



# ASTRAARCH

**Общество с ограниченной ответственностью «АстраАрх»**

ИНН: 3000001970; КПП: 300001001; ОГРН: 1223000003269

+7 927 664 60 00; astraarch.ru;

ул. Советская, д.8, 1 этаж, левое крыло, офис 10

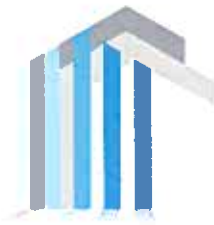
**РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ЗАПИСИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ  
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ СРО-П-094-21122009**

## **Проектная документация**

***«Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61»***

205206210/05-23

*г. Астрахань, 2023г.*



# ASTRAARCH

**Общество с ограниченной ответственностью «АстраАрх»**

ИНН: 3000001970; КПП: 300001001; ОГРН: 1223000003269

+7 927 664 60 00; astraarch.ru;

ул. Советская, д.8, 1 этаж, левое крыло, офис 10

**РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ЗАПИСИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ  
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ СРО-П-094-21122009**

## **Проектная документация**

***«Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61»***

205206210/05-23

Директор



Середин Б.Н.

ГИП

Середин А.Н.

г. Астрахань, 2023г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ

**1. Техничко — экономические показатели объекта капитального строительства, планируемого для размещения на земельном участке.**

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Единица измерения
1	Общая площадь	78	м <sup>2</sup>
2	Площадь застройки	44	м <sup>2</sup>
3	Строительный объем	418	м <sup>3</sup>
4	Количество этажей <i>в т.ч. подземных: 0</i>	2 (два)	-
5	Высота здания	9,5 (до конька)	м

**2. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.**

В границах рассматриваемого земельного участка планируется строительство объекта индивидуального жилого строительства с размерами по внешним осям 8,00\*5,50 м.

**3. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.**

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером: 30:12:000000:8171 расположен по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61.

**Правообладатель:** Физическое лицо, на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости .

**Категория земель:** Земли населённых пунктов, земля под домами индивидуальной жилой застройки;

**Площадь земельного участка:** 168 +/- 3 м<sup>2</sup>;

**Существующие обременения:** не зарегистрировано;

**Зона в соответствии с территориальным зонированием:** Ж-1 IV, III, VI подзоны;

**Рельеф местности:** спокойный, характеризуется высотными отметками -22,25...-23,43;

**Градостроительная ситуация:** сложившаяся застройка объектами индивидуального жилищного строительства, рассматриваемый земельный участок огражден и облагорожен. Существующий объект ИЖС подлежит демонтажу. Объекты вспомогательного (хозяйственного) назначения на

					205206210/05-23	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3





лым домом расположенным на рассматриваемом земельном участке следует принимать по таблице 2 СП 4.13130.2013, а именно 6 метров. Для соблюдения требований СП 4.13130.2013, необходимо с северной стороны проектируемого индивидуального жилого дома предусмотреть стену 1 типа без оконных проёмов, согласно п. 4.11, на всю высоту фасада.

**В границах рассматриваемого земельного участка** — на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером (30:12:000000:8171) планируется разместить объект капитального строительства — индивидуальный жилой дом, класс функциональной пожарной опасности в соответствии с п.12 ст.2 ФЗ-123, Ф1.4 Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют II-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности — С0 (таб.21, 22 ФЗ 123).

Противопожарное расстояние от проектируемого индивидуального жилого дома составит 6 метров. С учётом возведения с северной стороны индивидуального жилого дома стены 1 типа без оконных проёмов, согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013, строительство не повлияет на объекты капитального строительства на смежных земельных участках. Требование соблюдается.

