

Пояснительная записка

Земельный участок мастерской для производства стекольных изделий с механической обработкой стекла и сборкой плетеной мебели расположен в границах кадастрового квартала 54:19:164801, ограниченного улицами Векторное шоссе в р.п. Кольцово. Данный земельный участок находится на территории, имеющей градостроительный регламент зоны объектов фармацевтической промышленности (ПФ), основным видом разрешенного использования которой допускает размещение складов как основной вид разрешенного использования, и осуществление производственной деятельности как условно разрешенный вид использования. По сведениям публичной кадастровой карты (rosreestr.ru) земельный участок с кадастровым номером 54:19:164801:657, имеет площадь 1989 кв. м, и находится в санитарно-защитной зоне ФБУН ГНЦ ВБ «Вектор» Роспотребнадзора 54:19-6.403.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (далее - СЗЗ), от производственных объектов, предполагаемых к размещению, устанавливается нормативная санитарно-защитная зона, определяемая в соответствии с назначением - производство по обработке стекла и сборка мебели, классом IV - 100 м, пункты 7.1.4 и 7.1.5.

Согласно карте функционального зонирования генерального плана городского округа рабочий поселок Кольцово земельный участок находится в зоне научно-производственных объектов, инновационного развития. Промышленные и коммунально-складские кварталы связывает улица Векторное шоссе.

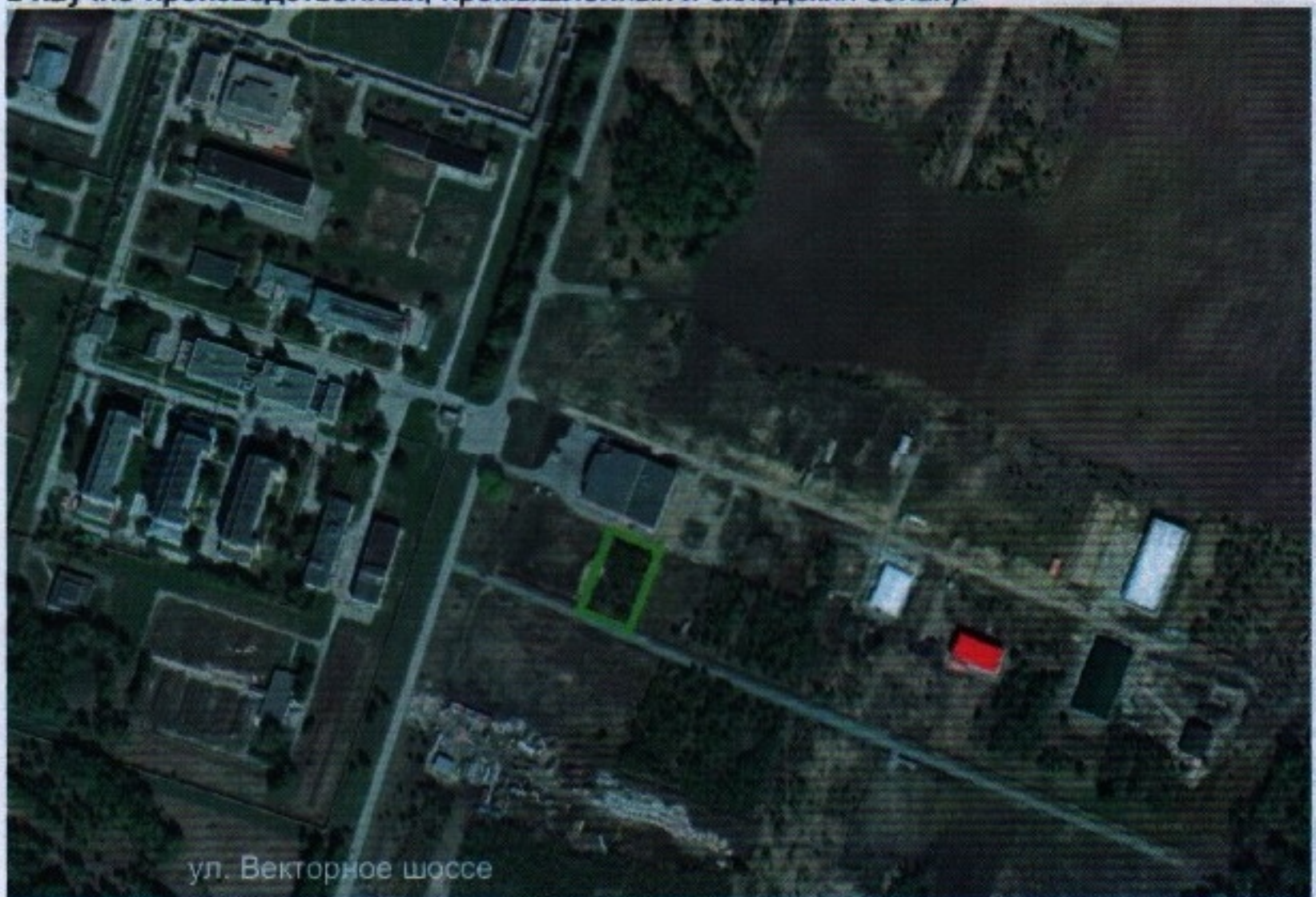




Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки городского округа рабочий поселок Кольцово земельный участок находится в зоне объектов фармацевтической промышленности (ПФ).

Территория промплощадки граничит с земельными участками с кадастровыми номерами (видами разрешенного использования): 54:19:164801:834 (объекты складского назначения различного профиля); 54:19:164801:658, 54:19:164801:659 и 54:19:164801:1169 (производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий).

