



**КС·СТУДИЯ**

общество с ограниченной ответственностью

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
необходимости получения разрешения  
на отклонение от предельных параметров  
застройки земельных участков  
по адресу: г. Астрахань, Кировский район,  
ул. Красная Набережная, 68А, 68а**

**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, Кировский район,  
ул. Красная Набережная, 68А, 68а

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 И.Ю. Корноуховой (далее – застройщик), с целью обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Красная Набережная, 68А, 68а в части минимальной площади и минимальной ширины земельных участков, а также процента застройки территории для объектов нежилого назначения.

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

На земельных участках по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Красная Набережная, 68А, 68а (далее – рассматриваемые земельные участки) в настоящее время расположены два объекта капитального строительства, поликлиники, 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 рассматриваемые земельные участки относятся к территориальной зоне «Ц-1» Зона городского центра.

Размещение объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания относится к основным видам разрешенного использования земельного участка.

Земельные участки расположены в водоохранной зоне, а также 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.

Земельный участок по ул. Красная Набережная, 68 "а" (кадастровый номер - 30:12:010150:1) имеет форму, приближенную к прямоугольной. Площадь – 199 кв.м.

Земельный участок по ул. Кр. Набережная, 68 А (кадастровый номер - 30:12:010150:5) имеет П-образную форму (форму «камертона»). Площадь – 62 кв.м.

Земельный участок по ул. Красная Набережная, 68а (кадастровый номер - 30:12:010150:27) имеет сложную форму. Площадь – 250 кв.м.

Нежилое здание с кадастровым номером 30:12:010150:45 целиком расположено в границах земельного участка по ул. Красная Набережная, 68 "а" (кадастровый номер з/у - 30:12:010150:1).

Нежилое здание с кадастровым номером 30:12:010150:243 расположено на двух земельных участках - по ул. Кр. Набережная, 68 А (кадастровый номер з/у - 30:12:010150:5) и по ул. Красная Набережная, 68а (кадастровый номер з/у - 30:12:010150:27).

Все указанные земельные участки и объекты капитального строительства принадлежат застройщику на праве собственности. Застройщик не имеет намерения производить реконструкцию существующих в настоящее время объектов капитального строительства, возводить новые объекты капитального строительства на указанных земельных участках.

В настоящее время, с целью устранения расположения объекта капитального строительства на двух земельных участках, застройщик имеет намерение объединить земельные участки по ул. Кр. Набережная, 68 А (кадастровый номер з/у - 30:12:010150:5) и по ул. Красная Набережная, 68а (кадастровый номер з/у - 30:12:010150:27), образовав один земельный участок, в границах которого будет целиком расположено нежилое здание с кадастровым номером 30:12:010150:243.



Ширина предполагаемого к образованию земельного участка (минимальная ширина в «широкой части», без учета ширины П-образных усложнений формы с северо-запада) будет составлять 10 метров, что меньше минимальной ширины земельных участков для объектов нежилого назначения в данной территориальной зоне (12 метров). Площадь предполагаемого к образованию земельного участка будет составлять 312 кв.м. (процент застройки территории при этом составит 57,3%), что меньше минимальной площади земельного участка для объектов нежилого назначения в данной территориальной зоне (400 кв.м.), однако больше, чем площадь каждого земельного участка, на которых в настоящее время расположено существующее нежилое здание с кадастровым номером 30:12:010150:243, по отдельности, что приближает площадь земельного участка, на котором расположено нежилое здание с кадастровым номером 30:12:010150:243 к минимальной площади земельного участка для объектов нежилого назначения в данной территориальной зоне, уменьшает процент застройки территории, приближая его к максимальному для объектов нежилого назначения в данной территориальной зоне (55%), и не противоречит требованиям технических регламентов.

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

Площадь предлагаемого к образованию земельного участка – 312,0 кв.м.

Площадь застройки – 178,8 кв.м.

Процент застройки – 57,3%.

Площадь озеленения – 92,3 кв.м.

Процент озеленения – 30,0%.

Общая площадь здания – 573,3 кв.м.

Строительный объем здания – 2100 куб.м.

Высота здания – 15,0 м.

Количество этажей (в том числе подземных) здания – 4.

### **Испрашиваемые отклонения от предельных параметров застройки**

Минимальная площадь земельного участка для объектов нежилого назначения – 312 кв.м.

Процент застройки территории для объектов нежилого назначения – 57,3%.

Минимальная ширина земельного участка для объектов нежилого назначения – 10 метров.

### **Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения**

#### **от предельных параметров требованиям технических регламентов**

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров не противоречат требованиям технических регламентов.

Ген. директор

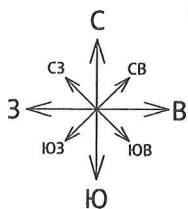
К.О. Скрипченков

ГИП (П-053501)

А.В. Скрипченкова

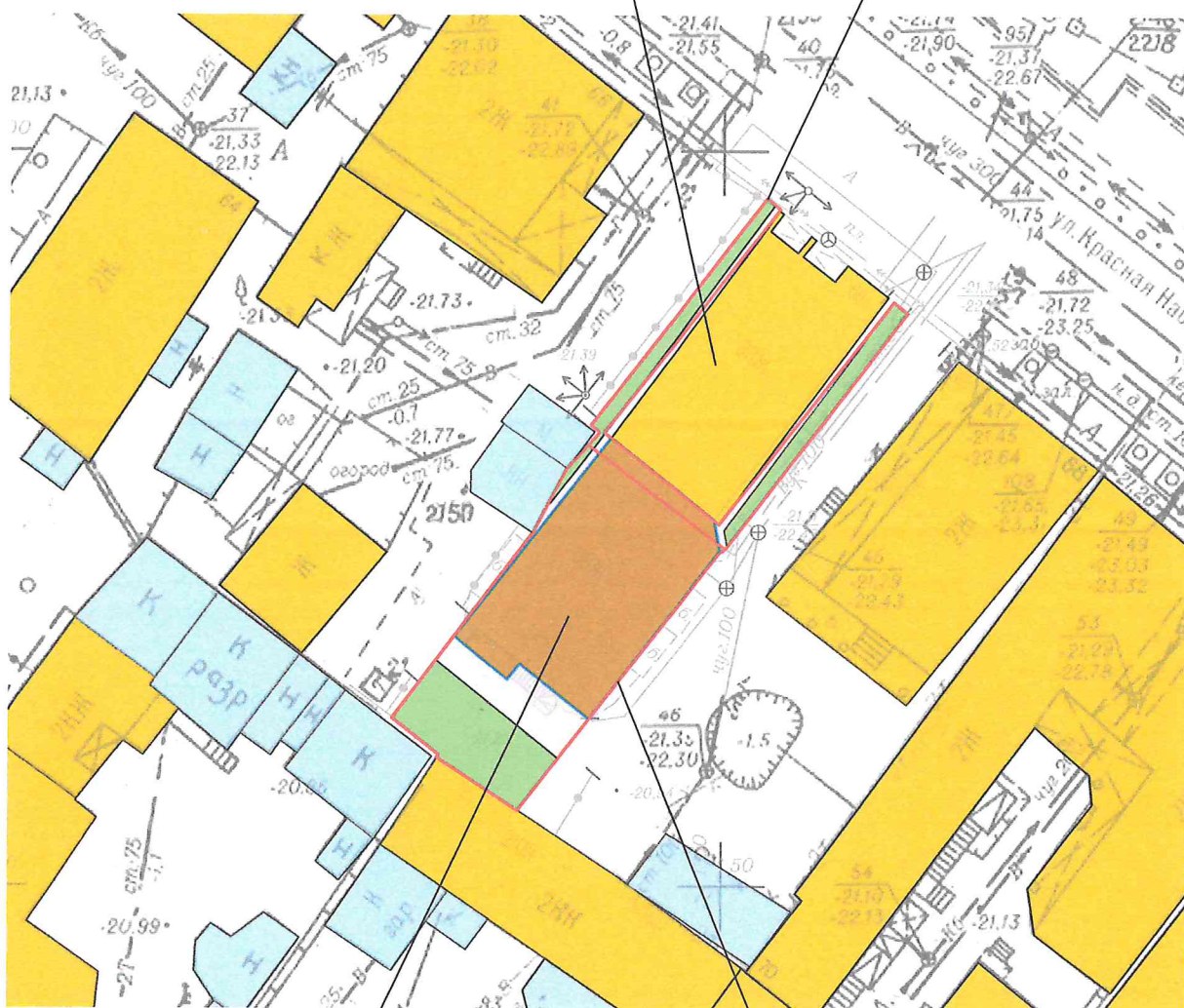
# Схема планировочной организации земельного участка

М 1:500



Нежилое здание  
с кадастровым номером  
30:12:010150:45

Земельный участок  
по ул. Кр. Набережная, 68 А  
(кадастровый номер -  
30:12:010150:5)



Нежилое здание  
с кадастровым номером  
30:12:010150:243

Земельный участок  
по ул. Красная Набережная, 68а  
(кадастровый номер - 30:12:010150:27)

## Условные обозначения

- Граница рассматриваемых з/у
- Окружающая застройка (основные строения)
- Окружающая застройка (хозяйственные постройки)
- Сущ. здание на рассматриваемых з/у
- Озеленение
- Замощение

257-21

Проектное обоснование необходимости получения разрешения  
на отклонение от предельных параметров застройки земельных участков  
по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Красная Набережная, 68А, 68а

Графическая часть

Схема планировочной организации  
земельного участка

Стадия	Лист	Листов
ПО	1	1





06.07.2017 г.

№ 006

Саморегулируемая организация Ассоциация

«Гильдия проектных организаций Южного округа»

344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 85, 2 эт.,

<http://www.sro-gpouo.ru/>

СРО-П-039-30102009

8

5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей (по одному договору подряда)
6	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	-
7	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации	-

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»

Н.И. Доценко

