

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Индивидуальный предприниматель Слепцова Анна Юрьевна

Регистрационный номер 2164 в Ассоциации СРО «ЭкспертПроект» (СРО-П-182-02042013)

ЗАКАЗЧИК: Чулков А.Н.

Градостроительное обоснование

**Для получения разрешения на условно разрешённый вид
использования земельного участка с отклонением от предельных
параметров разрешённого строительства на земельном участке с
кадастровым номером 28:02:000190:54, по ул. Набережная, 217А
в г. Белогорске**

БЛАГОВЕЩЕНСК 2022

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Индивидуальный предприниматель Слепцова Анна Юрьевна

Регистрационный номер 2164 в Ассоциации СРО «ЭкспертПроект» (СРО-П-182-02042013)

Юридический адрес: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, пер.Технический, 98.

Фактический адрес: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул.Горького 56, оф. 406

ЗАКАЗЧИК: Чулков А.Н.

Градостроительное обоснование

**Для получения разрешения на условно разрешённый вид
использования земельного участка с отклонением от предельных
параметров разрешённого строительства на земельном участке с
кадастровым номером 28:02:000190:54, по ул. Набережная, 217А
в г. Белогорске**

Главный инженер проекта  Слепцова А.Ю.

БЛАГОВЕЩЕНСК 2022

Градостроительное обоснование

Для получения разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000190:54, по ул. Набережная, 217А в г. Белогорске

Пояснительная записка

1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения отдельно стоящего индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000190:54 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № RU 28304000-1893, подготовленного отделом по строительству и архитектуре Администрации г. Белогорск от 18.06.2021г.

Основной целью данного градостроительного обоснования является получение разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000190:54 для размещения объекта - индивидуального жилищного строительства (код вида разрешённого использования по классификатору 2.1).

2. Характеристика земельного участка

Земельный участок, на котором предполагается строительство индивидуального жилого дома расположен в городе Белогорск, по ул. Набережная, д.217а. Данный земельный участок с южной стороны прилегает к проезду общего пользования, с северной стороны участка расположен лесной массив, с западной стороны от участка расположены нежилые здания, с восточной стороны - производственная база.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000190:54.

Площадь земельного участка - 1806,0 кв.м.

Земельный участок в настоящее время свободен от объектов капитального строительства. Снос зданий и сооружений, переселение людей и перенос сетей инженерно-технического обеспечения не предусматривается.

Взам. инв. №								
	Подп и дата							
Инв. № подл	Заказчик: Чулков А.Н.							
	Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата		
	Разработал		Слепцова		<i>Слепцова</i>			
	ГИП		Слепцова		<i>Слепцова</i>			
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
						П	1	4
						ИП Слепцова А.Ю. Ассоциация СРО «ЭкспертПроект»		

Публичные сервитуты не установлены.

Земельный участок, на котором предполагается размещение индивидуального жилого дома расположен согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области (далее ПЗЗ), утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области от 29.04.2021г. № 59/20, на территории зоны с установленным градостроительным регламентом Ж2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами).

Согласно статьи 36 таблицы 2 строка 2.2.1 ПЗЗ, размещение объекта, предназначенного для индивидуального жилищного строительства на земельном участке является условным видом разрешенного использования земельного участка (код видов разрешенного использования 2.1)

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № RU 28304000-1893, подготовленный отделом по строительству и архитектуре Администрации г. Белогорск от 18.06.2021г. В нем определены красные линии и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений в зоне Ж2. Минимальные отступы от границ земельного участка составляют по 6,0м с каждой стороны, исключение ст. 37 п.3.1 п.п. 3.1.1.

Земельный участок расположен:

- в границах водоохраной зоны -1806м².
- зона слабого подтопления (решение от 11.02.2022г. №28:02-6.249)
- территория умеренного подтопления (решение от 11.02.2022г. №28:02-6.250)
- зона санитарной охраны 3 пояса источников водоснабжения.

3. Показатели по земельному участку

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь участка	1806	100
Площадь застройки	217	12
Площадь покрытий	380	21
Площадь озеленения	1209	67

4. Обоснование планировочной организации земельного участка

Градостроительное обоснование планировочной организации земельного участка выполнено в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и

Взам. инв.№	
Подп и дата	
Инв№ подл	

						Заказчик: Чулков А.Н.	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата		2

сельских поселений», Нормативов градостроительного проектирования Амурской области, «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа Белогорск», Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Белогорск и других регламентирующих документов.

