



**Общество с ограниченной ответственностью  
«СибСтратегСтрой Решения»**

**Регистрационный номер члена саморегулируемой организации  
П-174-003812155187-0293**

**Заказчик – ООО «УМЗ»**

**Реконструкция нежилого здания цеха ИИС-04 с кадастровым  
номером 38:31:000007:1416. Усольский металлургический завод**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного  
участка**

**Том 2**

**29-24-УМЗ-ПЗУ**

Изм	№ док	Подп.	Дата

**2024**



СибСтратегСтрой  
Решения

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СибСтратегСтрой Решения»**

**Регистрационный номер члена саморегулируемой организации  
П-174-003812155187-0293**

**Заказчик – ООО «УМЗ»**

**Реконструкция нежилого здания цеха ИИС-04 с кадастровым  
номером 38:31:000007:1416. Усольский металлургический завод**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного  
участка**

**Том 2**

**29-24-УМЗ-ПЗУ**

Директор  
ООО «СССР»

Т. В. Белорусова

Главный инженер проекта

И. Р. Аюпов

Изм	№ док	Подп.	Дата

**2024**

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





Согласно п. 1 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222, санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

По результатам проведенных расчетов установлено, что при эксплуатации объекта в соответствии с проектными решениями, химическое и физическое воздействие за контуром объекта (граница земельного участка 38:31:000007:1238) не будет превышать санитарно-эпидемиологические требования (1 ПДК и 1 ПДУ).

Таким образом, для рассмотренного объекта «Техническое перевооружение «Усольский металлургический завод» установление санитарно-защитной зоны в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222, а также разработка мероприятий по организации и благоустройству СЗЗ, функциональному зонированию территории СЗЗ, введению ограничений использования близлежащих земельных участков не требуется.

**в) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.**

Участок частично находится в охранной зоне кабельной линии 35 кВ, подходящей к ПС 35/10 кВ для нужд проектируемого объекта. В охранной зоне отсутствуют проектируемые объекты препятствующие доступу к кабельной линии.

Участок частично находится в охранной зоне пункта государственной геодезической сети ЖБИ. Проектом не предусмотрено работ в границах этой зоны.

Участок частично находится в СЗЗ предприятия ООО «Рубин». Проектируемый объект допускается размещать в границах СЗЗ предприятий.

**г) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)**

Генеральный план разработан в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка №РФ-38-2-31-0-00-2024-0012 выданного администрацией г. Усолье-Сибирское 08.04.2024г.

Участок расположен в территориальной зоне «ПЗ-2» - производственная зона 4,5 класса опасности.

Вид разрешенного строительства – 6.2 тяжелая промышленность.

Градостроительные регламенты соблюдены: отступ от границ участка 1 метр, процент застройки менее 50%, высота зданий до 30 метров.

Комплекс благоустройства проектируется строительством проездов, пешеходных дорожек, коммуникаций инженерно-технического обеспечения и элементов благоустройства.

В границах объемов работ расположены следующие объекты:

- Металлургический завод (производственная часть, часть АБК)
- Склад готовой продукции
- ПС 35/10 кВ (сущ., не входит в состав проектируемого объекта)
- Существующее нежилое здание
- Резервное место для 3-го ввода от ТЭЦ для ПС 35/10 кВ (сущ., не входит в состав проектируемого объекта).

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

Общество с ограниченной ответственностью «Усольский металлургический завод» (ООО «УМЗ»)

29-24-УМЗ-ПЗ

Лист

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

- Резервуар охлаждения МНЛЗ V=350 м<sup>3</sup>
- Резервуар 100м<sup>3</sup> (ливневых стоков) 3шт.
- Резервуар охлаждения проката V=100 м<sup>3</sup>
- Здание установки пыле-газоочистки
- Склад противопожарного инвентаря (20-ти футовый контейнер)
- Склад готовой продукции
- Контрольно-пропускной пункт
- Существующее нежилое здание
- Проходная (2 ед)
- Склад металлолома запрещённого к плавке (20-ти футовый контейнер)
- Площадка склада приёма и разделки металлолома в составе: операторная, весы на 80 тонн

**д) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

№	Наименование	Кол-во м <sup>2</sup>	%	Примечание
1	Площадь отвода территории	33815	100	
2	Площадь застройки	8181.78	24.19	
3	Площадь твердых покрытий	9039	26.73	
4	Площадь проектируемого озеленения	3350	9.91	
5	Прочие площади (сущ. покрытия, сущ. озеленение)	13244.22	39.17	

**е) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

Перед началом строительства выполняется планировка территории до проектных отметок.

