

**ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»**

Саморегулируемая организация ассоциация «Межрегионпроект»  
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых  
организаций СРО-П-103-24122009, № 170

Заказчик – Духнов Кирилл  
Александрович

**«ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:  
УР, Г.ВОТКИНСК, УЛ.КОЛХОЗНАЯ, 153»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**73 - 2020 - ГО**

**2021**

**ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»**

Саморегулируемая организация ассоциация «Межрегионпроект»  
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых  
организаций СРО-П-103-24122009, № 170

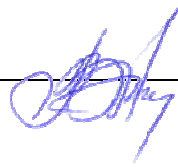
**Заказчик – Духнов Кирилл  
Александрович**

**«ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:  
УР, Г.ВОТКИНСК, УЛ.КОЛХОЗНАЯ, 153»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**73- 2020 - ГО**

Главный инженер проекта



В.Ю. Жиряков

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

**2021**

В разработке проектной документации принимали участие:

Наименование раздела, части, книги	Должность	Фамилия	Подпись	Дата
Градостроительное обоснование	Главный инженер проекта	Жиряков Владимир Юрьевич		06.21
	Н. контроль	Данилова Надежда Вадимовна		06.21
	Инженер - конструктор	Хабибулина Ольга Александровна		06.21

**Подтверждение  
о соответствии проектной документации нормативным требованиям**

Проектная документация разработана в соответствии заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Главный инженер проекта



В.Ю.Жиряков

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



## 1. Общие сведения

Земельный участок расположен по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Колхозная, 153. Планировочный район – Кананок.

Рис.1. Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



Климатические условия площадки характеризуются следующими данными:

- температура наружного воздуха  $-34^{\circ}\text{C}$ ;
- абсолютная минимальная температура  $-46^{\circ}\text{C}$ ;
- абсолютная максимальная температура  $+37^{\circ}\text{C}$ ;
- средняя температура воздуха наиболее теплого месяца  $+24,1^{\circ}\text{C}$ ;
- среднегодовая температура  $+2,3^{\circ}\text{C}$ ;
- зона влажности - сухая;
- климатический район - I В;
- снеговой район - V;
- вес снегового покрова  $-320\text{ кгс/м}^2$ ;
- ветровой район - I;
- скоростной напор ветра  $-23\text{ кгс/м}^2$ ;

Инов. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

73-2021-ГО.ТЧ

Лист

2

- преобладающее направление ветров за декабрь - февраль - юго - западное, за июнь - август - северо - западное;
- количество осадков за апрель- октябрь - 342 мм. Количество осадков за ноябрь - март 168 мм;
- условия эксплуатации – Б.

На земельном участке планируется выполнить строительство двухэтажного индивидуального жилого дома.

Функциональное назначение проектируемого объекта – жилое, для проживания одной семьи.

## 2. Основные задачи разработки градостроительного обоснования

Выполнение предпроектных проработок (градостроительного обоснования) в соответствии с действующими градостроительными нормами и правилами.

Предпроектные проработки (градостроительное обоснование) выполняются в целях определения градостроительных условий к проектированию объекта.

Предпроектные проработки (градостроительное обоснование) устанавливают характеристики неблагоприятных для застройки (реконструкции) и требуют отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

## 3. Классификация территории

Земельный участок расположен в составе территориальной зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Д-1).

Рис.2. Выкопировка из ПЗЗ г.Воткинска.



Взам. инв. №
Подл. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

73-2021-ГО.ТЧ

Лист

3

Зона предназначена для застройки жилыми домами (дом пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, допускается размещение отдельно стоящих, встроенных, встроено-пристроенных объектов социального, торгового и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1:

1. Минимальная площадь земельного участка- 500,0 м<sup>2</sup>
2. Максимальная площадь земельного участка 1200,0 м<sup>2</sup>;
3. Минимальная ширина участка по уличному фронту – 15м;
4. Максимальный процент застройки - 50 %;
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство:

- от утвержденной красной линии до жилого дома – 5, но не менее 3 от границ земельного участка;

По санитарно-бытовым условиям

отступы от границ соседнего земельного участка:

