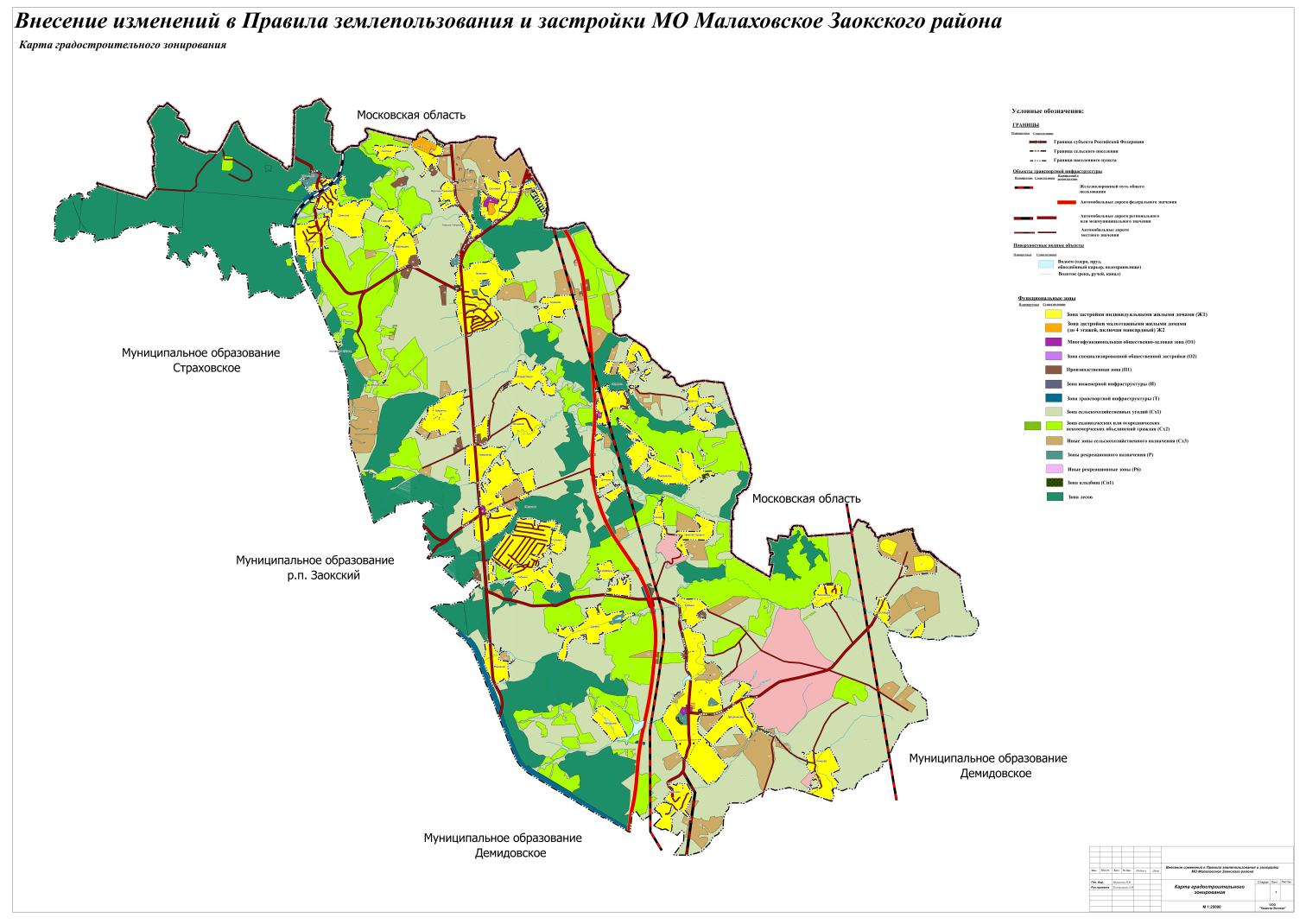
*(Правила землепользования и застройки муниципального образования Малаховское Заокского района Тульской области, далее – ПЗЗ МО Малаховское):*

- Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

**- Местоположение земельного участка относительно функциональных зон**

*(Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ МО Малаховское Заокского района Тульской области):*

* с севера граничит с территориальной зоной Ж1 (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами);
* с востока граничит с территориальной зоной Ж1 (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами);
* с юга граничит с территориальной зоной Ж1 (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами);
* с запада граничит с территориальной зоной Ж1 (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами).
* На данной территории планируется размещение не капитального торгового павильона.



**2. Природно-климатические условия.**

Климат Заокского района умеренно-континентальный и является характерным для севера Тульской области. Для такого климата типичны умеренно холодные зимы со средней температурой января около -10 С°, и не жаркое, умеренно теплое лето, со среднемесячной температурой июля около +18 С°.

