

Общество с ограниченной ответственностью
"Бирская проектная мастерская"

Допуск к работам по подготовке
проектной документации

№ 187-01-0257007495-П-069 от 05 февраля 2015 г.

ПРОЕКТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 02:64:010403:107
ПО АДРЕСУ: РБ, Г. БИРСКИЙ РАЙОН, Г. БИРСК, УЛ. СВЕРДЛОВА, ДОМ 32
С УКАЗАНИЕМ КОНКРЕТНЫХ ПАРАМЕТРОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОТКЛОНЕНИЕМ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

019 – ПЗУ

Заказчик: Шишкина Екатерина Александровна

Главный инженер проекта ООО "Бирская проектная мастерская"




И.Ш. Билалов

Бирск 2022

1. Общие положения


Проект предложений по градостроительному плану земельного участка с кадастровым номером 02:64:010403:107, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Бирский район, г.Бирск ул.Свердлова, д.32 разработан с целью:

- определения возможности отклонения от предельных размеров земельного участка в части уменьшения ширины земельного участка со стороны ул. Тургенева;
- изменения вида разрешенного использования с «Для строительства и обслуживания одноэтажного жилого дома» на «Для индивидуального жилищного строительства»;
- указания предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома, согласно действующим Правилам землепользования и застройки городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан, утвержденным Решением Совета городского поселения город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан от 20.11.2020 №408 (ред. от 08.12.2021 №54).

Данная работа выполнена также с целью определения соответствия планируемых построек градостроительным, строительным нормам и правилам (градостроительным и техническим регламентам).

1.1 Проект выполнен с учетом требований действующих актуализированных версий:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021), (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022);
- Земельного Кодекса РФ;
- Федерального Закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13130.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».
- Правил землепользования и застройки городского поселения город Бирск МР Бирский район РБ от 20.11.2020 №408 (ред. от 08.12.2021 №54);

Взам. инв.Н							019 - ПЗУ		
							РБ, Бирский район, г. Бирск, ул. Свердлова, 32, земельный участок с кадастровым номером 02:64:010403:107		
Подпись и дата	изм	к.уч.	лист	№ док.	подпись	дата			
							Проект предложений по градостроительному плану земельного участка	Стадия	Лист
Инв.Н подл.							1		
	Разраб.	Билалов И.Ш.				Пояснительная записка			ООО "Бирская проектная мастерская"

3. Анализ соответствия параметров земельного участка и планируемых построек, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Бирский район, г. Бирск, ул. Свердлова, 32, градостроительным нормам (градостроительным регламентам):

По данным ЕГРН земельный участок № 02:64:010403:107 из категории земель населенных пунктов имеют разрешенное использование «Для строительства и обслуживания одноэтажного жилого дома».

Согласно Приложению Б ПЗЗ городского поселения город Бирск МР Бирский район РБ от 20. 11. 2020 г. для территориальной зоны Ж 1.1 с основным видом разрешенного использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- установленные минимальная/максимальная площади земельного участка (га) – 0,04/0,15;
- установленная ширина участка по лицевой границе минимальная/ максимальная (м) – 20/НР;
- глубина участка минимальная/ максимальная (м) – 20/50;
- максимальное количество наземных полных этажей – 3 (три),
- минимальный отступ от красной линии (м) – 5,0;
- максимальный коэффициент застройки (%) – 50;
- максимальная высота ограждения (м), – 1,5,
- минимальные отступы от границы земельного участка (м), – 3,0 м;

В результате анализа определено, что имеется отклонение от предельных размеров земельного участка в части уменьшения ширины земельного участка со стороны ул. Тургенева; по лицевой границе. Ширина составляет 18 м вместо установленных 20 м, предельный параметр разрешенного строительства в части отступа здания от красной линии по ул. Свердлова составляет 0,0 м вместо установленного 5,0 м. Эти небольшие отклонения от предельных параметров в условиях устоявшейся застройки не представляет реальную угрозу жизни и здоровью граждан.

Проектом рекомендуется изменение вида разрешенного использования земельного участка с «Для строительства и обслуживания одноэтажного жилого дома» на «Для индивидуального жилищного строительства» по коду 2.1. согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росреестра № П/0412 от 10.11.2020 г.), который подразумевает размещение на земельном участке жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

3. Анализ соответствия построек, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Бирский район, г. Бирск, ул. Свердлова, 32, строительным нормам и правилам (техническим регламентам):

									лист
									3
изм	к.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	019 – ПЗУ			

При строительстве, реконструкции объектов ИЖС (класс функциональной пожарной опасности Ф 1.4) не требуется подготовка проектной документации (такая документация может быть подготовлена по инициативе застройщика).

Минимально необходимые требования механической безопасности к зданию при строительстве и эксплуатации принимает застройщик. Жилые дома соответствуют требованиям строительных норм и правил в части прочности и устойчивости, предъявляемым к таким типам построек.

Что касается противопожарных разрывов, согласно пункту 6.5.6 СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» к жилым домам ИЖС высотой до двух этажей включительно требования по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности не предъявляются. Другими словами, такие дома могут быть любой степени огнестойкости, от I до V степени огнестойкости.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом, дачном или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также между жилыми домами соседних земельных участков следует принимать в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Однако, согласно п. 4.13 данного свода Правил противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются. Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

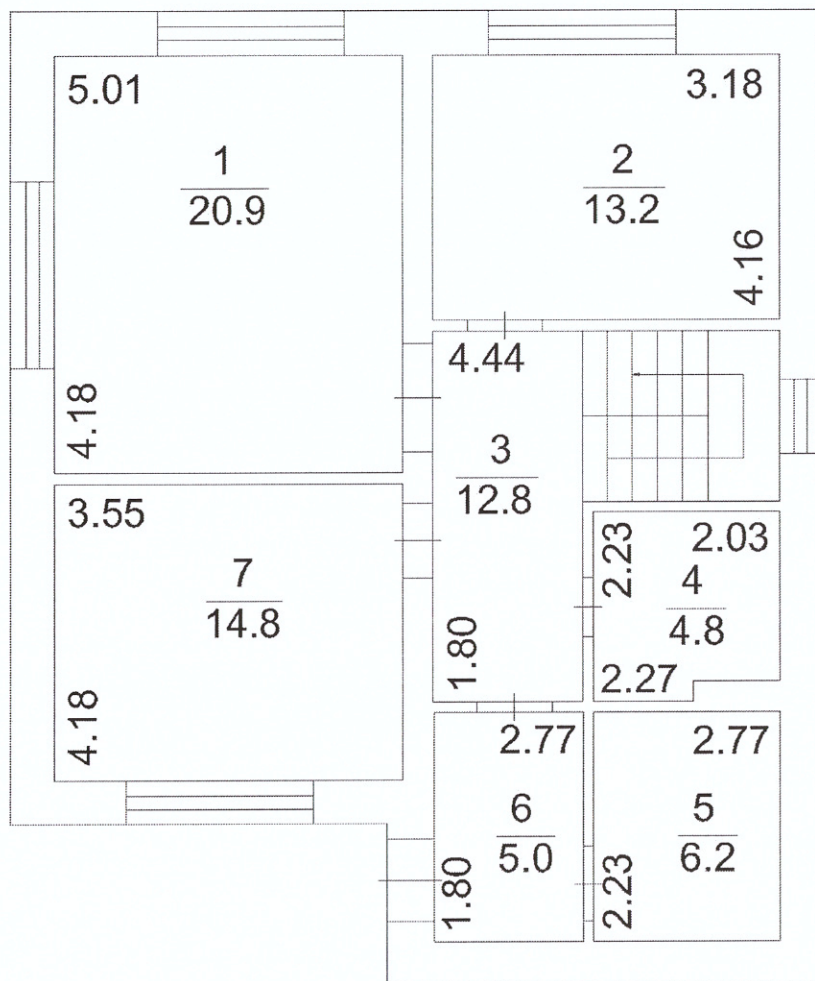
Согласно п.8.17 СП 4.13130.2013 планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 метров, планировочное решение улиц Свердлова и Тургенева соответствует этому требованию.

