**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

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

2

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ.СТ**

ГИП

Хлебников Н.Г.

Н. контр.

Ахметов М.З.

Пристрой к нежилому помещению по

ул. Монтажная, 14, корпус 1,

в городском округе г. Нефтекамск, РБ.

Лит.

Листов

18

ООО «Автограф»

1. **Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта.**

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

3

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капиталь­ного строительства – пристрой к нежилому помещению по адресу: ул. Монтажная, д.14, корпус 1, в ГО г. Нефтекамск, РБ (кадастровый номер ЗУ: 02:66:010220:289). Террито­рия, ограниченная улицами Монтажная, Промышленная, Индустриальная и Заводская отнесена к зоне П-4. Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) для этой территории установлена **зона *«П-4» - зона предприятий IV класса вредности***.

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:

**Пристрой к нежилому помещению** — производственная деятельность.

**Сооружения для хранения транспортных средств** — автостоянка на 5 машиномест площадью основных и вспомогательных помещений 350 м2, или 30% от общей площади Объекта.

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

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

4

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

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

Таблица №2

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Террито**  **риальные**  **зоны** | **Мин. площадь**  **(га)** | **Мин. длина стороны по уличному фронту**  **(м)** | **Мин. ширина /глубина**  **(м)** | **Макс. коэффи-циент    застройки**  **(%)** | **Мин. коэффи-**  **циент озеленения**  **(%)** | **Макс. высота**  **оград**  **(м)** |
| **1.** | **2.** | **3.** | **4.** | **5.** | **6.** | **7.** |
| **Ж-1, Ж-1.1** | **0.10** | **15** | **30** | **20** | **20** | **1.5** |
| **Ж-2, Ж-2.1** | **0.03** | **12** | **30** | **40** | **20** | **1.5** |
| **Ж-3, Ж-3,1** | **0.04** | **6** | **25** | **50** | **20** | **1.5** |
| **Ж-4,** | **0.01** | **15** | **30** | **20** | **20** | **1,5** |
| **Ж-5, Ж-5.1** | **0.1** | **46** | **24** | **60** | **10** | **-** |
| **Ж-6, Ж-6.1** | **0.1** | **46** | **24** | **60** | **10** | **-** |
| **ОД-1 , ОД-1 ,1** | | | | | | |
| **жилые**  **дома** | **0.14** | **42** | **24** | **60** | **10** | **-** |
| **общ.**  **объекты** | **0.3** | **60** | **35** | **70** | **10** | **1.5** |
| **ОД-2 , ОД-2 ,1** | | | | | | |
| **жилые**  **дома** | **0.1** | **42** | **24** | **60** | **10** | **-** |
| **обществ**  **объекты** | **0.16** | **40** | **26** | **70** | **10** | **1.8** |
| **ОД-3 , ОД-3 ,1** | | | | | | |
| **жилые**  **дома** | **0.07** | **27** | **24** | **60** | **10** | **-** |
| **обществ**  **объекты** | **0.1** | **30** | **26** | **70** | **20** | **1.8** |
| **ОД-4 , ОД-4,1** | | | | | | |
| **обществ**  **объекты** | **0.16** | **40** | **26** | **70** | **10** | **1.5** |
| **ОД-5** |  |  |  |  |  |  |
| **обществ**  **объекты** | **0.16** | **40** | **26** | **70** | **10** | **1.5** |

**Продолжение таблицы №2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.**  Изм.  Лист  № докум.  Подпись  Дата  Лист  5  **АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ** | **2.** | | **3.** | **4.** | **5.** | **6.** | **7.** |
| **ОД-6, ОД-6,1** | | | | | | | |
| **обществ**  **объекты** | **0.16** | **40** | | **26** | **70** | **10** | **1.5** |
|  | | | | | | | |
| **П-I** | **0.5** | **60** | | **80** | **70** | **20** | **2.0** |
| **П -2** | **0.5** | **60** | | **80** | **70** | **20** | **2.0** |
| **П-3, П-3,1** | **0.5** | **60** | | **80** | **70** | **20** | **2.0** |
| **П-4, П-4,1** | **0.5** | **60** | | **80** | **70** | **20** | **2.0** |
| **П-5** | **0.5** | **60** | | **80** | **70** | **20** | **2.0** |
| **И-1, И-1,1** | **0.5** | **60** | | **80** | **70** | **20** | **20** |
| **И-2** | **НР** | **НР** | | **НР** | **НР** | **20** | **20** |
| **И-3, И-3,1** | **НР** | **НР** | | **НР** | **НР** | **20** | **НР** |
| **И-4** | **НР** | **НР** | | **НР** | **НР** | **20** | **НР** |
| **И-5,А** | **НР** | **НР** | | **НР** | **НР** | **20** | **НР** |
| **И-5,Б** | **НР** | **НР** | | **НР** | **НР** | **НР** | **НР** |
| **Р-1,А** | **0.02** | **НР** | | **НР** | **30** | **50** | **1.5** |
| **Р-1, Р-1.1** | **0.02** | **НР** | | **НР** | **30** | **50** | **1.5** |
| **Р-2** | **4.0** | **НР** | | **НР** | **10** | **90** | **1.5** |
| **Р-3** | **1.0** | **НР** | | **НР** | **30** | **70** | **1.5** |
| **Р-4** | **1.0** | **НР** | | **НР** | **30** | **50** | **1.5** |
| **С-1-3** | **0,06** | **НР** | | **НР** | **40** | **50** | **2,0** |
| **С-1-4 ,С-1-4.1** | **0,06** | **НР** | | **НР** | **40** | **50** | **2,0** |
| **С-1-5** | **0,06** | **НР** | | **НР** | **40** | **50** | **2,0** |
| **С-2** |  | **НР** | | **НР** | **НР** | **НР** | **НР** |
| **С-3** | **0,04** | **НР** | | **НР** | **70** | **20** | **1,5** |
| **СП -1, СП -1.1** | **2.0** | **НР** | | **НР** | **НР** | **50** | **2.0** |
| **СП -2,1**  **СП-2.2** | **НР** | **НР** | | **НР** | **НР** | **20** | **НР** |
| **СП -3** |  |  | |  |  |  |  |
| **У** | **НР** | **НР** | | **НР** | **НР** | **20** | **НР** |

