



Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации
от «12» 09 2013 г. № 117-04


МУП города Сочи "Муниципальный институт генплана" г. Сочи, ул. Советская, 40,
тел.: (8622) 64-83-18, +7-918-603-00-68, факс: (8622) 64-82-83
для корреспонденции: 354061 г. Сочи, ул. Советская, 26, e-mail: migsochi@mail.ru, www.sochiarch.ru

Договор №
ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНПЛАНА

Документация по планировке территории (проект планировки) олимпийского объекта:
«8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи
(проектные и изыскательские работы, строительство)»
1-ый этап: «Автозаправочный комплекс по ул. Пастунская Центрального района г. Сочи»

СОГЛАСОВАНО
ГК «ОЛИМПСТРОЙ»
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ
Г.С. ГУБИН

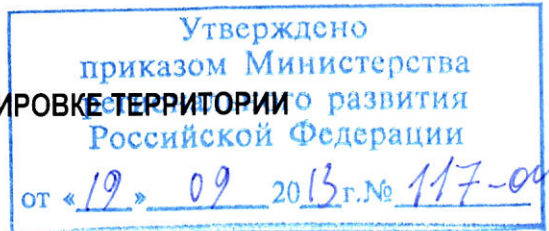
05.03.2013

ЗАКАЗЧИК:	ОАО «НК «Роснефть»	Директор Нач. отдела ПР и РГ ГАП Исполнитель	Пешнов С.Н. Мельникова О.В. Шайтарёнок Е.А. Деева Е.В.
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории Положение о размещении объектов капитального строительства Графическая часть		

2013 г.

05.03.2013
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК
ОЛИМПСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ



1. ТОМ 1. Основная часть проекта планировки территории
2. ТОМ 2. Исходные данные

СОСТАВ ТОМА 1

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1	Чертеж красных линий, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линий обозначающих дороги, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам м 1:500.	ГП-1
-----	---	------

05.09.2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПОСТРОЙ АНИСИМОВА И.И.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки) олимпийского объекта: «8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», пункт 35 Перечня объектов и мероприятий, не включенных в Программу строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, направленных на строительство олимпийских объектов. 1-ый этап: «Автозаправочный комплекс по ул. Пластунская Центрального района г. Сочи», далее «Автозаправочный комплекс по ул. Пластунская», разработана на основании договора.

Целью проекта является разработка градостроительной документации территории, осваиваемой для размещения олимпийских объектов, объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства РФ, Госстроя России:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28 декабря 2010 года № 820);
- ФЗ от 01.12.2007 г. №310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского собрания Сочи от 12.12.2011 года № 210).

1.2. Характеристики планируемого развития территории проектирования

1. Зона планируемого размещения олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс по ул. Пластунская» расположена по ул. Пластунская в Центральном районе г. Сочи.

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 25314 кв. м или 2,53 га.

Участок формируется из частей сформированных земельных участков с кадастровыми номерами: 23:49:0205008:1047, 23:49:0205008:1046 - для размещения олимпийского объекта "8 автозаправочных комплексов в Адлерском, Хостинском и Центральном районах г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)". 1-ый этап: "Автозаправочный комплекс по ул. Пластунская Центрального района г. Сочи.

Градостроительные регламенты в границах проектирования	
Категории земель	Земли населенных пунктов
Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. Минздрава РФ от 21.10.69 г. №297)	вторая
Градостроительные регламенты в соответствии с «ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакции Решения Городского собрания Сочи от 12.12.2011 года № 210).	

05.09.2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г.К.
ОЛИМПИЙСКОГО АНИСИМОВА И

Территориальная зона	"Ж-4" - многоэтажная жилая застройка до 36 метров.
Зоны с особыми условиями использования территории	Зоны ограничений на территории возможных чрезвычайных ситуаций природного характера: - зона «ОГП-О» оползневых процессов.
Зоны особого градостроительного и архитектурного контроля	Зоны объединенные единой архитектурной концепцией



Объекты историко-культурного наследия в границах разрабатываемого проекта планировки территории для размещения олимпийского объекта «Автозаправочный комплекс по ул. Пластунская» отсутствуют.