Учитывая вышеуказанные сведения, а также пожелания правообладателя с учетом благоустройства земельного участка и его дальнейшего функционального использования, в соответствии с положениями ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатель обращается за разрешением на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства которые препятствуют его эффективному использованию в целях улучшения планировочной схемы проектируемого индивидуального жилого дома (увеличения комфортабельности жилых комнат, эффективности технических помещений; для более рационального размещения внутренних коридоров, возможности соблюдения санитарно — технических норм, инсоляции, рационального проветривания, размещения мебели и санитарно-технических приборов внутри помещений), по следующим параметрам:

**по отступам от границ земельного участка:**

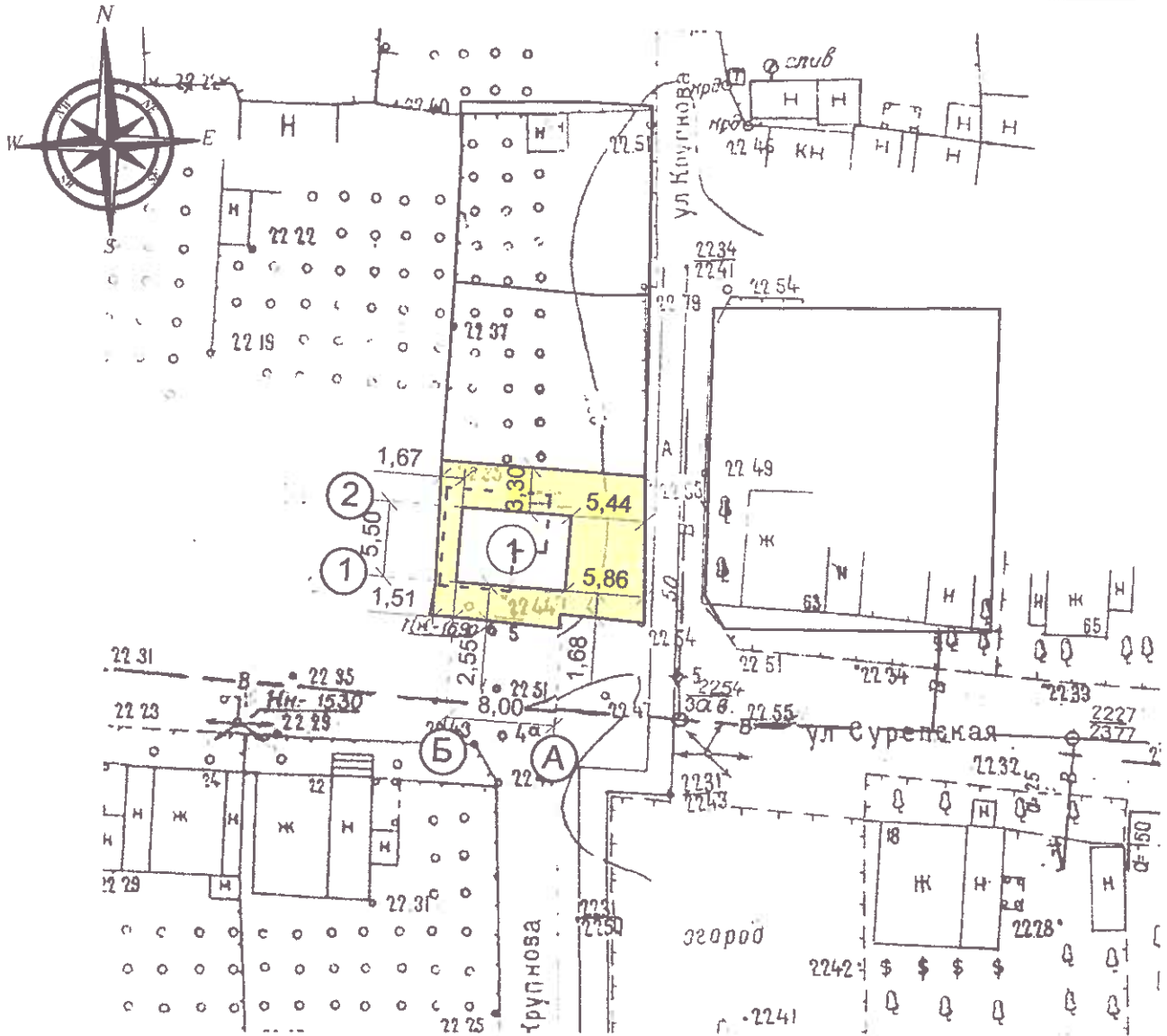
- минимальный параметр: 3,0 м./желаемые параметры отклоняемые от норм: 1,51 м (от места общего пользования — ул. Сурепской);
- минимальный параметр: 3,0 м./желаемые параметры отклоняемые от норм:  
с западной стороны: 1,51 м (от соседнего земельного участка по адресу: РФ, АО, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 59);
- площади земельного участка (168 кв.м.), что менее минимальной площади земельного участка (400 кв.м.) установленной параметрами застройки. Недобор площади составит: 232 кв.м. или 58,0%.

