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. Криницына

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-2016-05/06-ПМТ.ПЗ.СТ			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
ГИП		Хлебников Н.Г.			«ПРОМТОВАРНЫЙ МАГАЗИН С МАСТЕРСКОЙ ПО ПОШИВУ АВТОЧЕХЛОВ РАСПОЛОЖЕННЫЙ В 10 МЕТРАХ ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА: Г. НЕФТЕКАМСК, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д.77.	Лит.	Лист	Листов
Н. контр.		Хлебников Н.Г.					3	14 и 3 листа ГЧ
						ООО «Автограф»		

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта.

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта, капитального строительства – **«ПРОМТОВАРНЫЙ МАГАЗИН С МАСТЕРСКОЙ ПО ПОШИВУ АВТОЧЕХЛОВ РАСПОЛОЖЕННЫЙ В 10 МЕТРАХ ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА: Г. НЕФТЕКАМСК, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д.77».** Кадастровый номер ЗУ: **02:66:010440:101**. Участок расположен, на территории ограниченный улицами Молодежная, Самоцветов, и улицей Геологическая в микрорайоне «Восточный», отнесена к зоне Ж-2.1. **Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) для этой территории установлена зона «Ж-2.1»** ***- зона застройки 1 – 3-х этажными индивидуальными жилыми домами городского типа.***

Не соответствие предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. **См. Таблица №3**

Планируется следующее функциональное назначение предполагаемого к строительству Объекта:

«ПРОМТОВАРНЫЙ МАГАЗИН С МАСТЕРСКОЙ ПО ПОШИВУ АВТОЧЕХЛОВ РАСПОЛОЖЕННЫЙ В 10 МЕТРАХ ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА: Г.НЕФТЕКАМСК, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д.77».

Приложение № 1
к решению Совета городского
округа город Нефтекамск
Республики Башкортостан
от 26 апреля 2016 года № 3-46/02

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ, ВНОСИМЫЕ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД НЕФТЕКАМСК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Таблица 3

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

Территориальные зоны	*Мин[1]. площадь земельного участка (га)*	*Макс[2]. площадь земельного участка (га)*	*Мин. длина передней границы земельного участка (либо границы со 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 застройки земельного участка (%)*	*Мин. коэффициент озеленения земельного участка (%)*	*Макс. высота зданий и сооружений (м)*	*Макс. высота ограждения (м)*
Ж-1, Ж-1.1	0.10	НР[3]	15	5	50	НР	30	10	2.0
в том числе,									
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	8	3	70	НР	10	10	1.5
Ж-2, Ж-2.1, Ж.2.2	***0.08***	***0.15***	***15***	***5***	***40***	***НР***	***30***	***12***	***2.0***
в том числе,									
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	8	3	70	НР	10	10	1.5
Ж-3, Ж-3.1	0.015	0.04	8	3	70	НР	10	10	2.0
в том числе,									
Индивидуальные жилые дома	0.08	0.15	15	5	40	НР	30	12	2.0
Многоквартирные жилые дома	0.16	НР	35	5	50	20	10	15	НР
Ж-4	0.08	0.15	15	5	40	НР	40	12	2.0
в том числе,									
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	8	3	70	НР	10	10	1.5
Ж-5, Ж-	0.16	НР	35	5	50	20	10	20	НР