Планируемый вид разрешенного использования для формируемого участка: «Автозаправочный комплекс».

2. Цели и задачи проекта планировки.

Целью проекта является разработка документации по планировке территории (проект планировки) осваиваемой территории для размещения объектов развития города Сочи как горноклиматического курорта и объектов прилегающих территорий и в соответствии с Федеральным законом ФЗ - 310.

Кроме того, проект планировки разработан в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установления границ земельных участков и сервитутов.

3. Параметры планируемого развития территории.

Краснодарский край - один из самых развитых и обустроенных регионов в России.

Город-курорт Сочи, помимо обслуживания собственного населения, которое составляет 430 тыс. чел., ежегодно дополнительно принимает около 3-х миллионов рекреантов.

Общее количество автотранспорта возрастает со 170 тыс. единиц постоянно зарегистрированных автомобилей - до 500 тыс. в пик курортного сезона (июль-август). Число автомобилей ежегодно увеличивается на 10%.

Другой особенностью Сочи является - протяжённость его транспортных артерий вдоль берега Черного моря на 135 км.

Успешность функционирования города Сочи зависит от уровня развития транспортной системы обслуживания местного населения и всех отдыхающих, от степени организованности самой системы, а также от комфортности проживания жителей в зоне действия транспорта.

Увеличение уровня автомобилизации и рост объемов грузоперевозок в регионе закономерно привел к росту спроса на топливо для автомобилей.

В планировочной структуре города Сочи размещение АЗС увязано с единой системой транспорта и улично-дорожной сети. Это позволяет обеспечить высокий уровень сервисного обслуживания пользователей автомобильных дорог.

На планируемой территории предусматривается размещение объекта «Автозаправочный комплекс» с целью обеспечения автотранспорта нефтепродуктами и сервисное обслуживание.

Согласно СНиП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» 2.07.01.89* п.6.41. автозаправочные станции (АЗС) следует проектировать из расчёта: одна топливораздаточная колонка - на 1200 легковых автомобилей.

Следовательно, олимпийский объект «Автозаправочный комплекс по ул. Пластунская» при наличии 5 топливораздаточных колонок будет обслуживать 6000 автомобилей.

Общая площадь земельного участка для размещения объекта олимпийского строительства федерального значения: «Автозаправочный комплекс по ул. Пластунская» составляет 8858 кв.м.

от «12» 09 2013 г. № 117-01

Данным проектом планировки предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- зона размещения объектов капитального строительства федерального значения: «Автозаправочный комплекс»;
- зона размещения объектов капитального строительства федерального значения: шинный центр "PIRELLI";
- зона планируемого размещения парковок (парковочные места);
- зона планируемого размещения зеленых насаждений;
- зона планируемого размещения объектов вспомогательного назначения АЗС.
- санитарно-защитная зона от топливораздаточных колонок и резервуаров для хранения нефтепродуктов АЗС.

3.1 Сведения о функциональном назначении объекта, состав и характеристика производств, номенклатура услуг.

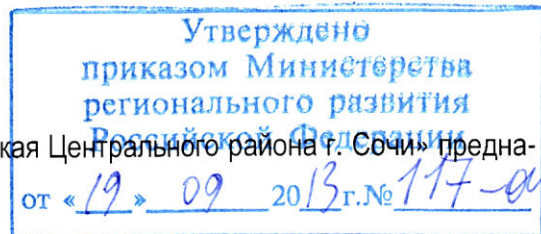
Территория данного проекта планировки предполагает зонирование в соответствии с обеспечением удобства работы, как обслуживающего персонала, так и водителей и пассажиров.

