

ООО АФ " ПЕРСПЕКТИВА "

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-103-24122009

Заказчик - Мамаев Андрей Владимирович
Мамаева Нина Александровна

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ К ПРОЕКТУ РЕШЕНИЯ
" О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА
ПО АДРЕСУ: УР, Г.ВОТКИНСК, УЛ.ХАЛТУРИНА, Д.№ 4А**

Предпроектные проработки

74 - 2019 - ПП

Руководитель ООО АСФ "Перспектива" _____ Н.Б. Жирякова

Главный архитектор проекта _____ Н.Б. Жирякова

Согласовано:

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

2019

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ К ПРОЕКТУ РЕШЕНИЯ
" О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: УР, Г.ВОТКИНСК, УЛ.ХАЛТУРИНА, Д.№ 4А**

1	Общие сведения: адрес местоположения участка	Земельный участок расположен по адресу: - УР, г.Воткинск, ул.Халтурина, д.№ 4а
2	Наименование объекта	Индивидуальный жилой дом
3	Функциональное назначение	Жилое
4	Основные задачи разработки градостроительного обоснования	- Выполнение предпроектных проработок (градостроительного обоснования) в соответствии с действующими градостроительными нормами и правилами. - предпроектные проработки (градостроительные обоснование) выполняются в целях определения градостроительных условий к проектированию объекта. - предпроектные проработки (градостроительные обоснование) устанавливают характеристики неблагоприятных для застройки и требуют отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
5	Классификация территории: - территориальная зона	Земельный участок расположен в составе территориальной зоны смешанной общественно-деловой и жилой застройки (ЖД) Зона, предназначена для размещения объектов, выполняющих общественные, деловые, административные, коммерческие функции, а также объектов жилого назначения. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1: 1.Минимальная площадь земельного участка - 500 м2; 2.Максимальная площадь земельного участка - 1200 м2; 3. Максимальный процент застройки - 50 %; 4. Минимальная ширина участка по уличному фронту - 15 м; 5.Минимальные отступы, установленные в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от границ земельного участка до жилого дома - 3; -- до построек для содержания скота и птицы от соседнего земельного участка не менее 4, со стороны земель общего пользования и элементов улично-дорожной сети - 3; - до других построек (бани, гаражи, сараи) от границы соседнего земельного участка не менее 1, со стороны земель общего пользования и элементов улично-дорожной сети - 3; -до стволгов высококорослых (высотой свыше 4 м) Деревьев - 4, до среднерослых (высотой не более 4) Деревьев - 2, до кустарников - 1; - от окон жилых помещений (комнат, кухня и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сараи, гаража, бани) расположенных на соседних земельных участках не менее 6;

Согласовано:

--	--	--	--	--	--

Име. № подл.	Подпись и дата	Взамен име.№

6	Современное состояние и анализ существующего использования территории	- градостроительные ограничения и особые условия - Земельный участок расположен вне зоны с особыми условиями терр- Земельный участок расположен вне зоны охраняемых объектов культурного наследия. - Объекты капитального строительства для муниципальных и государственных нужд в границах земельного участка отсутствуют.	- 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 25 6.Предельное количество этажей -3; 7.Предельная высота зданий, строений, сооружений- 11,0м, хозяйственных построек - 5,00 м; 8.Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%; 9.Максимальная высота ограждения земельного участка - вдоль улиц и проездов - 2,5, между соседними участками - 2,0; 10.Максимальное количество машино-мест для гостей стоянок легкового автотранспорта на земельном участке жилого дома - не более 3.
7	Разрешенное использование земельного участка	Оценка существующей территории: На рассматриваемой территории расположен жилой дом, в составе которого расположено жилое помещение (квартира) с надворными постройками; Состояние зеленых насаждений: На рассматриваемой территории, в границах земельного участка имеются посадки зеленых насаждений: фруктовые деревья, ягодные и декоративные кустарники. Инженерное обеспечение: Участок под планируемое строительство находится на территории жилого поселения и характеризуется наличием существующих инженерных коммуникаций: водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение.	Кадастровый номер земельного участка 18:27:030828:43 Категория земель- земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка -под домами индивидуальной жилой застройки. Общая площадь земельного участка - 376,00м2. Публичные сервитуты и ограничения в использовании в отношении земельного участка не установлены.
8	Право пользования земельного участка	Общая долевая собственность, № 18-18/002-18/002/002/2016-1124/4; 18-18/002-18/002/002/2016-1124/3;	
9	Назначение, характеристика проектируемого объекта	На земельном участке планируется строительство нового индивидуального жилого дома (старый дом подлежит сносу) Проектируемый индивидуальный жилой дом двухэтажный, предназначен для проживания одной семьи.	

	<p>Планировочные решения жилого дома обеспечивают условия отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи. На кровле жилого дома необходимо установить снегозадержатель трубчатый и систему наружного организованного водостока во избежание попадания стоков и схода снега на смежные земельные участки.</p> <p>Габариты дома по выступающим конструкциям составят 10,00 м x 6,0м., высота этажей - 2,80м.</p> <p><u>Технико - экономические показатели</u></p> <p>Площадь застройки - 60,00 м² Общая площадь 90,00 м² Этажность - 2 этажа Процент застройки - 16% Процент озеленения земельного участка -</p>	<p>характеристики неблагоприятные для застройки.</p>	<p>«город Воткинск» (в ред. решений Воткинской городской Думы от 25.04.2012 г. № 172, от 26.02.2014 г. № 353, с учетом изменений, внесенных Распоряжением Правительста УР от 12.09.2016 № 1240-р, от 18 ноября 2017 № 1454-р.)</p> <p>Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, на которое запрашивается разрешение:</p> <p>- Отклонение от минимальной площади земельного участка. Нормативно минимальная площадь земельного участка - 500 м², фактически - 376,00м². Отклонение составляет - 124 м².</p> <p>Земельный участок расположен на застроенных территориях, границы земельного участка сформированы до введения в действия настоящих правил, в связи с чем перераспределение земель не возможно.</p> <p>- Отклонение от минимально нормированной ширины земельного участка по фасаду.</p> <p>Нормативно ширина земельного участка по фасаду здания - 15 м, фактически - 10,5м. Отклонение составляет 4,5 м. Земельный участок расположен на застроенных территориях, границы земельного участка сформированы до введения в действия настоящих правил, в связи с чем перераспределение земель, в том числе и увеличение ширины фасадной линии земельного участка не возможно.</p> <p>- Отклонение от минимальных отступов, установленных в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>Нормативно минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, за пределами которых запрещено строительство зданий - 3 м;</p> <p>Фактически минимальные отступы, отраженные в схеме планировочной организации земельного участка (проектное предложение) имеют отклонения с северной и южной стороны:</p> <p>- с северной стороны отступ составляет - 2,0м, отклонение составляет - 1м.</p> <p>- с южной стороны отступ составляет - 2,5м, отклонение составляет - 0,5м.</p> <p>Отклонения от минимальных отступов выполнено в целях обеспечения минимально возможной ширины здания жилого дома - 6м по наружному обмеру. С учетом конструкцией стен жилого дома - ширина здания жилого дома по внутреннему обмеру составит - 4,72м. При делении внутреннего пространства на два помещения ширина помещения составит - 2,40м.</p> <p>В целях обеспечения нераспространения пожара на соседние здания, сооружения проектом предусмотрено устройство противопожарной преграды 1 типа.</p>
<p>10</p> <p>Размещение проектируемого объекта планировочная организация земельного участка</p>	<p>Вновь проектируемый жилой дом размещается на земельном участке в пределах установленных границ. Отступы от границ земельного участка составляют с западной (фасадной) стороны 5,5м, с северной стороны - 2,00м, с южной стороны - 2,50 м.</p> <p>С западной стороны величины противопожарных разрывов обеспечиваются габаритами существующей улицы Халтурина - более 20 м.</p> <p>С восточной стороны - строения отсутствуют.</p> <p>С северной стороны противопожарный разрыв между существующим и проектируемым жилыми домами III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО составляет 6,00м.</p> <p>С южной стороны противопожарный разрыв между существующим жилым домом V степени огнестойкости и проектируемым жилыми домами III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО составляет 10,00м.</p> <p>Величины противопожарных разрывов соответствуют действующим на настоящий момент требованиям ст. 69 Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», т.1 СП4.13330.2013 "Система противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".</p> <p>Парковка автотранспортных средств организована в границах земельного участка. Подъезд к проектируемому объекту обеспечивается по ул. Халтурина.</p> <p>Проектируемый индивидуальный жилой дом имеет возможность подключения к централизованной сетям энергоснабжения, газоснабжения для целей отопления, водоснабжения и канализации.</p> <p>Конкретные технические условия подключения объекта к сетям инженерно - технического обеспечения решаются индивидуально заказчиком со службами города.</p>	<p>13</p> <p>Графические материалы</p>	<p>- Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий - лист 1;</p> <p>- Ситуационная схема. Схема планировочной организации земельного участка (существующее состояние) - лист 2;</p> <p>- Схема планировочной организации земельного участка (проектное предложение) - лист 3.</p>
<p>11</p> <p>Отклонение от параметров разрешенного строительства и</p>	<p>Параметры разрешенного строительства для территориальной зоны определены п.3, в соответствии с Правилами Землепользования и застройки муниципалитетного образования</p>		
<p><i>Согласовано:</i></p>			
<p>Инва. № подл.</p>	<p>Подпись и дата</p>	<p>Взамен инв. №</p>	

Согласовано:

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:
- Информационные материалы градостроительного обоснования (текстовые и графические материалы) свидетельствуют о том, что отклонение от параметров при строительстве индивидуального жилого дома) по адресу: УР, - УР, г.Воткинск, ул.Халтурина, д.№ 4а соответствует градостроительным требованиям, не нарушает права третьих лиц и не оказывает негативного воздействия на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенных техническими регламентами, законодательством Российской Федерации.

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**



Земельный участок по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Халтурина, д. 4а

Согласовано:

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

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Ж-1 зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Р-1 зона городских территорий с рекреационной спецификой, имеющих культивируемую древесную растительность

ЖД зона смешанной общественно - деловой и жилой застройки

ЖЗ зона застройки многоэтажными жилыми домами

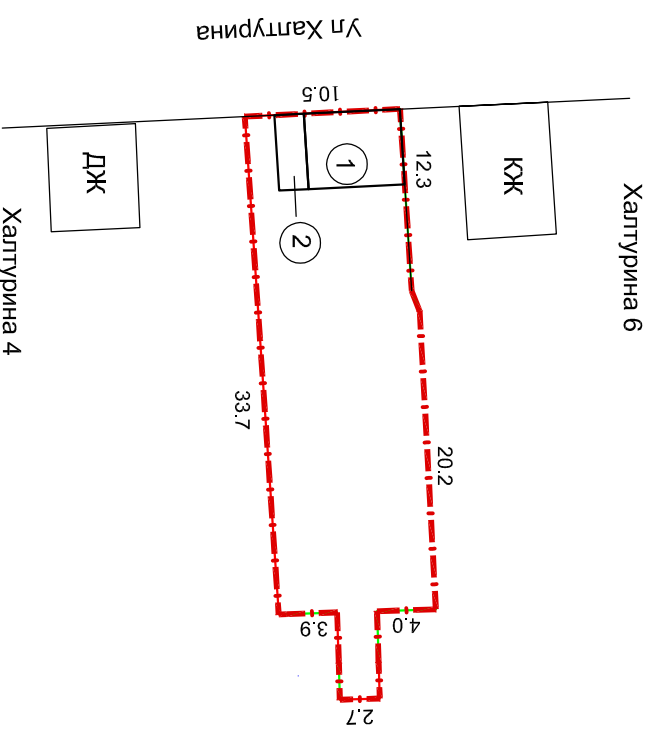
ИН инженерно-коммунальная зона

Изм.	Кол.	№ док	Лист	Подпись	Дата	Заказчик - Мамаев Андрей Владимирович Мамаева Нина Александровна	Градостроительное обоснование к проекту решения "О представлении разрешения на отчуждение от земельных участков строительства индивидуального жилого дома по адресу: ул. г. Воткинск, ул. Халтурина, д. 4а	Стадия	Лист	Листов
Руководит.								П	1	
ГАП										
ГИП										
Выполнил										
Н. контроль						Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий	ООО АФ "ПЕРСПЕКТИВА"			

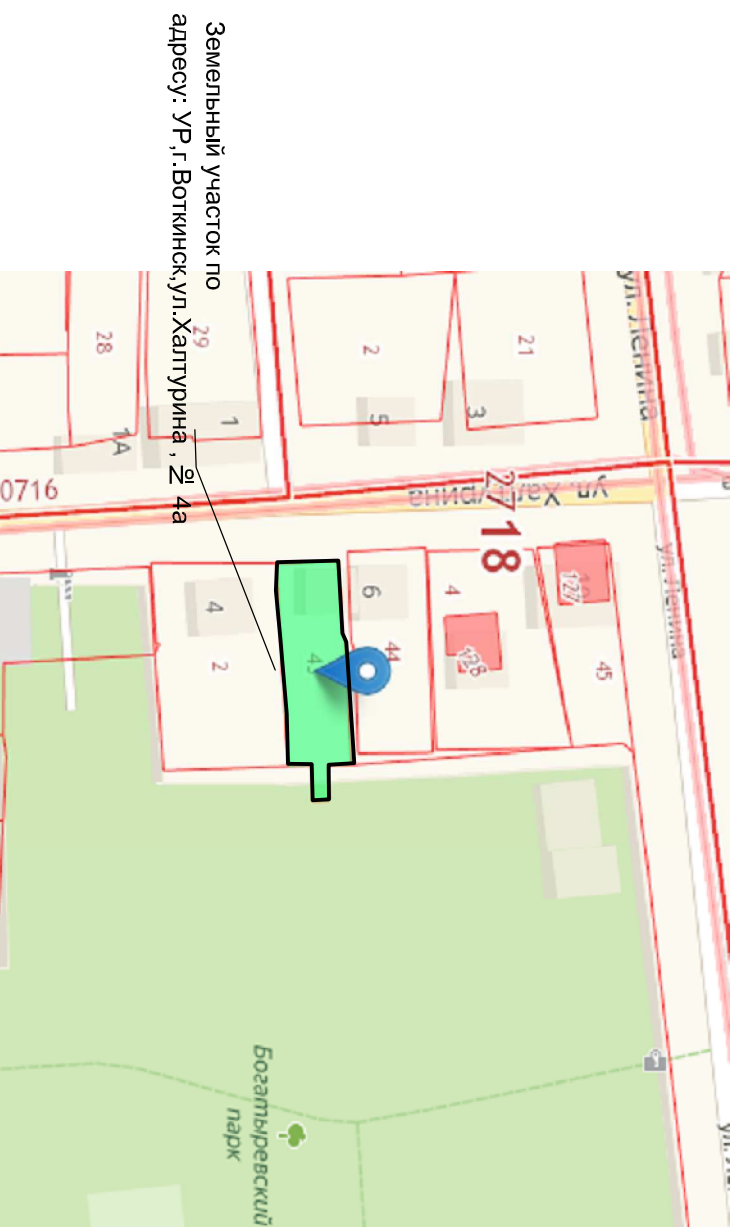
74-2019-ГО

**СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ) ПО АДРЕСУ:
УР, Г. ВОТКИНСК, УЛ. ХАЛТУРИНА, Д. 4 А**

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ



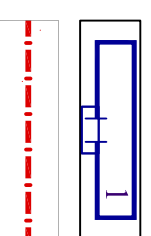
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Земельный участок по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Халтурина, д. 4а

Поз	Наименование	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом		
2	Сени		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Проектируемые здания и сооружения

Граница отвода земельного участка

Изм.	Кол.	№ док	Лист	Подпись	Дата	Заказчик - Мамаев Андрей Владимирович Мамаева Нина Александровна	74-2019 - ГО			
Руководит.				Жирякован Н.В.		ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ К ПРОЕКТУ РЕШЕНИЯ "О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: УР, Г. ВОТКИНСК, УЛ. ХАЛТУРИНА, Д. 4А	Стадия	Лист	Листов	
ГАП				Жирякова Н.В.			П	2		
ГИП				Жиряков В.Ю.			Ситуационная схема. Схема планировочной организации земельного участка (существующее состояние), М 1:500			
Выполнил				Жиряков В.Ю.						
Н.Контроль				Данилова Н.В.						

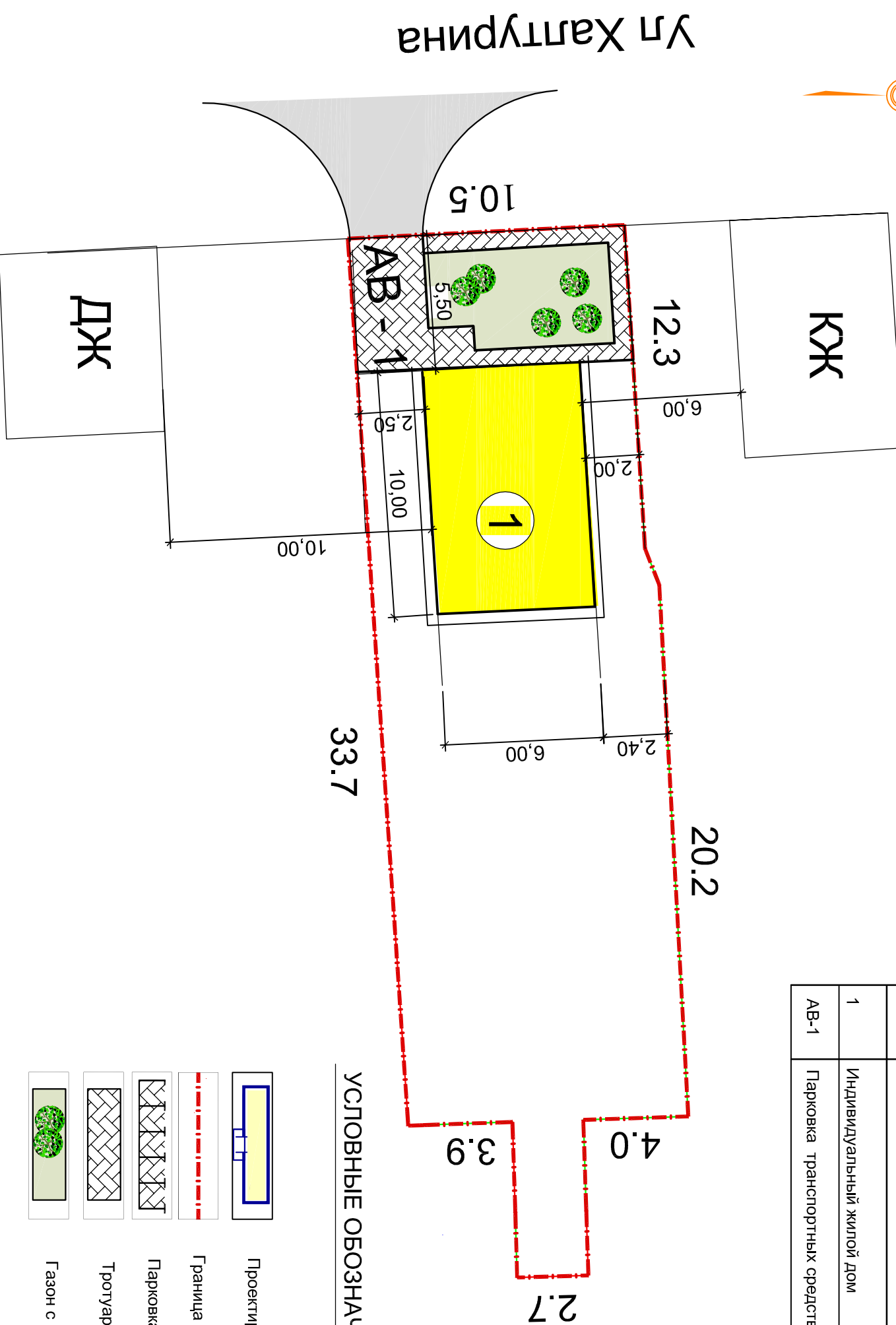
Согласовано:

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

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

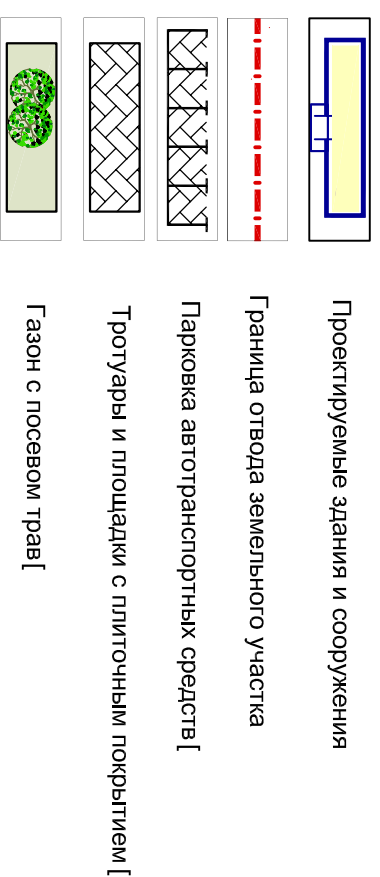
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Халтурина 6



Поз	Наименование	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	65.00	проектируемый
АВ-1	Парковка транспортных средств		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Изм.	Кол.	№ док	Лист	Подпись	Дата	Заказчик -	Стадия	Лист	Листов
						Мамаев Андрей Владимирович			
						Мамаева Нина Александровна			
Руководит.				Жиряков В.И.		ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОСНОВАНИЕ К ПРОЕКТУ РЕШЕНИЯ "О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА по адресу: ул. г.Воткинск, ул.Халтурина, д.44	П	3	
ГАП				Жирякова Н.В.					
ГИП				Жиряков В.И.					
Выполнил				Жиряков В.И.					
Н.Контроль				Данилова Н.В.		Схема планировочной организации земельного участка (проектное предложение) , М 1:500			

74-2019-ГО



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