Территориальные зоны	*Мин[1]. площадь земельного участка (га)*	*Макс[2]. площадь земельного участка (га)*	*Мин. длина передней границы земельного участка (либо границы со 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 застройки земельного участка (%)*	*Мин. коэффициент озеленения земельного участка (%)*	*Макс. высота зданий и сооружений (м)*	*Макс. высота ограждения (м)*
5.1									
в том числе,									
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	8	3	70	НР	10	10	1.5
Ж-6, Ж-6.1, Ж-6.2	*0.20*	*НР*	*35*	*5*	*50*	*30*	*10*	*60*	*НР*
ОД-1 , ОД-1.1	0.07	НР	НР	5	60	25	10	60	1.8
ОД-2 , ОД-2.1	0.05	НР	НР	5	60	25	10	15	1.8
ОД-3 , ОД-3.1	0.05	НР	НР	5	60	25	10	10	1.8
в том числе,									
Многоквартирные жилые дома	0.16	НР	35	5	50	20	10	15 / 60 (24 и 25 мкр.)	НР
Блокированные жилые дома	0.015	0.04	8	3	70	НР	10	10	1.5
Индивидуальные жилые дома	0.08	0.15	15	5	40	НР	30	12	2.0
ОД-4 , ОД-4.1	НР	НР	НР	25	НР	НР	НР	12	1.5
ОД-5	НР	НР	НР	5	НР	НР	НР	20	1.5
ОД-6, ОД-6.1	0.05	НР	НР	5	60	25	10	15	1.5
П-I	НР	НР	НР	5	70	НР	10	НР	2.5
П -2	НР	НР	НР	5	70	НР	10	НР	2.5
П-3, П-3.1	НР	НР	НР	5	70	НР	10	НР	2.5
П-4, П-4.1	НР	НР	НР	5	70	НР	10	НР	2.5
П-5	НР	НР	НР	5	70	НР	10	НР	2.0
Р-1А	НР	НР	НР	НР	7	НР	70	НР	НР
Р-1, Р-1.1	НР	НР	НР	НР	7	НР	70	НР	НР
Р-2	НР	НР	НР	НР	2	НР	90	6	НР
Р-3	НР	НР	НР	НР	2	НР	90	6	НР
Р-4	НР	НР	НР	НР	30	НР	50	НР	НР
С-1-3	НР	НР	НР	5	70	НР	10	НР	2.0

Территориальные зоны	*Мин[1]. площадь земельного участка (га)*	*Макс[2]. площадь земельного участка (га)*	*Мин. длина передней границы земельного участка (либо границы со 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 застройки земельного участка (%)*	*Мин. коэффициент озеленения земельного участка (%)*	*Макс. высота зданий и сооружений (м)*	*Макс. высота ограждения (м)*
С-1-4 ,С-1-4.1	НР	НР	НР	5	70	НР	10	НР	2.0
С-1-5	НР	НР	НР	5	70	НР	10	НР	2.0
С-2	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР
С-3, С-3.1, С-3.1.1	0.04	0.07	НР	5	30	НР	60	6	1.5
СП -1, СП -1.1	НР	НР	НР	НР	НР	НР	50	НР	2.0
СП -2, СП -2,1, СП-2.2	НР	НР	НР	НР	НР	НР	50	НР	НР
СП -3	НР	НР	НР	НР	НР	НР	50	НР	НР
И-1, И-1.1	НР	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	2.0
И-2	НР	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	2.0
И-3, И-3.1	НР	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	НР
И-4	НР	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	НР
И-5.А	НР	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	НР
И-5.Б	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР
У	НР	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР	НР

Мин. - минимальный размер
Макс. - максимальный размер
НР - не регламентируется

Примечание 1

Показатели, не регламентируемые в настоящей таблице, должны устанавливаться на основании разработанного проекта планировки и проекта межевания территории, приниматься в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических и других нормативных документов.

Примечание 2

Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), установленные в настоящей таблице, не распространяются на объекты, введенные в эксплуатацию, либо получившие разрешения на строительство до утверждения настоящих Правил, а также до внесения соответствующих изменений в настоящие Правила в части раздела

градостроительных регламентов.

Градостроительные планы земельных участков должны быть приведены в соответствие с действующим градостроительным регламентом, если градостроительный регламент был изменён до выдачи разрешения на строительство. Если градостроительный регламент был изменён после выдачи разрешения на строительство, то в таком случае следует применять регламенты ранее выданного градостроительного плана земельного участка, в том числе для целей ввода объекта в эксплуатацию.

Примечание 3

До границы соседнего земельного участка индивидуального жилого дома расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (бани, автостоянки (гаража) и др.) – 1.5 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

На территориях с застройкой индивидуальными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки (гаража), бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок (гаражей), размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Примечание 4

Отступ от красной линии, либо в случаях отсутствия красной линии от передней границы земельного участка, а также от боковых и задних границ земельного участка, следует измерять от наружной стены здания в уровне цоколя.