На участке проектирования отсутствуют опасные гидрометеорологические и геологические явления, дополнительных мероприятий для защиты территории не требуется.

**ж) Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Организация рельефа решена на топооснове масштаба 1:500. Система высот Балтийская. Система вертикальной планировки принята сплошная, выполнена методом красных горизонталей. Проектные отметки назначены с учетом рельефа, примыканий к существующим проездам и улицам, так же отвода ливневых и талых вод. Все проектируемые отметки увязаны с окружающей застройкой. Проектируемые проезды примыкают на существующие отметки существующих проездов. Территория сопрягается с существующим рельефом без перепадов.

Отвод стоков с кровли осуществляется по водосточной системе с выпуском на покрытие проездов и далее по спланированной поверхности с твердым покрытием в дождеприемные колодцы и в аккумулирующие емкости

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

							Общество с ограниченной ответственностью «Услоьский металлургический завод» (ООО «УМЗ»)	
							29-24-УМЗ-ПЗ	
								Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

Отвод дождевых стоков от проектируемого здания осуществляется по спланированной поверхности с твердым покрытием в дождеприемные колодцы и далее в аккумулялирующие емкости.

Продольные уклоны приняты от 4‰ до 20‰, поперечные уклоны приняты не более 20‰.

Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения благоприятных санитарно-гигиенических условий на прилегающей территории к проектируемому объекту предусмотрен полный комплекс работ по благоустройству и озеленению.

На схеме планировочной организации земельного участка, в границах объемов работ, размещены проезды, мусорная площадка, озеленение.

На всех свободных площадях высевается газон с посевом двойной нормой из многолетних трав с добавлением растительного грунта (h-0.20м). Плодородный грунт для озеленения территории привозной. Перед проведение работ по озеленению, привозной плодородный грунт должен пройти биотестирование на пригодность почвы и отсутствия загрязнений.

Для сбора мусора и бытовых отходов запроектирована площадка для установки мусорных контейнеров с отдельным сбором мусора. Контейнерная площадка для сбора твердых коммунальных отходов запроектирована с бетонным покрытием, размеры площадки запроектированы с учетом превышения площади основания контейнеров на 1 м во все стороны. Мусорная площадка находится на расстоянии более 20 метров от жилых и общественных зданий и площадок общего пользования. (СанПин 2.1.3684-21 п.4, СП 42.13330.2016 п7.5)

Покрытие проездов принято из монолитного бетона с армированием на основании из песчано-щебеночной смесь. Отмостка и тротуары запроектированы из монолитного бетона с армированием на основании из песчано-щебеночной смесь.

#### **и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Проезды запроектированы с учетом возможности обслуживания проектируемых и существующих объектов автотранспортом и пожарной техникой.

Связь автомобильного транспорта осуществляется с 3х существующих въездов, с южной и северной стороны существующих подъездных дорог от ул. Тракторная, с восточной стороны с территории смежного участка . Схема движения принята кругового и сквозного типа

В соответствии с СП 4.13130.2013 п.8.2.1. подъезды пожарных автомобилей обеспечены с двух продольных сторон. В соответствии с СП 4.13130.2013 п.8.2.3. ширина проездов обеспечена не менее 3.5 метра, ширина запроектированных проездов 3.5-8.0м. В соответствии с СП 4.13130.2013 п. 8.2.6 расстояние от края фасадов зданий до противопожарных проездов должно быть не более 25м, наибольшее расстояние от запроектированного здания до пожарного проезда 5.0м. Радиусы поворотов приняты 6м. Покрытие проездов и тротуаров принято из материалов, пригодных для проезда пожарных автомобилей в любое время года, с учетом их нагрузки на грунт.

Рядовой посадки деревьев в местах возможных мест проведения спасательных работ, в случае возникновения пожара в здании, с использованием автолестниц (автоподъемников) не предусматривается.

#### **к) зонированию территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

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

Общество с ограниченной ответственностью «Услоьский металлургический завод» (ООО «УМЗ»)

29-24-УМЗ-ПЗ

Лист

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проектом принят принцип функционального зонирования территории земельного участка с учетом технологических связей, санитарно-гигиенических и противопожарных требований. Территория площадки разделена на зоны:

- производственную зону (металлургический завод со вспомогательными технологическими зданиями и сооружениями);
- административно-бытовая зона, пристроенная к Metallургическому заводу.
- складскую зону (площадка склада приёма и разделки металлолома);
- склад готовой продукции.

Инв. № подл.	Подпись и дата						Взам. инв. №					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общество с ограниченной ответственностью «Услоьский металлургический завод» (ООО «УМЗ»)						Лист



