

Российская Федерация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО»

Юридический адрес: 414032, г. Астрахань, ул. Белостокская, 63 «б»
Фактический адрес: 414000, г. Астрахань, ул. Максима Горького / ул. Урицкого, 41/44, пом. 3а
Член СРО Ассоциация «ИРОСК», рег. № 66 от 24.03.2010 г.
Член Ассоциации «Объединение проектировщиков «ПроектСити», рег. № 070518/407 от 07.05.2018 г.
Лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности № 30-00019Ф от 29.05.2017 г.

Проектное обоснование необходимости
получения разрешения на отклонение от
предельных параметров

по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бабаевского, 82,
(:ЗУ6 в соответствии с проектом межевания территории в
районе земельных участков по ул. Бабаевского, 78, 80, 80а, 82 в
Ленинском районе г. Астрахани).

Директор

Главный инженер



И.В. Уманцев

А.И. Кузьмин

г. Астрахань 2022 г.

Текстовая часть

1.1 Общая характеристика объекта капитального строительства.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бабаевского, 82, условный номер в проекте межевания :ЗУ6. Имеет трапециевидную форму со сторонами 313 x 39,6 x 27,7 x 42,0, площадью – 1208,25 кв.м. В границах участка находится узаконенный объект капитального строительства размерами 27,6 x 32,6 м.

Функциональное назначение здания – магазин.

Объемно планировочное решение.

Объемно планировочными решениями принято расположение на первом этаже торгового зала с инженерно – вспомогательными помещениями. На втором этаже предполагается расположение администрации для обслуживания магазина. Здание прямоугольной формы 27,6 x 32,6.

Конструктивные решения:

Конструктивная схема здания - железобетонный монолитный каркас, который состоит из ж/б колонн, перекрытий, балок, лестничных маршей и площадок. Заполнение каркаса – керамзитобетонные блоки, ж/б панели, что относится к категории противопожарных стен 1 – ого типа.

Стены надстраиваемого объема планируется выполнить из навесных сэндвич – панелей по ж/б каркасу.

Покрытие кровли – сэндвич – панели по металлическим конструкциям.

Существующее перекрытие первого этажа – ж/б монолитная плита.

Несущие конструкции здания соответствует требованиям «Пособия по определению пределов огнестойкости конструкции, М 1984 г.».

Здание относится ко II степени огнестойкости;

Уровень ответственности проектируемого объекта – II;

Класс здания – КС 2.

Класс функциональной пожарной опасности – ФЗ.1 – здание торговли;

Конструктивная пожарная опасность – С0.

Класс конструктивной пожарной опасности – К0.

Степень огнестойкости, класс и конструктивная пожарная опасность приняты с условием применения защиты несущих конструкций негорючими и трудногорючими материалами.

1.2 Обоснование характеристик земельного участка.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона индивидуальной усадебной жилой застройки». Согласно действующим Правилам землепользования и застройки МО «Горд Астрахань», утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 с изменениями, внесенными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 № 25, для данной зоны - минимальная площадь земельного участка для объектов нежилого назначения – не менее 300 кв.м.

Площадь земельного участка в проекте межевания :ЗУ6 – 1208,25 кв.м.

Участок граничит:

- с востока – проезжая часть;
- с юга – индивидуальная жилая застройка;
- с севера – проезжая часть по ул. Бабаевского;
- с запада – индивидуальные жилые дома.

					ПЗ	Лист
						1
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Противопожарный разрыв между существующими жилыми домами, и существующим зданием составляет от 1,8 – 3,6 м, что не соответствует требованиям п. 4,3 таб. 1 СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно – планировочным и конструктивным решениям». Но в данном случае, применяется требование п. 4.11.СП 4.13130.2013, а именно «Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа», с отсутствием оконных проемов в существующем здании.

Проектируемый участок не входит в зону культурного наследия.

Согласно утвержденному градостроительному плану допустимые отступы от границ земельного участка до капитального строения – 0 м.

По иным показателям:

- процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;
- процент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка;
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – 10 % от площади земельного участка;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка – 1000 м²;
- минимального количество мест на погрузо – разгрузочных площадках на земельном участке с видом разрешенного использования: «Магазины (код 4.4) определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 1000 кв.м до 2 тыс. кв.м объекта.
- площадь мест на погрузо – разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

Нормы, перечисленные выше, не дают возможности использовать земельный участок в полном объеме, без нарушения соответствующего регламента ПЗЗ.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров для здания на земельном участке :ЗУ6, согласно представленной схеме планировочной организации земельного участка составляет 75% застройка, 21% озеленение, 7% площадка для хранения транспортных средств. S погрузо – разгрузочной площадки = 60,54 м².

Согласно Выписки из ЕГРН от 17.11.2020 г., существующее здание было построено в 2014г., дата присвоения кадастрового номера 19.02.2016 г., и зарегистрировано на объект недвижимости с кол-вом этажей: 1, по решению арбитражного суда Астраханской области, дело №А06-9090-201 от 25.12.2017 г. Проезд с асфальтобетонным покрытием по ул. Бабаевского обеспечивает свободный проезд пожарных машин к существующему зданию (СП 4.13130.2013).