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

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

6

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

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 «**Пристрой к нежилому помещению»** 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 района, который в настоящее время расположен в территории рядом с существующими складскими и производственными помещениями.

**3. Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства**

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

7

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

Земельный участок, планируемый для реализации проекта строительства «**Пристрой к нежилому помещению»**, общей площадью 0,1019 га. Расположен на терри­тории, ограниченной улицами Монтажная, Промышленная, Индустриальная и Заводская. На указанном участке предполагается строительство основного здания «**Пристрой к нежилому помещению»** (далее — Объекта).

Основные характеристики объектов капитального строительства, планируемых к размещению в Зоне П-4:

* **Общая площадь — 1019,0м2, в том числе:**
* **Общая площадь застройки — 713,0м2;**

**— Автостоянка — 5 машиномест.**

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.
* 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.

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

**Сравнение показателей застройки Объекта и**

**предельно разрешенных параметров.**

**А. 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 0,1019 га, согласно требований, утвержденным Постановлением.

На указанном участке предполагается строительство «**Пристрой к нежилому помещению»** (Зона П-4) (далее — Объекта).

Основные характеристики объектов капитального строительства, планируемых к размещению в Зоне П-4:

* **Общая площадь — 1019,0м2, в том числе:**
* **Общая площадь застройки — 713,0м2;**

**— Автостоянка — 5 машиномест.**

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

8

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

**Размещение автостоянки на 5 машиномест**

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

**588\* 12** = **7056 м2;**

При размещении на отведенном земельном участке коэффициент застройки ра­вен:

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

9

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

**7056:588х0,01** = **0,12**

что является максимально возможным, учитывая ряд ограничений, вызванных наличием охранных зон от различных сооружений. Таким образом, автостоянка будет размещаться на всем земельном участке, пригодном для застройки. Все остальные здания комплекса будут располагаться рядом со автостоянкой, создавая свой собственный строительный объем части Объекта.

**Размещение объектов административного  
назначения**

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

Объекты, предназначенные к размещению в Зоне П-4, согласно СНиП 2.07.01-89\* от­носятся к объектам предприятий IV класса вредности.

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

10

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

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

**650 \* 2,5 м2 = 1625 м2**

Площадь земельного участка, предназначенного для строительства Объекта, поч­ти в 0,4 раза меньше рекомендуемого значения:

**588 : 1625** = **0,36 м2**

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

2. **Определение некоторых показателей застройки**

**2.1 Площадь земельного участка, предназначенного для благоустройства и озеленения**

Не предусмотрено разделом.

**2.1 Площадь земельного участка, предназначенного для строительства надземной части Объекта**

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

**1019 х 70% = 713,30 м2**

**2.2 Площадь** застройки **надземной части Объекта**

Коэффициент застройки земельного участка, предназначенного для строительства Объекта, принят 0,3 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.

Таким образом, площадь застройки части Объекта должна составлять:

**1019 х 70% = 713,30 м2**

**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:

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

11

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

**2.4 Строительный объем надземной части Объекта**

Строительный объем надземной части Объекта с учетом средней высоты этажа (3,6 метра) зданий равен:

**2 350мЗ**

**2.5 Средняя высота застройки надземной части Объекта**

Таким образом, строительный объем надземной части Объекта **2 350 мЗ** дол­жен разместиться на площади застройки **713,30м2**. Соответственно, средняя высота застройки должна составлять:

**2350 : 713,30 = 3,29 м**

Указанная средняя высота застройки является нарушением градостроительных регламентов, разрешающих строительство зданий, формирующих уличный фронт, не разрешен, и строительство зданий, располагаемых в глубине квартала, высотой более 25 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.***

**В. 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;

***Вывод: данный земельный участок имеет конфигурацию, неблагоприятную для застройки, что затрудняет соблюдение разрешенных параметров.***

**Учитывая все неблагоприятные условия, земельный участок получается с вкрап­лениями, изломанными границами и другими неблагоприятными факторами, не позволяющими выполнить застройку по всей площади предназначен­ного земельного участка.**

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

12

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

***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 имеет производственное значение, 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 производственного объекта — на земельном участке Зоны П-4 остается пятно радиусом около 5,0 метров, на котором возможно расположить требуемое здание-пристрой, 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.

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

13

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

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

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

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

14

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**

Все затраты на строительство «**Пристрой к нежилому помещению»** возводятся за счет частных инвестиций.

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

**Приложения:**

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

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

15

**АФ-2015-06/06-ПМТ.ПЗ**