

**ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»**

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

Заказчик – Перова Татьяна  
Владимировна

**«ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:  
УР, Г.ВОТКИНСК, УЛ.ЗОРИНОЙ, 25»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**80 - 2021 - ГО**

**2021**

**ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»**

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

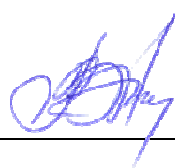
**Заказчик – Перова Татьяна  
Владимировна**

**«ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ:  
УР, Г.ВОТКИНСК, УЛ.ЗОРИНОЙ, 25»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**80- 2021 - 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

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

Обозначение	Наименование	Лист	Прим.
80-2021-ГО.С	Содержание	1	
80-2021-ГО.ТЧ	Текстовая часть		8 ЛИСТОВ
	1. Общие сведения	1	
	2. Основные задачи разработки градостроительного обоснования	2	
	3. Классификация территории	2	
	4. Современное состояние и анализ существующего использования территории	1	
	5. Разрешенное использование земельного участка	1	
	6. Назначение, характеристика проектируемого объекта	2	
	7. Размещение проектируемого объекта, планировочная организация земельного участка	2	
	8. Отклонение от параметров разрешенного строительства и характеристики, неблагоприятные для застройки	1	
	9. Градостроительные требования и рекомендации к использованию земельного участка	1	
	10. Заключение	1	
80-2021-ГО .ГЧ	Графическая часть:		
	Лист 1 – Схема планировочной организации земельного участка		

Взам. инв. №	Подп. и дата	<b>80-2021-ГО.С</b>								
		Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Инв. № подл.	Разработал	Хабибулина			06.2021	Содержание	Стадия	Лист	Листов	
	Проверил	Жирякова					II	1	1	
	Н.контр.	Данилова					ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»			
	ГИП	Жиряков								

## 1. Общие сведения

Земельный участок расположен по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Зориной, 25. Планировочный район – Заречный.

Рис.1. Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



Климатические условия площадки характеризуются следующими данными:

- температура наружного воздуха -34°C;
- абсолютная минимальная температура - 46 °С;
- абсолютная максимальная температура + 37 °С;
- средняя температура воздуха наиболее теплого месяца + 24,1 °С;
- среднегодовая температура + 2,3 °С;
- зона влажности - сухая;
- климатический район - I В;
- снеговой район –V;
- вес снегового покрова -320 кгс/м2;
- ветровой район -I;
- скоростной напор ветра -23кгс/м2;
- 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

80-2021-ГО.ТЧ

Лист

2

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 (Ж-1).

Рис.2. Выкопировка из ПЗЗ г.Воткинска.



Зона предназначена для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой не выше 3 надземных этажей, допускается размещение отдельно стоящих, встроенных, встроенно-пристроенные объектов социального торгового и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

80-2021-ГО.ТЧ

граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (в ред. Распоряжения Правительства Удмуртской Республики от 18.11.2017 № 1454-р, от 02.07.2020. № 806-р).

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.

Градостроительные ограничения и особые условия:

Земельный участок расположен вне зоны с особыми условиями использования территории:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**80-2021-ГО.ТЧ**

Лист  
4



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:

На территории земельного участка построены хозяйственные постройки:

- баня с размерами 2,5м x 6,49м.
- гараж с размерами 4,5м x 6,34м.
- кладовая с размерами 2,7м x 4,50м.

##### Состояние зеленых насаждений:

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

##### Инженерное обеспечение:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>80-2021-ГО.ТЧ</b>	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,

№18:27:060508:31-18/002/2018-1 от 06.08.2018г.

Кадастровый номер земельного участка 18:27:060508:31.

Общая площадь земельного участка - 538,00м<sup>2</sup>.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования – для обслуживания жилого дома и служебно-хозяйственных построек.

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 - 7,00 м x 8,0м., высота этажей - 2,80м.

#### Технико - экономические показатели здания

Площадь застройки - 56,00 м<sup>2</sup>;

Общая площадь - 95,00 м<sup>2</sup>;

Этажность - 2 этажа;

Строительный объем- 390 м<sup>3</sup>;

Процент застройки- 11%.

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

На земельном участке по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Зориной, 25, предполагается строительство индивидуального жилого дома с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка в связи с недостаточной шириной земельного участка по уличному фронту.

Схема планировочной организации земельного участка смотри приложение 1.

Отступы от границ земельного участка составляют:

- 3,00 м от границы земельного участка со стороны ул. Зориной;

- 38,00 м от границы земельного участка со стороны Ижевского проезда;

- 1,00 м от границы земельного участка, смежной с домовладением №23

по ул. Зориной, к.н. 18:27:060508:30;

- 5,40 м от границы земельного участка, смежной с домовладением №27

по ул. Зориной.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

**80-2021-ГО.ТЧ**

Лист

6

Скат кровли имеет направление – северо-восток в сторону земельного участка по адресу ул.Зориной, д.23, к.н.18:27:060508:30, с обязательным устройством кровли с системой трубчатого снегозадержания и организованной системой водостоков кровли с последующим сбором в целях предотвращения схода снега и дождевой воды на территорию смежного земельного участка.

