

Проект разработан авторским коллективом

в составе:

Сектор планировки и застройки

Главный градостроитель проекта	Н.В. Переверзева
Ведущий градостроитель	М.Е. Гилева
Градостроитель I кат.	Н.Г. Хлебников
Градостроитель	И. А. Журавлева

Сектор транспорта

Главный специалист	В.А. Гуляев
Специалист транспортного развития территории	М.М. Шилов

Сектор инженерного оборудования

Главный градостроитель проекта	Е.В. Еремина
--------------------------------	--------------

Сектор инженерной подготовки и экологии

Эколог градостроительства	С.А. Бултыков
Специалист инженерного обеспечения территории	Е.В. Креницына

Сектор экономики

Ведущий экономист градостроительства	Е.А. Кузовенкова
--------------------------------------	------------------

Сектор подготовки исходных данных

Главный градостроитель проекта	Е.В. Ерёмина
Ведущий специалист ИОТ	П.Н. Рыков

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ			
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		<i>Лит.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
ГИП		Хлебников Н.Г.			«МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23»			-
Н. контр.		Ахметов М.З.						
						ООО «Автограф»		

**Функциональное назначение предполагаемого
к строительству объекта.**

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта, капитального строительства – **«МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23»**, (кадастровый номер ЗУ: **02:66:010706:4**). Территория, ограниченная улицами Ленина, Березовским шоссе и улицей Родниковая микрорайона «Михайловка», отнесена к зоне Ж-6.1. **Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) для этой территории установлена зона «Ж-6.1» - зона застройки многоквартирными секционными жилыми домами от 5-ти этажей с элементами культурно-бытового обслуживания.**

Не соответствие предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. См. Таблица №2.

Планируется следующее функциональное назначение предполагаемого к строительству Объекта:

«МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23» — жилая застройка.

Сооружения для хранения транспортных средств — автостоянка, согласно графической части лист ПМТ.ГЧ-2.

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	<i>Лист</i>
						3.1
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

Основные и условно разрешенные виды использования имеющегося земельного участка и Объекта капитального строительства (приведены из Правил землепользования и застройки г. Нефтекамск)

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Таблица №2

Территориальные зоны	Мин. площадь земельного участка (га)	Макс. площадь земельного участка (га)	Мин. длина передней границы земельного участка (либо стороны красной линии) (м)	Мин. отступ зданий и сооружений от красной линии либо от передней границы земельного участка (м)	Макс. коэффициент застройки земельного участка (%)	Мин. коэффициент озеленения земельного участка (%)	Макс. высота зданий и сооружений (м)	Макс. высота ограждения (м)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
Ж-1, Ж-1.1	0.10	НР	НР	5	50	30	10	2.0
в том числе,								
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	НР	3	70	10	10	1.5
Ж-2, Ж-2.1, Ж-2.2	0.08	0.2	НР	5	40	30	12	2.0
в том числе,								
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	НР	3	70	10	10	1.5
Ж-3, Ж-3.1	0.015	0.04	НР	3	70	10	10	2.0
в том числе,								
Индивидуальные жилые дома	0.08	0.15	НР	5	40	30	12	2.0
Многоквартирные жилые дома	0.16	НР	35	5	50	10	15	НР
Ж-4	0.08	0.15	НР	5	40	40	12	2.0
в том числе,								
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	НР	3	70	10	10	1.5
Ж-5, Ж-5.1	0.16	НР	35	5	50	10	20	НР
в том числе,								
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	НР	3	70	10	10	1.5
Ж-6, Ж-6.1	0.20	НР	35	5	50	10	60	НР
ОД-1, ОД-1.1	0.07	НР	НР	5	60	10	60	1.8
ОД-2, ОД-2.1	0.05	НР	НР	5	60	10	15	1.8
ОД-3, ОД-3.1	0.05	НР	НР	5	60	10	10	1.8

в том числе,								
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
Многоквартирные жилые дома	0.16	НР	35	5	50	10	15 (30- для мкрн. 13, 14)	НР
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	НР	3	70	10	10	1.5
Индивидуальные жилые дома	0.08	0.15	НР	5	40	30	12	2.0
ОД-4, ОД-4.1	НР	НР	НР	25	НР	НР	12	1.5
ОД-5	НР	НР	НР	5	НР	НР	20	1.5
ОД-6, ОД-6.1	НР	НР	НР	5	60	10	15	1.5
П-1	НР	НР	НР	5	70	10	НР	2.5
П-2	НР	НР	НР	5	70	10	НР	2.5
П-3, П-3.1	НР	НР	НР	5	70	10	НР	2.5
П-4, П-4.1	НР	НР	НР	5	70	10	НР	2.5
П-5	НР	НР	НР	5	70	10	НР	2.0
И-1, И-1.1	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	2.0
И-2	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	2.0
И-3, И-3.1	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	НР
И-4	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	НР
И-5, А	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	НР
И-5, Б	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР
Р-1А	НР	НР	НР	НР	7	70	НР	1.5
Р-1, Р-1.1	НР	НР	НР	НР	7	70	НР	1.5
Р-2	НР	НР	НР	НР	2	90	6	1.5
Р-3	НР	НР	НР	НР	2	90	6	1.5
Р-4	НР	НР	НР	НР	30	50	НР	1.5
С-1-3	НР	НР	НР	5	70	10	НР	2.0
С-1-4, С-1-4.1	НР	НР	НР	5	70	10	НР	2.0
С-1-5	НР	НР	НР	5	70	10	НР	2.0
С-2	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР
С-3	0.04	0.07	НР	5	30	60	6	1.5
СП -1, СП -1.1	НР	НР	НР	НР	НР	50	НР	2.0
СП -2,1, СП-2.2	НР	НР	НР	НР	НР	50	НР	НР
СП -3	НР	НР	НР	НР	НР	50	НР	НР
У	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	НР

