

ООО «Аст-Структура»

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АСТ-СТРУКТУРА»**

СРО-П-202-003000017899-1300

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**42/02-26**

Проектное обоснование необходимости получения разрешения  
на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу:  
Российская Федерация, Астраханская область,  
г Астрахань, р-н Советский, с/т "Моряк- 1",  
расположенное вдоль дороги в аэропорт

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## Текстовая часть

**1. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства, планируемого для строительства на рассматриваемом земельном участке.**

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Единица измерения
1	Площадь застройки	650	м2
3	Количество этажей в т. ч. подземных:0	1 (один)	-
4	Высота здания	6.00	м
5	Общая площадь здания	650	м2
6	Строительный объем	3900	м3

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

В границах рассматриваемого земельного участка планируется строительство нежилого объекта (магазина) с размерами 36 x 17,8м.

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

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером: 30:12:030188:217 расположен по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, с/т "Моряк- 1", расположенное вдоль дороги в аэропорт.

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

**Категория земель:** земли населенных пунктов, магазины;

**Площадь земельного участка:** 1001 кв. м;

**Существующие обременения:** не зарегистрировано;

**Зона в соответствии с территориальным зонированием:** Ж-1 Зона индивидуальной усадебной жилой застройки;

**Рельеф местности:** спокойный, характеризуется высотными отметками - 22,17 ... 22,87;

**Градостроительная ситуация:** участок окружен сложившейся жилой застройкой. Рассматриваемый земельный участок огражден и облагорожен.

Объекты вспомогательного (хозяйственного) назначения на участке отсутствуют. Участок освобожден от построек.

В соответствии с решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 №69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» территориальная зона, в границах, которой расположен рассматриваемый

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

										Лист
										1
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата					

земельный участок: **Ж-1 Зона индивидуальной усадебной жилой застройки.** Основными видами разрешенного использования, в том числе, предусмотрено размещение объектов торговли – магазины.

**Обоснование выбранных габаритов нежилого здания.**

Габариты планируемого нежилого объекта (магазина) – 36 х 17,8м. Строительство предполагает постройку нежилого объекта с целью организации торговой и складской площади магазина, а также создания рабочих мест.

Строительство здания магазина на участке обусловлено и предложено с учетом соблюдения санитарных и пожарных норм. Строительство здания не ограничит доступ пожарных машин к существующим жилым объектам, находящимся в непосредственной близости.

Принимая во внимание градостроительную ситуацию на рассматриваемом участке, а именно сложившуюся застройку на смежных участках и противопожарные расстояния от объектов капитального строительства (см. лист 3 графической части), строительство объекта необходимо предусмотреть в разрез требованиям градостроительного Регламента.

Не соблюдение требований градостроительного Регламента обосновано габаритами земельного участка и пожеланиями заказчика, в части, строительства объекта, превышающего предельные показатели по застройке.

**Обоснование возможности предложенного варианта строительства нежилого здания.**

Рассматриваемый участок, в структуре градостроительного зонирования, расположен, обособлено от существующих соседних построек.

**С северной стороны** – участок граничит с жилой застройкой.

**С южной стороны** – участок граничит с ул. Аэропортовское шоссе – место общего пользования.

**С восточной стороны** – участок граничит с ул. Аэропортовское шоссе – место общего пользования.

**С западной стороны** – участок граничит с жилой застройкой.

Требования по пожарной безопасности к объектам пожарной опасности объектов Ф 3.1 регламентирует п. 5.5 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют I-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности – С0 (таб. 21, 22 ФЗ 123). Противопожарные расстояния между нежилыми объектами следует принимать по таблице 1 СП 4.13130.2013, а именно 6 метров. Требования, указанные в таблице 1, при строительстве планируемого объекта, соблюдаются.

В границах рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером (30:12:030188:217) планируется строительство капитального объекта – нежилое здание магазина, класс функциональной пожарной опасности в соответствии с пп. а, п.3 ст. 32 ФЗ-123, ФЗ.1 – здания организаций торговли. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют I-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности – С0 (таб.21,22 ФЗ 123).

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инд. М.подл.							Лист
			Изм.	Кол.	Лист	Ледок	Подпись	Дата	2

Соблюдение требований пожарной безопасности, установленное противопожарное расстояние не повлияет на объекты капитального строительства на смежных земельных участках. Требование соблюдается.

Увеличение параметра застройки объекта позволит увеличить налогооблагаемую базу. В свою очередь - это дополнительное поступление налогов в бюджет страны и региона.

Размещение объекта в рассматриваемом месте, создаст дополнительную точку притяжения для населения, что даст толчок к развитию социальной значимости и условий проживания в зоне пешеходной доступности объекта.

Увеличение параметра застройки окажет влияние и на организацию дополнительных рабочих мест, что является важнейшим драйвером снижения безработицы и экономического роста региона.

Магазин будет обеспечен требуемым количеством парковочных мест, согласно стандартному расчету: 3–5 парковочных мест на каждые 100 м<sup>2</sup> торговой площади и составляет 18 м/м. Что, в свою очередь, не нарушит транспортную проходимость ул. Аэропортовское шоссе.

Учитывая вышеуказанные сведения, а также пожелания правообладателя земельного участка с учетом благоустройства земельного участка и его дальнейшего функционального использования, в соответствии с положениями ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатель обращается за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, которые препятствуют строительству здания магазина (с увеличенными площадями складских помещений, создания вспомогательных, эффективности технических помещений; для более рациональной планировочной структуры объекта; возможности соблюдения санитарно-технических норм, инсоляции, проветривания, размещения торгового оборудования помещений), по следующим параметрам:

**по минимальной площади озеленения территории:**

- минимальный параметр: 30% / параметр при строительстве 15% (с учетом площади экопарковки)

**по минимальной площади застройки территории:**

- минимальный параметр: 50% / параметр при строительстве 65%

**4. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требования технических регламентов.**

В силу указанных обстоятельств, строительство нежилого здания магазина в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства – невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

Предложенное решение по размещению нежилого здания позволяет более эффективно и удобно использовать земельный участок, а также использовать здание с учетом современных требований, норм и правил, а также соблюдением

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

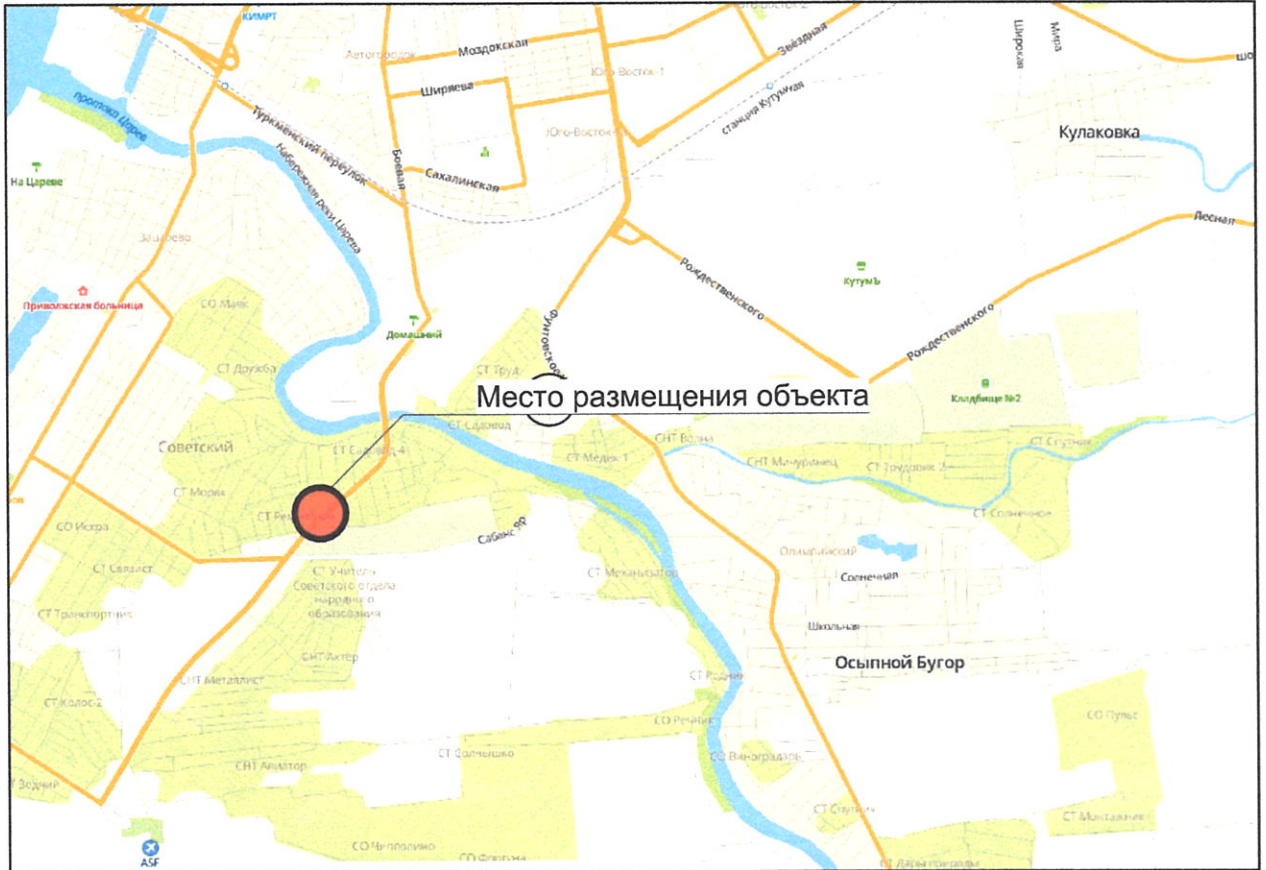
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	Лист
						3

