

СОДЕРЖАНИЕ

Введение. Постановка задачи.	2
1. Общие сведения об объекте.	2
1.1. Краткая характеристика генплана участка	2
1.2. Краткая характеристика в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым	3
1.3. Природно-климатические характеристики	3
1.4. Планировка и благоустройство участка	3
2. Объемно-планировочные решения.	4
2.1. Методика освидетельствования	4
3. Охрана окружающей среды.	5
4. Размещение объектов в водоохранной зоне (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Алушта)	6
5. Соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства	7
6. Вывод	7
Список использованной литературы	8
<u>Графический материал</u>	

Исполнитель работы:

Настоящий проект подготовлен специалистами предприятия ООО «Промэнерго», г. Симферополь. Предприятие имеет свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0168.03-2017-7708705280-П-188.

Цель работы: определить возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части отступов от границ земельного участка, а также коэффициента застройки (далее – Кз), коэффициент плотности застройки (далее – Кпз) на земельный участок с кадастровым номером 90:15:040301:364, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Алушта, п. Семидворье, мкр. Дельфин, д. 38, с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, принадлежащий на праве собственности заказчику, в соответствии с законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки).

Результат работ: определение возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения отступов от границ земельного участка 5 м на 3 от границы земельного участка вдоль проезда и без отступа со стороны земельного участка с кадастровым номером 90:15:040301:893, а также коэффициента застройки с 0,2 на 0,5, коэффициент плотности застройки с 0,4 на 1,5 в соответствии с законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников.

Заказчик проекта: Абубакиров Руслан Рифкакович.

Заказчиками предоставлена следующая документация по объекту:

- Выписка из ЕГРН на земельный участок;
- Топографическая съемка

1. Общие сведения об объекте.

1.1. Краткая характеристика в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым

земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами в городе и поселке городского типа (Ж-1-2)

1.2. Природно-климатические характеристики

Проектируемый объект находится в III-Б строительно-климатическом районе. Участок характеризуется следующими природно-климатическими показателями.

Земельный участок расположен в микрорайоне «Дельфин» п. Семидворье. В соответствии с техническим отчетом по результатам инженерно-геологических изысканиями для подготовки проектной и рабочей документации, выполненным ООО «Научно-исследовательским институтом «Геодезия и Картография» территория микрорайона «Дельфин» находится в западной части п. Семидворье муниципального образования городской округ Алушта и расположен в пределах современного оползня № 834 «Судакские ворота».

Согласно СНиП 2.01.01-82 и СНиП 2.07.07-85 участок характеризуется следующими природно-климатическими показателями.

- снеговая нагрузка относится к 1-му району - 50кг/м
- ветровая нагрузка относится к III-му району - 38кг/м
- наружная температура холодной пятидневки -16 С
- расчётная сейсмичность -9 баллов

1.3. Сейсмический режим района

Сейсмическая интенсивность территории (фоновая или исходная) в баллах шкалы MSK-64 в соответствии с СП 14.13330.2014 и картой ОСР-2015-А для 10% вероятности превышения расчётной сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей один раз в 500 лет составляет 8 баллов. Дополнительных негативных местных геологических условий, требующих увеличения расчетных сейсмических нагрузок не отмечено.

Грунты, слагающие площадку проектируемого строительства согласно табл. 1 СП 14.13330.2011 относятся к грунтам II категории по сейсмическим свойствам.

1.4. Планировка и благоустройство участка

Земельный участок имеет сложный рельеф, участок свободен от застройки, планировка и благоустройство территории не выполнено.

Отвод ливневых вод с участка проектируется организованным стоком.

Участок планируется застроить н с Кз – 0.5, и Кпз 1.5 с 3 м отступами и без отступа со стороны земельного участка с кадастровым номером 90:15:040301:893.

2. Объемно-планировочные решения.

Застройка земельного участка с Кз -0.5 и Кпз -1.5 будет осуществляться в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный Закон РФ от 30.11.1994 №51
- ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ
- ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ
- ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ
- ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

2.1. Методика освидетельствования

Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым земельный участок расположен в зоне Ж-1-2 для данной зоны установлен:

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий улиц минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.

По санитарно-бытовым условиям минимальное расстояние от границ соседнего земельного участка до: – основного строения – 3 м; – в условиях реконструкции существующего индивидуального жилого дома – 1м; – других хозяйственных построек (хозяйственных блок, гараж, сарай, баня и др.) – 1 м;

Расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений [31] должно соответствовать требованиям действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

На формируемых жилых массивах земельных участков вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

Максимальное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.

Высота от уровня чистого пола первого надземного этажа до верха плоской кровли – 12 м, до конька скатной кровли – 15 м.

Максимальное количество надземных этажей вспомогательных строений – 2, максимальная высота от уровня чистого пола первого надземного этажа до верха нежилых зданий – 9 метров.

