

**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ****РАСПОРЯЖЕНИЕ**

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков, расположенных по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Волжская, 6/14

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Астраханской области от 15.12.2022 № 107/2022-ОЗ «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Астраханской области и органами государственной власти Астраханской области», Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, на основании заключения о результатах общественных обсуждений от _____, опубликованного в бюллетене «Астраханский вестник» от _____ № _____, рекомендации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань» (протокол от _____ № _____), в связи с обращением Казакова В.Ю. от 12.01.2024 № 114/19-03-01, действующего за Лукашину Е.Ф. по доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа – город Астрахань Нероновой Т.М., зарегистрированной в реестре за № 30/21-н/30-2021-3-738 от 14.07.2021:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельных участков площадью 200 кв. м и 300 кв. м, образуемых в результате раздела земельного участка площадью 500 кв. м (кадастровый номер 30:12:010394:27), расположенного по адресу: Астраханская

область, г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Волжская, 6/14, что меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади участка для объектов нежилого назначения – 400 кв. м.

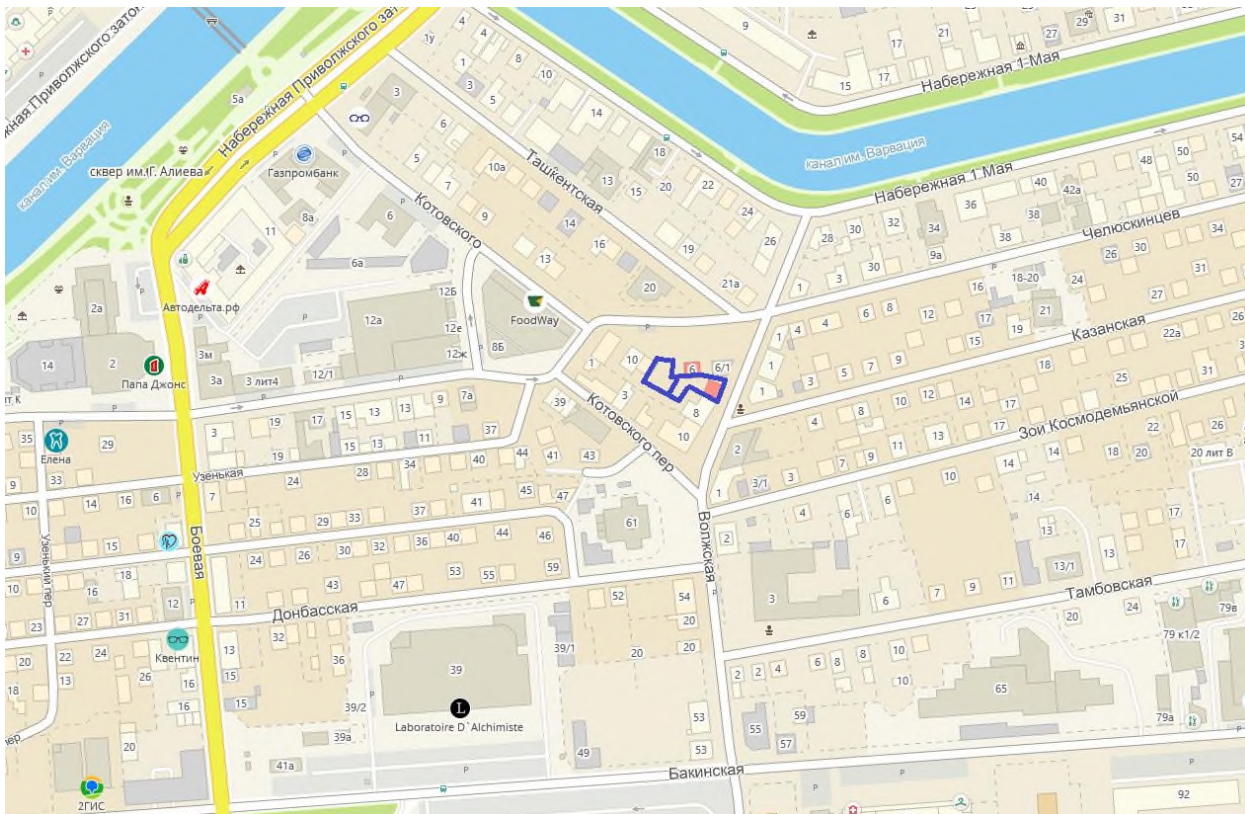
2. Отделу кадров, антикоррупционной политики и делопроизводства министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течение пяти рабочих дней со дня принятия распоряжения разместить его на официальном сайте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://augi.astrobl.ru>.

3. Управлению градостроительной деятельности и развитию агломерации министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течение пяти рабочих дней со дня принятия распоряжения направить его в администрацию муниципального образования «Городской округ город Астрахань» для его размещения на официальном сайте муниципального образования «Городской округ город Астрахань» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Астраханской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности.

Министр

А.Е. Полуда

**Ситуационный план к проекту решения
«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
для земельных участков, расположенных по адресу: Астраханская область,
г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Волжская, 6/14»**



Земельный участок 30:12:010394:27
Астраханская область, г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Волжская, 6/14
общественное питание
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Надворный номер:	30:12:010394:27
Надворный квартал:	30:12:010394
Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Волжская, 6/14
Площадь уточненная:	500 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	общественное питание
Форма собственности:	Частная собственность
Надворная стоимость:	4 720 420 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2023
дата применения:	01.01.2023

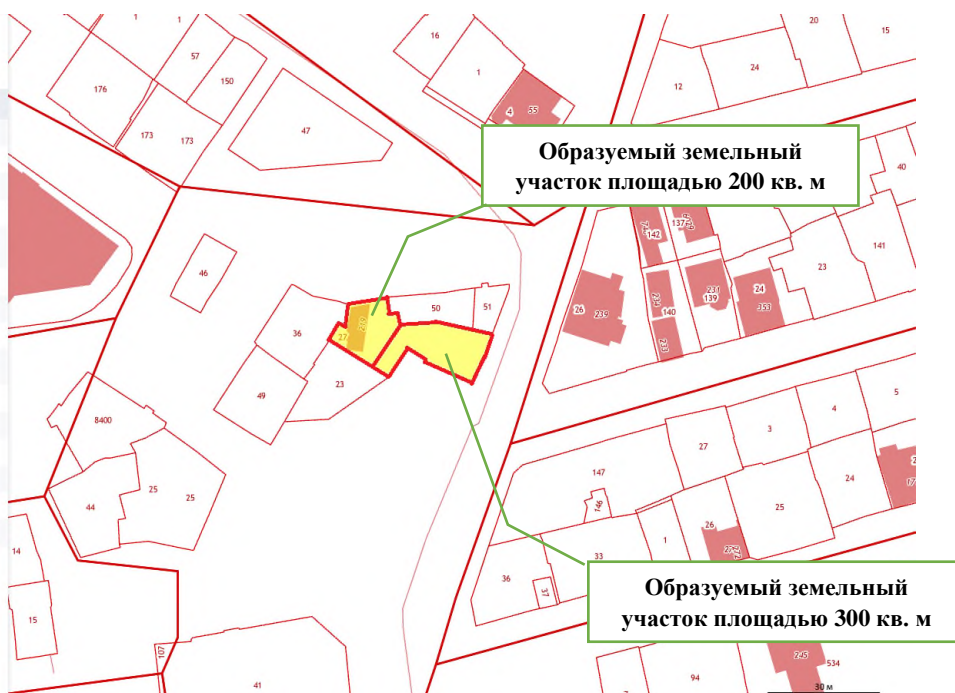
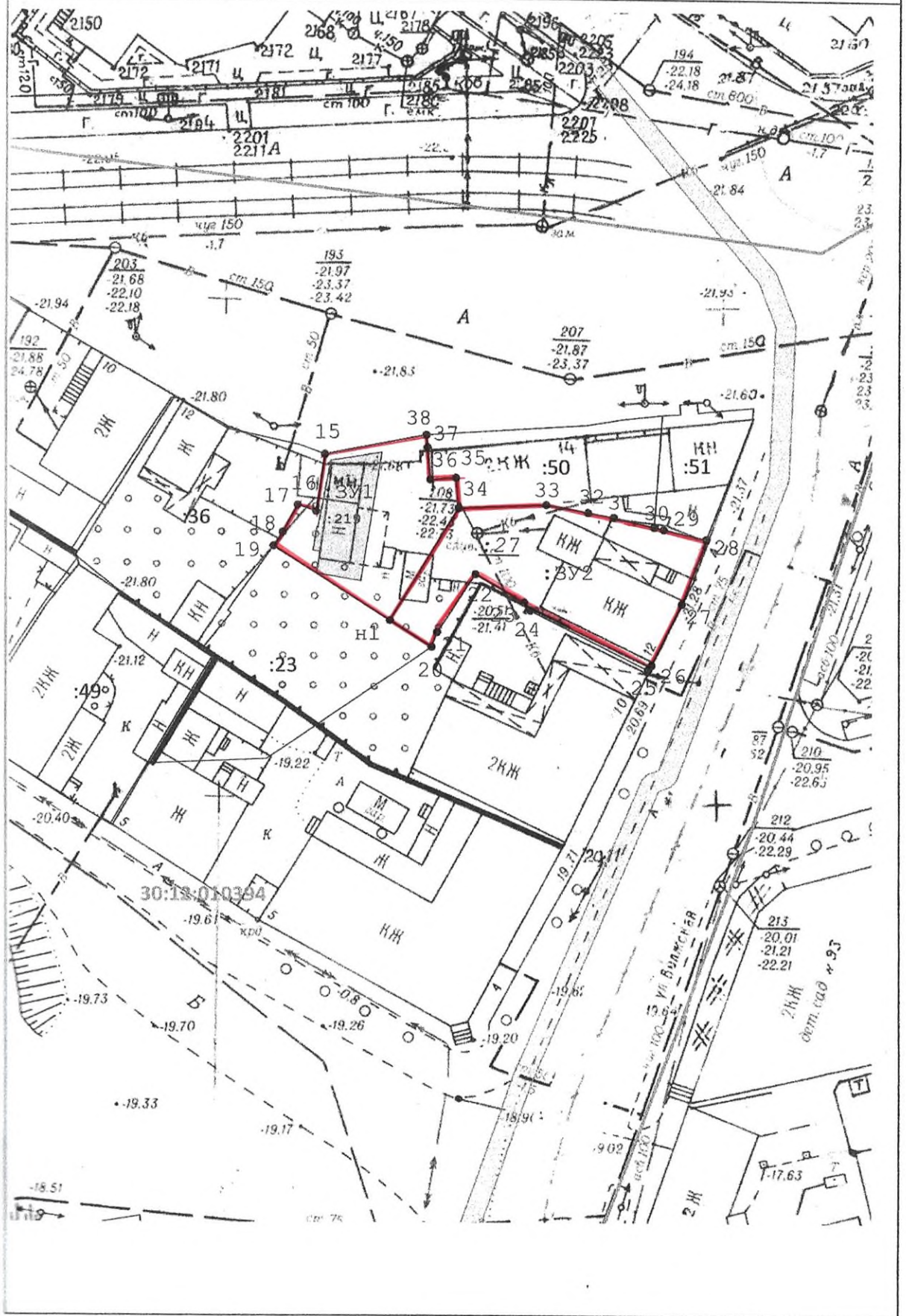


Схема расположения земельных участков





МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Бакинская, 107

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Астраханской области от 15.12.2022 № 107/2022-ОЗ «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Астраханской области и органами государственной власти Астраханской области», Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, на основании заключения о результатах общественных обсуждений от _____, опубликованного в бюллетене «Астраханский вестник» от _____ № _____, рекомендации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань» (протокол от _____ № _____), в связи с обращением Алыкова И.Р. от 12.01.2024 № 114/14-03-01:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства нежилого назначения в отношении земельного участка площадью 823 кв. м с кадастровым номером 30:12:010370:12, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Бакинская, 107, с установлением следующих значений параметров:

- процент застройки территории — не более 68,5% от площади земельного участка;

- процент озеленения территории — не менее 10,7% от площади земельного участка;
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – 0% от площади земельного участка;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельного участка – 2102,8 кв. м.

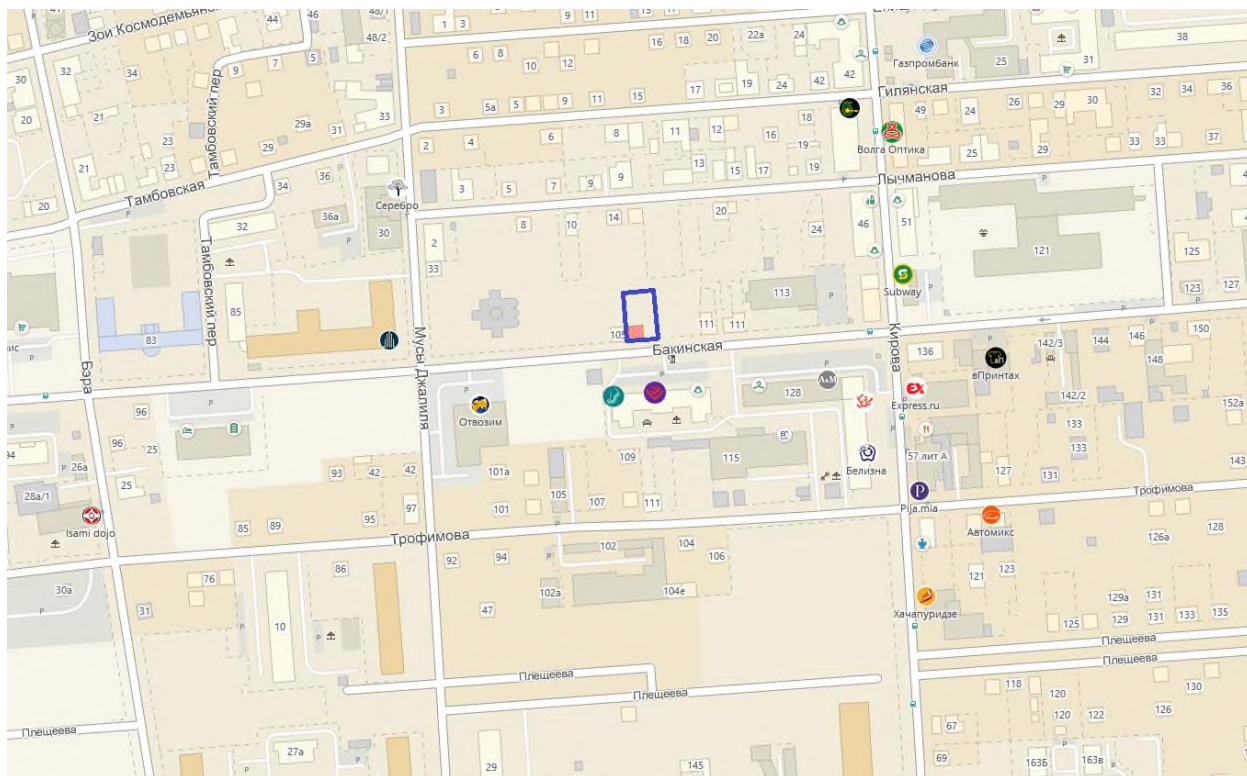
2. Отделу кадров, антикоррупционной политики и делопроизводства министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течение пяти рабочих дней со дня принятия распоряжения разместить его на официальном сайте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://augi.astrobl.ru>.

3. Управлению градостроительной деятельности и развитию агломерации министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течение пяти рабочих дней со дня принятия распоряжения направить его в администрацию муниципального образования «Городской округ город Астрахань» для его размещения на официальном сайте муниципального образования «Городской округ город Астрахань» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Астраханской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности.

Министр

А.Е. Полуда

**Ситуационный план к проекту решения
«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства
для земельного участка, расположенного по адресу: Астраханская область,
г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Бакинская, 107»**



Земельный участок 30:12:010370:12
Астраханская область, г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Бакинская, 107
Для эксплуатации жилого дома
[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	30:12:010370:12
Кадастровый квартал:	30:12:010370
Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, р-н Кировский, ул. Бакинская, 107
Площадь уточненная:	823 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации жилого дома
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 016 517,21 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	18.01.2023
дата применения:	01.01.2023

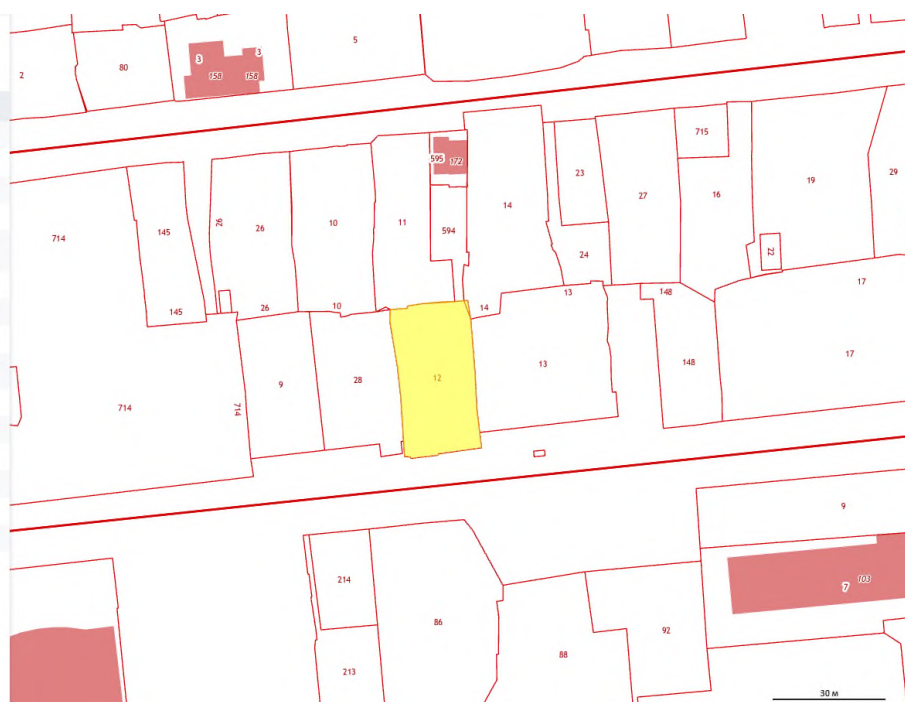
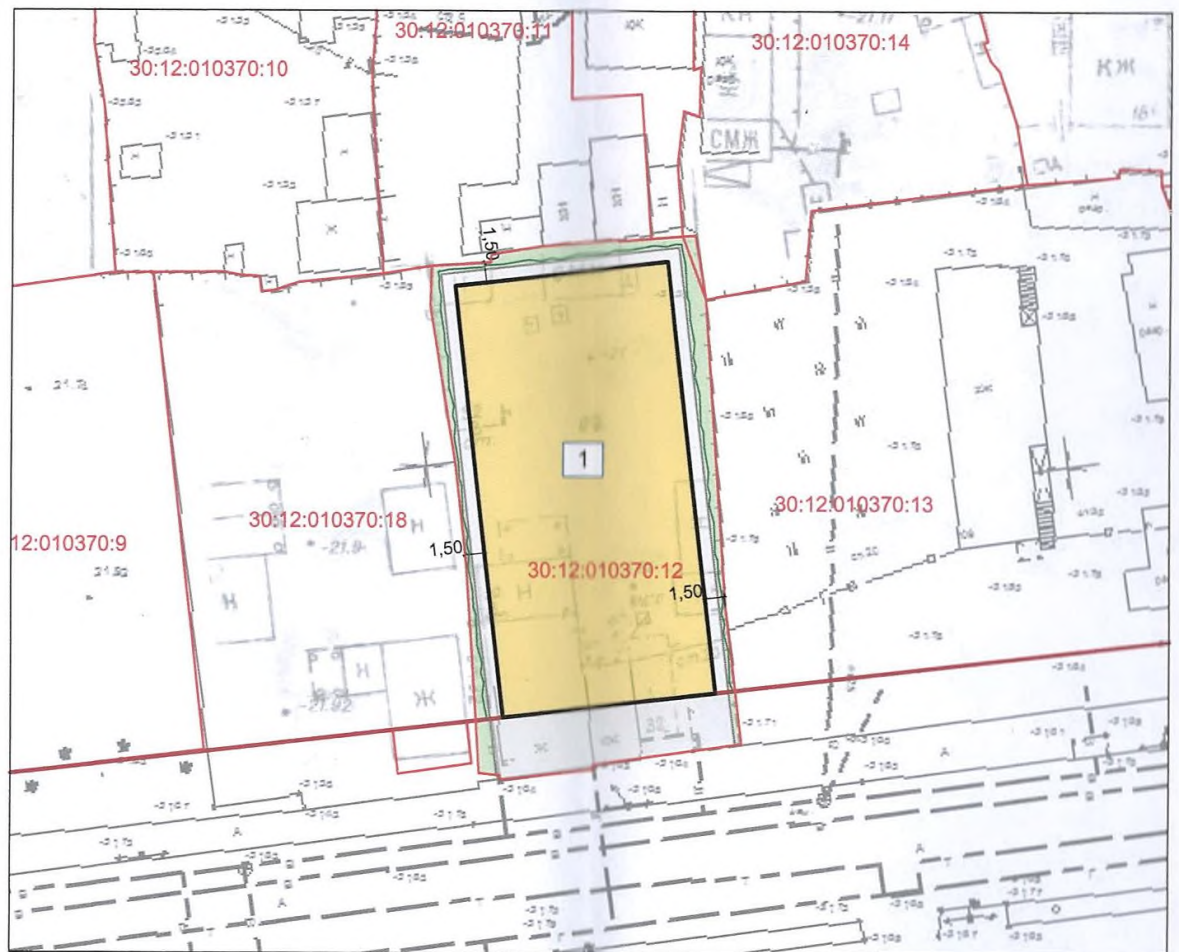


Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Условные обозначения

-  Красная линия (утвержденная ранее)
-  Границы земельных участков
-  Здание (проект.)
-  Тротуар
-  Озеленение
-  Зеленая изгородь

ID ARCHITECTS

ООО Архитектурно-проектное бюро "ИД"

СРО №: П-094-3016058330-3015090323-406

Сертификат ISO 9001:2008 №: ЛС.РФ.001.СМК00557

Сертификат OHSAS 18001-2007 №: ЛС.РФ.001.СБТ0048

Адрес: г. Астрахань, ул. Свердлова, 45

тел.: +7 (8512) 52-33-33, 52-44-44

www.idarchitects.ru

Проектная документация

Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров при строительстве объекта капитального строительства по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская, д. 107

26-12/23

ID ARCHITECTS

ООО Архитектурно-проектное бюро "ИД"
СРО №: П-094-3016058330-3015090323-406
Сертификат ISO 9001:2008 №: ЛС.РФ.001.СМК00557
Сертификат OHSAS 18001-2007 №: ЛС.РФ.001.СБТ0048
Адрес: г. Астрахань, ул. Свердлова, 45
тел.: +7 (8512) 52-33-33, 52-44-44
www.idarchitects.ru

Проектная документация

Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров при строительстве объекта капитального строительства по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская, д. 107

26-12/23

Директор

ГИП



Н.Ю. Рыкалина

А.Л. Сухарев

2023

Согласовано:				
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №		

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть

1. Пояснительная записка..... 3 стр.

Графическая часть

1. Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500..... 7 стр.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

ПЗ

Лист

2

1.1 Общая характеристика объекта капитального строительства.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская, д. 107. Кадастровый номер земельного участка: 30:12:010370:12. Имеет неправильную геометрическую форму, близкую к прямоугольной. Площадь земельного участка – 823 м². На территории участка расположен объект капитального строительства – жилой дом, который подлежит демонтажу. Кадастровый номер ОКС: 30:12:010370:160.

Функциональное назначение объекта – административно-офисное здание.

Объемно планировочное решение:

Объемно планировочными решениями принято расположение в здании – административно-офисные помещения. Здание в четыре этажа, главный фасад выходит на ул. Бакинскую. На первом (полуподземном) этаже предусматривается встроенный паркинг на 16 м/м.

Конструктивные решения:

Фундамент – железобетонный монолитный свайный.

Конструктивная схема – железобетонный каркас.

Наружные стены – керамзитобетонный блок, облицовочный кирпич.

Окна – ПВХ заполнение.

Двери – металлические с заполнением стеклом.

Кровля – плоская.

1.2 Обоснование характеристик земельного участка.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 «Зона малоэтажной смешанной жилой застройки». Согласно действующим Правилам землепользования и застройки МО «Город Астрахань», утвержденным решением

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

ПЗ

Лист

3

Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 №69, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы МО «Город Астрахань» от 21.04.2022 №25, от 22.09.2022 №111, площадь земельного участка для объекта нежилого назначения – не менее 300 кв.м., максимальная площадь земельного участка не установлена. Площадь земельного участка – 823 кв.м.

Участок граничит – с севера, запада – участки под индивидуальное жилищное строительство, с востока – участок для многоквартирного малоэтажного жилищного строительства, с юга – существующая улично-дорожная сеть.

Земельный участок не попадает в охранные и защитные зоны от объектов культурного наследия, располагается в зоне действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Согласно предельным параметрам Правил землепользования и застройки для данной зоны:

- процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – не более 50%;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков – 1000 кв.м.

Данные нормы не дают возможности использовать земельный участок для строительства здания в полном объеме, без нарушения соответствующих регламентов Правил землепользования и застройки.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров для проектируемого здания на земельном участке согласно прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка составляет:

- 68,5% - площадь застройки;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата

ПЗ

Лист

4

- 10,7% - площадь озеленения.

- 0% - площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств.

Также испрашиваемое отклонение от предельных параметров для здания составляет:

- Общая площадь здания – 2 102,8 кв.м.

Подъезд пожарной техники к проектируемому зданию обеспечен с одной стороны, по причине высоты здания менее 18 метров. (класс функциональной пожарной опасности Ф4.3)

Выбранное функциональное назначение здания и предельно допустимые параметры, установленные согласно Градостроительному плану земельного участка, препятствуют эффективному использованию объекта без отклонения от предельных параметров.

1.3 Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м ²	823,0 (100%)
2	Площадь застройки	м ²	563,4 (68,5%)
3	Площадь покрытий	м ²	171,6 (20,8%)
4	Площадь озеленения	м ²	88,0 (10,7%)
5	Количество этажей	эт.	4
6	Площадь здания общая	м ²	2 102,8

1.4 Обоснование соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров.

Испрашиваемое отклонение от предельно-допустимых параметров по следующим пунктам действующих Правил землепользования и застройки МО «Город Астрахань»:

Взам. инв. №

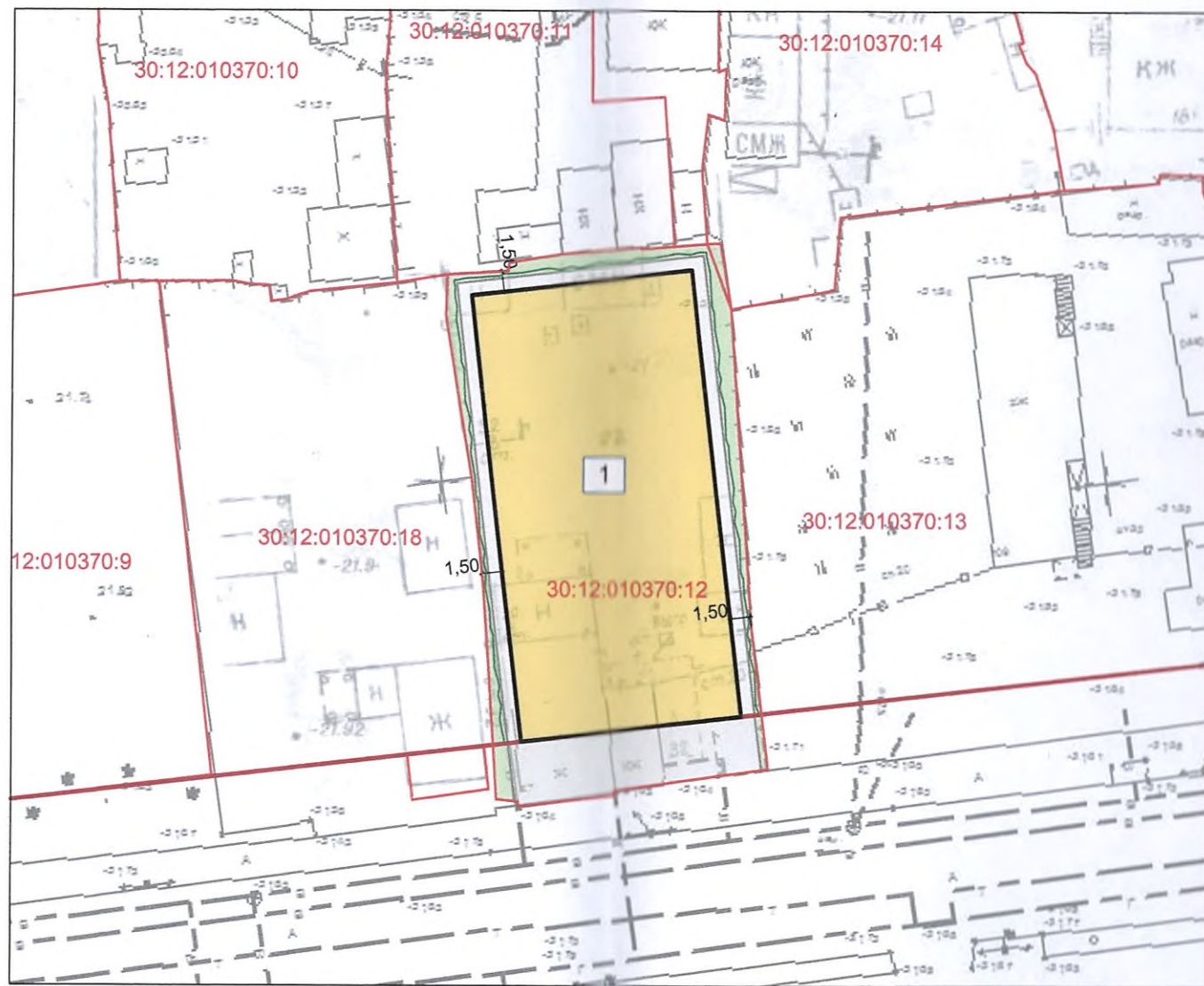
Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

ПЗ

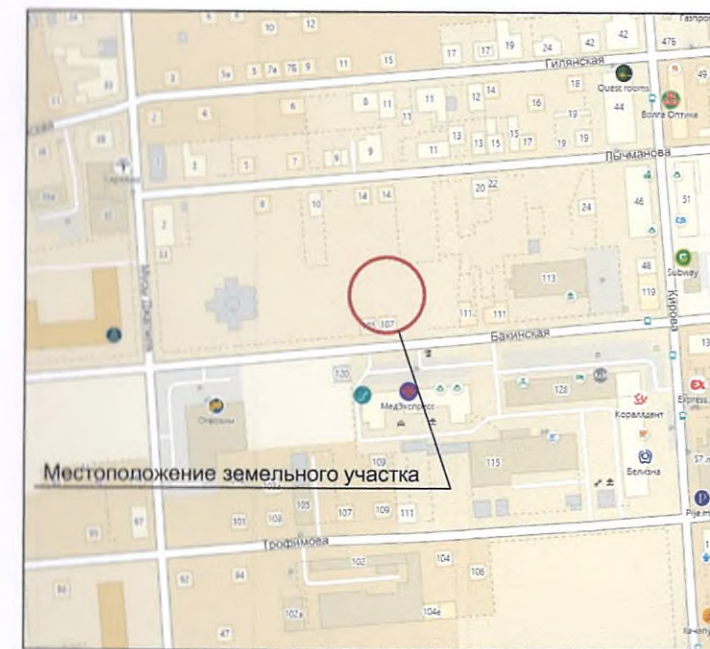
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Условные обозначения

- Красная линия (утвержденная ранее)
- Границы земельных участков
- Здание (проект.)
- Тротуар
- Озеленение
- Зеленая изгородь

Ситуационный план



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Здание	Проектируемый

Технико-экономические показатели земельного участка

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м ²	823,0 (100%)
2	Площадь застройки	м ²	563,4 (68,5%)
3	Площадь покрытий, в том числе:	м ²	171,6 (20,8%)
4	Площадь озеленения, в том числе:	м ²	88,0 (10,7%)

26-12/23					
Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров при строительстве объекта капитального строительства по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская, д. 107					
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
				<i>[Signature]</i>	12.23
ГИП Сухарев					
Арх. Косолапов					
Схема планировочной организации земельного участка					
				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	1
Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500					ООО Архитектурно-проектное бюро "ИД"