										Лист
										6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	205206210/05-23					





**Схема земельного участка с обозначением существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства М1:500**






**Условные обозначения**

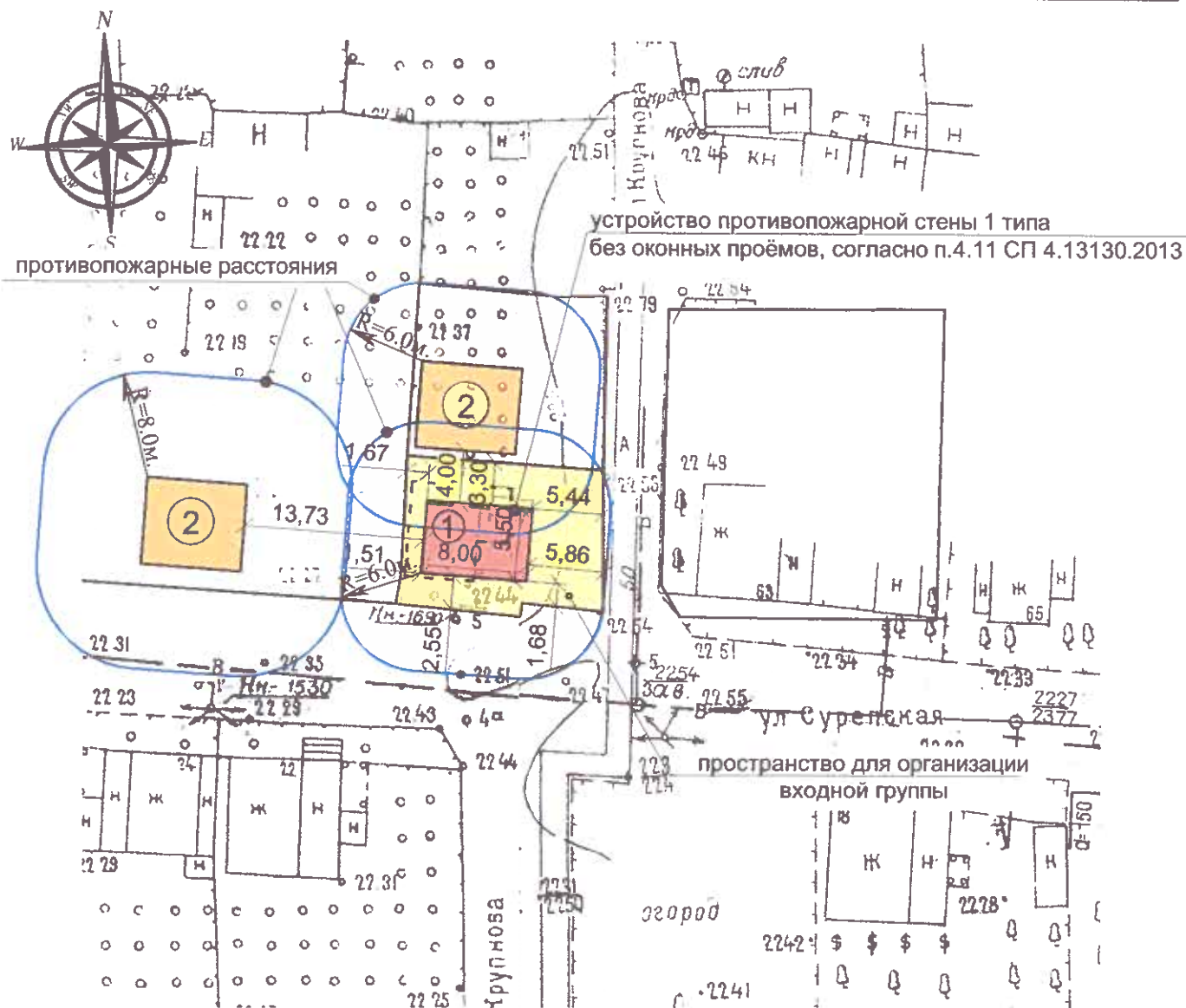
- |   |                                     |  |                              |
|---|-------------------------------------|--|------------------------------|
|  | - проектируемый жилой дом           |  | - старый жилой дом под снос  |
|  | - рассматриваемый земельный участок |  | - границы земельных участков |