Доступ транспорта к земельному участку обеспечивается через Векторное шоссе (улица в научно-производственных, промышленных и складских зонах).



Внутренняя транспортная схема коммунально-складской площадки закольцована, исключены тупиковые проезды. Ширина основных проездов принята на основании установленных параметров улиц и дорог местного значения в промышленных и коммунально-складских зонах - не менее 3,5 м (одна полоса), вспомогательных – не менее 3,5 м (одна полоса), с учетом требований обеспечения проездов пожарных автомобилей к зданиям и сооружениям производственных объектов в соответствии с пунктами 8.2, 8.6, 8.8 СП 4.13130.

Схемой планировочной организации земельного участка предусмотрены открытые погрузочно-разгрузочные площадки, учтены габаритные радиусы и маневрирование автомобилей согласно ГОСТ 31507-2012.

Расстояния между зданиями и сооружениями на территории производственных объектов составляет не менее 9 м, что соответствует требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п. 6.1.2. Размещение комплекса объектов не ограничивает доступ пожарной техники по всей территории.

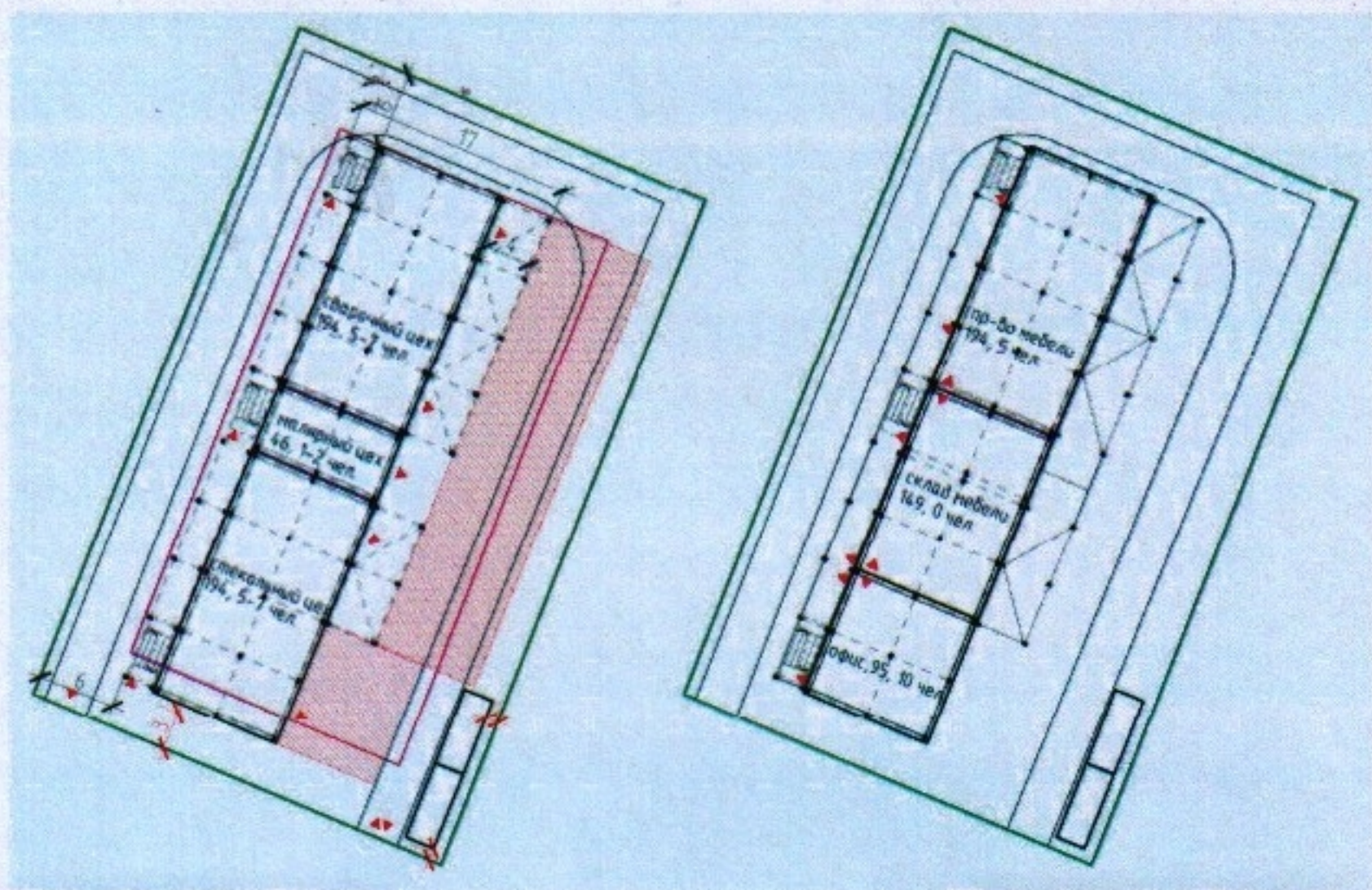


Схема плана 1 этажа

Схема плана 2 этажа

Красной штриховкой показано место организации подъезда пожарных автомобилей с учетом ширины проезда и расстояния от внутреннего края проезда – 3,5 и 5 метров.

В границах земельного участка растут березы высотой до 5 метров, есть два хвойных дерева (см. топографическую съемку для проектирования, выполненную 26.06.2020 ООО «Аверс»), требуется пересчетная ведомость с целью определения компенсационных мероприятий по озеленению.

Перспективные виды пром. площадки