- до построек для содержания скота и птицы не менее 4, со стороны земель общего пользования и элементов улично-дорожной сети – 3;

- до других построек (бани, гаражи, сараи) не менее 1, со стороны земель общего пользования и элементов улично-дорожной сети – 3;

- до стволов высокорослых (высотой свыше 4 м) деревьев – 4, до среднерослых (высотой не более 4) деревьев – 2, до кустарников – 1;

- от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) расположенных на соседних земельных участках не менее 6;

- от туалета, выгребной ямы, помойницы до стен соседнего жилого дома при отсутствии централизованной канализации должно составлять не менее 12, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 255. Предельное количество этажей -3;

6. Предельная высота зданий, строений, сооружений- 20,0м, предельная высота хозяйственных строений – 5м ;

7. Минимальный процент озеленения – 30 %;

7. Минимальное количество машино-мест для объектных стоянок автомобилей - В соответствии с СП 42.13330.2016 (Приложение Ж), с учетом коэффициента уровня автомобилизации.

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**73-2021-ГО.ТЧ**

Лист

4

Градостроительные ограничения и особые условия:

Земельный участок расположен вне зоны с особыми условиями использования территории:

Рис.3. Выкопировка из карты зон с особыми условиями использования территорий



Земельный участок расположен вне зоны охраняемых объектов культурного наследия.

Объекты капитального строительства для муниципальных и государственных нужд в границах земельного участка отсутствуют.

Прочее - отсутствуют.

**4. Современное состояние и анализ существующего использования территории**

Оценка существующей территории:

В границах земельного участка строения отсутствуют.

Состояние зеленых насаждений:

На рассматриваемой территории, в границах земельного участка имеются посадки зеленых насаждений: фруктовые деревья, ягодные и декоративные кустарники.

Инженерное обеспечение:

Инов. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

73-2021-ГО.ТЧ

Лист

5



Участок под планируемое строительство находится на территории жилого района, который характеризуется наличием существующих инженерных коммуникаций: водоснабжение, электроснабжение и газоснабжение.

#### **5. Разрешенное использование земельного участка**

Право пользования земельного участка – собственность,  
№18:27:070214:29-18/002/2019-2от10.10.2019г.

Кадастровый номер земельного участка 18:27:070214:29

Общая площадь земельного участка - 689,00м<sup>2</sup>.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство.

Публичные сервитуты и ограничения в использовании по отношению земельного участка не установлены.

#### **6. Назначение, характеристика проектируемого объекта**

На земельном участке планируется строительство нового индивидуального жилого дома (старый дом снесен).

Проектируемый индивидуальный жилой дом двухэтажный, предназначен для проживания одной семьи.

Планировочные решения жилого дома обеспечивают условия отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи.

Здание жилого дома правильной формы, с габаритными размерами по выступающим конструкциям - 11,00 м x 12,0м., высота этажей - 2,80м.

#### Технико - экономические показатели здания

Площадь застройки - 132.00 м<sup>2</sup>;

Общая площадь - 180,00 м<sup>2</sup>;

Этажность - 2 этажа;

Строительный объем- 792 м<sup>3</sup>;

Процент застройки- 20%

#### **7. Размещение проектируемого объекта, планировочная организация земельного участка**

На земельном участке по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Колхозная, 153, предполагается строительство индивидуального жилого дома с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка в связи с неблагоприятными для строительства инженерно-геологическими характеристиками грунтов.

Схема планировочной организации земельного участка смотри приложение 1.

Отступы от границ земельного участка составляют:

- 9,70 м от границы земельного участка с западной стороны;

- 4,50 м от границы земельного участка с восточной стороны;

- 13,80 м от границы земельного участка с северной стороны;

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**73-2021-ГО.ТЧ**

Лист

6

- 1,00 м от границы земельного участка с южной стороны. Скаты кровли имеют направления запад-восток, также будут установлены снегозадерживающие устройства, с целью предотвращения лавинообразного схода накопившегося на скатах снега и разрушения строительных конструкций;

С северной стороны величины противопожарных разрывов обеспечиваются габаритами существующей улицы Колхозная - более 40 м.