**ПРИМЕЧАНИЯ:**

- Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
- Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61.
- Все размеры даны в метрах.
- Система высот Балтийская.

Взам. инв. №					<b>205206210/05-23</b>				
					Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61				
Подп. и дата	Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов	
						П	2	5	
Инв. № подл.	ГИП	Середин А.				 ООО "АстраАрх" ИНН 3000001970 КПП 300001001 тел. +7 927 664 6000			
	Разраб.	Кузнецов Н.							
Схема земельного участка с обозначением существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства М1:500									

# Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М1:500



## Условные обозначения

- |  |                           |  |                              |
|--|---------------------------|--|------------------------------|
|  | - проектируемый жилой дом |  | - старый жилой дом под снос  |
|  | - существующие жилые дома |  | - границы земельных участков |

### ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61.
2. Все размеры даны в метрах.
3. Система высот Балтийская.

205206210/05-23

Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Середин А.			П	3	5
	Разраб.	Кузнецов Н.					

Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М1:500



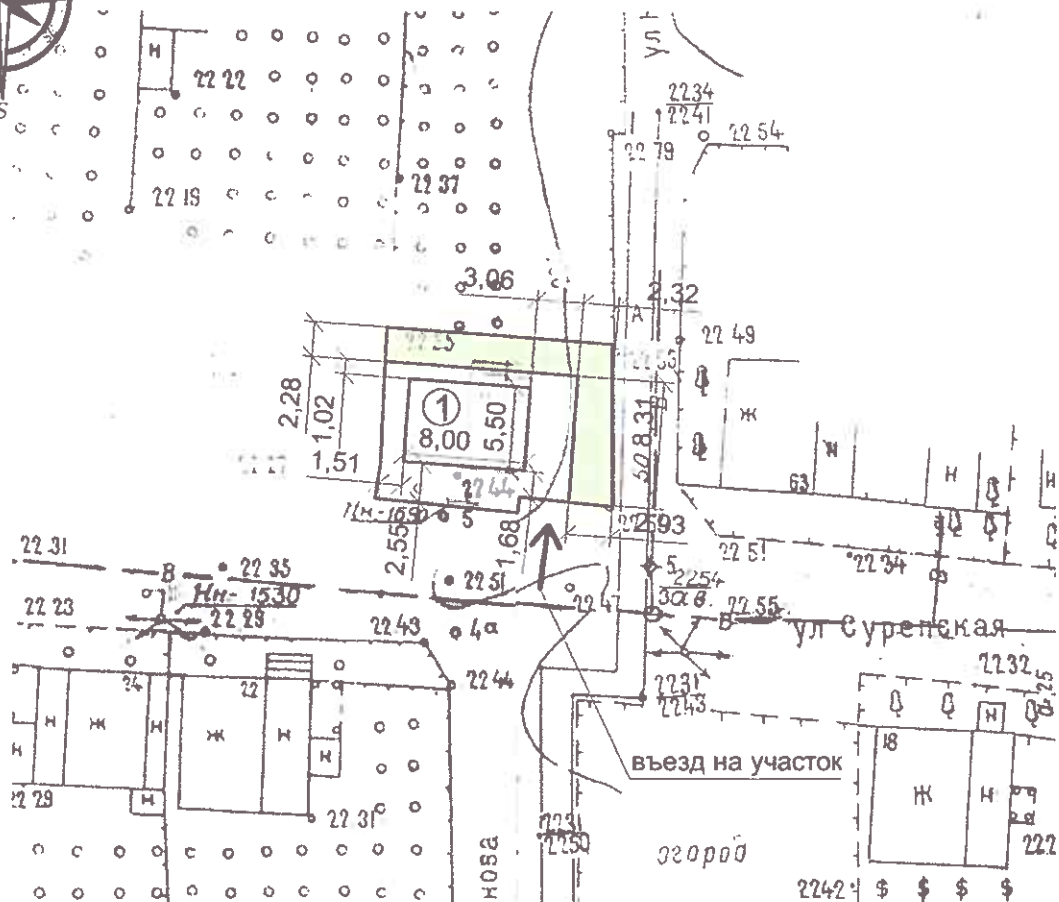
ООО "АстраАрх"  
ИНН 3000001970  
КПП 300001001  
тел. +7 927 664 6000

