

УТВЕРЖДЕНО

Приказом

И.о. Генерального директора

АО «ОЭЗ ППТ «Моглино»

«05» февраля 2024г. № 19-ОД

ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

для резидентов ОЭЗ ППТ «Моглино» и иных лиц, являющихся титульными владельцами земельных участков, расположенных в границах территории ОЭЗ ППТ «Моглино»

Настоящие Технические требования распространяются на земельные участки, расположенные в границах территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Моглино» (далее - ОЭЗ), и направлены на обеспечение титульными владельцами таких земельных участков реализации мероприятий, обеспечивающих безопасную эксплуатацию, сохранность зданий, строений и сооружений, охрану атмосферного воздуха, установление санитарно-защитных зон (далее — СЗЗ), соблюдения требований к благоустройству и т. п.

Настоящие требования не ограничены сроком и действуют до даты их отмены.

1. Требования к техническим условиям

1.1. По заявлению заинтересованного лица Управляющей компанией АО «ОЭЗ ППТ «Моглино» (далее — Управляющая компания) выдаются следующие технические условия на подключение/присоединение объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в границах территории ОЭЗ:

- сети водопровода (водоснабжение — центральное, от водозаборных сооружений Управляющей компании. Для хозяйственных и производственных целей предусмотрено использование воды из систем хозяйственно-питьевого и производственно-противопожарного водопровода. Горячее водоснабжение не предусмотрено);

- сети канализации (сети хозяйственно-фекальной канализации, сети ливневой канализации);

- сети электроснабжения (электроснабжение по II категории надежности; точка подключения - в ячейке распределительной подстанции, расположенной на территории ОЭЗ);

- внутриплощадочные автомобильные дороги (примыкание к внутриплощадочным автомобильным дорогам);

- сети телефонной канализации (подключение к сетям телефонной канализации).

В подтверждение требуемого объема потребления должен быть представлен расчет потребления инженерных ресурсов (водобалансовые таблицы, расчет энергопотребления, расчет расхода газа).

Порядок и сроки выдачи технических условий устанавливаются нормативно-правовыми актами Российской Федерации, локальными актами управляющей компании, соглашениями об осуществлении промышленно-производственной деятельности в особой экономической зоне, а в случаях, когда такой срок не

установлен - не позднее 7 рабочих дней с даты получения соответствующего заявления с приложением всех необходимых документов.

1.2. Технические условия на подключение/присоединение к сетям газоснабжения выдает Ресурсоснабжающая организация на основании согласия Управляющей компании на подключение (технологическое присоединение) к внутриплощадочному распределительному газопроводу Управляющей компании и согласия на строительство газопровода на территории ОЭЗ вне границ земельного участка заинтересованного лица (при необходимости строительства газопровода за пределами участка заинтересованного лица).

Природный газ предоставляется на технологические нужды от сети газораспределения (газопровод среднего давления).

Согласие на подключение (технологическое присоединение) к внутриплощадочному распределительному газопроводу предоставляется Управляющей компанией в срок не позднее 30 рабочих дней с даты получения соответствующего заявления и расчёта расхода газа, за исключением случаев, когда иной срок не установлен законом.

1.3. Технические условия на подключение к городской телефонной сети заинтересованное лицо получает у действующего на территории ОЭЗ оператора связи - ОАО «Псковская Городская Телефонная Сеть» либо вправе воспользоваться услугами иного оператора связи.

2. Требования к проектированию

2.1. При проектировании обеспечить соблюдение требований действующих технических регламентов, норм и правил в области проектирования и строительства. Проектирование подводящих внеплощадочных инженерных сетей должно осуществляться строго в соответствии с выданными техническими условиями.

2.2. Проектирование объекта строительства в части разработки планировочной организации земельного участка осуществлять в соответствии с требованиями, установленными «СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»)), утв. Приказом Минстроя России от 17.09.2019 №544/пр (далее — СП 18.13330.2019). При этом предусмотреть максимальный коэффициент застройки не менее 0,5.

Плотность застройки объекта строительства в границах земельного участка должна быть не менее значения показателя минимального коэффициента застройки земельных участков, установленных СП 18.13330.2019.

Максимальная высота здания до конька крыши, максимальная этажность, минимальный отступ от границ земельного участка не подлежат установлению и определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами и проектно-технической документацией.

2.3. В обязательном порядке подлежит согласованию с Управляющей компанией:

- схема трассы подводящих внеплощадочных инженерных сетей;
- проектная документация в части исполнения требований технических условий;
- план земельного участка (общий генплан земельного участка, с расположением основных объектов и сетей);

- технические решения по подключению/присоединению объекта строительства к сетям водоснабжения и водоотведения, технологическому присоединению к электрическим сетям, расчеты-обоснования по объему потребления ресурсов и коммунальных услуг, а также по выбросам и сбросам, воздействию на окружающую природную среду, транспортные схемы и схемы логистики поставок на период строительства и эксплуатации;

- фасады зданий и марка, цвет постоянного ограждения на соответствие архитектурной колористики окружающей застройки и материалам существующих ограждающих конструкций;

- иные документы и информация, требования к согласованию которых установлено нормативно-правовыми актами Российской Федерации, локальными актами управляющей компании, соглашениями об осуществлении промышленно-производственной деятельности в особой экономической зоне, договорами аренды земельных участков и т. п.

