

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
для публичных слушаний
Строительство корпуса №11 АО «НПП «Рубин» по адресу г. Пенза,
ул.Байдукова 2

Введение

Проектная документация Строительство корпуса №11 АО «НПП «Рубин» по адресу г. Пенза, ул.Байдукова 2 разработана проектной организацией АО «Мосэлектронпроект» СРО № П-203-08112018 от 16 апреля 2019.

Данная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, градостроительным кодексом и Постановлением правительства РФ от 16 февраля 2008 года №947 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Принятые технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий, при условии строительства без отклонений от проекта и проведении авторского надзора за строительством.

В состав проектной документации по строительству корпуса №11 АО «НПП «Рубин» вошли следующие разделы:

Состав проектной документации по Строительству корпуса №11 АО «НПП «Рубин» разработанной АО «Мосэлектронпроект».

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1	5/7700-20-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
2	5/7700-20-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка	
3	5/7700-20-АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»	
4	14-16П-КР	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения».	
		Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	
5	5/7700-20-ИОС1	Раздел 5.1 «Система электроснабжения»	
6	5/7700-20-ИОС2	Раздел 5.2 «Система водоснабжения»	
7	5/7700-20-ИОС3	Раздел 5.3 «Система водоотведения»	
8	5/7700-20-ИОС4	Подраздел 5.4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
9	5/7700-20-ИОС5	Подраздел 5.5 «Сети связи»	
10	5/7700-20-ИОС7	Подраздел 5.7 «Технологические решения»	
11	5/7700-20-ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»	

12	5/7700-20-ПОД	Подраздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объекта капитального строительства»	
13	5/7700-20-ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	
14	5/7700-20-ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
15	5/7700-20-ЭЭ	Раздел 10(1) «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	
16	5/7700-20-ТБЭ	Подраздел(1) «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	

1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1005013:1, предназначенный для строительства производственного здания, расположен по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Байдукова, 2 территория АО «НПП Рубин».

Площадь земельного участка в соответствии с кадастровым паспортом составляет 0.1612га.

- участок проектирования граничит: с севера, запада и юга - с территорией, занятой застройкой производственного и складского назначения;
- с востока - с улицей Байдукова.

Земельный участок имеет смежные границы с соседними участками:

Сторона	Сосед смежник (адрес, собственник)	Кадастровый номер	ОКСы соседних смежных земельных участков (название, Кадастровый номер)
Западная	г.Пенза, ул. Гагарина, д.13; ОАО «ППО ЭВТ»	58:29:1005013:9	Склад металлов; № 58:29:1005013:29; Корпус №14; № 58:29:1005013:27; Корпус №15; № 58:29:1005013:26; Здание (сторожевая будка); № 58:29:1005013:25; Здание; №58:29:1005013:24; Корпус №12; №58:29:1005013:28; Здание (склад); №58:29:1005013:31
Северная	г.Пенза, ул. Байдукова, д.6; в\ч №40320	58:29:1005013:6	Нежилое здание, состоящее из литеры А; № 58:29:1005013:11
Южная	Автомобильная дорога по ул. Байдукова	муниципальная собственность	
Восточная			

На рассматриваемой территории расположена существующая застройка производственного назначения: корпус №11 и корпус №12. Существующее здание корпуса №11 предназначено к демонтажу.

По участку проектирования проходят следующие сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация, силовые электрические кабели.

Рельеф рассматриваемого участка ровный с небольшим уклоном в северо-восточном направлении. Значения абсолютных отметок изменяются от 154,48 до 155,62м.

2. Сведения о планируемом использовании участка

На данном участке предусматривается строительство здания производственного назначения. Габаритные размеры проектируемого здания осей - 30,00 м х 11,00 м. За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола 1-го этажа (155,10). Проектом предусматривается устройство подъездных путей ко всем зданиям сооружениям, находящимся на территории проектирования.

3. 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

Физико-геологические процессы, неблагоприятные для строительства, на исследуемом участке не проявляются.

В геологическом строении исследуемого участка до разведанной глубины 10,0 м принимают участие четвертичные аллювиальные отложения (аQ). С поверхности аллювиальные отложения перекрыты современным насыпным грунтом (tQIV).

Грунтовые воды на период изысканий в октябре-ноябре 2019 г. вскрыты на глубинах 6,5-6,7 м, что соответствует абсолютным отметкам 148,1-148,3 м.

Уровень грунтовых вод подвержен сезонным колебаниям. В весенний период возможен подъем уровня грунтовых вод на 1,5 м выше уровней, указанных при бурении.

Грунтовые воды неагрессивные по всем химическим показателям по отношению к бетонам всех марок по водонепроницаемости.

Грунтовые воды неагрессивные по содержанию хлоридов при постоянном погружении и периодическом смачивании по отношению к железобетонным конструкциям.

По отношению к металлическим конструкциям при свободном доступе кислорода грунтовые воды среднеагрессивные.

По степени потенциальной подтопляемости территория относится к неподтопляемой в естественных условиях (III-A), согласно приложения И СП 11-105-97 (часть II).

Глина ИГЭ-2 зоны азрации непросадочная и ненабухающая.

По отношению к углеродистой стали грунты ИГЭ-1, 2 обладают высокой коррозионной агрессивностью.

Грунты ИГЭ-1, 2 (зоны азрации) неагрессивные по отношению к бетонам всех марок по водонепроницаемости и к железобетонным конструкциям.

По относительной деформации морозного пучения при промерзании грунты ИГЭ-1, 2 – среднепучинистые. Нормативная глубина промерзания глинистых грунтов - 1,30 м, насыпных грунтов – 1,91 м.

Категории грунтов по трудности разработки рекомендуется принять по приложению 1-1 ГЭСН 81-02-Пр-2001, согласно следующим пунктам в зависимости от типа землеройных машин:

насыпь – 9в, 8б, 26а, 41а;

глина – 8а, 8б.

В качестве мероприятий по инженерной подготовке территории, проектом предусматривается организация поверхностного стока методами вертикальной планировки.

При разработке проекта учтены вертикальные отметки существующего рельефа, гидрогеологические условия данной территории.

4. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектное решение организации рельефа разработано на основании чертежа генерального плана участка топографической съемки М 1:500.

В проекте применен метод «красных» горизонталей с сечением 0,1м.

Проектом предусматривается выравнивание существующего рельефа на участке проектирования. Величина уклонов по цементобетонному покрытию составляет 13‰ - 58‰. Направление уклона показано на чертеже стрелками.

Отвод ливневых и талых вод осуществляется по спланированной поверхности в понижение рельефа.

5. Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусматривается благоустройство территории: устройство проездов и разворотных площадок усовершенствованным типом покрытия. Перед корпусами №11 устраивается покрытие из металлического настила, устойчивого к воздействию гусеничной техники.

Озеленение территории строительства осуществляется устройством травяного покрова из многолетних трав.

Стоянки для сотрудников, работающих в корпусах №11 и №12, располагается вне территории АО «НПП Рубин», по причине режимной работы предприятия. Въезд личного автотранспорта на участок проектирования проектом не предусматривается.

6. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Въезд на территорию проектирования осуществляется с улицы Байдукова.

На территории проектируемого здания предусматривается устройство бетонного покрытия, обеспечивающих возможность подъезда автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

Конструкция дорожной одежды проездов и площадок: монолитный цементобетон $h=15\text{см}$, В15, F75, W6, армированный, по основанию $h=20\text{см}$ из фракционированного щебня марки 600, уложенного по способу заклинки по песчаному подстилающему слою $h=20\text{см}$.

По краю проезжей части автодорог и площадок укладывается бетонный бортовой камень БР 100.30.15.

Запроектированные проезды обеспечивают выполнение требований правил пожарной безопасности и условий подъезда и размещения на объекте пожарных автомобилей и средств пожаротушения.

7. Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации

Проект корпуса №11 разработан на основании технического задания выданного заказчиком.

Корпус № 11 запроектирован на месте существующего здания складского корпуса № 11.

Проектируемый корпус прямоугольной формы, одноэтажный, с размерами в плане 30х11 м, с антресолью для размещения оборудования инженерных систем. Вертикальная связь между цехом и антресолью выполняется по вертикальной металлической лестнице ЛМ-2.

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф5.1.

Степень огнестойкости здания – II .

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Категория помещения корпуса № 11 по взрывопожарной и пожарной опасности В2.

Кровля корпуса – двухскатная, выполнена из сэндвич – панелей, с наружным организованным водостоком, с элементами снегозадержания. Проектом предусмотрена наружная металлическая лестница ЛМ-1 вдоль оси 1 для выхода на кровлю.

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1 этажа , что соответствует абсолютной отметке 155,20 м.

Пространственная и планировочная организация здания корпуса №11 выбрана исходя из функционального назначения здания и задания заказчика.

8. Обоснование принятых объемно - пространственных и архитектурно- художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

Объемно пространственные и архитектурно-художественные решения приняты на основании эскизного предложения предоставленного заказчиком. Проектируемое здание расположено на земельном участке по адресу: г. Пенза, ул. Байдукова 2.

Принятое в проекте функциональное назначение здания – производственный цех.

Территориальная зона размещения земельного участка – ПК-1.2

Предельные параметры разрешённого строительства прописаны в градостроительном плане земельного участка (приложение А к шифру 5/7700-20-ПЗ).

При разработке данной проектной документации приняты следующие отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

1. Минимальный отступ от границ земельного участка до проектируемого здания– 2,0 м. по проекту с северной стороны – 0,80 м с западной стороны – 0,61 м;
2. Коэффициент озеленения территории (с учетом всех зданий на участке) – не менее 10% по проекту – 6,14%.

9. Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства

Проектируемое здание имеет классификацию по функциональной пожарной опасности – Ф 5.1 (производственные здания, сооружения, производственные и лабораторные помещения, мастерские).

Объемно-планировочное решение здания принято из условий нормальной эксплуатации, с учетом противопожарных требований, санитарных норм.

Объемно-пространственная композиция представляет собой сочетание прямоугольных форм и четких по характеру линий.

Ограждающие конструкции стен выполняются из сэндвич-панелей трех цветов. Цветовое решение стен основано на сочетании двух основных цветов: «слоновая кость» – RAL 1014, «шоколадно-коричневый» RAL 8011; цвет кровли - «красный рубин» RAL 3003.

Конструкции окон выполнены из ПВХ-профилей белого цвета. В качестве заполнения оконных конструкций использованы двухкамерные стеклопакеты.

Входная дверь и автоматические, подъемные ворота с заводской отделкой - цвет RAL 8017, цвет внутренней стороны - белый.

Цокольная часть – обшивка профилированным листом
цвет – «шоколадно-коричневый» RAL 8017.

В данной проектной документации решения по оформлению интерьеров не разрабатывалось.

10. Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения

Отделочные работы выполняются после производства работ по герметизации в соответствии с указаниями СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Отделка помещения следующая:

- цоколь: штукатурка с последующей окраской вододисперсионной краской (ВД – КЧ – 26А по ГОСТ 28 196 – 89*);

- наружные стены внутри не отделываются – сэндвич-панель, с заводской окраской;

- потолок внутри не отделывается – сэндвич-панель, с заводской окраской.

-перегородки на металлическом каркасе обшиты ГВЛ в 2 слоя с обеих сторон с заполнением изолирующим материалом из минеральных волокон: комплектная система КНАУФ по серии 1.031.9-3.10.3 «Комплектные системы КНАУФ. Перегородки поэлементной сборки из гипсоволокнистых листов на металлическом и деревянном каркасах для жилых, общественных и производственных зданий». Отделка – шпатлевка, окраска вододисперсионной краской (ВД – КЧ – 26А по ГОСТ 28 196 – 89*).

-перегородки со стороны санузла и душевой влагостойкий ГВЛВ по системе КНАУФ с облицовкой керамической плиткой на высоту 2,1 м, выше покраска влагостойкой краской ВД-ВА-224 по ГОСТ 28196-89*

Полы в основном здании - бетонные, армированные, покрытые металлическими листами, выдерживающие нагрузку не менее 2500 кг/м². Выполнить шлифовку плиты до ровности бетонной поверхности (допустимая неровность не более ± 1 мм на 1 м²). На участке сборки и монтажа мобильных комплексов предусмотрены полы:

- покрытие из однокомпонентной защитной полиуретановой эмали LEVL Coat 251 (2 слоя);

- полиуретановая грунтовка LEVL Coat 151 (1 слой);

- грунтовка для эпоксидного покрытия LEVL Coat 101 смешанной с кварцевым песком фракциями 0,1 -0,3 мм и 0,6-0,9 мм;

- плита пола - 200мм;

- слой щебня, крупностью 40-60мм , пропитанный битумом по ГОСТ 2889 - 60мм;

- уплотненный грунт (песок) -300мм

Предусмотрена укладка четырех полос из стальных рифленых листов «чечевица» толщиной 8 мм и шириной 750 мм. Стальные листы загрунтованы с обеих сторон.

Полы в комнате приема пищи, электрощитовой, и тепловом узле:

- керамогранит на плиточном клее -15 мм;

- стяжка из ц/п раствора М 150 - 30мм;

- плита пола - 200мм;
- слой щебня, крупностью 40-60мм , пропитанный битумом по ГОСТ 2889

60мм;

- уплотненный грунт (песок) -300мм;

Полы в санузле и душевой:

- керамогранит на плиточном клее -15 мм;
- гидроизоляция обмазочная Ceresit CR65 в 3 слоя -3мм;
- Стяжка из ц/п раствора М 150 - 30мм;

- Плита пола - 200мм;

- Слой щебня, крупностью 40-60мм , пропитанный битумом по ГОСТ 2889

60мм;

- Уплотненный грунт (песок) -300мм;

Полы антресоли выполнены из рифленой стали по ГОСТ 8568-77 -6мм. Конструкции полов приняты в зависимости от заданных воздействий на полы и специальных требований к ним (интенсивность механических воздействий, воздействий жидкостей и пр. в соответствии с требованиями и рекомендациями СП 29.13330. «Полы»).

11. Описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту от шума, вибрации и другого воздействия.

Специальных мероприятий по защите от шума и вибрации не предусматривается.

12. Описание решений по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров

Решения по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров не принимались, данные решения принимаются заказчиком при разработке дизайн проекта помещений.

12. Техничко-экономические показатели

Наименование показателя	Значение показателя
Общая площадь	353,80 м ²
Площадь застройки	353,50 м ²
Строительный объем	3054,24 м ³
Этажность	1 шт
Кол-во этажей	1 шт

Техничко-экономические показатели земельного участка

№ п.п.	Наименование.	Ед. изм.	В границах отведенного участка
1	Площадь участка проектирования	га	0.1612
2	Площадь застройки, в том числе:	м ² (%)	678,17 (42,07%)
	-Корпус №11 (проектируемый)	м ²	353,50

	-Корпус №12 (существующий)	м ²	324.67
	Площадь покрытий проездов и площадок, тротуаров, отмосток, в том числе:	м ² (%)	834.84 (51.79%)
	-Цементобетонное покрытие проездов, площадок (проектируемое)	м ²	507.22
3	-Покрытие из металлического настила (проектируемое)	м ²	110.00
	-Отмостка из бетона (проектируемая)	м ²	39.92
	-Существующее цементобетонное покрытие	м ²	177.70
4	Площадь озеленения территории	м ² (%)	98,99 (6,14%)

13.Сведения о существующих исходно-разрешительной документации

Градостроительный план земельного участка № 7851, утвержденный постановлением администрации г. Пензы от 27.08.2020г.

14. Сведения о действующей градостроительной документации

Согласно материалам Генерального плана и правил землепользования и застройки г. Пензы, утвержденных Пензенской городской Думы от 22.12.2009 г. № 229-13/5 (внесение изменений от 26.06.2020 № 203-11/7) участок расположен в зоне **ПК-1.2.**

Параметры застройки объекта капитального строительства зоны **ПК-1.2:**

Согласно выданного Градостроительного плана земельного участка:

1. Предельное количество этажей – 7 (по проекту – 1);
2. Максимальный процент застройки (с учетом всех зданий на участке) в границах земельного участка – не более 75% (по проекту – 42,07 %).

Иные показатели:

1. Минимальный отступ от границ земельного участка до проектируемого здания– 2,0 м. По проекту:
 - с северной стороны – 0,80 м;
 - с южной стороны – 25,00 м;
 - с восточной стороны – 9,95 м;
 - с западной стороны – 0,61 м
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 10% (по проекту – 6,14%).

15. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Рассматриваемый корпус №11 находится на территории существующего предприятия АО НПП «Рубин». Проведенные расчеты рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере показали, что концентрации загрязняющих веществ на границе территории корпуса №11 менее 0,1 ПДК, т.е. предприятие не является источником воздействия (расчеты приведены в разделе ООС)

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» п.1.2, 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 т.е. корпус №11 АО НПП «Рубин» не попадает под действие вышеуказанного СанПиНа. СЗЗ за пределами границ участка не устанавливается.

16. Оценка соответствия проектного предложения требованиям градостроительного зонирования территории

Выше приведенные параметры застройки участка не соответствуют параметрам, установленным Правилами землепользования и застройки г. Пензы в части минимального отступа от границ земельного участка и площади озеленения.

Уменьшение минимального отступа от северной и западной границы земельного участка и уменьшение процента озеленения вызвано следующими причинами:

- максимальное сохранение производственных площадей вызвано из-за технологического процесса сборки, испытаний и перемещения крупногабаритной гусеничной техники.

На основании вышеизложенного просим предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, предусмотренных градостроительным регламентом - ПК-1.2, для земельного участка с кадастровым номером 58:29:1005013:1, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Байдукова, д.2, а именно:

В части отклонения от минимального отступа северной границы земельного участка строящегося здания от т.3 до т. 4 – 0,8 м., западной границы земельного участка строящегося здания от т.6 до т. 7 – 0,61 м., а также в части уменьшения коэффициента озеленения до 6,14 %.