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4

Учитывая тот факт, что земельный участок расположен на расстоянии 9 м от существующего подъездного пути размещение застройки с отступом 3 метр от границы земельного участка не повлечет нарушения 5 м отступа от красной линии, так как в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года N 742/пр «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов» красные линии, обозначающие границы территорий, занятых линейными объектами, устанавливаются по границам земельных участков (частей земельных участков), на которых (в том числе над и под поверхностью которых) расположены линейные объекты.

Сокращение отступа с 5 м до 3 м со стороны проезжей части и без отступа со стороны земельного участка кадастровым номером 90:15:040301:893 не повлечет нарушение законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, и поможет оптимально разместить противооползневые сооружения, что в свою очередь поможет не допустить активизации оползневых процессов.

Учитывая критическую крутизну склона и дополнительные статические и динамические нагрузки, вызывающие перераспределение сдвигающих и удерживающих сил необходимо выполнить

1. Вертикальная планировка склона: уполаживание и террасирование, пригрузка в нижней части, замена грунта в плоскости скольжения

2. Механическое удерживание земляных масс в равновесии: подпорные стенки, свайные ряды, шпонки, инъекционные преграды.

3. Искусственные методы укрепления грунтов: цементация, силикатизация, битумиация, термическая обработка, электрохимическая обработка

Данные мероприятия повлекут за собой увлечения установленного ПЗЗ коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки и сокращение отступа с земельным участком с кадастровым номером 90:15:040301:893.

Также для обеспечения нормативной площадью всех членов наших семей и создания комфортной среды для повседневной жизни необходимо увеличить коэффициент застройки с 0,2 на 0,5, коэффициент плотности застройки с 0,4 на 1,5,

Учитывая тот факт, что СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* в Таблице Б.1 приведены Показатели плотности застройки участков территориальных зон. Подсчет коэффициентов застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Границы квартала устанавливаются красными линиями, в настоящий момент красные линии не установлены.

Учитывая, в соответствии со СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* в квартал необходимо включать по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки автомобилей, зеленые насаждения, площадки и другие элементы благоустройства увеличение K_z на 0.5 и $K_{пз}$ на 1.5 для земельного участка не повлечет увеличение K_z и $K_{пз}$ для квартала.

3. Анализ воздействия на окружающую среду.

На земельных участках для индивидуального жилищного строительства не предусматривается никаких вредных производственных процессов.

Объекты индивидуального жилищного не входят в «Перечень видов деятельности представляющих повышенную экологическую опасность».

Бытовой мусор собирается в контейнеры с последующим вывозом мусора на полигон ТБО.

Исходя из вышеизложенного замещения размещения объектов индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 90:15:040301:364 не оказывает негативное воздействие на окружающую среду.

4. Размещение объектов в водоохранной зоне (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Алушта).

Земельный участок с кадастровым номером 90:15:040301:864 расположен в Водоохранной зоне (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Алушта) в соответствии с Приказом об установлении границ водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Черного моря на территории Республики Крым № 1449 от 23.12.2015

Описание:

Водоохранная зона (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Алушта)

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании

утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохраной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и в области охраны окружающей среды.

В соответствии со статьями 5, 6, 65 (п.13) Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 № 74-ФЗ ширина водоохраной зоны (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Алушта) составляет 500 м.

Исходя из вышеизложенного размещения объектов индивидуального жилищного строительства в водоохраной зоне Черного моря не противоречит действующему законодательству.

5. Соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства.

В зданиях индивидуального жилищного строительства не предусматривается никаких вредных производственных процессов.

Объекты индивидуального жилищного строительства не входит в «Перечень видов деятельности представляющих повышенную экологическую опасность».

Отступы от границ земельных участков смежных землепользователей до строений и сооружений составляет не менее 3 м, что позволяет обеспечить нормативную инсоляцию в зданиях, расположенных на смежных земельных участках.

Застройка без отступа от земельного участка с кадастровым номером 90:15:040301:893 на нарушит законный интересы смежного землепользователя, так как собственником обоих земельных участков является один собственник и застройка планируется в комплексе с учетом строительных норм.

А также данный отступ соответствует санитарно-бытовым и противопожарным разрывам.

6. Выводы:

Архитектурно-планировочные решения на земельном участке с кадастровым номером 90:15:040301:364 с отступом 3 м и без отступа от смежного земельного с кадастровым номером 90:15:040301:893 (принадлежащий заказчику), Кз – 0.5 и Кпз – 1.5 позволит выполнить застройку земельного участка с учетом сложных инженерно-геологических

условий, что в свою очередь позволит разместить сооружения инженерной защиты для локальной устойчивости склона, а также отрегулировать поверхностный сток на данной территории и выполнить мероприятия по:

- Вертикальной планировки склона: уполаживание и террасирование, пригрузка в нижней части, замена грунта в плоскости скольжения

- Механическому удерживанию земляных масс в равновесии: подпорные стенки, свайные ряды, шпонки, инъекционные преграды. Учитывая критическую крутизну склона и дополнительные статические и динамические нагрузки, вызывающие перераспределение сдвигающих и удерживающих сил.

- Искусственные методы укрепления грунтов: цементация, силикатизация, битумиация, термическая обработка, электрохимическая обработка

.

Список использованной литературы

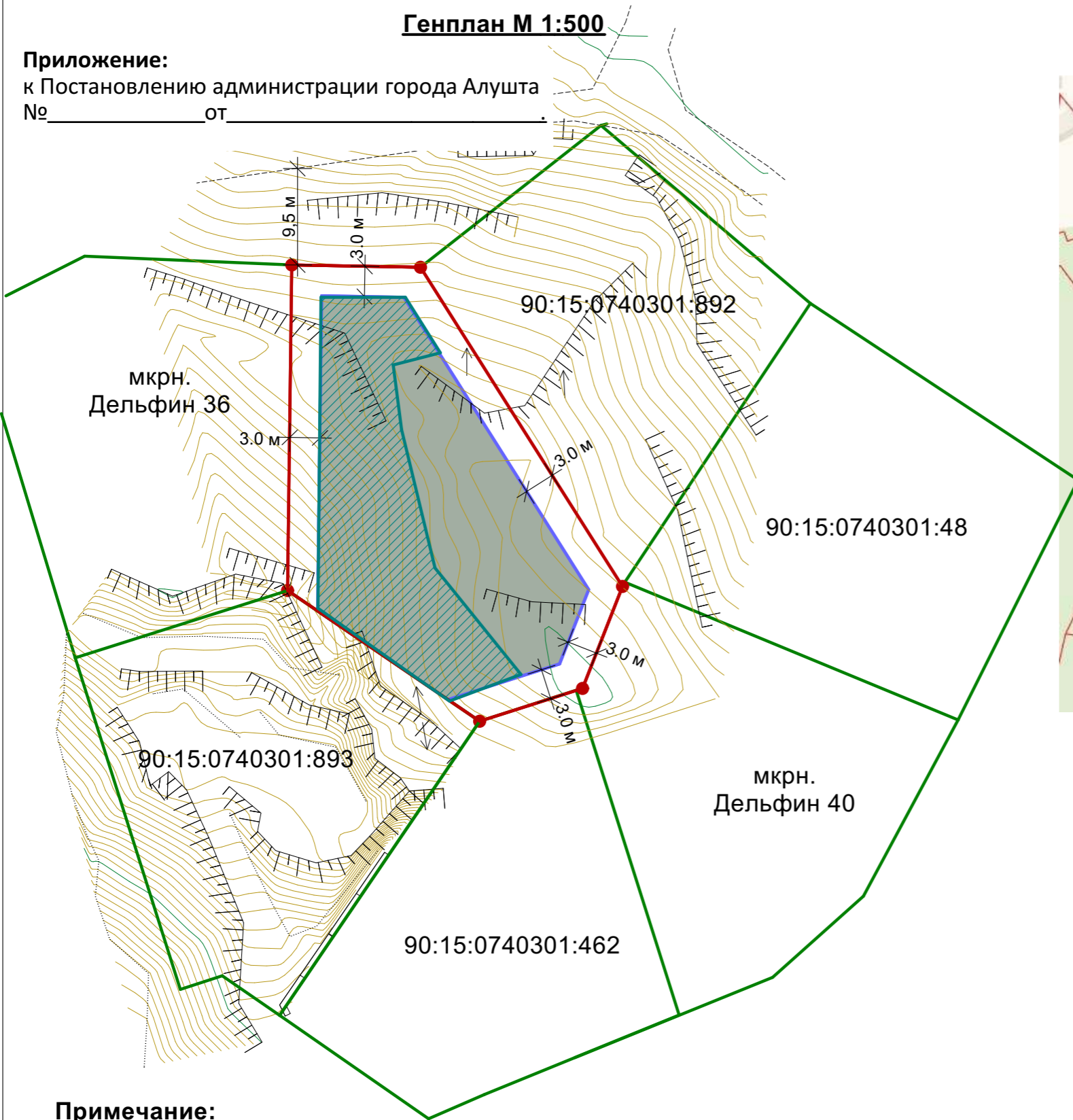
1. СанПин 2.2.1/2.1.1.1278-03 – Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий.
2. ППБ 01-03 – Правила пожарной безопасности в Российской Федерации.
3. ГОСТ Р 21.1101-2009 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».
4. СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные"
5. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
6. СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*.
7. СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* (с Изменением N 2).
8. Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 29 июля 2017 года) (редакция, действующая с 10 августа 2017 года).
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) -Федеральный Закон РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»;
10. Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
11. Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
12. Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
13. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
14. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым.

Обоснования возможности отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельный участок с кадастровым номером 90:15:040301:364, расположенный по адресу: РК, г. Алушта, п. Семидворье, мкрн. Дельфин, 38.






Ситуационная схема

Генплан М 1:500

Приложение:
к Постановлению администрации города Алушта
№ _____ от _____



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница земельных участков
-  Граница смежных земельный участков
-  Граница размещения застройки
-  Зона размещения жилого дома
-  Зона размещение противооползневых сооружений

Примечание:

Коэффициент застройки **0.5**, Коэффициент плотности застройки **1.5**

Согласовано:

**Начальник управления градостроительства
и архитектуры, главный архитектор г. Алушты**

А.Ю. Струбалин