Проектируемый объект, размещаемый на данном земельном участке – отдельно стоящее здание индивидуального жилого дома. Проектируемое здание двухэтажное, без подвала неправильной формы в плане.

Подъезд к индивидуальному жилому дому осуществляется с ул. Набережной по проезду общего пользования. Подход к зданию осуществляется так же со стороны улицы Набережной.

Проезд и подъезд пожарной техники к планируемому объекту обеспечиваются с улицы Набережной.

Для использования земельного участка и размещения индивидуального жилого дома предлагается выполнить отклонение от предельных параметров в части минимальных отступов от границы земельного участка.

Со всех сторон границ земельного участка минимальный отступ определен 6,0 м (ст. 36 табл.2). В соответствии с п.п 3.1.3 п. 3.1 ст. 37 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельного участка могут сокращаться до 1,0 м. Предлагается с восточной и юго-восточной стороны земельного участка принять отступ 1,0 м. (ст.37 п.п.3.1.3 п.3.1), с южной стороны земельного участка принять минимальный отступ 4. 5м. (на основании ст. 37 п.п.3.1.1 п.3.1.)

Организация земельного участка, при предлагаемых отступах от границ земельного участка, позволяет выполнить требования технических регламентов, так как обеспечивают пожарную, санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность.

5. Обоснование решений по благоустройству и озеленению территории

Главный вход в индивидуальный жилой дом и подъезд предлагается выполнить со стороны улицы Набережной.

Для временного хранения транспортных средств возможно устройство автомобильной парковки, на территории индивидуального жилого дома. Въезд на территорию земельного участка должен иметь асфальтобетонное покрытие. Тротуар и площадку перед главным входом выполнить из мелкоштучной тротуарной плитки с нескользящим покрытием. Для озеленения территории предусмотреть газоны с посевом многолетних трав и цветники.

Предусмотрено устройство площадки для размещения контейнера для сбора ТБО в соответствии с требованиями действующих санитарно-гигиенических норм.

Взам. инв.№	
Подп и дата	
Инв№ подл	

						Заказчик: Чулков А.Н.	Лист
							3
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата		

**Ведомость основных комплектов рабочих чертежей
по благоустройству и инженерным сетям**

Обозначения	Наименование	Примечание
ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта марки ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
ПЗУ-1	Общие данные	
ПЗУ-2	Ситуационный план	
ПЗУ-3	План благоустройства территории	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
Ссылочные документы		
	СП 42.1330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	
	Правила землепользования и застройки МО "Городской округ Белогорск" от 29.04.2021г. №59/20	
	СП 476.1325800.2020 Территория городских и сельских поселений.	

Общие указания.

- Градостроительное обоснование выполнено на основании публичной кадастровой карты; задания заказчика; градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:02:000190:54, выполненный Администрацией г. Белогорска Амурской области от 18.06.2021 № RU-28304000-1896.
- В целях рационального использования территории необходимо предоставить разрешение на:
 - отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части отступа от границ земельного участка с восточной и юго-восточной 1 метр, с южной - 4.5м, вместо 6 м.
 - условно разрешенный вид использования (индивидуальное жилищное строительство). Код видов разрешенного использования 2.1.

№	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Взам. инв.№	Подпись и дата	Инв.№ подл.

Заказчик: Чулков А.Н.						ИП Слепцова А.Ю. Ассоциация СРО "ЭкспертПроект"		
Градостроительное обоснование в отношении земельного участка с кадастровым номером 28:02:000190:54 в г. Белогорске, Амурской области						Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	П	1	
Разраб.		Слепцова А.Ю.		<i>А.Ю. Слепцова</i>		Общие данные		
ГИП		Слепцова А.Ю.		<i>А.Ю. Слепцова</i>				