Взам. инв. №


Подп. и дата

Инв. № подл.

**Схема земельного участка с обозначением подъездов и подходов к объекту, парковочных мест, озеленения и элементов благоустройства М1:500**

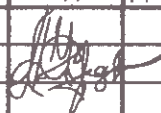




**Условные обозначения**

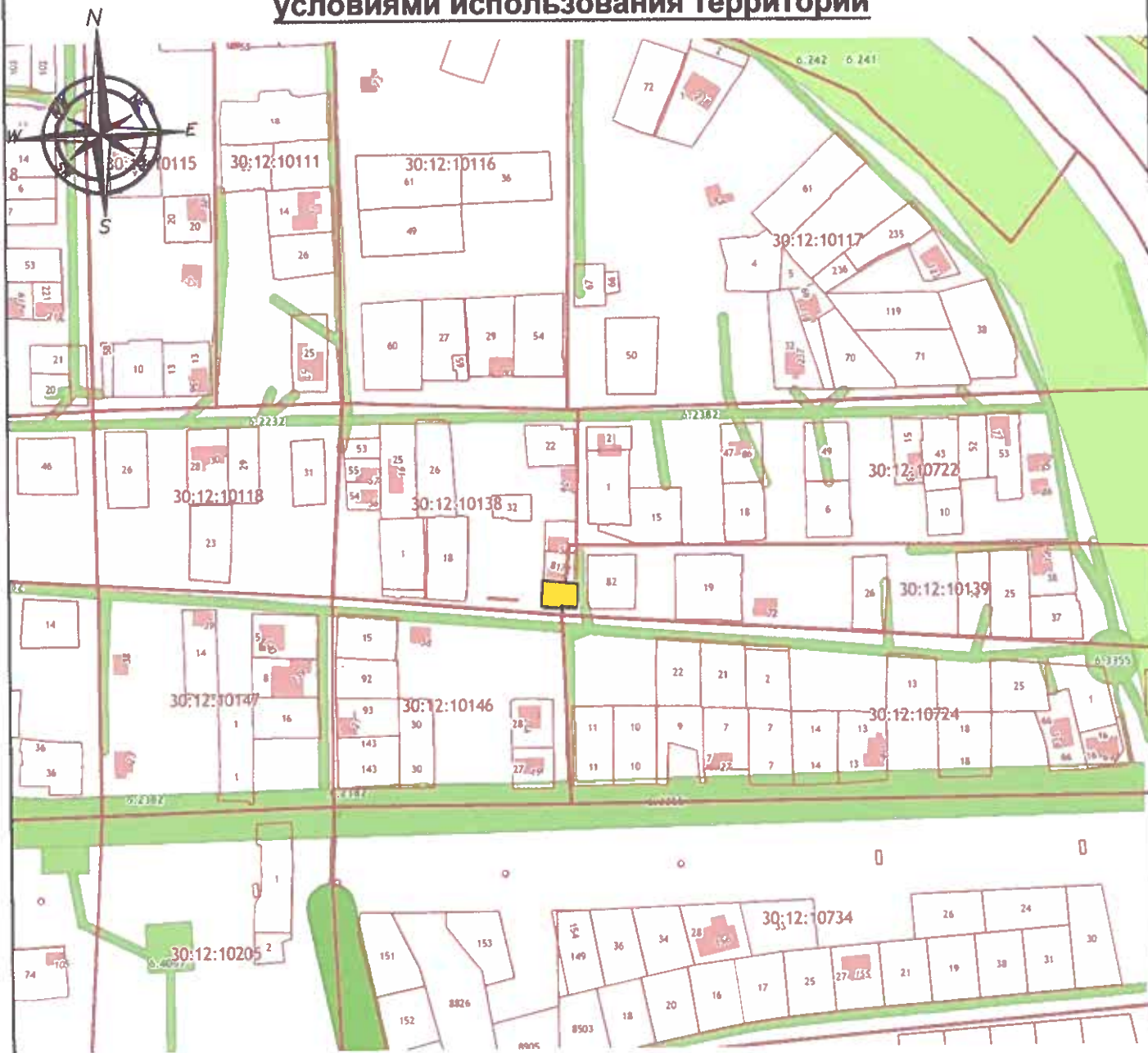
- |   |                   |   |                            |
|---|-------------------|---|----------------------------|
|  | бетонное покрытие |  | реконструируемый жилой дом |
|  | озеленение        |  | граница земельного участка |

**ПРИМЕЧАНИЯ:**

- Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61
  - Все размеры даны в метрах.
  - Система высот Балтийская.
- В ходе благоустройства территории предполагаются следующие элементы:
- озеленение прилегающей территории;
  - указание существующих и вновь проектируемых твердых покрытий подъездов и подходов к объекту;
- Парковочные места не предполагаются в связи с отсутствием надобности их проектирования.

Взам. инв. №					<b>205206210/05-23</b>			
					Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61			
Подп. и дата	Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	4	5
Инв. № подл.	ГИП	Середин А.					ООО "АстраАрх" ИНН 3000001970 КПП 300001001 тел. +7 927 664 6000	
	Разраб.	Кузнецов Н.						
Схема земельного участка с обозначением подъездов и подходов к объекту, парковочных мест, озеленения и элементов благоустройства М1:500								

# Схема земельного участка с обозначением границ зон с особыми условиями использования территории



## Условные обозначения

- -
- земельный участок                      - зоны с особыми условиями использования территорий

**ПРИМЕЧАНИЯ:**

Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Сурепская, 61.

1. Графический материал (подложка) подготовлены с использованием публичного информационно - справочного ресурса: Веб-приложение «Публичная кадастровая карта» версия 6 ПКК © Росреестр 2010-2019. адрес веб-узла: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Взам. инв. №											
Подл. и дата	205206210/05-23										
Инв. № подл.:	Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата						
	ГИП	Середин А.									
	Разраб.	Кузнецов Н.									
	Схема земельного участка с обозначением границ зон с особыми условиями использования территории				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Стадия</td> <td style="text-align: center;">Лист</td> <td style="text-align: center;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	5	5
Стадия	Лист	Листов									
П	5	5									
	ООО "АстраАрх" ИНН 3000001970 КПП 300001001 тел. +7 927 664 6000										