2. Расчет потребности в системах социального транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

В соответствии с п. 2.4. СНиП 2.07.01-89* «в городах следует формировать систему производственных центров, включающую, центры планировочных

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		4

районов (зон)», причем число, состав и размещение принимаются с учетом величины города, его роли в системе расселения и функционально-планировочной организации производственной территории. В крупных и крупнейших городах, как правило, дополняется подцентрами городского значения». Решение о строительстве объекта **«МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23»** на соответствующем земельном участке полностью отвечает этим рекомендациям.

В настоящее время разрабатывается градостроительная документация на реконструкцию существующей застройки. Будут устроены новые транспортные развязки, частично расширены улицы и подъездные пути к объектам транспортного и производственного назначения, проложены новые инженерные коммуникации. Стратегией транспортного развития предусматривается строительство инженерных коммуникации, что увеличит значимость микрорайона, который в настоящее время расположен в неосвоенной территории.

3. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства

Земельный участок, планируемый для реализации проекта строительства **«МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23»**, общей площадью земельного участка 0,0525 га. Территория, ограниченная улицами Ленина, Березовским шоссе и улицей Родниковая микрорайона «Михайловка», отнесена к зоне Ж-6.1. **Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) для этой территории установлена зона «Ж-6.1» - зона застройки многоквартирными секционными жилыми домами от 5-ти этажей с элементами культурно-бытового обслуживания.**

Земельный участок имеет несколько факторов, неблагоприятных для застройки:

- В связи с ограниченной площадью земельного участка невозможно произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		5

документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами. Таблица №2 см. (Ж-6.1).

- Конфигурация земельного участка, неблагоприятная для застройки.
- Невозможность соблюдения требований комплексной безопасности при условии соблюдения градостроительных регламентов.
- Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	<i>Лист</i>
						6
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров застройки.

4. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров.

В связи с ограниченной площадью земельного участка невозможно произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами.

Земельный участок, планируемый для реализации проекта, общей площадью 2952,0м.кв., согласно требований, утвержденным Постановлением.

На указанном участке предполагается строительство «**МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23**» (Зона Ж-6.1) (далее — Объекта).

5. Размещение автостоянки.

В соответствии с п. 6.36. СНиП 2.07.01-89* размер земельного участка легковых автомобилей должен быть равен:

$$46 \times 24 = 1104 \text{ м}^2;$$

При размещении на отведенном земельном участке коэффициент застройки равен:

$$1104 : 525 \times 0,01 = 0,02 \%$$

что является максимально возможным, учитывая ряд ограничений, вызванных наличием охранных зон от различных сооружений. Таким образом, автостоянка будет размещаться на 20% земельного участка, пригодном для застройки. **А само здание будет располагаться рядом со автостоянкой, создавая свой собственный строительный объем части Объекта.**

6. Размещение объектов административного назначения

1. Несоответствие требуемой площади земельного участка и предназначенной к размещению Объекта площади земельного участка.

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

Объекты, предназначенные к размещению в Зоне Ж-6.1, согласно СНиП 2.07.01-89* относятся - зона застройки многоквартирными секционными жилыми домами от 5-ти этажей с элементами культурно-бытового обслуживания.

В соответствии с приложением 7 СНиП 2.07.01-89* площадь земельного участка рекомендуется:

➤ **3312,50 м²**

Площадь земельного участка, предназначенного для строительства Объекта, почти в 0,8 раза меньше рекомендуемого значения:

Данное обстоятельство затрудняет соблюдение действующих нормативных и градостроительных документов при размещении Объекта без соответствующих отступлений от них.

1. Определение некоторых показателей застройки

Площадь земельного участка, предназначенного для благоустройства и озеленения

Не предусмотрено разделом. (учитывается при проектировании раздела ПЗУ)

Площадь земельного участка, предназначенного для строительства надземной части Объекта.

Учитывая площадь благоустройства и озеленения, площадь земельного участка, предназначенного для строительства надземной части Объекта равна:

➤ **1771,20м².**

2.2 Площадь застройки надземной части Объекта.

Коэффициент застройки земельного участка, предназначенного для строительства Объекта, принят 0,8 с учетом п. 2.12* СНиП 2.07.01-89* для обеспечения инсоляции и естественной освещенности помещений, а также в соответствии с противопожарными требованиями и требованиями комплексной безопасности. При определении указанного коэффициента учитывалась также и сложная геометрическая форма земельного участка.