Сезонность проявляется достаточно четко. Зима длится дольше других сезонов - около 150 дней в году и характеризуется умеренным холодом и ярко выраженным устойчивым снежным покровом, лето же не очень продолжительно – около 90 дней. Осень и весна длятся всего около двух месяцев каждая.

Среднегодовой баланс влаги характеризуется как положительный. В соответствии со СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология» климат и природные условия характеризуются следующими показателями:

- расчетная зимняя температура воздуха - 28°С;

- среднегодовое количество атмосферных осадков - 630 мм;

- преобладающее направление ветров: Ю-З.

В соответствии со СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» участок относится:

- к III району по весу снегового покрова - 180 кг/м.кв;

- к I району территории по давлению ветра - 23 кг/м.кв.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта составляет 1,5м.

**3. Характеристика земельного участка.**

Земельный участок, предполагаемый под размещение не капитального торгового павильона расположен по адресу: Тульская область, Заокский район, д. Новоселки.

Данная территория находится за пределами зон охраны памятников истории и культуры, расположена вне водоохранных зон водных объектов. На рассматриваемой территории отсутствуют памятники природы, особо охраняемые объекты, естественные экосистемы, включающие в себя дикие виды флоры и фауны, занесенные в Красную книгу России.

**4. Обоснование целесообразности использования**

**территории с видом разрешенного использования**

**« рынки»**

Земельный участок с кадастровым номером 71:09:010327:338 расположен в удобном месте для осуществления предпринимательской деятельности, смежные участки уже используются под предпринимательскую деятельность. Земельный участок планируется использовать для розничной торговли.

В соответствии с ПЗЗ МО Малаховское данная территория находится в территориальной зоне Ж1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами, в которой установлены виды разрешенного использования, приведенные в таблице. А так же установлены вспомогательные виды разрешенного использования, одним из которых является - Рынки (Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

**Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 |
| Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | 2.7.2 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 | 3.4 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 3.5.1 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 |
| Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.1 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| **Условно-разрешенные виды использования** | | |
| Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | 3.2.4 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Медицинские организации особого назначения | Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги) | 3.4.3 |
| Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | 3.7 |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 |
| Религиозное управление и образование | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7.2 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки общего назначения | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | 13.0 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;  размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | 13.2 |

**5. Санитарно-защитные зоны.**

В границах земельного участка отсутствуют существующие санитарно-защитные зоны. Планируемый не капитальный торговый павильон не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека и санитарно-защитная зона для него не устанавливается.

**6. Обоснование планировочной организации земельного участка**

Целью данной работы является разработка проекта развития территории для установки не капитального торгового павильона.

Для данной территории проектом предусматривается один въезд (выезд).

**7. Транспортная инфраструктура.**

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемой территории выполнены с учетом сложившейся автомобильно-дорожной сети, на основании документации Генерального плана МО Малаховское.

**8. Инженерное обустройство**

Электроснабжение не капитального торгового павильона будет осуществляться от автономного бензинового генератора (**бензиновый генератор** – это устройство, состоящее из **бензинового** двигателя, на валу которого установлен **генератор** электрического тока), который будет вырабатывать двухфазный (220 V), устанавливаться генератор будет только на открытом пространстве.

Для осуществления водоснабжения торговой площади на земельном участке будет выкопан колодец (**Колодец** — это своеобразная шахта, в среднем глубиной 10—15 метров, в которой накапливается **вода** из ближайшего водоносного горизонта) на расстоянии не менее пяти метров от проезжей части.

Также для комфортных условий работы на земельном участке будет установлен септик (септик или автономная система канализации, представляет собой простейшее очистное сооружение, в которое проходят канализационные стоки и пошагово очищаются. После него стоки разделяются на механический осадок и на воду — вода впоследствии, проходя через фильтрационную систему уходит в грунт, а осадок (ил) откачивается ассенизационной машиной. Прием бытовых стоков будет осуществляться в септик.

**9. Охрана окружающей среды.**

Проблемы охраны окружающей среды и рационального природопользования не могут быть решены без постоянно действующего механизма предупреждения, локализации и ликвидации отрицательных антропогенных воздействий от планируемой и осуществляемой деятельности, а также их последствий.

Одним из элементов такого механизма является комплексная оценка состояния окружающей среды, разработка природоохранных и ресурсо-воспроизводящих мероприятий в градостроительной документации.

Мероприятия по охране окружающей среды направлены на сбалансированное решение социально-экономических задач, сохранение благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия и природных ресурсов в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений, укрепления правопорядка в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности.

Основной задачей мероприятий по охране окружающей среды является предотвращение и снижение возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду, и рациональное использование природных ресурсов.

Проектом развития территории предусмотрен комплекс мероприятий по защите окружающей природной среды от загрязнений.

Предусмотрен сбор и хранение твердых отходов в мусоросборниках с последующим их вывозом специализированными организациями на полигоны ТБО.