

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
18:27:070002:519»

Главный инженер проекта



В.Ю. Жиряков

1. Общие сведения

Земельный участок расположен по адресу: Удмуртская Республика, УР, г.Воткинск, кадастровый номер земельного участка 18:27:070002:519 .

Планировочный район – Плодопитомник.

Рис.1. Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



Кадастровый номер земельного участка: 18:27:070002:519.

Площадь земельного участка: 720 кв.м.

Право пользования земельного участка – собственность, регистрационная запись 18:27:070002:519-18/058/2024-1 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,

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: 519 »

Лист

2

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 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.



Земельный участок с кадастровым номером 18:27:070002:519

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 м²;
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

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: 519 »	Лист
							3

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;

- 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 18:27:070002:519

Инов. № подл.	Подл. 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: 519 »

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 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 м².

Общая площадь здания – 150,00 м².

Жилая площадь здания - 80,00 м².

Объем здания – 750,00 м³.

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

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: 519 »	Лист 5
------	---------	------	-------	---------	------	---	-----------

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.

Расчетное количество м/мест – 1 м/место.

Одно парковочное место определено из расчета габаритов 2,3 м x 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 сложившиеся 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку.	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: 519 »	Лист 6
------	---------	------	--------	---------	------	--	-----------

Планируемое строительство индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: УР, г.Воткинск, кадастровый номер земельного участка 18:27:070002:519 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, кадастровый номер земельного участка 18:27:070002:519 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.

Инов. № подл.	Подл. 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: 519 »