3. Требования к производству строительно-монтажных работ

3.1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 ГрК РФ.

Разрешение на строительство в границах муниципального образования «Псковский район» выдается Администрацией Псковского района.

3.2. До начала производства строительно-монтажных работ лицо, осуществляющее строительство, обязано:

- установить временное ограждение в пределах строительной площадки;
- получить в Управляющей компании Акт допуска для производства работ.

3.3. На период строительства въезд и выезд с/на территории(ю) земельного участка должен осуществляться только по согласованным с Управляющей компанией заездам, выполненным на основании полученных технических условий.

3.4. Для обеспечения соблюдения требований в области земельного законодательства и охраны окружающей среды организовать мойку колес автотранспорта и строительной техники в течение всего периода строительства перед выездом с территории земельного участка на внутриплощадочные автомобильные дороги ОЭЗ.

3.5. При выполнении строительно-монтажных работ обеспечить сохранность территории ОЭЗ и объектов, расположенных на территории ОЭЗ, проводить мероприятия по защите существующих коммуникаций и сооружений. В случае повреждения сетей инженерно-технического обеспечения, благоустройства территории и иных объектов инфраструктуры ОЭЗ - выполнить восстановительные работы своими силами или компенсировать потерпевшему лицу затраты на их восстановление.

3.6. Временное складирование грунта, образованного в результате производства строительных работ, должно осуществляться в строго отведенных для этого местах на территории земельного участка, в границах которого осуществляется строительство, либо в местах, установленных Управляющей компанией в границах ОЭЗ, либо за пределами территории ОЭЗ в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

По завершению строительно-монтажных работ обеспечить вывоз грунта с территории земельного участка, в пределах которого осуществлялось его складирование.

4. Требования на благоустройство

4.1. Территория застройки, площадки и проезды должны быть освещены в темное время суток. Расстановка автотранспортных средств должна осуществляться по разработанной схеме, с учетом Правил противопожарного режима РФ. При механизированном открытии въездных ворот должно быть устройство, обеспечивающее возможность ручного открывания. К зданию и ко всем сооружениям должен быть обеспечен свободный доступ (проезд). Не допускается загромождать проезды и подъезды к зданию и пожарным водосточникам. При въезде на территорию должна быть размещена схема движения транспорта с указанием пожарных проездов и источников пожарного водоснабжения. На территории должно быть выделено место для курения.

4.2. Территория земельного участка должна иметь ограждение, однотипное внешнему ограждению ОЭЗ (3D сетка заборная зеленого цвета высотой не более 2800 мм).

4.3. Оформление въездной группы на земельный участок (производственную площадку) исполнить в форме световой стеллы (тумбы, вывески), содержащей информацию об организации, осуществляющей деятельность в границах такого земельного участка, согласно макету, согласованному с Управляющей компанией.

4.4. Титульный владелец земельного участка должен обеспечить надлежащее содержание территории земельного участка, в т.ч.:

- проводить регулярный и своевременный осмотр всех элементов благоустройства (ограждений, зеленых насаждений, бордюров, пешеходных дорожек, малых архитектурных форм, устройств наружного освещения и подсветки и т.д.), и в случае выявления неисправностей и иных несоответствий требованиям нормативных актов — обеспечить их своевременное устранение;
- проведение мероприятий по уходу за деревьями и кустарниками, газонами, цветниками (полив, стрижка газонов и т.д.);
- проведение санитарной очистки труб, дренажей, предназначенных для отвода ливневых и грунтовых вод, от отходов и мусора один раз весной и далее по мере накопления (от двух до четырех раз в сезон);
- по мере необходимости с учетом технического и эстетического состояния проводить очистку, окраску и (или) побелку малых архитектурных форм и элементов внешнего благоустройства (оград, заборов, газонных ограждений и т. п.);
- обеспечить очистку мусоросборников, урн по мере накопления мусора, их мойку и дезинфекцию, окраску или побелку металлических мусоросборников и урн;
- производить регулярную и своевременную уборку территории (мойка, полив, подметание, удаление мусора, снега, наледи, проведение иных технологических операций для поддержания объектов благоустройства в чистоте);
- обеспечить сбор и вывоз отходов по планово-регулярной системе согласно утвержденным графикам.

4.5. Работы по ремонту (текущему, капитальному) объектов благоустройства в границах застройки и территории свободной от застройки включают:

- восстановление и замену покрытий дорог, проездов, тротуаров и их конструктивных элементов по мере необходимости;

- установку, замену, восстановление малых архитектурных форм и их отдельных элементов по мере необходимости;
- однократную установку мусоросборников, урн с дальнейшей заменой по мере необходимости, оборудование и восстановление контейнерных площадок в соответствии с санитарными правилами и нормами;
- обновление зеленых насаждений по мере необходимости;
- восстановление объектов наружного освещения, окраску опор наружного освещения по мере необходимости;
- снос сухих, аварийных и потерявших декоративный вид деревьев и кустарников с корчевкой пней, посадку деревьев и кустарников, подсев газонов, санитарную обрезку растений, удаление поросли, стрижку и кронирование живой изгороди.

4.6. Территория земельного участка, свободная от застройки, должна быть выровнена и спланирована относительно территории в границах застройки.