Подъезд пожарной техники к существующему жилому зданию обеспечен с двух сторон, что соответствует требованиям п. 8.2 СП 4. 13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно – планировочным и конструктивным решениям». Выбранное функциональное назначение здания и предельно допустимые параметры, установленные по Градостроительному плану земельного участка, препятствует эффективному использованию объекта без отклонения от предельных параметров.

					ПЗ	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1.3 Техничко-экономические показатели проектируемого объекта.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечания
1	S застройки	м.кв	905,3	75%
2	S участка :ЗУ6	м.кв	1208,25	
3	S для хранения транспортных средств	м.кв	86,47	7%
4	S твердого покрытия	м.кв	82,00	
5	S погрузо – разгрузочной площадки	м.кв	60,54	
6	S озеленение (горизонтальное)	м.кв	72,13	21%
7	S озеленение (вертикальное)	м.кв	190,00	

1.4 Обоснование соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров.

Испрашиваемое отклонение от предельно – допустимых параметров по действующим правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», а также пункта «Градостроительного плана земельного участка» для зоны Ж-1 (объекты нежилого назначения) обосновано следующими пунктами:

Образование земельного участка с условным номером :ЗУ6 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:020244:219 с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности (кадастровый квартал 30:12:020244) приведет к увеличению площади земельного участка и приблизит его параметры к градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-1 в процента застройки, процента озеленения и площади хранения транспортных средств.

- процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка – составляет 75%, что не соответствует параметрам градостроительного плана. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции допускается, если такое отклонение не превышает 50% от предельных параметров ПЗЗ для соответствующей территориальной зоны, при соблюдении требований технических регламентов, а параметры образуемого земельного участка :ЗУ6 укладываются в данные 50%, то получение данного отклонения от предельных параметров является возможным. Необходимо учесть, что здание существующее и новое строительство не предусмотрено.

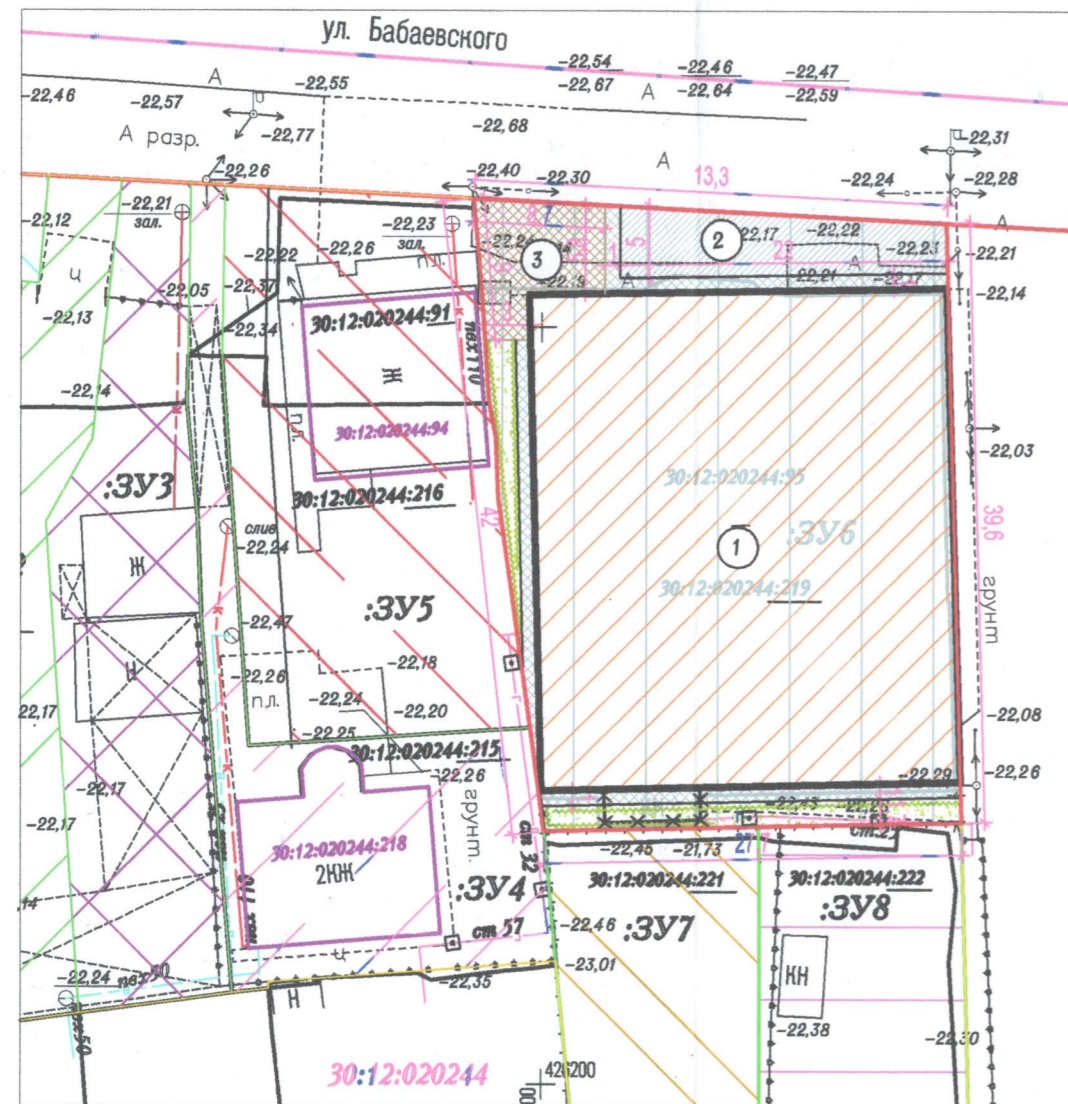
- площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – 10% от площади земельного участка – составляет 7%, что не соответствует параметрам градостроительного плана, в виду не возможности размещения на земельном участке парковок для временного пребывания автотранспорта. Для удобного заезда на территорию парковки, после получения положительного согласования отклонений от предельных параметров, будут произведены работы по переносу ЛЭП, которая препятствует заезду на парковку.