Со стороны ул.Зориной величины противопожарных разрывов обеспечиваются габаритами существующей улицы - более 20 м. Со стороны Ижевского проезда - строения отсутствуют. Со стороны смежного домовладения №23 по ул.Зориной, к.н. 18:27:060508:30 противопожарный разрыв между существующим жилым домом III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО и проектируемым жилым домом III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО составляет 10,00м, при нормативном показателе - 6,00м. Со стороны смежного домовладения №27 по ул.Зориной противопожарный разрыв между существующим и проектируемым жилыми домами III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО составляет 8,40м, при нормативном показателе - 6,00м.

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.Зориной. Парковка автотранспортных средств на земельном участке не предусмотрена, так как планируется строительство гаража для хранения транспортных средств.

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 минимальных отступов от границ земельного участка - отступ от границы

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

						<b>80-2021-ГО.ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		7

земельного участка по адресу ул.Зориной, д.23, к.н.18:27:060508:30 с северной стороны – 1,0 м (нормативный - 3,0м, отклонение составляет - 2,0м).

Данные решения обусловлены:

- наличием построенных хозяйственных построек на земельном участке;

- недостаточной шириной земельного участка.

По ПЗЗ г.Воткинска минимальная ширина земельного участка по уличному фронту для зоны Ж-1 составляет 15м. Фактическая ширина земельного участка по уличному фронту составляет 13,37 м, что является недостаточным для строительства жилого дома размерами 7,00 м x 8,00 м при условии отступа от границы земельного участка с северной стороны – 3,00м.

Проектируемый отступ от северной границы земельного участка – 1,00м при условии соблюдения противопожарного разрыва до гаража по адресу: ул.Зориной, 23.

Место допустимого строительства 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.Зориной, 25 с отклонениями от предельных 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.	Подл. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

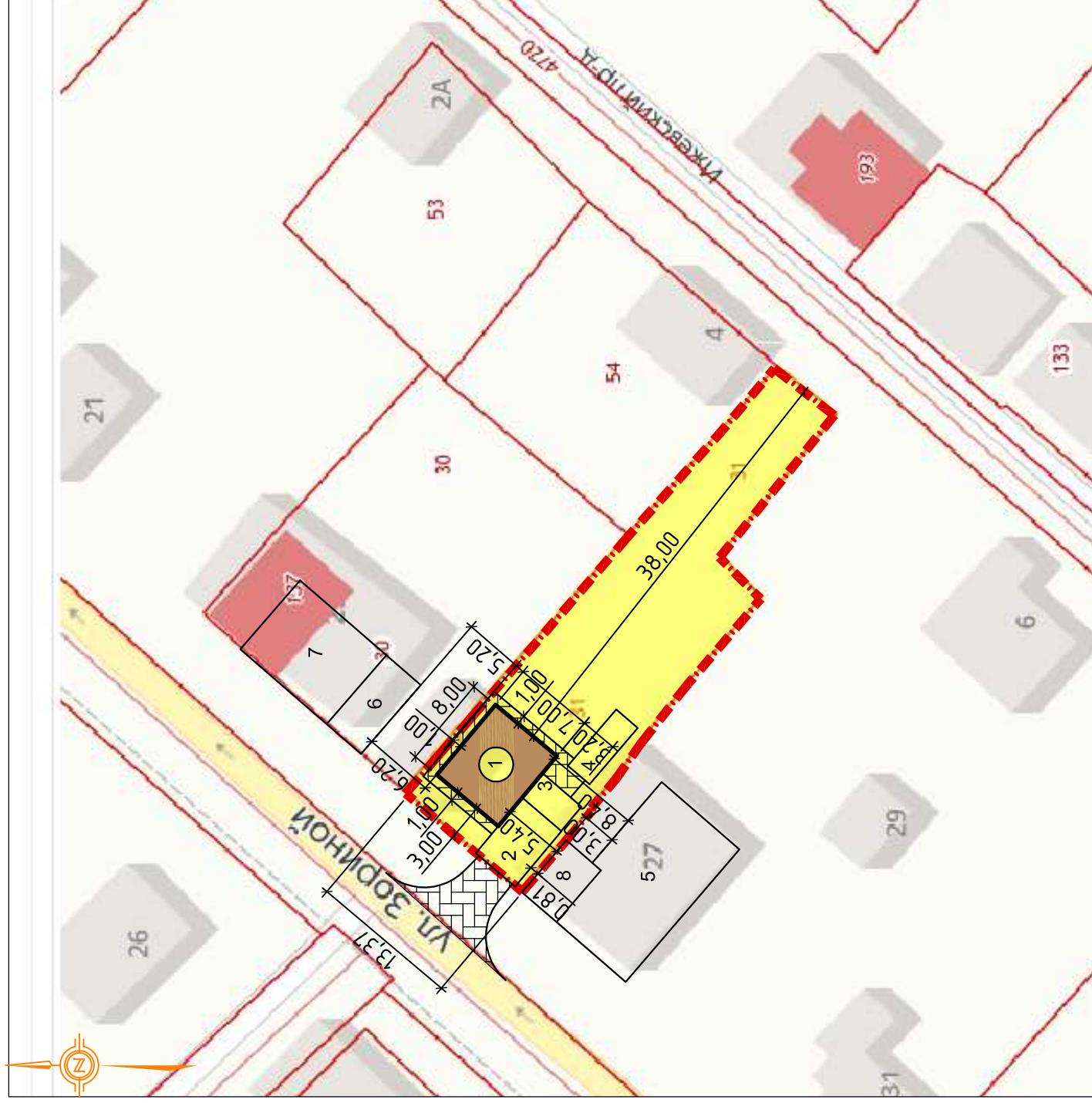
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