4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

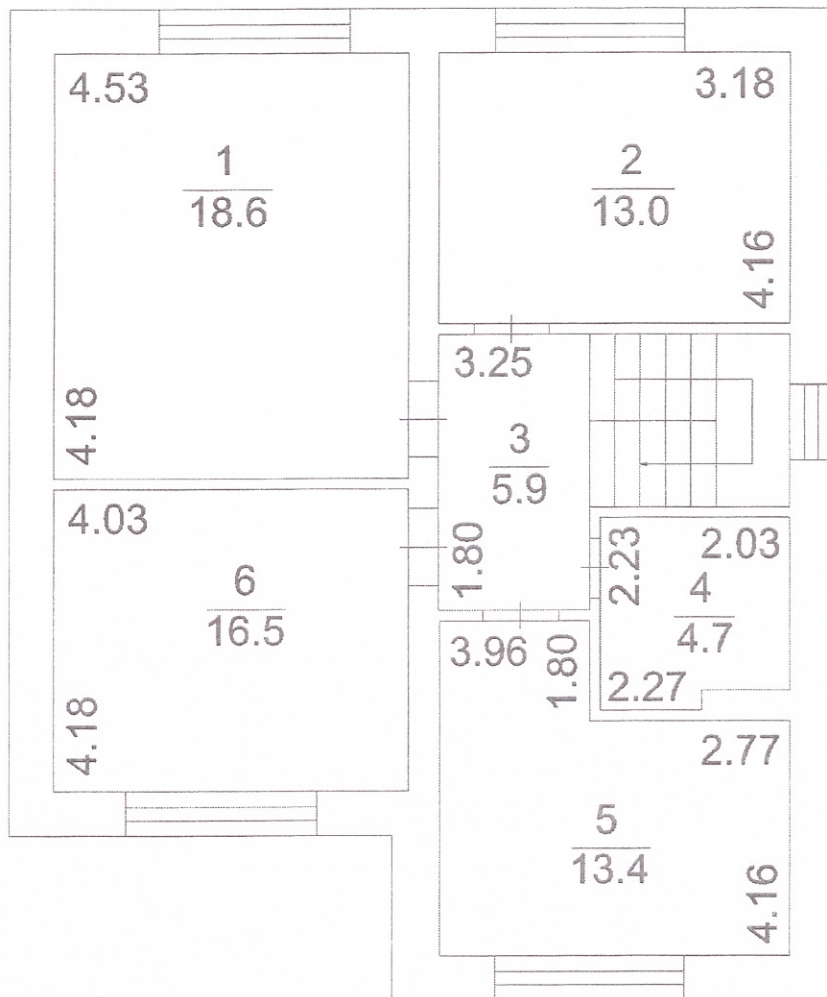
Имеющееся отклонение от предельных размеров земельного участка в части уменьшения ширины земельного участка со стороны ул. Тургенева; по лицевой границе (18 м вместо установленных 20 м) в условиях устоявшейся застройки не представляет реальную угрозу жизни и здоровью граждан. Индивидуальный жилой дом по определению, по назначению, так же назначение и использование земельного участка, на котором он расположен, при условии изменения вида разрешенного использования земельного участка с «Для строительства и обслуживания одноэтажного жилого дома» на «Для индивидуального жилищного строительства» по коду 2.1. (Размещение на земельном участке жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек)

						019 - ПЗУ	лист
изм	к.уч.	лист	№ док.	подпись	дата		4

1 этаж



мансардный этаж



Ситуационный план расположения Объекта ИЖС и земельного участка



Инв.№ подл.	Изм	к.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	019 - ПЗУ			
							РБ, Бирский район, г. Бирск, ул. Свердлова, 32, земельный участок с кадастровым номером 02:64:010403:107			
Инв.№ подл.	Изм	к.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект предложений по градостроительному плану земельного участка	Стадия	Лист	Листов
									1	
	Разраб.		Билалов И.Ш.				Ситуационный план расположения объекта ИЖС и земельного участка	ООО "Бирская проектная мастерская"		