технических регламентов, норм противопожарной безопасности и положений ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.

Инв.№подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№					Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		

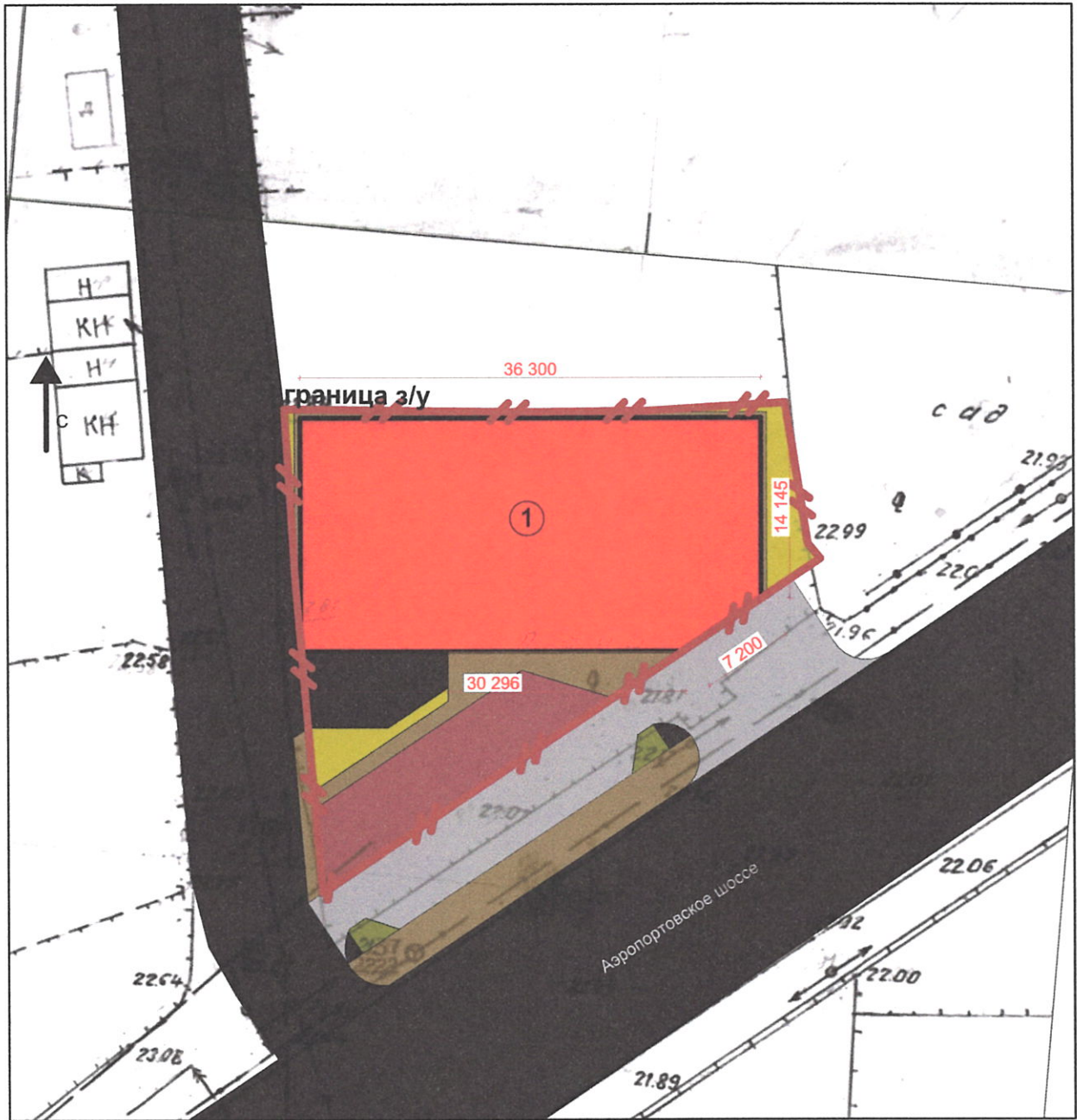


# Ситуационная схема



Изм.	Лист	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, с/т "Моряк- 1", расположенное вдоль дороги в аэропорт	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кравцов Д.В.			02.26			1	5
Н. контр.		Кравцов Д.В.			02.26	Ситуационная схема	АСТ-СТРУКТУРА		
Взамен инв. N									
Подпись и дата									
Инв. N подл.									

Схема земельного участка с обозначением существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства М 1:500



Условные обозначения



планируемый к строительству объект



граница земельного участка

Примечание

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съемке М 1:500.
2. Все размеры даны в мм.
3. Система высот Балтийская.

Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, с/т "Моряк- 1", расположенное вдоль дороги в аэропорт

Взамен инв. N									
Подпись и дата									
	Изм.	Лист	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Инв. N подл.	Разраб.	Кравцов Д.В.				02.26	Стадия	Лист	Листов
	Н. контр.	Кравцов Д.В.				02.26		2	5
Схема земельного участка с обозначением существующих (при наличии) и планируемого объекта капитального строительства М 1:500							АСТ-СТРУКТУРА		

Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М 1:500



Условные обозначения

- 1 планируемый к строительству объект
- 2 существующие здания
- экопарковка
- площадка разгрузки
- озеленение
- граница земельного участка

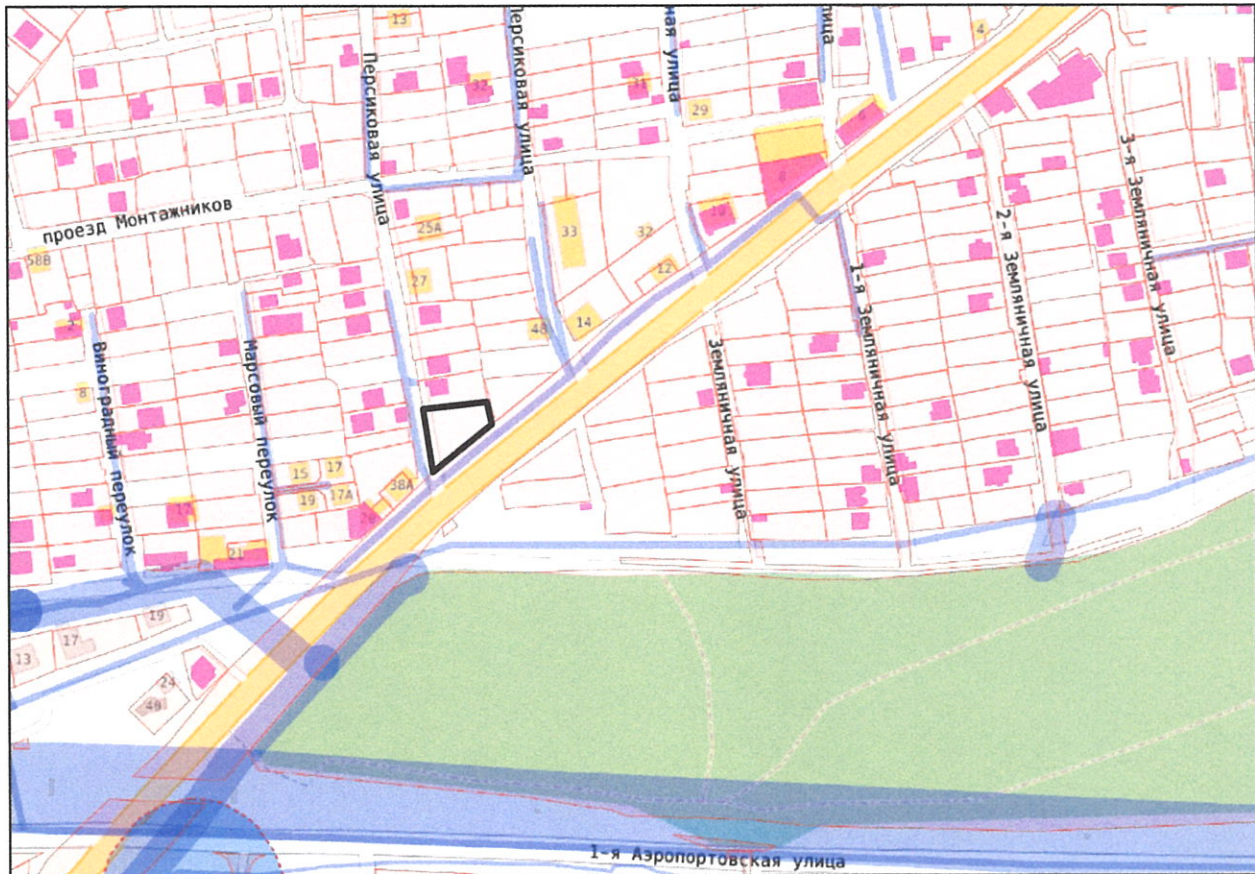
Примечание

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съемке М 1:500.
2. Все размеры даны в мм.
3. Система высот Балтийская.

Взамен инв. N													
Подпись и дата													
Изм.	Лист	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, с/т "Моряк-1", расположенное вдоль дороги в аэропорт					Стадия	Лист	Листов
Ив. N подл.	Разраб.	Кравцов Д.В.			02.26								
	Н. контр.	Кравцов Д.В.			02.26	Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М 1:500					АСТ-СТРУКТУРА		



Схема земельного участка с обозначением границ зон с особыми условиями использования территорий



Условные обозначения

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

Примечание

Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, с/т "Моряк- 1", расположенное вдоль дороги в аэропорт.  
 1. Графический материал (подложка) подготовлены с использованием публичного информационно-справочного ресурса: "Публичная кадастровая карта", адрес веб-узла: <https://kadastr.ru>

Взамен инв. N										
Подпись и дата										
Инв. N подл.										
						Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, с/т "Моряк- 1", расположенное вдоль дороги в аэропорт				
	Изм.	Лист	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
	Разраб.	Кравцов Д.В.				02.26			5	5
	Н. контр.	Кравцов Д.В.				02.26	Схема земельного участка с обозначением границ зон с особыми условиями использования территорий		АСТ-СТРУКТУРА	

### Существующее состояние участка



### Фотофиксация



Изм.	Лист	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, с/т "Моряк- 1", расположенное вдоль дороги в аэропорт	Стадия	Лист	Листов
Инь.	И подл.	Н. контр.	Кравцов Д.В.		02.26	Существующее состояние участка Фотофиксация	АСТ-СТРУКТУРА		
Подпись и дата						Взамен инв. N			

Эскизное предложение здания магазина, расположенного по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г Астрахань, р-н Советский, с/т "Моряк- 1", расположенное вдоль дороги в аэропорт.