В соответствии с генеральным планом на рассматриваемом участке предусмотрено размещение следующих зданий и сооружений:

1. Здание сервисного обслуживания водителей и пассажиров
2. Заправочный островок ЖМТ
3. Навес над островками ЖМТ
4. Резервуары стальные горизонтальные цилиндрические двухстенные для хранения нефтепродуктов $V = 50$ м.куб.
5. Аварийный резервуар ЖМТ $V = 10$ м.куб.
6. Сливной колодец ЖМТ
7. "Сепаратор "AQUAFIX""
8. Резервуар очищенных стоков $V = 10$ м.куб.
9. Площадка с контейнерами для сбора мусора и нефтепродуктов
10. Пожарный щит с ящиком для песка
11. Указатель пожарных гидрантов
- 12, 12.1, 12.2. Стелла
13. Флагштоки
14. Постоянная парковка легкового автотранспорта на 17 машиномест
15. Площадка самообслуживания: вода, пылесос, подкачка шин
16. Установка рекуперации
17. Молниеприемник
18. Площадка слива АЦ
19. Трансформаторная подстанция БКТП
20. Шинный центр
21. Зарядное устройство для электромобилей
22. Платежный терминал
23. Стоянка велосипедов
24. Дизельная электрическая станция

05.03.2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г.К.
ОЛИМПСКИЙ АНИСИМОВА И



Объект «Автозаправочный комплекс» по ул. Пластунская Центрального района г. Сочи» предназначен для заправки бензином и дизельным топливом.

На территории проектируемого комплекса располагается участок жидкого моторного топлива (далее ЖМТ). На проектируемой участке ЖМТ производится прием, хранение, заправка автотранспорта бензинами марки Супер-98, Премиум-95, Регуляр-92, Форс-92, Д.т. и Форс-Д.т.

Автозаправочный комплекс включает в себя:

- самостоятельный участок жидкого моторного топлива (бензин, дизельное топливо) далее по тексту (ЖМТ);
- шинный центр предназначен для наладки автомобиля на шиномонтажном оборудовании, приобретения шин марки "PIRELLI";
- здание сервисного обслуживания водителей и пассажиров, в котором запроектировано помещение сервисного обслуживания водителей и пассажиров разделенное на зоны.

Зона рабочих мест операторов. К сопутствующим помещениям зоны относятся: помещения операторов, помещения заправщиков и охраны, комнаты управляющего и гардеробной. К вспомогательным помещениям относятся: серверная, электрощитовая, санузел для посетителей (с доступом МГН), женский и мужской санузел, санузел для персонала, подсобное помещение, душевая, комната уборочного инвентаря.

Зона мини-кафе. К мини-кафе относятся помещения: горячий цех, холодный цех, моечной кухонной посуды, подсобного помещения кафе, гардеробная и санузлы для персонала.

Зона магазина. К магазину относятся помещения: склад продовольственных и непродовольственных товаров, холодильная камера.

В помещении торгового зала предполагается продажа продовольственных и непродовольственных товаров на разных стеллажах. Продовольственная и непродовольственная продукция представлена на сборно-разборном торговом оборудовании, размещенном в помещении сервисного обслуживания.

Подвоз и загрузка товара осуществляется с бокового и заднего фасада здания сервисного обслуживания.

Обеспечены условия доступа инвалидов, передвигающихся на колясках, а также устройства для беспрепятственного передвижения инвалидов по горизонтальным коммуникациям в этих помещениях.

4. Обоснование возможности сокращения ориентировочного размера санитарно-защитной зоны планируемых к размещению автозаправочных станций (комплексов) ОАО «НК «Роснефть» в г. Сочи.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона «Об охране атмосферного воздуха» от 04.05.99 г № 96-ФЗ предписано в целях охраны атмосферного воздуха в местах проживания населения устанавливать санитарно-защитные зоны (СЗЗ). Размер СЗЗ определяется на основе расчетов рассеивания выбросов вредных веществ и в соответствии с санитарной классификацией. При проектировании и размещении объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающей вредное воздействие на качество атмосферного воздуха, в пределах городских и иных поселений, а так же при застройке и строительстве городских и иных поселений должен учитываться фоновый уровень загрязнения атмосферного воздуха и прогноз изменений его качества при осуществлении указанной деятельности». СЗЗ является обязательным элементом промышленных объектов, являющихся источниками воздействия на окружающую природную среду и здоровье человека. В соответствии с пунктом 1.2. действующей редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (далее СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промышленной площадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ.