- процент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка – составляет 21%, что показано на схеме планировочной организации земельного участка. Запроектировано как горизонтальное, так и вертикальное озеленение, вдоль стен зданий и ограждающего забора.

- площадь мест на погрузо – разгрузочных площадках определяется из расчета 60,0 кв.м на одно место – составляет 60,54 кв.м, что соответствует параметрам градостроительного плана.

					ПЗ	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500.



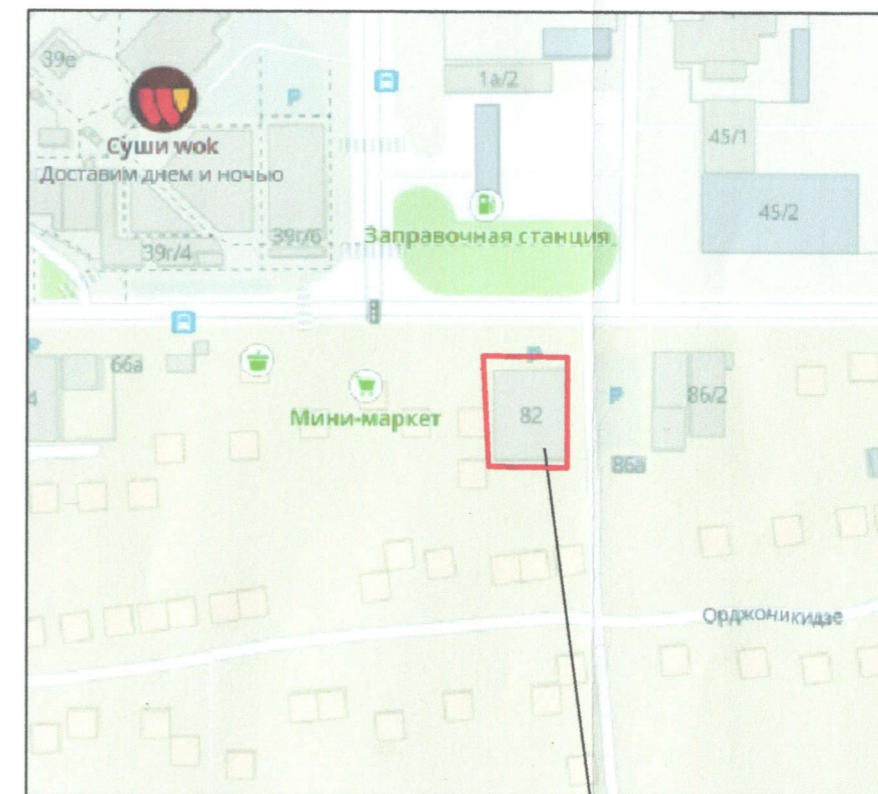
Экспликация зданий и сооружений

N	Наименование	Примеч.
1	Здание	Существующее
2	Площадка для хранения транспортных средств	Проектируемое
3	Разгрузочная площадка	Проектируемое

Технико - экономические показатели

Поз.	Наименование	Площадь, м2;
1	S застройки	905,3 (75%)
2	S для хранения транспортных средств	86,47 (7%)
3	S погрузо - разгрузочной площадки	60,54
	S твердого покрытия(отмостка, дорожки)	82,00
	S озеленения горизонтальное	72,13
	S озеленения вертикальное	190,0
	S участка	1208,25

Ситуационный план



Рассматриваемый участок

Условные обозначения

	Граница формируемого земельного участка
	Здание (существующ.)
	Асфальтированное покрытие
	Плиточное покрытие
	Озеленение горизонтальное
	Озеленение вертикальное
	Границы объекта подлежащие демонтажу

						Заказчик:		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Директор	Уманцев И.В.					Схема планировочной организации земельного участка		
ГИП	Кузьмин А.И.							
Исполнитель	Чалышева Л.Н.					Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500.		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						ООО "Землеустройство"		