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

2.3 Общая площадь надземной части Объекта в пределах наружных ограждающих конструкций

С учетом ограждающих и несущих конструкций, перегородок, и шахт для прокладки инженерных коммуникаций, лестничных клеток общая площадь зданий в пределах внешних ограждающих конструкций соответствует требованиям.

2.4 Строительный объем надземной части Объекта.

Строительный объем надземной части Объекта «**МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23**» с учетом средней высоты этажа (2,8 метра) зданий равен:

- 12260м³

2.5 Средняя высота застройки надземной части Объекта.

Таким образом, строительный объем надземной части Объекта 12260м³ должен разместиться на площади застройки 1771, 0м². Соответственно, средняя высота застройки должна составлять:

➤ 32,0м

Указанная средняя высота застройки является не нарушением градостроительных регламентов, разрешающих строительство зданий, формирующих уличный фронт, не разрешен, и строительство зданий, располагаемых в глубине квартала, высотой более 15 метров. **Необходимо сбалансировать строительный объем архитектурными формами, которые должны быть гармонично вписаны в окружающую застройку.**

Вывод: на данном земельном участке физически возможно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки.

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9

Конфигурация земельного участка неблагоприятная для застройки.

Земельный участок, предназначенный для размещения Объекта, имеет сложную геометрическую форму. Обременениями для его использования с достаточной эффективностью являются:

- сохранение существующего рельефа;
- условие соблюдения охранной зоны от водопровода – 10м;
- условие соблюдения охранной зоны от проезжей части – 6м;

Учитывая все неблагоприятные условия, земельный участок получается с вкраплением, прямолинейными границами не позволяющими выполнить застройку по всей площади предназначенного земельного участка.

Вместо самой благоприятной периметральной застройки требуется предусмотреть застройку с доминантой в центре земельного участка и зданием средней этажности (или такой же этажности) в отдельной его части, не обремененной охранными зонами от сооружений, тем самым соблюдая требования размещения доминанты внутри существующего рельефа с пониженной высотности вдоль уличного фронта.

Невозможность соблюдения требований комплексной безопасности при условии соблюдения градостроительных регламентов

Планируемый к реализации Объект: «МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23», имеет назначение, к которому предъявлены специальные требования безопасности в части размещения объекта (разработаны и утверждены в установленном порядке (Специальные технические условия на комплексное обеспечение безопасности зданий и сооружений)).

В соответствии с общепринятым порядком требования безопасности изначально диктуют расположение объекта «МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23» — на земельном участке Зоны Ж-6.1 остается пятно согласно ПЗУ, приложение графической части ПМТ.ГЧ,

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

на котором возможно расположить требуемое жилое здание, вспомогательные помещения, соблюдая высотные параметры застройки.

Вывод: на данном земельном участке физически возможно соблюсти требования комплексной безопасности для размещения социально-культурного объекта с отступления от разрешенных параметров застройки.

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		10

**Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка
при условии соблюдения градостроительных регламентов**

Все затраты на строительство объекта: **«МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23»**, возводятся за счет частных инвестиций.

Вывод:

Предполагаемое строительство **«МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. НЕФТЕКАМСК, ШОССЕ БЕРЕЗОВСКОЕ, Д.23»**, не превысит по объему аналогичное строительство объекта, выполненного без отклонений.

Согласно Федеральному закону от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ. Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности п.6 должен быть обеспечен противопожарный проезд к зданию, ширина проезда для пожарной техники должна составлять не менее 6,0м. Данным проектом это требование выполняется, так же выполняются требования по противопожарным расстояниям - категория проектируемого здания - R 120, допустимое расстояние до соседнего здания – не менее 6,0м. В нашем случае – 7,00м.

Проектом не нарушаются требования по инсоляции. Согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1 1076 и СанПиН 2.1.2.2645. допустимая инсоляция квартир в нашем районе должна составлять минимум 2ч. В нашем случае проектируемое здание не влияет на нормативную инсоляцию близлежащего жилого дома.

Согласно правил землепользования и застройки городского округа город Нефтекамск РБ - отношение площади застройки к площади участка должно составлять не более 60% в нашем случае составляет 50,0 %.

Согласно ПЗЗ (с принятыми изменениями), относительно зоны Ж-6.1, в которой находится Земельный участок, минимальная длина должна составлять 35 метров, минимальный отступ от передней границы – 5 метров, минимальная площадь 0,2 га.

В нашем случае на земельном участке не возможно вписать кратковременную парковку автомобилей, что не соответствует требованиям, но так, как здание ориентировано боковым фасадом на красную линию и не нарушает пожарных, санитарных и экологических требований - можно сделать вывод - отклонение от нормативных размеров участка не влияет на размеры постройки.

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		11

Вывод: на данном земельном участке возможно осуществить экономически целесообразную застройку с отступлениями от параметров разрешенной застройки.

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		12

Приложения:

1. Ситуационный план
2. Схема планировочной организации земельного участка.

					АФ-2016-05/05-ПМТ.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		13