**80-2021-ГО.ТЧ**

Лист

8

# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

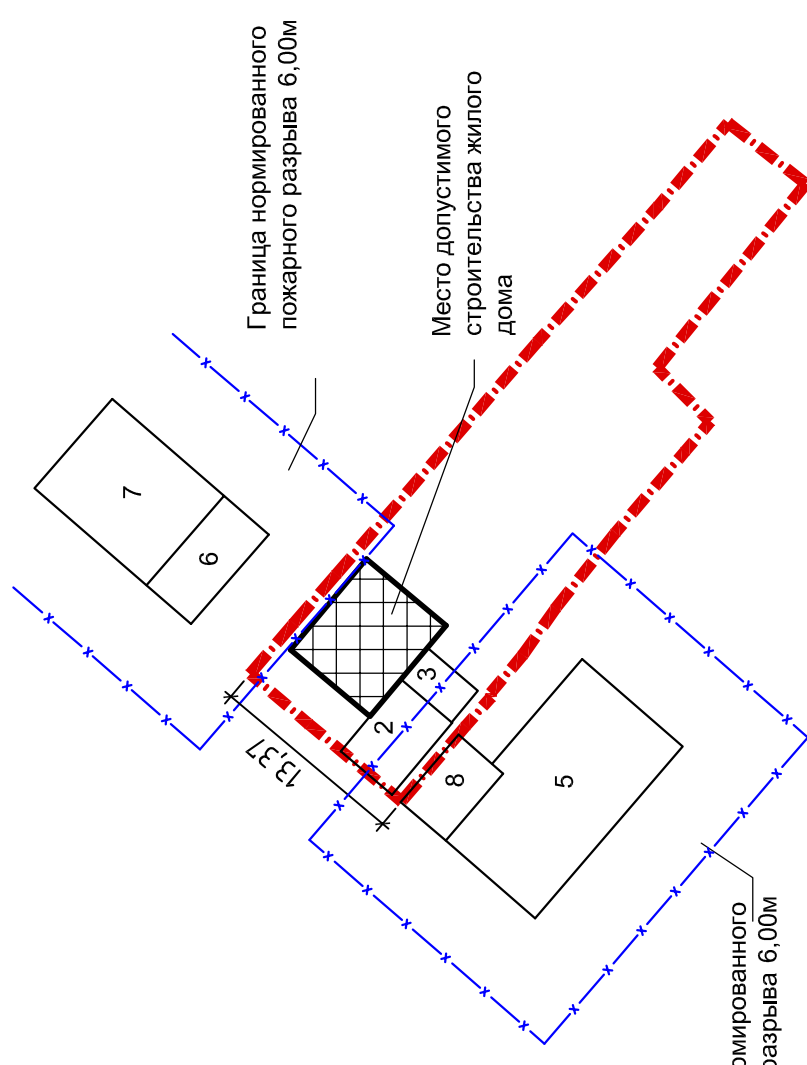
- Граница земельного участка
- Проектируемые здания и сооружения, экспликационный номер
- Проезды и площадки с плиточным покрытием проектируемые
- Граница нормированного пожарного разрыва

Граница нормированного пожарного разрыва 6,00м

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№	Наименование	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Зориной, № 25	Проектируемый
2	Гараж по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Зориной, № 25	Существ.
3	Кладовая по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Зориной, № 25	Существ.
4	Баня по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Зориной, № 25	Существ.
5	Индивидуальный жилой дом по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Зориной, № 27	Существ.
6	Гараж по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Зориной, № 23	Существ.
7	Индивидуальный жилой дом по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Зориной, № 23	Существ.
8	Гараж по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Зориной, № 27	Существ.

## Место допустимого размещения индивидуального жилого дома



80 - 2021 - ГО.ГЧ

Удмуртская Республика, г.Воткинск, ул.Зориной, д.25

Градостроительное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка

06.2021

Схема планировочной организации земельного участка. М1:500

ООО АФ "ПЕРСПЕКТИВА"

Име. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Согласовано: