



КС·СТУДИЯ

общество с ограниченной ответственностью

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров
застройки земельного участка по адресу:
г. Астрахань, Советский район,
ул. Адмирала Нахимова, 207д**

**г. Астрахань
2021 г.**



КС·СТУДИЯ

общество с ограниченной ответственностью

ОГРН 1153025005561 ИНН 3019016673

Член СРО АСС «ГПО ЮО», номер по реестру членов СРО – 261

Юр. адрес: 414052 г. Астрахань, ул. Б.Алексеева, д. 4а, кв. 41

Телефон: +7-917-097-08-12

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров застройки земельного участка по адресу:
г. Астрахань, Советский район, ул. Адмирала Нахимова, 207д

Ген. директор

ГИП (П-053501)



К.О. Скрипченков

А.В. Скрипченкова

г. Астрахань
2021 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общая часть

Настоящее проектное обоснование разработано на основании договора с Д.Н. Адлханын (далее – застройщик), с целью обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Адмирала Нахимова, 207д в части максимального процента застройки земельного участка, процента озеленения территории и площади территории, предназначенной для хранения транспортных средств.

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

На земельном участке по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Адмирала Нахимова, 207д (далее – рассматриваемый земельный участок) планируется к строительству двухэтажное здание магазина продовольственных товаров «шаговой доступности» с торговой площадью не более 150 кв.м., что соответствует требованиям правил землепользования и застройки.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки рассматриваемый земельный участок относится к территориальной зоне Ж-1 «Зона индивидуальной усадебной жилой застройки».

Размещение двухэтажного здания магазина с торговой площадью не более 150 кв.м. относится к основным видам разрешенного использования земельного участка.

Земельный участок имеет сложную форму, приближенную к прямоугольной.

Земельный участок расположен в различных зонах, подзонах и поверхностях приаэродромной территории (ПТ) Астрахань (Нариманово), согласно Решения об установлении приаэродромной территории аэродрома Астрахань (Нариманово), утвержденной Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 23.12.2019 г. №1391-П.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположена хозяйственная постройка, планируемая к сносу.

Прилегающая с юго-восточной и юго-западной сторон от рассматриваемого земельного участка территория – свободна от застройки.

Территория, прилегающая к рассматриваемому земельному участку с северо-западной стороны – предоставлена Застройщику для размещения элементов благоустройства территории (покрытие, озеленение) согласно Договору №8/2021 от 30.03.2021 г., – см. «граница внешнего благоустройства» в графической части настоящего обоснования.

С целью эффективного использования земельного участка с учетом максимально допустимой торговой площади (150 кв.м.) с учетом необходимости обеспечения поточности, отсутствия встречных потоков и перекрестов пищевых продуктов, продовольственных и непродовольственных товаров, персонала и посетителей (п. 5.2 СанПиН 2.3.6.1066-01), и следовательно – необходимости выделения на первом этаже, помимо торгового зала площадью 150 кв.м., помещения приемки товара и различных складов, Застройщик планирует возвести на земельном участке двухэтажное здание магазина с габаритами по наружному обмеру 15,8х17,15 метра и площадью застройки 271,0 кв.м. (далее – проектируемое здание). Общая площадь первого этажа (измеряемая по внутренним поверхностям наружных стен) при этом составит 245,0 кв.м., что позволит разместить необходимые помещения в соответствии с СанПиН 2.3.6.1066-01. Общая площадь здания в целом, при этом, составит 490,0 кв.м., что соответствует требованиям правил землепользования и застройки.

Проектируемое здание предполагается разместить по линии застройки, проходящей вдоль северо-восточной границы рассматриваемого земельного участка и с минимальным технологическим отступом от северо-западной границы рассматриваемого земельного участка. При этом главный вход, доступный для посетителей, в том числе для маломобильных групп граждан, включая инвалидов, предполагается устроить в точке пересечения осей А-2. Загрузку товара предполагается осуществлять вручную с помощью входа, недоступного для посетителей, расположенного в наружной стене по оси А между осями 2 и 3. Учитывая торговую площадь проектируемого здания, подвоз товара предполагается осуществлять легковыми автомобилями с кузовом типа «универсал» по договорам с централизованными складами с использованием автотранспорта поставщиков.

Парковка легковых машин с товаром для целей разгрузки товара предполагается вдоль ул. 1-й Северной. Учитывая формат магазина «шаговой доступности», парковка посетителей – не предусмотрена. Учитывая использование для подвоза товара автотранспорта поставщиков, необходимость хранения транспортных средств на территории земельного участка – отсутствует.

При этом расстояние от проектируемого здания до юго-восточной и юго-западной границ рассматриваемого земельного участка составит 2,00 метра, что обеспечивает пожарную безопасность, учитывая отсутствие окружающей застройки на территории, прилегающей с указанных направлений.

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства,
планируемого для размещения на земельном участке**

Площадь земельного участка – 400,0 кв.м.

Площадь застройки – 271,0 кв.м.

Процент застройки – 67,8%.

Площадь озеленения – 88,6 кв.м.

Процент озеленения – 22,2%.

Общая площадь здания – 490 кв.м.

Строительный объем здания – 1740 куб.м.

Высота здания – 6,400 м.

Количество этажей (в том числе подземных) здания – 2 (два надземных).

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров застройки

Максимальный процент застройки земельного участка – 67,8%.

Процент озеленения территории – 22,2%.

Площадь территории, предназначенной для хранения транспортных средств – 0%.

Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения

от предельных параметров требованиям технических регламентов

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров соответствует требованиям технических регламентов.

Ген. директор

К.О. Скрипченков

ГИП (П-053501)

А.В. Скрипченкова

Договор № 8/2017

о размещении объектов, которые в соответствии с федеральным законодательством могут размещаться на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов

г. Астрахань

"30" марта 2017 г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования "Город Астрахань" (далее по тексту - управление), в лице начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующего на основании Положения об управлении, распоряжения администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 06.02.2019 №24-р-л, именуемое в дальнейшем "Сторона 1", и АДІХАНЯН ДЖУЛЕГА НАРИБЕКОВНА РОССИЙСКИЙ ПАСПОРТ № 12 14 544670, выдан ОУФМС РОССИИ ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ Г. АСТРАХАНИ, 25.06.2014г., регистрация места жительства: Г. АСТРАХАНЬ, СОВЕТСКИЙ РАЙОН, УЛ. АЛЕШИНА, 1, именуемая в дальнейшем "Сторона 2", совместно именуемые "Стороны", на основании ст. ст. 39.33, 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является предоставляемое Стороной 1 Стороне 2 за плату право размещения на землях, площадью 231 кв.м., расположенных по адресу: Г. АСТРАХАНЬ, СОВЕТСКИЙ РАЙОН, УЛ. АДМ.НАХИМОВА, 207Д (государственная собственность на которые не разграничена (далее - земли), следующего объекта: размещение элементов благоустройства территории (покрытие, озеленение) - (далее - объект), а Сторона 2 обязуется разместить объект и использовать земли, предназначенные для размещения объекта, в течение срока действия договора на условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и условиями договора.

1.2. Место размещения объекта определено в схеме границ земель (является приложением 1) к настоящему договору.

1.3. Приведенное место размещения объекта является окончательным, изменение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Сторона 1 обязуется предоставить Стороне 2 право размещения объекта на землях при наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством, с даты заключения настоящего договора.

2.2. Сторона 1 осуществляет мероприятия по осуществлению контроля за целевым использованием Стороной 2 земель в соответствии с предметом настоящего договора.

2.3. Сторона 1 вправе:

- требовать досрочного расторжения договора в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим договором;
- вносить предложения Стороне 2 о подписании дополнительного соглашения к договору, изменяющего условия в случае изменения законодательства либо по другим основаниям, предусмотренным законодательством;
- на беспрепятственный доступ на территорию с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора;

- требовать исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4. Сторона 2 обязуется:

2.4.1. Разместить объект на землях в соответствии с положениями раздела 1 договора.

2.4.2. Своевременно вносить плату за размещение объекта.

2.4.3. В случае если использование Стороной 2 в целях реализации настоящего договора земель привело к порче либо уничтожению плодородного слоя почвы в границах земель, привести земли в состояние, пригодное для их использования в соответствии с разрешенным использованием, а так же выполнить необходимые работы по рекультивации земель в 30-дневный срок с момента установления данного факта.

2.4.4. В течении следующего дня после даты окончания срока действия договора освободить земли от размещенного на них объекта.

2.4.5. Не осуществлять возведение объектов капитального строительства на землях.

2.4.6. В случае, если земли расположены в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, обеспечивать свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

2.4.7. В случае, если земли полностью или частично расположены в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечивать допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

2.4.8. Обеспечить свободный доступ граждан к иным местам общего пользования, если доступ к этим местам осуществляется через земельный участок (земли), на котором размещается объект.

2.4.9. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

3. Размер и условия внесения платы

3.1. Размер платы за размещение объекта на землях определен в Расчете платы, являющимся приложением 2 к настоящему договору.

3.2. Размер платы, указанный в приложении 2 к настоящему договору, подлежит индексации в связи с изменением уровня инфляции. При этом учет уровня инфляции производится путем умножения размера платы на индекс инфляции, определяемый на основании закона Астраханской области о бюджете Астраханской области на соответствующий финансовый год и на плановый период.

Датой начала начисления платы с индексацией является день, следующий за днем вступления в силу закона Астраханской области о бюджете Астраханской области на соответствующий финансовый год и на плановый период.

Стороне 2 уведомление, устанавливающее размер платы с индексацией, не направляется.

3.3. Плата вносится Стороной 2 в бюджет ежемесячно в размере 1/10 от общей годовой суммы в срок до 15 числа соответствующего месяца, с учетом первого платежа в феврале соответствующего года и последним - в ноябре этого года, с учетом первого платежа в феврале соответствующего года и последним - в ноябре этого года, путем перечисления на счет р/с 03100643000000012500 Управление Федерального казначейства по АО (Управление, л/счет 04253393400), БИК 011203901 отделение Астрахань Банка России// УФК по Астраханской области), КПП 301501001, ИНН 3015090933, код бюджетной классификации 70611105012040001120, ОКТМО 12701000.

3.4. За нарушение срока внесения платы по Договору Сторона 2 выплачивает Стороне 1 пени из расчета одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора.

4. Срок действия договора и условия его прекращения

4.1. Настоящий договор заключается на срок с 11.01.2021г. по 10.01.2024г..

4.2. Обязательства сторон прекращаются в день, следующий за последним днем срока, указанного в пункте

4.3. Настоящий договор расторгается досрочно:

- в случае наличия у Стороны 2 задолженности по плате свыше 3 (трех) месяцев;

- в случае нарушения Стороной 2 положений, предусмотренных разделом 1, подпунктами 2.4.3 - 2.4.8 пункта 2.4 настоящего договора по настоящему договору;

по инициативе Стороны 2 в случае отказа осуществлять деятельность в соответствии с настоящим договором;

- в случае ликвидации Стороны 2;

в случае принятия решения об изъятии земельного участка, в границы которого входят земля (земельный участок), для государственных или муниципальных нужд;

- в случае принятия решения о формировании земельного участка, в границы которого попадает земля (земельный участок), для последующего предоставления путем проведения торгов;

- в случае если опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже Участка либо земельного участка, в границы которого попадает земля (земельный участок), или аукциона по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка;

- в случае если в отношении земли (земельного участка), либо земельного участка, в границы которого попадает земля (земельный участок), принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

- в случаях, установленных пунктом 5.2 настоящего договора.

4.4. По основаниям, указанным в пункте 4.3 настоящего договора, настоящий договор считается расторгнутым по истечении 14 (четырнадцати) дней с момента получения уведомления соответствующей Стороной по адресу, указанному в договоре.

4.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, могут разрешаться путем переговоров между сторонами. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности достижения согласия между сторонами в результате переговоров, а равно при отсутствии желания любой из Сторон проводить переговоры, возникшие споры разрешаются в судебном порядке.

5. Заключительные положения

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств, вытекающих из настоящего договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Использование земельного участка в целях, указанных в настоящем договоре, прекращается в случае, если размещение такого объекта препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

5.3. В случае нарушения Стороной 2 пункта 2.4 настоящего договора, Сторона 2 обязуется оплатить Стороне 1 штраф в размере годовой платы, исчисленной исходя из Расчета платы, указанного в приложении 2 к настоящему договору.

6. Адреса и реквизиты Сторон

Сторона 2

АДЛХАНИЯ ДЖУЛЕТА НАРИБЕКОВНА
Юридический адрес:
Г. АСТРАХАНЬ, СОВЕТСКИЙ РАЙОН, УЛ.
АЛЕШИНА, 1

Сторона 1

Управление муниципального имущества
администрации муниципального образования "Город
Астрахань"
Юридический адрес:
414000, г. Астрахань, ул. Ленина, 14

АДЛХАНИЯ Д.Н.

М.П.

(подпись)

Подпись сторон



Г.А. САФРОНОВА

М.П.

(подпись)

Условный номер земельного участка
на кадастровом плане территории
231 м²
Координаты, м

Приложение 2
к договору от "20" марта 2024 г. № 8/2024

РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ

Сторона 2: АДЛХАНИЯ ДЖУЛЕТА НАРИБЕКОВНА

Адрес Стороны 2: Г. АСТРАХАНЬ, СОВЕТСКИЙ РАЙОН, УЛ. АЛЕШИНА, 1

Адрес земель: Г. АСТРАХАНЬ, СОВЕТСКИЙ РАЙОН, УЛ. АДМ. НАХИМОВА, 207Д

Площадь земель: 231 кв.м.

Базовая ставка арендной платы в год:

2021г.: 0.0195;

Расчет размера арендной платы за землю по годам, начиная с момента предоставления земельного участка (руб):

$2021г.: 855464.61 \times 0.0195 \times 355 : 365 = 16224.53$

Всего к оплате: 16224,53руб. руб.

Примечание:

1. Сторона 2 осуществляет перерасчет размера платы за земли в соответствии с действующим законодательством и по ставкам, устанавливаемым органом местного самоуправления.

Адреса сторон:

Сторона 2

АДЛХАНИЯ ДЖУЛЕТА НАРИБЕКОВНА
Юридический адрес:
Г. АСТРАХАНЬ, СОВЕТСКИЙ РАЙОН,
УЛ. АЛЕШИНА, 1

Сторона 1

Управление муниципального имущества
администрации муниципального образования "Город
Астрахань"
Юридический адрес:
414000, г. Астрахань, ул. Ленина, 14

Подпись сторон

АДЛХАНИЯ Д.Н.

М.П.

(подпись)

Е.А. САФРОНОВ

М.П.

(подпись)

Начальник отдела договорных отношений

Настоящий расчет выполнен в 2(двух) экземплярах.

Т.В.Второва

М.П.

(подпись)

М.П. для
РЕГИСТРАЦИИ
ДОКУМЕНТОВ

РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ

Приложение 2
к договору от "30" марта 2014 г. № 8/100

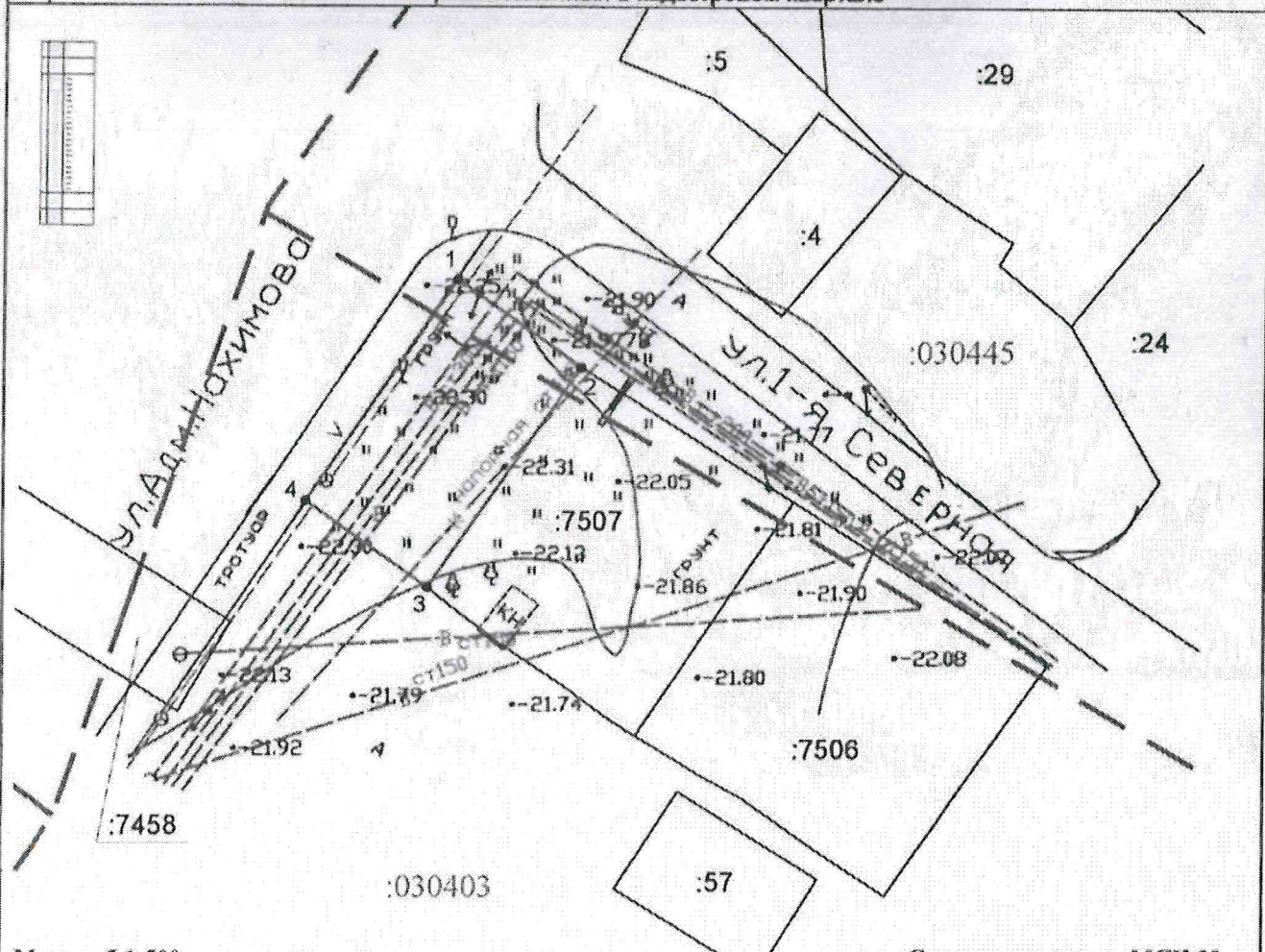
Сторона 2: АЛИХАНЯН ЛЮДМИЛА НАРИБЕКОВНА
Адрес Стороны 2: г. АСТРАХАНЬ, СОВЕТСКИЙ РАЙОН, ул. 1-я Северная

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка		
Площадь земельного участка	231 м ²	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	414917.02	2217764.92
2	414910.44	2217774.28
3	414893.90	2217762.66
4	414900.47	2217753.31

Номер кадастрового квартала 30:12:000000

1 План (чертеж, схема) земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в кадастровом квартале



Масштаб 1:500

Система координат МСК-30

Условные обозначения

- 3 обозначение характерной точки границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- существующая часть границы, сведения о которой имеются в ГКН
- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :7507 номер существующего земельного участка
- граница кадастрового квартала
- :030403 номер кадастрового квартала



Саморегулируемая организация Ассоциация
«ГИЛЬДИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЮЖНОГО ОКРУГА»
СРО-П-039-30102009

344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, дом № 85, оф. 2-ой этаж
Тел/факс 8 (863) 210-55-06, 210-55-07, 210-55-08; e-mail: sro-gpouo@mail.ru
ИНН 6164288445, КПП 616401001, ОГРН 1096100000380

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

11.03.2021 г.

№ 151

Саморегулируемая организация Ассоциация
«Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО АСС «ГПО ЮО»

*Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,
осуществляющих подготовку проектной документации*

344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 85, 2 эт.,
<http://www.sro-gpouo.ru/>
mailbox@sro-gpouo.ru; sro-gpouo@mail.ru
СРО-П-039-30102009

Выдана: ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КС СТУДИЯ"
(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или
полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КС СТУДИЯ"; ООО "КС СТУДИЯ"
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	3019016673
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1153025005561
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	414052, Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бориса Алексева, 4 А, кв. 41

Продолжение на листе 2

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен **взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:**

а) первый	V	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	---	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен **взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:**

а) первый	---	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	---	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	---	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	---	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

4. Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко