

Материалы по обоснованию

По предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства на земельном участке,
расположенном по адресу: УР, г. Сарапул, ул. 1-я Дачная
(кад. номер 18:30:000162:607)

Инв. номер 2022/033

Обоснование решений на отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства земельного участка.

На земельном участке по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. 1-я Дачная, с кадастровым номером 18:30:000162:607 предполагается строительство многоквартирного жилого дома с отклонениями от предельных параметров строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка в связи с неблагоприятными для строительства инженерно-геологическими характеристиками, сложным рельефом:




- отступ от границы земельного участка с восточной стороны - 1,1 м (нормативный - 3,0 м).

Земельный участок под строительство расположен в территориальной зоне Ж-4 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) - размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома высотой до 4 этажей, включая мансардный.

Проектируемое здание многоквартирного жилого дома четырехэтажное, с габаритными размерами - 14,70 x 29,20 м, из керамического камня. Проектируемое здание будет отвечать нормативным требованиям, предъявляемым к определенному функциональному назначению помещений, располагаемых в этом здании.

При размещении проектируемого объекта 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.

Взам. инв. №							2022/033-ПБ.С		
Подп. и дата							Содержание		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						10.22	П	1	9
							ООО "Арсенал"		
	Н.контроль					10.22			
Разработал					10.22				

1. Анализ современного использования территории

Земельный участок с кадастровым номером 18:30:000162:607 расположен по адресу: УР, г. Сарпул, ул. 1-я Дачная.

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале с номером 18:30:000162 и граничит:

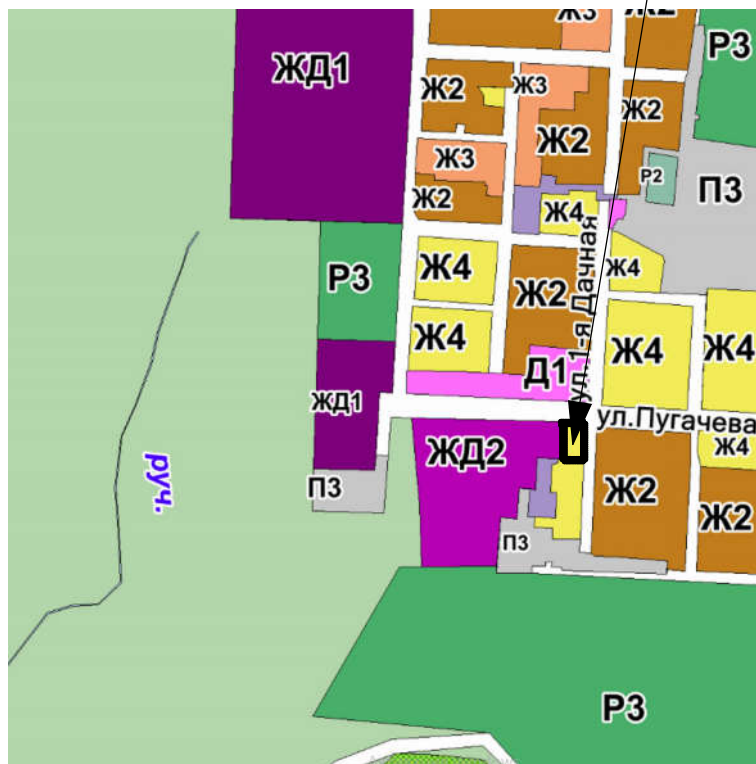
- с севера - ул. Пугачева;
- с юга - индивидуальная жилая застройка;
- с запада - территория детского сада;
- с востока - ул. 1-я Дачная.

Рассматриваемая территория располагается в территориальной зоне Ж-4 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) - размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома высотой до 4 этажей, включая мансардный.

Рис.1. Выкопировка из ПЗЗ г. Сарпул

з.у.18:30:000162:607



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

						2022/033-ПБ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Власюк В.В.			10.22		П	2	9
Н.контроль		Власюк В.В.			10.22		ООО "Арсенал"		
Разработал		Власюк Н.М.			10.22				

2. Определение параметров планируемого строительства.

Ограничения использования земельного участка вводятся при установлении зон с особыми условиями использования территории отсутствуют.

Территории объектов культурного наследия на территории проектируемого объекта отсутствуют.

Конфигурация и размещение здания многоквартирного жилого дома продиктованы сложившейся градостроительной ситуацией, противопожарными, санитарно-гигиеническими требованиями, инженерно-геологическими и инженерно-геодезическими условиями.

Проектируемое здание многоквартирного жилого дома четырехэтажное прямоугольной формы в плане с габаритными размерами 14,70 x 29,20 м.

Проектом предусмотрено:

- с ул. 1-я Дачная предусмотрена возможность подъезда для пожарной техники с остановкой на расстоянии 5-8 м от стены здания (согласно СП 4.13130.2013 п.8.3);

- расстояние до соседних зданий и сооружений выдержанно согласно табл.1 СП 4.13130.2013, в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности;

- запроектирована автостоянка для гостевого транспорта с количеством машиномест, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

- запроектирована автостоянка для гостевого транспорта с количеством машиномест, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома, на землях, находящихся на неразграниченной собственности, площадью 127 кв.м., в кадастровом квартале 18:30:000162 (постановление Администрации города Сарапула от 17.05.2023 № 1035).

Индв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата					2022/033-ПБ.С					
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
			ГИП		Власюк В.В.			10.22		П	3	9
Н.контроль		Власюк В.В.			10.22	ООО "Арсенал"						
Разработал		Власюк Н.М.			10.22							



3. Предварительные технико-экономические показатели проектируемого здания:

Наименование	ед. изм.	Показатель
1. Площадь земельного участка	м ²	1230,0
2. Этажность	эт.	4
3. Площадь застройки	м ²	415,3

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					2022/033-ПБ.ТЧ					
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	ГИП			Власюк В.В.		10.22	Пояснительная записка	П	4	9
			Н.контроль			Власюк В.В.		10.22		ООО "Арсенал"		
			Разработал			Власюк Н.М.		10.22				

4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Р-1. Отклонение от параметров разрешенного строительства при проектировании магазина.

Предельный параметр	Требуемый, согласно ПЗЗ Муниципального образования "г. Сарапул"	Фактический
Минимальная площадь земельного участка (кв.м)	3 000,0	1230,0
Максимальный процент застройки (%)	35	34
Минимальные отступы, установленные в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)	- от границ земельного участка - 3 - от красной линии - 5	- от границы с северной, западной и южной сторон - не менее 3 м - от границы с восточной стороны - 1,1 м
Предельное количество этажей (эт)	4	4
Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда), м)	20	24
Минимальное количество машино-мест для объектных стоянок автомобилей	В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования по муниципальному образованию "Город Сарапул"	10




Взам. инв. №									
Подп. и дата									
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	2022/033-ПБ.ТЧ		
	ГИП		Власюк В.В.			10.22			
	Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
							П	5	9
Н.контроль		Власюк В.В.			10.22	ООО "Арсенал"			
Разработал		Власюк Н.М.			10.22				

5. Обоснование отклонений от параметров разрешенного строительства

Предполагается строительство многоквартирного жилого дома с отклонениями от предельных параметров строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка - отступ от границы земельного участка с восточной стороны - 1,1 м (нормативный - 3,0 м). Данные решения обусловлены неблагоприятными для строительства инженерно-геологическими характеристиками представленными в техническом заключении по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО "УралГеоТрест", инв. № 489.22 - ИГИ.

В геолого-литологическом строении исследуемой площадки, изученной до глубины 10,0 м, принимают участие четвертичные суглинистые грунты делювиального генезиса (dQ), перекрытые с поверхности почвенно-растительным слоем, на искусственно измененных участках - насыпными грунтами техногенного генезиса, подстилаемые глинистыми отложениями среднепермского возраста (P2) (пройденными до заданных глубин данные отложения не вскрыты, выделены на основании региональной изученности территории). Скважиной Скв.3, пройденной предположительно на месте бывшего котлована (подполье, подвал, выгреб) либо траншеи, выкопанной под линейное сооружение, до глубины 3,2 м вскрыты насыпные грунты техногенного генезиса, представленные переотложенными суглинками обратной засыпки с содержанием большого количества органики - обломок досок, древесины, остатков травяной растительности и пр. и строительным мусором. Данные грунты подвержены постоянным деформациям вследствие естественного гниения органических составляющих, ввиду чего не могут служить в качестве основания для каких-либо зданий и сооружений. Заказчиком принято решение о смещении проектируемого здания на 3 метра к востоку, где насыпные грунты отсутствуют, что подтверждается пройденными скважинами Скв.2 и Скв.5 (Техническое заключение по результатам инженерно-геологических изысканий прилагается).

Так же проектом предусмотрена наименьшая площадь всех помещений, необходимая для соблюдения требований, предъявляемых к его функциональному назначению.

Взам. инв. №							2022/033-ПБ.ТЧ				
Подп. и дата							2022/033-ПБ.ТЧ				
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов	
						10.22		П	6	9	
	Н.контроль					10.22		ООО "Арсенал"			
	Разработал					10.22					

6. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание

При проектировании здания планируется оставить ранее сложившуюся улично-дорожную сеть в неизменном виде.

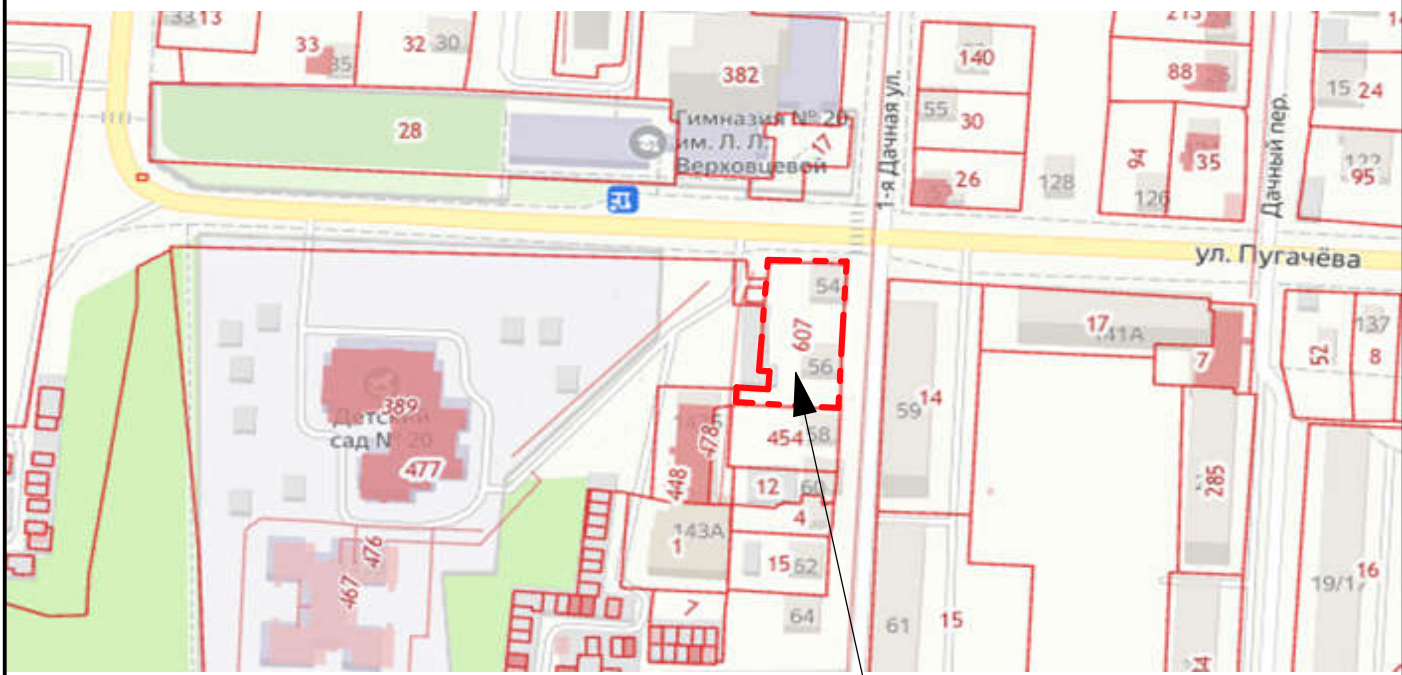
Имеется возможность доступа на общественном транспорте до проектируемого объекта.

7. Инженерно-техническое обеспечение

В данном районе существуют центральные сети инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения. Подключение ко всем сетям будет производиться согласно технических условий на подключение.

Инв. № подп.	Подп. и дата						Взам. инв. №			
	2022/033-ПБ.ТЧ									
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
	ГИП		Власюк В.В.			10.22	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
								П	7	9
	Н.контроль		Власюк В.В.			10.22		ООО "Арсенал"		
	Разработал		Власюк Н.М.			10.22				

