

ООО " НКТ"

414018, г. Астрахань, ул. Сабанс Яр, д.2, кв.13
ИНН 3025036276 ОГРН 1193025005777
СРО-П-23072019

Заказчик: ООО Специализированный застройщик «РАЗУМ-Наследие»

Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров, содержащее пояснительную записку и графическое описание.

Объект: «Жилой комплекс по ул. Набережная Приволжского Затона в Советском районе г. Астрахани»

Проектная документация.

Раздел 1. Пояснительная записка

005/20–ПЗ

Том 1

Директор

Погосов Б. Р.

Главный инженер проекта

Синицына Л. О.

Астрахань 2021г.

Раздел 1. Пояснительная записка.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Астрахани, утвержденными Городской Думой муниципального образования «Город Астрахань» Решение от 17.05.2018 №52 земельные участки объекта «Жилой комплекс по ул. Набережная Приволжского Затона в Советском районе г. Астрахани» с кадастровыми номерами 30:12:030733:177, 30:12:030709:146, 30:12:030709:258, 30:12:030708:73 отнесены к территориальной зоне Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки».

В территориальной зоне Ж-3 для объектов жилого назначения: разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчет на 1 стояночное место на 100 м² общей площади такого объекта.

Данным заключением рассматривается возможность строительства многоэтажных жилых домов с нежилыми первыми этажами без организации парковок для временного пребывания автотранспорта относящихся к нежилым первым этажам в количестве 16 штук, по 4 парковочных места на каждый многоэтажный дом жилого комплекса, из расчета 1 стояночное место на 100 м² общей площади такого объекта.

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- размещение парковок для временного пребывания автотранспорта относящихся к нежилым помещениям в количестве 16 штук вне земельного участка для строительства, на землях кадастровых кварталов 30:12:030732, 30:12:030733, 30:12:030709, 30:12:030708, 30:12:030707 согласно Решения о размещении объекта без предоставления земельных участков и установления сервитутов №331 от 07.06.2019г.

[illegible]

1.1. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства, планируемого для размещения на земельном участке

Жилой комплекс по ул. Набережная Приволжского Затона в Советском районе г. Астрахани состоит из четырёх отдельно стоящих зданий с открытыми автостоянками.

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1 этап строительства			
1	Площадь застройки	м ²	1711
2	Строительный объем	м ³	44400
3	Общая площадь здания, в том числе:	м ²	15050,38
	- площадь автостоянки, в том числе:		1021,63
	- проезды и места общего пользования		662,83
	- парковочные места		358,80
	- площадь эксплуатируемой кровли		1010,56
4	Площадь административной части 1-го этажа	м ²	355,47
5	Высота здания	м	73,660
6	Количество этажей	шт.	23
2 этап строительства			
1	Площадь застройки	м ²	1292
2	Строительный объем	м ³	47391
3	Общая площадь здания, в том числе:	м ²	13272,43
	- площадь автостоянки, в том числе:		624,19
	- проезды и места общего пользования		265,39
	- парковочные места		358,8
	- площадь эксплуатируемой кровли		615,82
4	Площадь административной части 1-го этажа	м ²	355,47
5	Высота здания	м	73,660
6	Количество этажей	шт.	23
3 этап строительства			
1	Площадь застройки	м ²	1292
2	Строительный объем	м ³	47391
3	Общая площадь здания, в том числе:	м ²	13306,34
	- площадь автостоянки, в том числе:		624,19
	- проезды и места общего пользования		265,39
	- парковочные места		358,8
	- площадь эксплуатируемой кровли		615,82
4	Площадь административной части 1-го этажа	м ²	377,45
5	Высота здания	м	73,660
6	Количество этажей	шт.	23
4 этап строительства			
1	Площадь застройки	м ²	1292
2	Строительный объем	м ³	47391
3	Общая площадь здания, в том числе:	м ²	13306,34
	- площадь автостоянки, в том числе:		624,19
	- проезды и места общего пользования		265,39
	- парковочные места		358,8
	- площадь эксплуатируемой кровли		615,82
4	Площадь административной части 1-го этажа	м ²	377,45
5	Высота здания	м	73,660
6	Количество этажей	шт.	23

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №						
	5	Высота здания	м	73,660				
	6	Количество этажей	шт.	23				
	4 этап строительства							
	1	Площадь застройки	м ²	1292				
	2	Строительный объем	м ³	47391				
	3	Общая площадь здания, в том числе:	м ²	13306,34				
		- площадь автостоянки, в том числе:		624,19				
		- проезды и места общего пользования		265,39				
		- парковочные места		358,8				
		- площадь эксплуатируемой кровли		615,82				
	4	Площадь административной части 1-го этажа	м ²	377,45				
	5	Высота здания	м	73,660				
6	Количество этажей	шт.	23					
005/20-ПЗ						Лист		
						2		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

1.2. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству объекта капитального строительства

«Жилой комплекс по ул. Набережная Приволжского Затона в Советском районе г. Астрахани» располагается на земельных участках с кадастровыми номерами 30:12:030733:177, 30:12:030709:146, 30:12:030709:258, 30:12:030708:73 расположены в Советском районе города Астрахани и граничит:

- с севера с улицей Донецкая
- с запада с улицей Набережная Приволжского района
- с востока с улицей Менжинского
- с юга с улицей Неманская

На изображении (см рис.1) отображены участки строительства.



Рисунок 1 – Ортофотоплан рассматриваемой территории.

Здания предназначены для постоянного проживания граждан, а также для размещения офисных помещений на первом этаже.

Функциональное зонирование жилого здания выполнено согласно задания Заказчика и представляет собой следующие группы помещений:

- помещения административного назначения, расположенные на первом этаже, с обеспечением доступа ММГН;
- помещения входной группы (тамбур, лифтовой холл, колясочная, велосипедная);
- помещения кладовых;

Инв. №	Взаи. инв. №	Подп. и дата					005/20-ПЗ		Лист
№ подл.			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3

- помещения жилой зоны (квартиры);
- помещения инженерного обслуживания здания. Выполнено следующее зонирование по этажам:
- 1 этаж–нежилой;
- 2 этаж–технический;
- 3-23 этажи–жилые.

Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность–не принадлежит.

Опасные природные процессы, явления и техногенные воздействия на территории, на которой будет осуществляться строительство и эксплуатация зданий – отсутствуют.

Принадлежность к опасным производственным объектам–не является производственным объектом.

Уровень ответственности зданий–II (нормальный).

Степень огнестойкости здания-I.

Класс конструктивной пожарной опасности здания-С0.

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

Для реализации объекта «Жилой комплекс по ул. Набережная Приволжского Затона в Советском районе г. Астрахани» организацией застройщика будет благоустроена прилегающая территория. Согласно Решения о размещении объекта без предоставления земельных участков и установления сервитутов от 07.06.2019 №331 выданным Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» прилегающий участок, общей площадью 13249м², предоставлен для размещения элементов благоустройства.

На данном участке согласно утвержденной схемы благоустройства должны расположиться тренажерный комплекс, зона занятий йогой, вейк-парк, игровые зоны для детей от 0 до 5 лет, игровые зоны для детей от 5 до 14 лет, 3D кубы, паутинки, контактный фонтан, амфитеатр, велосипедные дорожки, многофункциональное спортивное поле, а так же 123 парковочных места для временного пребывания автотранспорта (см рис.2).

Таким образом внешнее благоустройство прилегающей территории дает возможность перекрыть с большим запасом потребность в парковочных местах для временного пребывания автотранспорта относящихся к нежилым помещениям в количестве 16 штук вне земельного участка для строительства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	005/20-ПЗ				Лист
										4

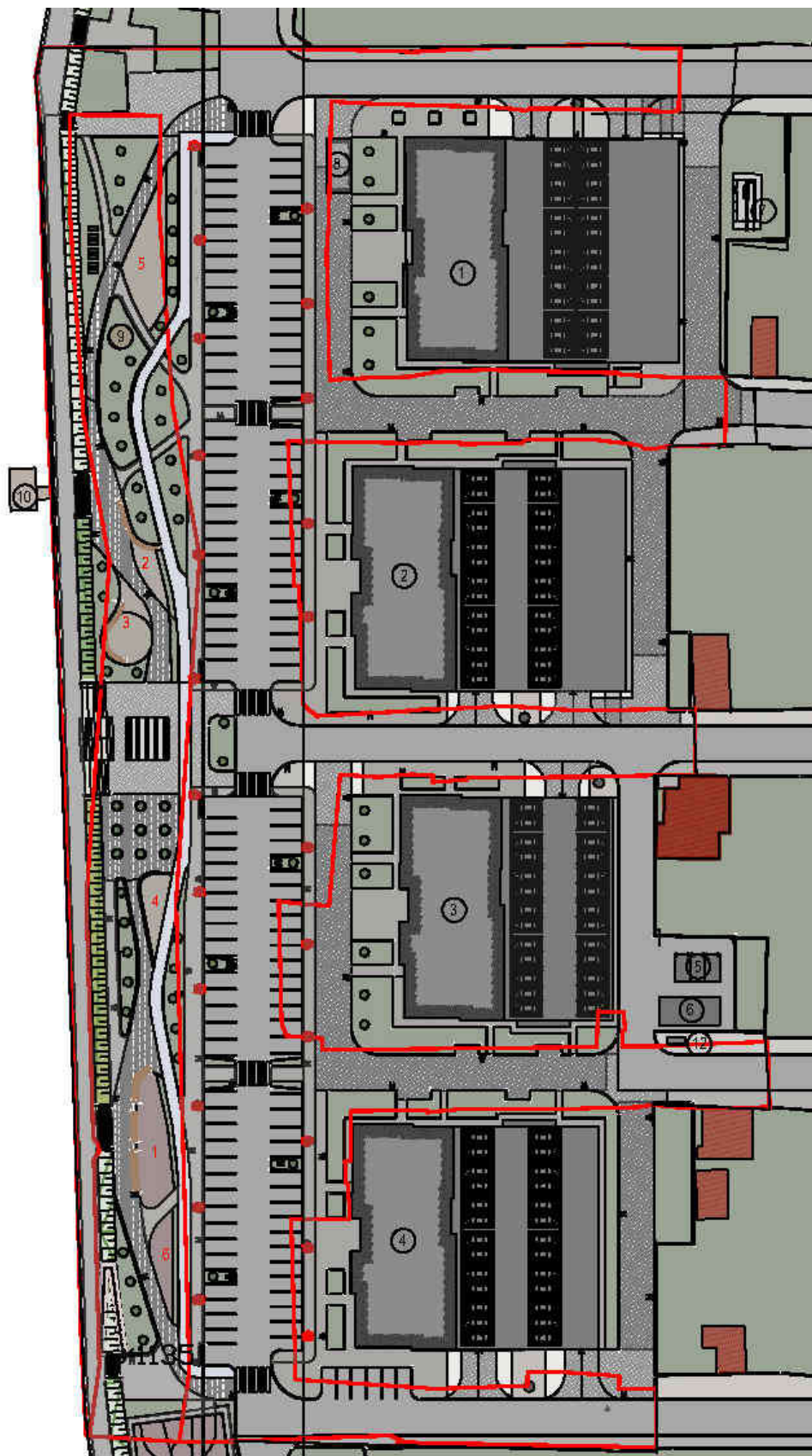


Рисунок 2 – Утвержденная схема благоустройства прилегающей территории

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №																	Лист 5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата														

005/20-ПЗ

Копировал:

Формат А4

1.4 Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов

Требуемое отклонение от предельных параметров, а именно размещение парковок для временного пребывания автотранспорта относящихся к нежилым помещениям в количестве 16 штук вне земельного участка для строительства в рамках внешнего благоустройства не повлечет за собой нарушение требований технических регламентов.

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» многоквартирные дома жилого комплекса имеют класс функциональной опасности Ф1.3.

Для соблюдения требований в части обеспечения пожарной безопасности при проектировании получены специальные технические условия.

В соответствии с градостроительными планами №RU30301000-489, №RU30301000-512, №RU30301000-559, №RU30301000-560 жилой комплекс не расположен в границах водоохранной зоны и зоны охраны объектов культурного наследия.

Все требования технических регламентов и иных нормативных документов при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства в части размещения парковок для временного пребывания автотранспорта относящихся к нежилым помещениям – соблюдаются.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							005/20-ПЗ	Лист
										6
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		