Размещение крылец, терасс, консольных элементов (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красной линии не допускается. Исключение составляют консольные элементы зданий, расположенные на высоте более 10 м от уровня земли.

Передней границей земельного участка следует считать границу, расположенную со стороны проспекта, шоссе, улицы, проезда, дороги, основного входа здания или главного фасада. Остальные границы следует считать боковыми и (или) задними границами земельного участка.

Отступ от боковых и задних границ земельного участка многоквартирного (малоэтажного, среднеэтажного, многоэтажного) жилого дома устанавливаться в зависимости от пожарных, санитарно-эпидемиологических, градостроительных норм и требований, но не менее

чем 8 м.

Отступ может не устанавливаться от боковых границ земельного участка блокированной жилой застройки при смежном расположении блоков-квартир, в случаях, если между блоками-квартирами имеется противопожарная стена 1-ой степени огнестойкости.

Отступ от боковых и задних границ земельного участка в остальных случаях должен устанавливаться в зависимости от пожарных, санитарно-эпидемиологических регламентов и требований, но не менее чем 3 метра.

Отклонение от требований технических регламентов, строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических и других нормативных документов допускается только при наличии разрешения или заключения соответствующего органа или инстанции.

Примечание 5

Новое строительство и (или) реконструкция объектов капитального строительства в объединенной охранной зоне объектов культурного наследия должно проводиться согласно Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Примечание 6

При разработке проектов планировки и проектов межевания должны соблюдаться градостроительные регламенты, установленные настоящей таблицей.

Проектами планировки и межевания территории могут при соответствующем обосновании, установлены иные градостроительные регламенты, которые распространяются на установленную данным проектом зону.

При этом в обязательном порядке в положениях проекта планировки и проекта межевания должны быть указаны конкретные отклонения от градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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 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 «ПРОМТОВАРНЫЙ МАГАЗИН С МАСТЕРСКОЙ ПО ПОШИВУ АВТОЧЕХЛОВ РАСПОЛОЖЕННЫЙ В 10 МЕТРАХ ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ**

ОРИЕНТИРА: Г.НЕФТЕКАМСК, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д.77», на соответствующем земельном участке полностью отвечает этим рекомендациям.

3. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства

Земельный участок, планируемый для реализации проекта строительства **«ПРОМТОВАРНЫЙ МАГАЗИН С МАСТЕРСКОЙ ПО ПОШИВУ АВТОЧЕХЛОВ РАСПОЛОЖЕННЫЙ В 10 МЕТРАХ ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА: Г.НЕФТЕКАМСК, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д.77»**, общей площадью земельного участка 0,0583 га. Участок расположен, на территории ограниченный улицами Молодежная, Самоцветов, и улицей Геологическая в микрорайоне «Восточный», отнесена к зоне Ж-2.1. На указанном участке предполагается строительство здания (далее — Объекта).

Земельный участок имеет несколько факторов, неблагоприятных для застройки:

- В связи с ограниченной площадью земельного участка невозможно произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами. Таблица №3 см. (Ж-2.1).

В приведенной выше 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 0,0583 га, согласно требований, утвержденным Постановлением.

На указанном участке предполагается строительство **«ПРОМТОВАРНЫЙ МАГАЗИН С МАСТЕРСКОЙ ПО ПОШИВУ АВТОЧЕХЛОВ РАСПОЛОЖЕННЫЙ В 10 МЕТРАХ ПО НАПРАВЛЕНИЮ**

НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА: Г.НЕФТЕКАМСК, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д.77». (Зона Ж-2.1) (далее — Объекта).

Объекты, предназначенные к размещению в Зоне Ж-2, согласно СНиП 2.07.01-89* относятся **- зона застройки 1 – 3-х этажными индивидуальными жилыми домами городского типа.**

Площадь земельного участка, предназначенного для строительства Объекта, не соответствует показателям, должна быть не менее 800 м^2, а рассматриваемый земельный участок (583м^2) меньше рекомендуемого значения на 217м^2.

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

Коэффициент застройки земельного участка, предназначенного для строительства Объекта, принят 0,4 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.

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.

2.4 Строительный объем надземной части Объекта

Строительный объем надземной части Объекта с учетом средней высоты этажа (3,3 метра) зданий равен:

- 480м^3

2.5 Средняя высота застройки надземной части Объекта

Таким образом, строительный объем надземной части Объекта **480м^3** должен разместиться на площади застройки **120,0м^2**. Соответственно, средняя высота застройки должна составлять:

480 : 120 х 2 = 8,0м

Указанная средняя высота застройки не является нарушением градостроительных регламентов, разрешающих строительство зданий, формирующих уличный фронт, 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, с отступлениями от параметров разрешенной застройки.

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 – 5м;
- условие соблюдения охранной зоны от проезжей части – 6м;

<u>Вывод: данный земельный участок имеет конфигурацию, благоприятную для застройки, что затрудняет соблюдение разрешенных параметров.</u>

Учитывая все благоприятные условия, земельный участок получается с вкраплением, прямолинейными границами и без прохождением подземных инженерных коммуникаций, позволяющими выполнить застройку по площади предназначенного земельного участка.

Невозможность соблюдения требований комплексной безопасности при условии соблюдения градостроительных регламентов

Планируемый к реализации Объект имеет торговое назначение, к которому предъявлены специальные требования безопасности и антитеррористической защищенности в части размещения объекта (разработаны и утверждены в установленном порядке «Специальные технические условия на комплексное обеспечение безопасности и антитеррористической защищенности зданий и сооружений»).

В соответствии с общепринятым порядком требования безопасности изначально диктуют расположение объекта — на земельном участке Зоны Ж-2.1 остается пятно около 12,3х9,80 метров, на котором возможно расположить требуемое здание, вспомогательные помещения, соблюдая высотные параметры застройки. На этом единственном участке предлагается вписать здание, и тем самым выполнить требования комплексной безопасности и антитеррористической защищенности при условии необходимости отступления от градостроительных регламентов.

<u>Вывод: на данном земельном участке физически возможно соблюсти требования комплексной безопасности для размещения жилого объекта с отступления от разрешенных параметров застройки.</u>

Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов

Все затраты на строительство объекта: **«ПРОМТОВАРНЫЙ МАГАЗИН С МАСТЕРСКОЙ ПО ПОШИВУ АВТОЧЕХЛОВ РАСПОЛОЖЕННЫЙ В 10 МЕТРАХ ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА: Г.НЕФТЕКАМСК, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д.77».,** за счет частных инвестиций.

Вывод:

Предполагаемая постройка объекта не превысит по объему аналогичную постройку, выполненную 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 90.

Проектом не нарушаются требования по инсоляции. Согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1 1076 и СанПиН 2.1.2.2645. допустимая инсоляция в нашем районе должна составлять минимум 2ч. В нашем случае проектируемое здание не влияет на нормативную инсоляцию близлежащего жилых домов №№77, 79.

Согласно правил землепользования и застройки городского округа город Нефтекамск РБ - отношение площади застройки к площади участка должно составлять не более 40% в нашем случае составляет 21,0 %.

Согласно ПЗЗ (изм.), относительно зоны Ж-2.1, в которой находится Земельный участок, и прилагаемые к нему требования, а именно:

что соответствует, но так как здание сориентировано главным фасадом на линию застройки (и красную линию) и не нарушает пожарных, санитарных и экологических требований от соседних зданий - можно сделать вывод - отклонение от нормативных размеров участка не влияет на размеры постройки.

Вывод: на данном земельном участке возможно осуществить экономически целесообразную застройку «ПРОМТОВАРНЫЙ МАГАЗИН С МАСТЕРСКОЙ ПО ПОШИВУ АВТОЧЕХЛОВ РАСПОЛОЖЕННЫЙ В 10 МЕТРАХ ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА: Г.НЕФТЕКАМСК, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ, Д.77»., с отступлениями от параметров разрешенной застройки.

Приложения:

1. Ситуационный план
2. Схема планировочной организации земельного участка.
3. Предложение ГПЗУ.
4. Разрешительные документы