Согласно санитарной классификации и в соответствии с п.8 класса V подраздела 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно-защитной зоны для автозаправочных станций для заправки легкового автотранспорта жидким топливом составляет 50 м.

05.09.2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г.К.
ОЛИМПСКОЙ АНИСИМОВА И.В.

На рассматриваемом автозаправочном комплексе будут внедрены передовые ресурсосберегающие, безотходные и малоотходные технологические решения, позволяющие максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже:

- система закольцовки паров топлива из резервуара в автоцистерну, а также из бака автомобиля в резервуар, позволяющие сократить выбросы на величину не менее 60%;
- использование для выброса избытка образующихся во время слива паров топлива дыхательных клапанов высотой не менее 6,7 м от уровня подстилающей поверхности для обеспечения лучших условий их рассеивания по сравнению с более низкой их высотой;
- установка рекуперации паров, позволяющая сократить выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух на величину не менее 98%;
- система, обеспечивающая «мягкий налив», таким образом, снижая турбулентность потоков жидкости и как следствие, снижение содержания паров, образующихся в резервуарах. Система уменьшает количество паров, образующихся в баках во время их наполнения, и улавливает их. Очищенный воздух поступает в атмосферу через дыхательные клапаны, установленные на высоте 5 м;
- использование видов топлив, отвечающих требованиям Технического регламента "О требованиях к автомобильному и авиационному бензину, дизельному и судовому топливу, топливу для реактивных двигателей и топочному мазуту", принятого Постановлением Правительства РФ №118 от 27.02.2008г.;
- устройство зон благоустройства и озеленения, путем посадки роз, низкорослого можжевельника, а также газонов из многолетних трав;
- ограничение скорости движения автотранспорта по территории не более 5 км/час;
- установка для очистки поверхностного ливневого стока очистных сооружений, позволяющих очищать сточные воды по взвешенным веществам и нефтепродуктам до показателей, не превышающих допустимые для рыбохозяйственных водоемов.

Выполнение перечисленных мероприятий дает возможность значительно сократить размер санитарно-защитной зоны автозаправочного комплекса ОАО «НК «Роснефть» в г. Сочи, определенной в соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

На планируемую территорию для размещения АЗК разработан проект расчетного обоснования размеров санитарно-защитной зоны АЗК и подготовлено экспертное заключение от 31.07.2013 № 6976/03-4. Санитарно-защитная зона от планируемых границ размещения объекта федерального значения Программы «Автозаправочный комплекс» выполнена в соответствии с разработанным проектом.

3. Характеристика развития системы инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектом предусмотрено:

- строительство зданий и сооружений (полный перечень объектов капитального строительства, параметры зданий и сооружений уточняются на стадии рабочего проектирования);
- строительство инженерных сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации (параметры коммуникаций будут определены на стадии рабочего проектирования);
- вынос (перекладка) инженерных коммуникаций (Газопровод высокого давления) будет производится в соответствии с разработанным проектом и техническими условиями согласованными соответствующими органами государственного контроля и надзора. Параметры строительства инженерных коммуникаций будут определены на стадии рабочего проектирования.

Автомобильные проезды и площадки на территории АЗК запроектированы с учетом технологического и противопожарного обслуживания.

Движение транспортных средств по территории АЗК преимущественно одностороннее. Выезд и въезд на территорию АЗК предусмотрены отдельные.

Исполнитель

Деева Е.В.

ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г.К.
ОЛИМПСКОЙ АНИСИМОВА И.М.

05.09.2013

05.09.2013

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР -
ПРОЕКТИРОВЩИК ОТДЕЛА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ Г К
ОЛИМПСТРОИ АНИСИМОВА И

В настоящем документе
Пронумеровано и
скреплено листов,
пронумеровано листов

МУП г. Сочи «Муниципальный
институт генплана» 0791
0050540
МИНСТРОИ РОССИИ
Директор Департамента
координации подготовки К
Олимпийским играм О.В. Зенков
от «18» 09 2013 г.
(подпись)