С восточной стороны - строения отсутствуют.

С южной стороны противопожарный разрыв между существующим и проектируемым жилыми домами III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО составляет 12,10м, при нормативном показателе -6,00м

С западной стороны противопожарный разрыв по отношению к существующему жилому дому V степени огнестойкости составляет 16м, при нормативном показателе -12,00м

Величины противопожарных разрывов соответствуют действующим на настоящий момент требованиям ст. 69 Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», т1,2 СП4.13330.2013 "Система противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Подъезд к проектируемому объекту обеспечивается по ул.Колхозная. Парковка автотранспортных средств организована в границах земельного участка. Одно парковочное место определено из расчета габаритов 2,3 м x 5,0 м, для парковки транспортных средств, на которых установлены опознавательные знаки "инвалид" – 3,6 м x 6,0 м., согласно СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей"

Проектируемый индивидуальный жилой дом имеет возможность подключения к централизованным сетям энергоснабжения, газоснабжения для целей отопления, водоснабжения.

Конкретные технические условия подключения объекта к сетям инженерно - технического обеспечения решаются индивидуально заказчиком со службами города.

### **8.Отклонение от параметров разрешенного строительства и характеристики, неблагоприятные для застройки**

Параметры разрешенного строительства для территориальной зоны определены п.5 настоящего обоснования, в соответствии с Решением Воткинской городской Думы от 26.05.2010 №590 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Воткинск» (введено Распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 12.09.2016 №1240-р, в ред. Распоряжения Правительства Удмуртской Республики от 18.11.2017 №1454-р, от 02.07.2020 №806-р).

Предполагается строительство индивидуального жилого дома с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства в части

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

**73-2021-ГО.ТЧ**

Лист

7

минимальных отступов от границ земельного участка - отступ от границы земельного участка с южной стороны – 1,0 м (нормативный - 3,0м, отклонение составляет - 2,0м. ).

Данные решения обусловлены:

- неблагоприятными для строительства инженерно-геологическими характеристиками представленными в техническом заключении по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненных В.Р.Сафиулиным, инв. № ИГ-10 -2021. Место расположение дома рекомендовано выбрать ближе к южной стороне участка, так как с северной стороны почти до середины участка находится линза заторфированных грунтов, представленная на схеме расположения выработок.

Заторфированные грунты дают не равномерную осадку здания, что может привести к появлению трещин в капитальных стенах и последующему разрушению здания

- границами нормативного пожарного разрыва, в соответствии с требованиями ст. 69 Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», т1,2 СП4.13330.2013 "Система противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

- необходимостью перспективного строительства здания гаража с с восточной границы земельного участка.

Место допустимого строительство индивидуального жилого дома отражены на схеме, смотри приложение 1.

Габаритные размеры жилого дома определены из условий комфортного проживания семьи из 5 человек.

### **9. Градостроительные требования и рекомендации к использованию земельного участка**

В ходе строительства объекта не будут нарушены права и интересы правообладателей смежно расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенных техническими регламентами, законодательством Российской Федерации. Планируемое строительство индивидуального жилого дома соответствует градостроительным требованиям и требованиям эксплуатации планируемых зданий, организации подходов, подъездов, обеспечения нормативных противопожарных разрывов.

Проектную документацию разработать специализированной организацией в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и согласовать в установленном порядке.

### **10. Заключение**

При размещении проектируемого индивидуального жилого дома по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Колхозная, 153 с отклонениями от предельных

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

						<b>73-2021-ГО.ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8

параметров разрешенного строительства не будут нарушены права и интересы правообладателей смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации, для соответствующей территориальной зоны.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**73-2021-ГО.ТЧ**

Лист

9

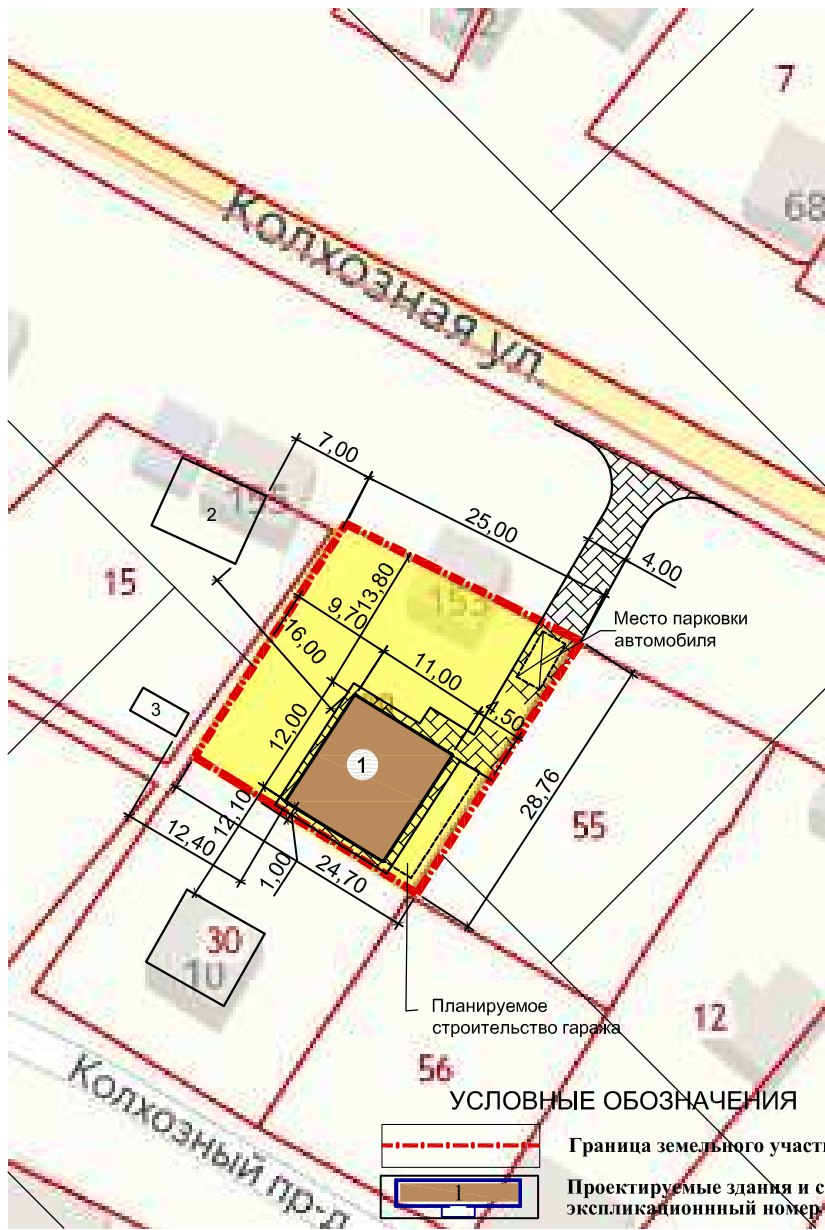
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№	Наименование	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Колхозная, № 153	Проектируемое
2	Индивидуальный жилой дом по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Колхозная, № 155	Существ.
3	Индивидуальный жилой дом по адресу: УР, г.Воткинск, Колхозный проезд, № 10	Существ.
4	Сарай по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Колхозная, № 155	Существ.

Место допустимого размещения индивидуального жилого дома



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка
- Проектируемые здания и сооружения, экспликационный номер
- Проезды и площадки с плиточным покрытием проектируемые
- Граница нормированного пожарного разрыва
- Зона осложненная по геологическим условиям

					73 - 2021 - ГО.ГЧ					
					Удмуртская Республика, г.Воткинск, ул.Колхозная, 153					
Изм	Кол	№ док	Лист	Подпись	Дата	Градостроительное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
					06.2021		П	1		
Руководит.		Жирякова Н.В.					Схема планировочной организации земельного участка. М1:500			
ГИП		Жиряков В.С.								
Нач. отдела		Жиряков В.С.								
Разработал		Жирякова Н.В.								
Н.контроль		Данилова И.								

Согласовано:  
 Взамен инв. №  
 Подпись и дата  
 Инв. № подл.