

**ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»**

Саморегулируемая организация ассоциация «Межрегионпроект»  
( СРО-П-103-24122009). Регистрационный номер члена  
саморегулируемой организации П-103-001828029917-0171

Заказчик – Пузырева Людмила Александровна

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**  
**«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО**  
**РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО**  
**УЧАСТКА «ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА" (КОД. 2.1) ПО АДРЕСУ:**  
**УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК,**  
**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
**18:27:070002:514»**

Главный инженер проекта



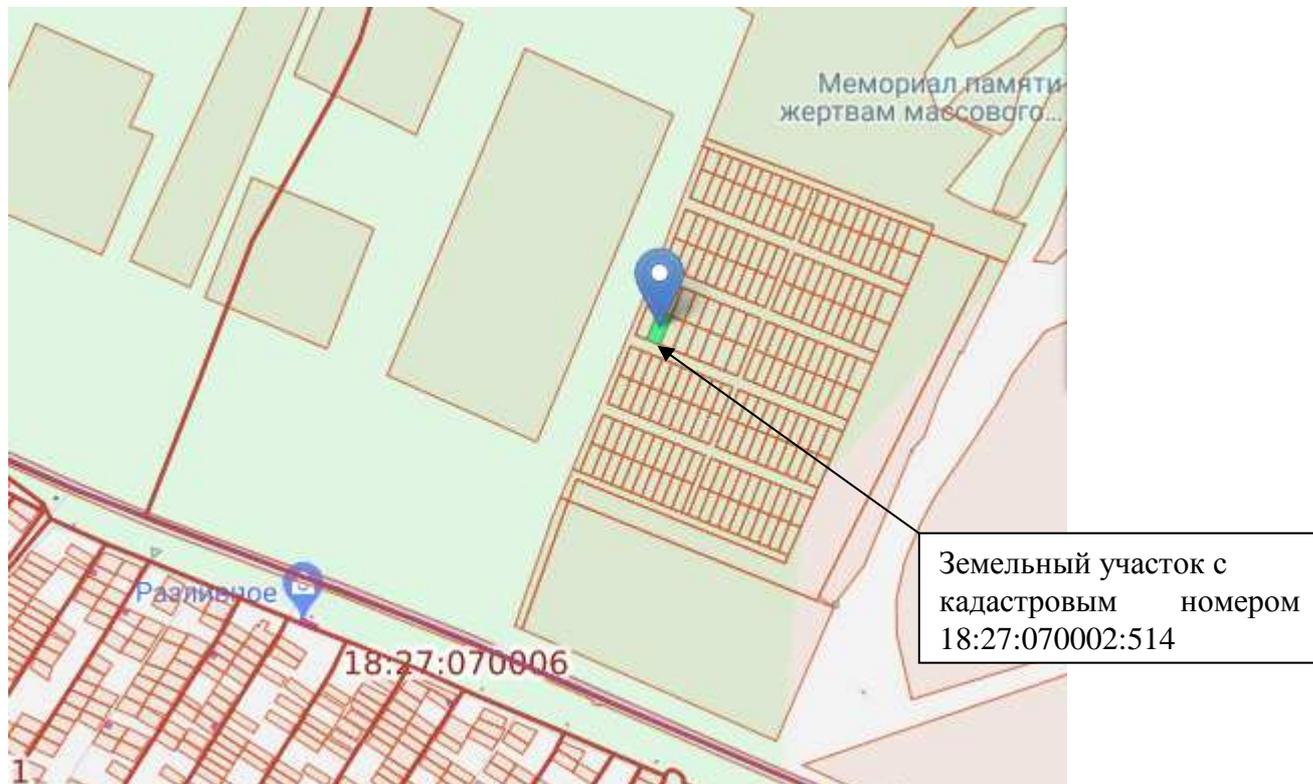
В.Ю. Жиряков

## 1. Общие сведения

Земельный участок расположен по адресу: Удмуртская Республика, УР, г. Воткинск, кадастровый номер земельного участка 18:27:070002:514 .

Планировочный район – Плодопитомник.

Рис.1. Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



Кадастровый номер земельного участка: 18:27:070002:514.

Площадь земельного участка: 720 кв.м.

Право пользования земельного участка – собственность, регистрационная запись 18:27:070002:514-18/058/2024-1 от 21.03.2024г.

На земельном участке строения отсутствуют.

На земельном участке планируется строительство индивидуального жилого дома.

Планируемое строительство требует получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» (код. 2.1).

## 2. Классификация территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования «город Воткинск» земельный участок расположен в составе территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами – Ж-2

Зона предназначена для размещения многоквартирной жилой застройки с ограничением по количеству этажей до 4 этажей включительно, размещения отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (введено Распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 12.09.2016 №1240-р, в ред. Распоряжения Правительства Удмуртской

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (КОД. 2.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:070002: 514 »	Лист 2
------	---------	------	--------	---------	------	---	-----------

Республики от 18.11.2017 №1454-р, от 02.07.2020 №806-р от 27.06.2022, № 700-р от 28.09.2022 № 510).

В территориальной зоне Ж-2 вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) , относится к условно - разрешенному виду использования земельного участка.

Рис.2. Выкопировка из ПЗЗ г.Воткинска.



Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-2, применяемые для объектов индивидуального жилищного строительства (код 2.1):

1. Минимальная площадь земельного участка- 600,0 м<sup>2</sup>;
2. Минимальная ширина участка по уличному фронту – 18,00м;
3. Максимальный процент застройки - 50 %;

4. 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;
- от утвержденной красной линии до жилого дома – 5, но не менее 3 от границ земельного участка;

5. Минимальные отступы, установленные в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений по санитарно-бытовым условиям 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;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (КОД. 2.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:070002: 514 »	Лист
							3

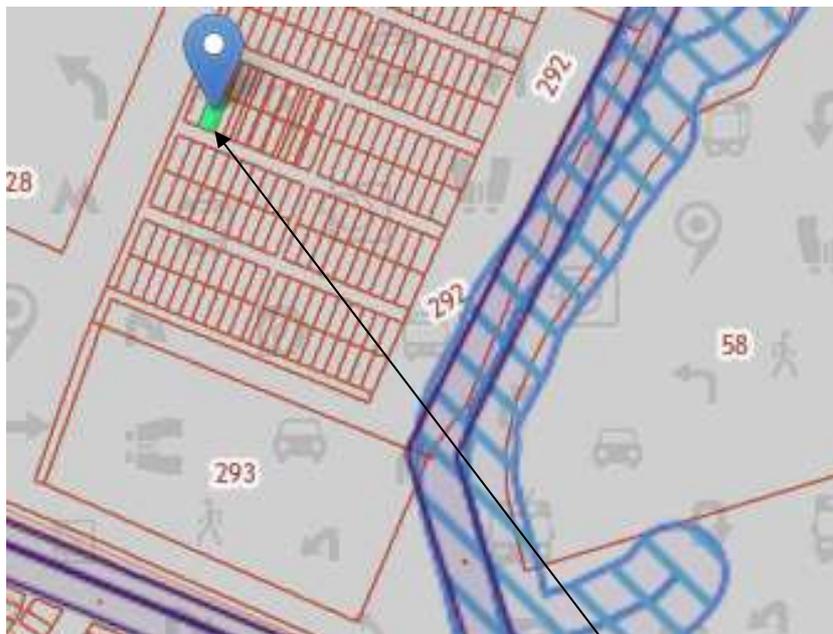
- до других построек (бани, гаражи, сараи) не менее 1, со стороны земель общего пользования и элементов улично-дорожной сети – 3;
- до стволов высокорослых (высотой свыше 4 м) деревьев – 4, до среднерослых (высотой не более 4) деревьев – 2, до кустарников – 1.
- от окон жилых помещений (комнат, кухонь 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 25

- 6. Предельное количество этажей -3;
- 7. Предельная высота зданий, сооружений – 20м;
- 8. Предельная высота хозяйственных построек – 5м;

Градостроительные ограничения и особые условия:

В отношении земельного участка не установлены градостроительные ограничения и особые условия.

Рис.3. Выкопировка из публично – кадастровой карты земельных участков города Воткинска



Земельный участок с кадастровым номером 18:27:070002:514

Земельный участок расположен вне зоны охраняемых объектов культурного наследия.

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

Прочее - отсутствуют.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (КОД. 2.1)  
ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:070002: 514 »

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

##### Оценка существующей территории:

На рассматриваемой территории отсутствуют здания и сооружения.

##### Состояние зеленых насаждений:

На рассматриваемой территории зеленые насаждения отсутствуют.

##### Инженерное обеспечение:

Участок под планируемое строительство индивидуального жилого дома находится на территории жилого района перспективного развития. На данный момент территория района обеспечена только сетями электроснабжения.

#### 5. Разрешенное использование земельного участка

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Разрешенное использование: блокированная жилая застройка.

##### **Назначение, характеристика проектируемого объекта**

На земельном участке планируется строительство двух этажного индивидуального жилого дома.

Здание правильной формы с габаритными размерами по выступающим конструкциям 10,00 x 10,00м. Здание рассчитано для проживания одной семьи.

##### Технико - экономические показатели здания:

Степень огнестойкости здания в осях - III.

Уровень ответственности здания – II.

Класс конструктивной опасности здания – С1.

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.4.

Площадь застройки здания – 100,00 м<sup>2</sup>.

Общая площадь здания – 150,00 м<sup>2</sup>.

Жилая площадь здания - 80,00 м<sup>2</sup>.

Объем здания – 750,00 м<sup>3</sup>.

Высота здания от уровня земли до конька кровли – 9,00 м.

Высота этажей - 3,30 м.

Расчетное количество проживающих – 4 человека.

*(Основные показатели здания индивидуального жилого дома приняты условно, при застройке собственником земельного участка могут быть изменены)*

Объемно-планировочные решения индивидуального жилого дома будут разработаны на основании требований СП 55.13130.2016 «Дома жилые многоквартирные». Основания и несущие конструкции будут запроектированы таким образом, что в процессе строительства и в расчетных условиях эксплуатации будет исключена возможность разрушений или повреждений конструкций и недопустимого ухудшения эксплуатационных свойств конструкций, приводящих к необходимости прекращения эксплуатации дома.

Проектируемый жилой дом будет обеспечен самостоятельными инженерными системами и индивидуальным подключением к внешним сетям.

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

Здание индивидуального жилого дома планируется разместить на земельном участке в пределах установленных границ, с соблюдением охранных зон инженерных коммуникаций.

Отступы от границ земельного участка составляют 3,00м и более.

У входа в жилой дом, за счет использования собственных территорий земельного участка, организуется гостевая автостоянки легкового автотранспорта на 1 машиноместо.

Расчет м/мест на стоянке был произведен согласно нормативов ( по аналогии) таблицы .4.1 ПЗЗ МО"Город Воткинск" из расчета 50м/м на 100 квартир.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (КОД. 2.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:070002: 514 »		Лист
									5		

Расчетное количество м/мест – 1 м/место.

Одно парковочное место определено из расчета габаритов 2,3 м х 5,0 м., согласно СП 113.13330.2016"Стоянки автомобилей".

Расположение автостоянки не противоречит требованиям п.4.1.15 СП 4.13130.3013 «Требование к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т (легковые автомобили) не нормируются.

При проведении комплекса работ по благоустройству территории будут предусмотрены мероприятия по отводу дождевых и талых вод, исключающие попадание воды на соседние земельные участки. Свободную от застройки и покрытий территорию планируется озеленить и благоустроить.

Величины противопожарных разрывов соответствуют требованиям т.2 СП 4.13130.2013 «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Противопожарное расстояние между проектируемыми жилыми домами индивидуальной застройки (III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1) составляет 8м, что соответствует нормативному требованию.

Для подъезда пожарных автомобилей в целях пожаротушения используется сложившаяся городская система улиц и дорог.

Проектируемый объект – индивидуальный жилой дом имеет возможность подключения к централизованным сетям электроснабжения, газоснабжения и 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**

Проектируемое здание индивидуального жилого дома размещается без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, определенных градостроительными регламентами.

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 от 27.06.2022, № 700-р от 28.09.2022 № 510).

### **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 на земельном участке по адресу: УР, г.Воткинск, кадастровый номер земельного участка 18:27:070002:514 соответствует градостроительным требованиям и требованиям эксплуатации зданий, организации подходов, подъездов, обеспечения нормативных противопожарных разрывов.

### **10.Заключение**

При изменении вида разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) по адресу : УР, г.Воткинск,

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

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (КОД. 2.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:070002: 514 »						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку.	Подпись	Дата	6

кадастровый номер земельного участка 18:27:070002:514 в территориальной зоне Ж-2 не будут нарушены права и интересы владельцев 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (КОД. 2.1)  
ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:070002: 514 »