Ситуационный план



з.у.18:30:000162:607

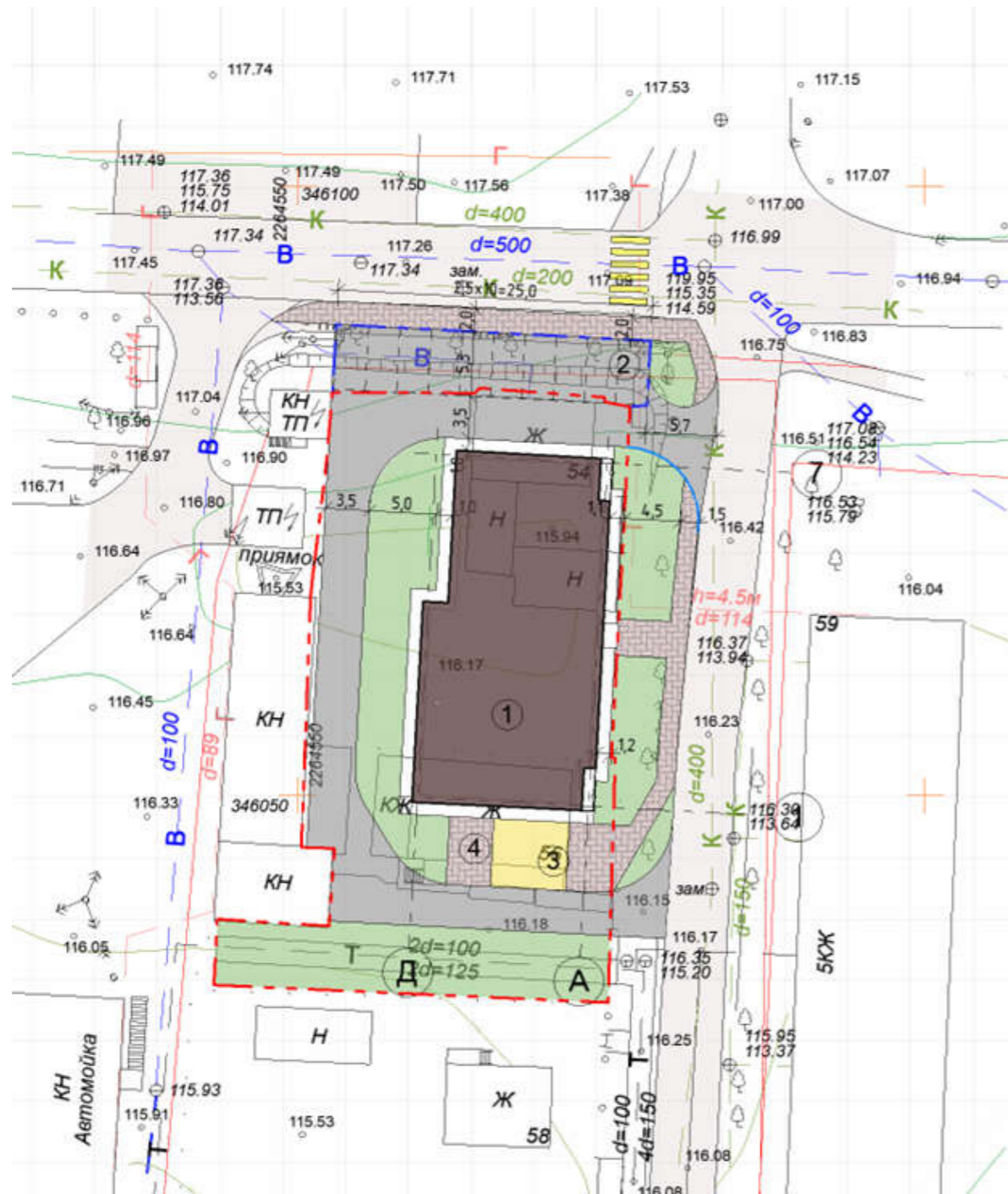
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
ГИП		Власюк В.В.		<i>[Signature]</i>	10.22
Н.контроль		Власюк В.В.		<i>[Signature]</i>	10.22
Разработал		Власюк Н.М.		<i>[Signature]</i>	10.22

2022/033-ПБ.ТЧ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	8	9
ООО "Арсенал"		



Условные обозначения:

- Граница земельного участка 18:30:000162:607 S=1 230 м²
- Граница земельного участка под благоустройство (земли, находящиеся на неразграниченной собственности) S=127 м²
- Проектируемый жилой дом

Экспликация зданий и сооружений:

№	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом	Проектир.
2	Гостевая автостоянка на 10 м/м, включая 1м/м для МГН	Проектир.

Расчет стоянок автомобилей

№	Объекты отдыха, здания и сооружения	Число м/м на расчетную единицу	Число машино-мест
1	Проектируемое здание многоквартирного жилого дома:		
	- расчетная единица - 50 посадочных мест на 100 квартир	50	
	- по проекту ориентировочно - 19 квартир		10

№

Примечание:

Проектируемый малоэтажный жилой дом относится к типу жилого дома по уровню комфорта к массовому типу жилого дома (эконом-класс).

Согласно Местных нормативов градостроительного проектирования по муниципальному образованию "Город Сарapul" потребность количества парковочных мест на 100 квартир - 50 посадочных мест. В проектируемом малоэтажном жилом доме - 19 квартир, соответственно требуется - 10 посадочных мест.

Для данных типов жилья количество мест хранения автотранспорта на территории жилого дома не регламентируется, как правило, потребность обеспечивается за счет размещения организованных автостоянок вне территории жилых домов с учетом нормативных радиусов доступности.

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

						2022/033-ПЗУ		
						Предварительная схема планировочной организации земельного участка М1:500, расположенного по адресу: УР, г. Сарapul, ул. 1-я Дачная (кад. номер 18:30:000162:607)		
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Козуп				10.2022	П	9	9
ГИП	Власюк				10.2022			
Н.контр.	Власюк				10.2022	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		ООО "АРСЕНАЛ"