Экспликация зданий и сооружений

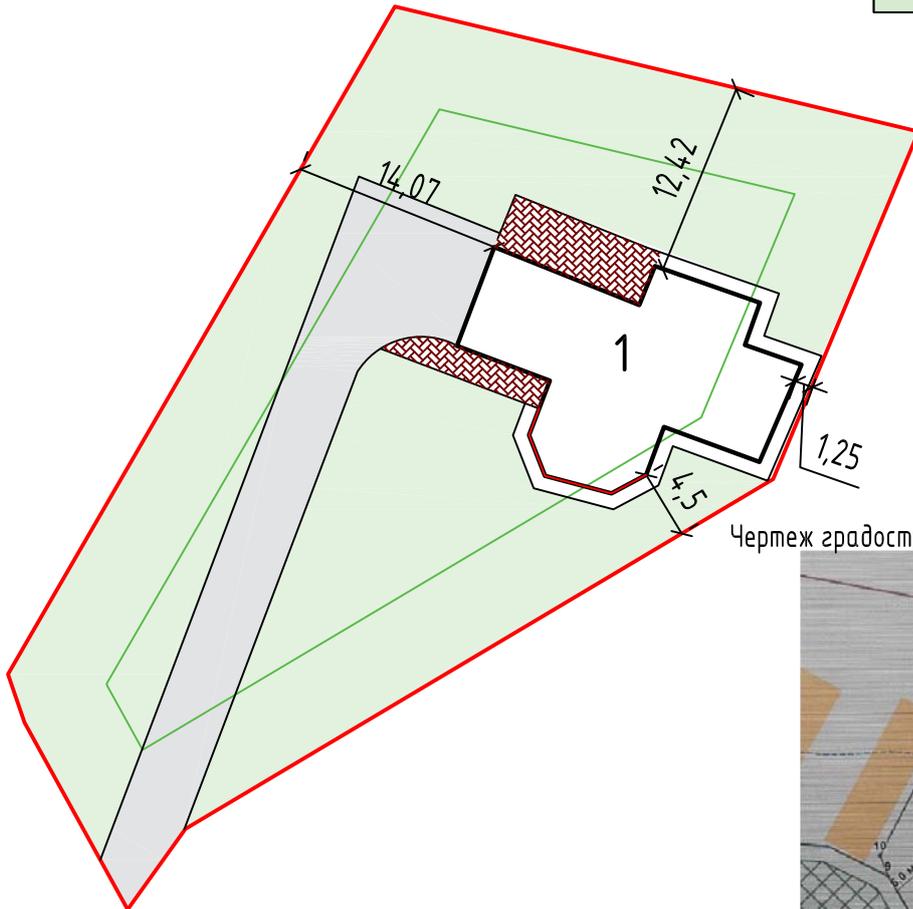
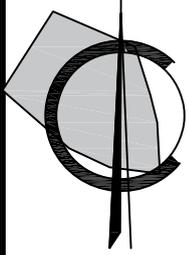
№	Наименование	Кол.	Типовой проект	Площадь застройки	Основной материал
1	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	индив.	217	кирпич

Баланс территории

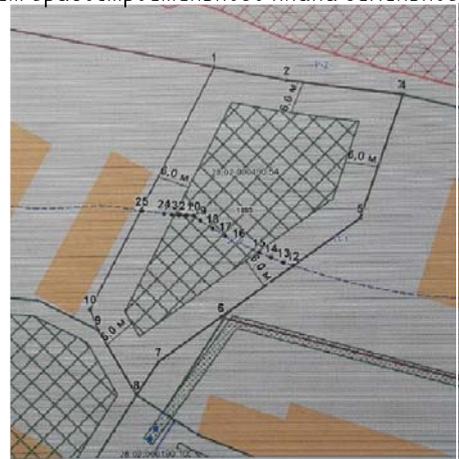
Участки	Площадь м2	%
Общая площадь участка	1806	100
Площадь застройки	217	12
Площадь покрытия	380	21
Площадь озеленения	1209	67

Условные обозначения

1	Запроектированный индивидуальный жилой дом
	Граница участка
	Минимальные отступы от границы земельного участка
	Отмостка
	Проезд асфальтобетонный
	Тротуар из плит
	Озеленение



Чертеж градостроительного плана земельного участка



Примечание.

1. Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании публичной кадастровой карты.

Заказчик: Чулков А.Н.

Градостроительное обоснование в отношении земельного участка с кадастровым номером 28:02:000190:54 в г. Белогорске, Амурской области

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата
Разраб.		Слепцова А.Ю.		<i>А.Ю. Слепцова</i>	
ГИП		Слепцова А.Ю.		<i>А.Ю. Слепцова</i>	

Стадия	Лист	Листов
П	3	

Схема планировочной организации земельного участка

ИП Слепцова А.Ю.
Ассоциация СРО "ЭкспертПроект"