Общество с ограниченной ответственностью "АстраАрх"
ИНН: 3000001970; КПП: 300001001; ОГРН:1223000003269
+7 927 664 60 00; astraarch.ru;
ул. Советская, д.8, 1 этаж, левое крыло, офис 10

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ЗАПИСИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ **СРО-П-094-21122009**

"Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а"

200 239 192/10-26

Астрахань, 2026 г.

ASTRAARCH

Общество с ограниченной ответственностью "АстраАрх"
ИНН: 3000001970; КПП: 300001001; ОГРН:1223000003269
+7 927 664 60 00; astraarch.ru;
ул. Советская, д.8, 1 этаж, левое крыло, офис 10

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ЗАПИСИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ **СРО-П-094-21122009**

"Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а"

200 239 192/10-26

Директор Середин Б.Н.

ГИП Середин А.Н.

Астрахань, 2026 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ

1. Технико — экономические показатели объекта капитального строительства, планируемого для размещения на земельном участке.

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Единица измерения
1	Общая площадь	**751,6**	$м^2$
2	Площадь застройки	**408,0**	$м^2$
3	Строительный объем	**4598,2**	$м^3$
4	Количество этажей *в т.ч. подземных: 0*	**2 (два)**	-
5	Высота здания	**11,27 (до конька)**	м

2. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.
В границах рассматриваемого земельного участка планируется завершение строительства нежилого объекта - ***магазина*** с размерами по внешним границам **24,00 х 17,00 м.**

3. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.
Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером: ***30:12:030151:139***, расположен по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а.
Правообладатель: Физическое лицо, на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Категория земель: земли населенных пунктов;
Площадь земельного участка: 800 $м^2$;
Существующие обременения: не зарегистрировано;
Зона в соответствии с территориальным зонированием: Ж-1, III-VI подзоны приаэродромной территория;
Рельеф местности: спокойный, характеризуется высотными отметками -22,59 -22,29;
Градостроительная ситуация: сложившаяся застройка объектами индивидуального жилищного строительства, объектами вспомогательного назначения, нежилыми зданиями общественного назначения, рассматриваемый земельный участок не огражден. Объекты индивидуального жилищного

строительства, хозяйственного и общественного назначения на рассматриваемом участке отсутствуют. Существующие зеленые насаждения, расположенные на земельном участке подлежат сносу.

В соответствии с решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань»: территориальная зона в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок: ***Территориальная зона Ж-1 (Зона индивидуальной усадебной жилой застройки).*** Основными видами разрешенного использования в том числе, предусмотрено размещение нежилого здания **магазина.**

Сведения, содержащие описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров

Обоснование выбранных габаритов нежилого здания.

Проектируемое нежилое здание: ***магазин***.

Размещение нежилого здания на участке обусловлено и предложено с учетом: застройки на соседних земельных участках объектами индивидуального жилого строительства, объектов хоз. и административного назначения и противопожарных расстояний от них, существующей линии магистрального газоснабжения, проходящей по территории рассматриваемого земельного участка, а также задания на проектирование.

Проектируемое здание не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям. Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно — защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно — защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства не предусматриваются, так как нежилой объект не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

При размещении здания магазина с учетом задания на проектирование и требований норм и правил, минимальная ширина здания составит 17,0 метров. Принимая во внимание градостроительную ситуацию на рассматриваемом земельном участке, а именно сложившуюся застройку на смежных земельных участках, противопожарные расстояния от объектов капитального строительства (см. лист 3 Графической части), прохождение магистральной сети газоснабжения через участок и наложение охранной зоны от неё, возможности организации подъезда/прохода к проектируемому зданию только с северной стороны земельного участка, проектирование здания необходимо предусмотреть в разрез требованиям градостроительного Регламента:

- максимальная площадь застройки от площади земельного участка не более 50 %;
- минимально допустимая площадь озеленения территории не менее 30 % от площади земельного участка;
- минимальная допустимая площадь для хранения автотранспорта земельного участка не менее 10 %.

Обоснование возможности предложенного размещения здания.

С северной стороны — улица Шишкова.

С восточной стороны — улица Адмирала Нахимова.

С южной стороны — на соседнем земельном участке с кадастровым номером ***30:12:030151:140*** расположен объект капитального строительства — индивидуальный жилой дом (кадастровый номер 30:12:030151:145), класс функциональной пожарной опасности в соответствии с п.12 ст.2 ФЗ-123, Ф1.4 Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют II-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности – С0, С1 (таб. 21, 22 ФЗ 123).

Противопожарные расстояния между индивидуальным жилым домом, расположенным на земельном участке с южной стороны и зданием проектируемым на рассматриваемом земельном участке следует принимать по таблице 2 СП 4.13130.2020, а именно 6 метров. Фактическое расстояние — 10,6 м. Требование соблюдается.

С западной стороны — на соседнем земельном участке с кадастровым номером ***30:12:030151:141*** объекты капитального строительства не расположены.

С западной стороны — на соседнем земельном участке с кадастровым номером ***30:12:030151:143*** расположен объект капитального строительства вспомогательного назначения – нежилое здание гаража (кадастровый номер 30:12:030151:142), класс функциональной пожарной опасности в соответствии с п.12 ст.2 ФЗ-123, Ф5.2 Стоянки для автомобилей без технического обслуживания и ремонта. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют II-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности – С0, С1 (таб. 21, 22 ФЗ 123).

Противопожарные расстояния между объектом вспомогательного назначения - гаражом, расположенным на земельном участке с западной стороны и зданием проектируемым на рассматриваемом земельном участке следует принимать по таблице 2 СП 4.13130.2020, а именно 6 метров. Фактическое расстояние — 6,0 м. Требование соблюдается.

С западной стороны – на соседнем земельном участке с кадастровым номером ***30:12:030151:143***, расположен объект капитального строительства – индивидуальный жилой дом (кадастровый номер 30:12:030151:18), класс функциональной пожарной опасности в соответствии с п.12 ст.2 ФЗ-123, Ф1.4 Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют IV-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности – С0, С1 (таб. 21, 22 ФЗ 123).

Противопожарные расстояния между жилым домом, расположенным на земельном участке с западной стороны и зданием проектируемым на рассматриваемом земельном участке следует принимать по таблице 2 СП 4.13130.2020, а именно 8 метров. Фактическое расстояние — 15,6 м. Требование соблюдается.

В границах рассматриваемого земельного участка — на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером ***30:12:030151:139*** планируется разместить объект капитального строительства — нежилое здание, класс функциональной пожарной опасности в соответствии с п.12 ст.2 ФЗ-123, Ф3.1 - здания организаций торговли. Характеристики конструктивных элементов здания соответствуют I-ой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности — С0 (таб.21, 22 ФЗ 123). Противопожарные расстояния от проектируемого здания магазина, на рассматриваемом земельном участке следует принимать по таблице 2 СП 4.13130.2020, а именно 6 метров, что не повлияет на пожарную безопасность для объектов капитального строительства на смежных земельных участках.

Учитывая вышеуказанные сведения, а также пожелания правообладателя с учетом благоустройства земельного участка и его дальнейшего функционального использования, в соответствии с положениями ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатель обращается за разрешением на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства которые препятствуют его эффективному использованию, по следующим параметрам по:

- **минимально допустимая площадь озеленения территории не менее 30 % от площади земельного участка:**
  - минимальный параметр: 30 % - 240 м.кв.
  - проектируемый параметр: 21,7 % - 173,9 м.кв.

  Недобор составляет 66,1 кв. м. или 8,3 % территории;
- **максимально допустимой площади застройки земельного участка не более 50 %:**
  - максимальный параметр: 50 % - 400,0 м.кв.
  - проектируемый параметр —51,0 % - 408,0 м.кв.

  Перебор составляет 8,0 кв. м. или 1,0 % территории;
- **минимальной допустимой площади для хранения автотранспорта земельного участка не менее 10 %:**
  - минимальный параметр: 10 % - 80,0 м.кв.
  - проектируемый параметр — 6,1 % - 49,1 м.кв.

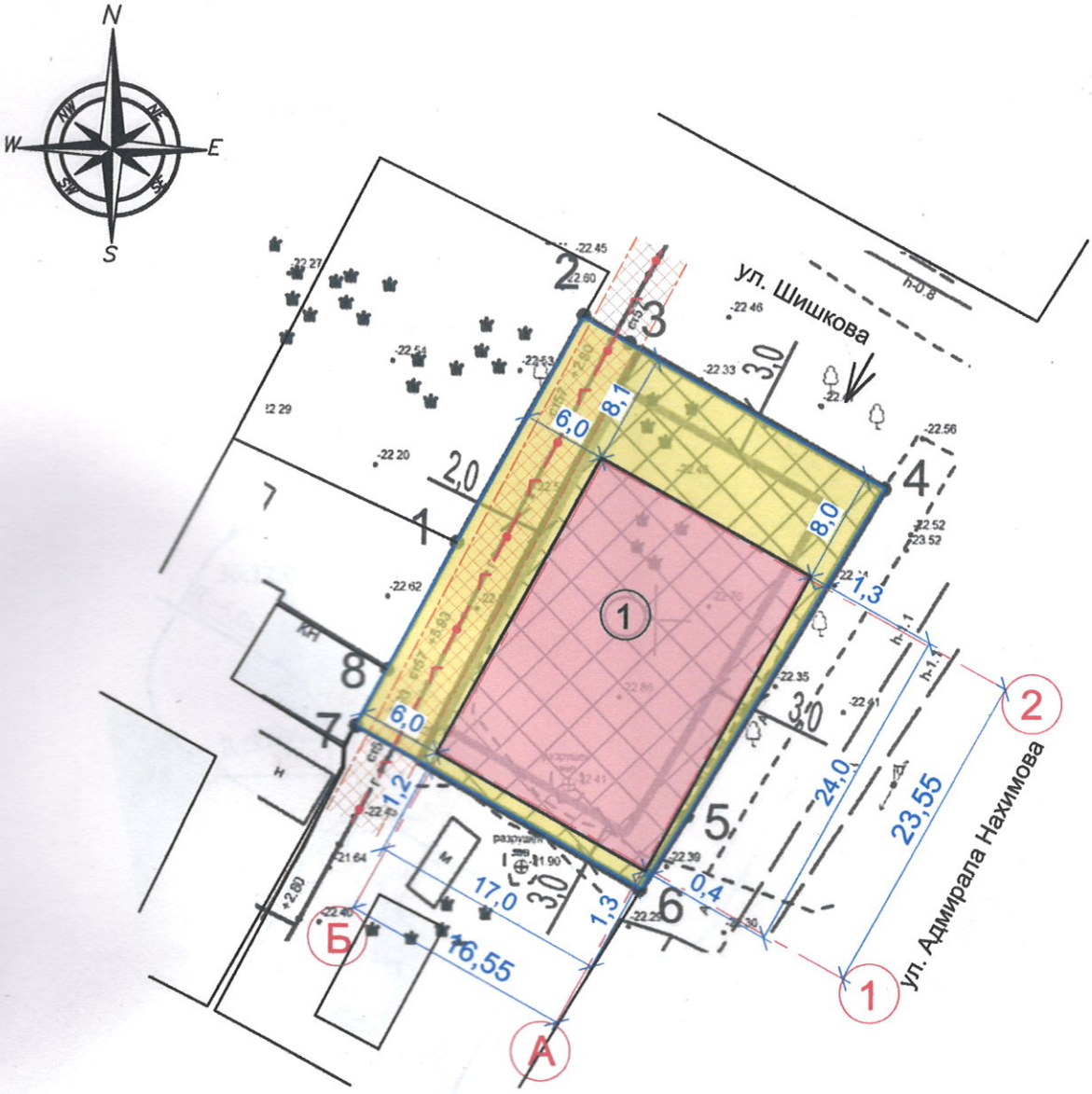
  Недобор составляет 30,9 кв. м. или 3,9 % территории;

4. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требования технических регламентов.

В силу указанных обстоятельств, размещение нежилого здания в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

Предложенная схема размещения нежилого здания позволяет более эффективно и удобно использовать земельный участок, а также использовать здание с учетом современных требований, норм и правил, с соблюдением требований разрешенного использования земельного участка и положений ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.

Схема земельного участка с обозначением существующих (при наличии) и планируемого объектов капитального строительства М1:500



Условные обозначения

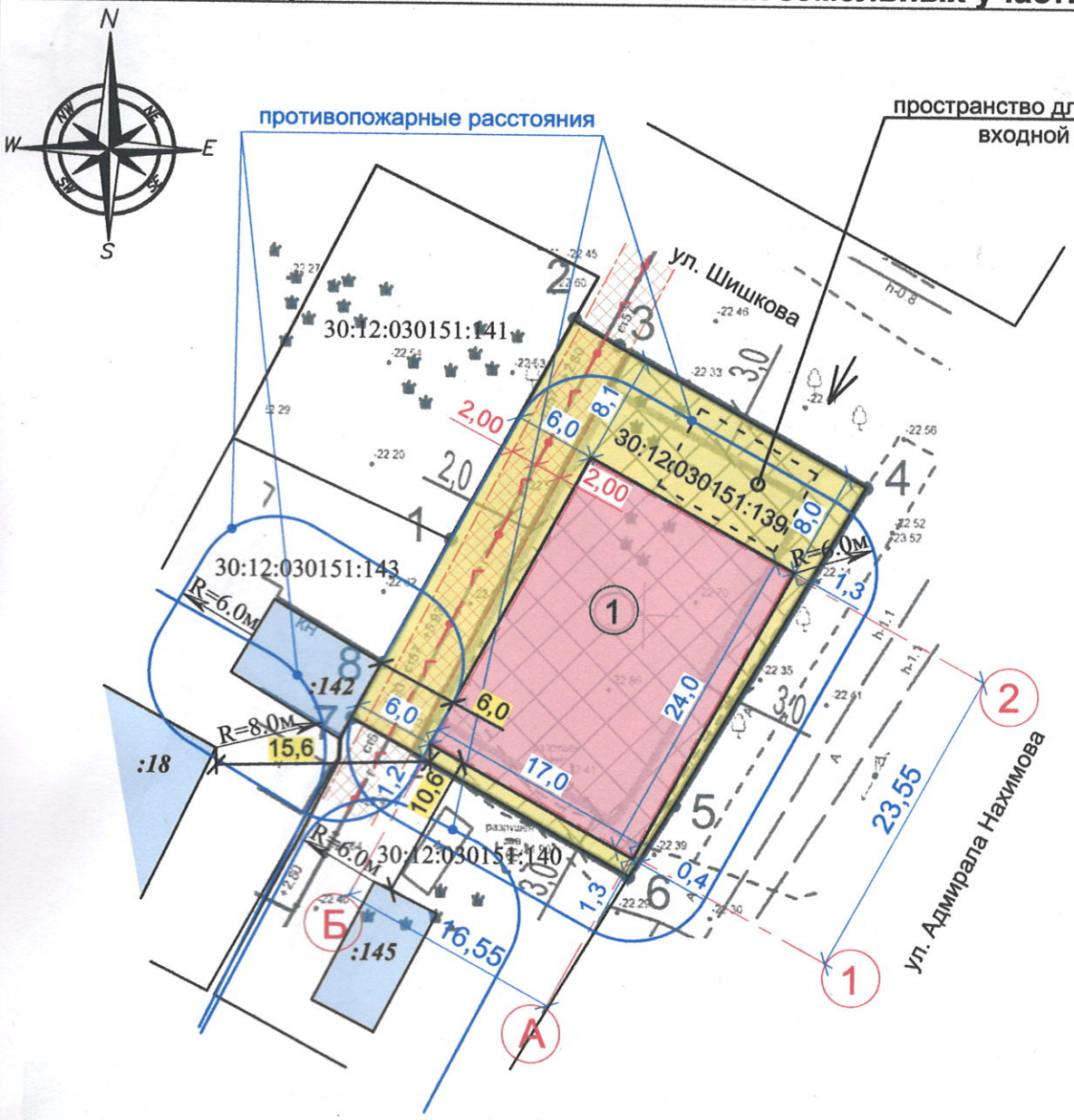
① Проектируемый объект "Магазин" (S застройки - 408.0 м2) ~ 51.0 %	Земельный участок 30:12:030151:139 Площадь участка - 800,0 м2
	- магистральная линия газоснабжения и охр. зона газ. сети

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а.
3. Все размеры даны в метрах.
4. Система высот Балтийская.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	200 239 192/10-26			
					Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а			
ГИП		Серединн А.				Стадия	Лист	Листов
						П	1	4
Разраб.		Кузнецов			Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М1:500	ООО "АстраАрх" ИНН 3000001970 КПП 300001001 тел. +7 927 664 6000		

Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М1:500



Условные обозначения

1 — Проектируемый объект "Магазин" (S застройки - 408.0 м2) ~ 51.0 %	Земельный участок 30:12:030151:139 Площадь участка - 800,0 м2
Объекты ОКС на смежных з.у.	Г — магистральная линия газоснабжения и охр. зона газ. сети

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а.
3. Все размеры даны в метрах.
4. Система высот Балтийская.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	200 239 192/10-26			
					Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а			
ГИП		Серидин А.				Стадия	Лист	Листов
						П	2	4
Разраб.		Кузнецов			Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М1:500	ООО "АстраАрх" ИНН 3000001970 КПП 300001001 тел. +7 927 664 6000		

Схема земельного участка с обозначением озеленения и твёрдых покрытий М1:500



Условные обозначения

Асфальтированное покрытие (116,0 м2) ~ 14.5%

Бетонное покрытие (102,1 м2) ~ 12,8%

Газонное покрытие (173,9 м2) ~ 21,7 %

1 — Проектируемый объект "Магазин" (S застройки - 408.0 м2) ~ 51.0 %

Границы земельного участка - 800,0 м2

ПРИМЕЧАНИЯ:

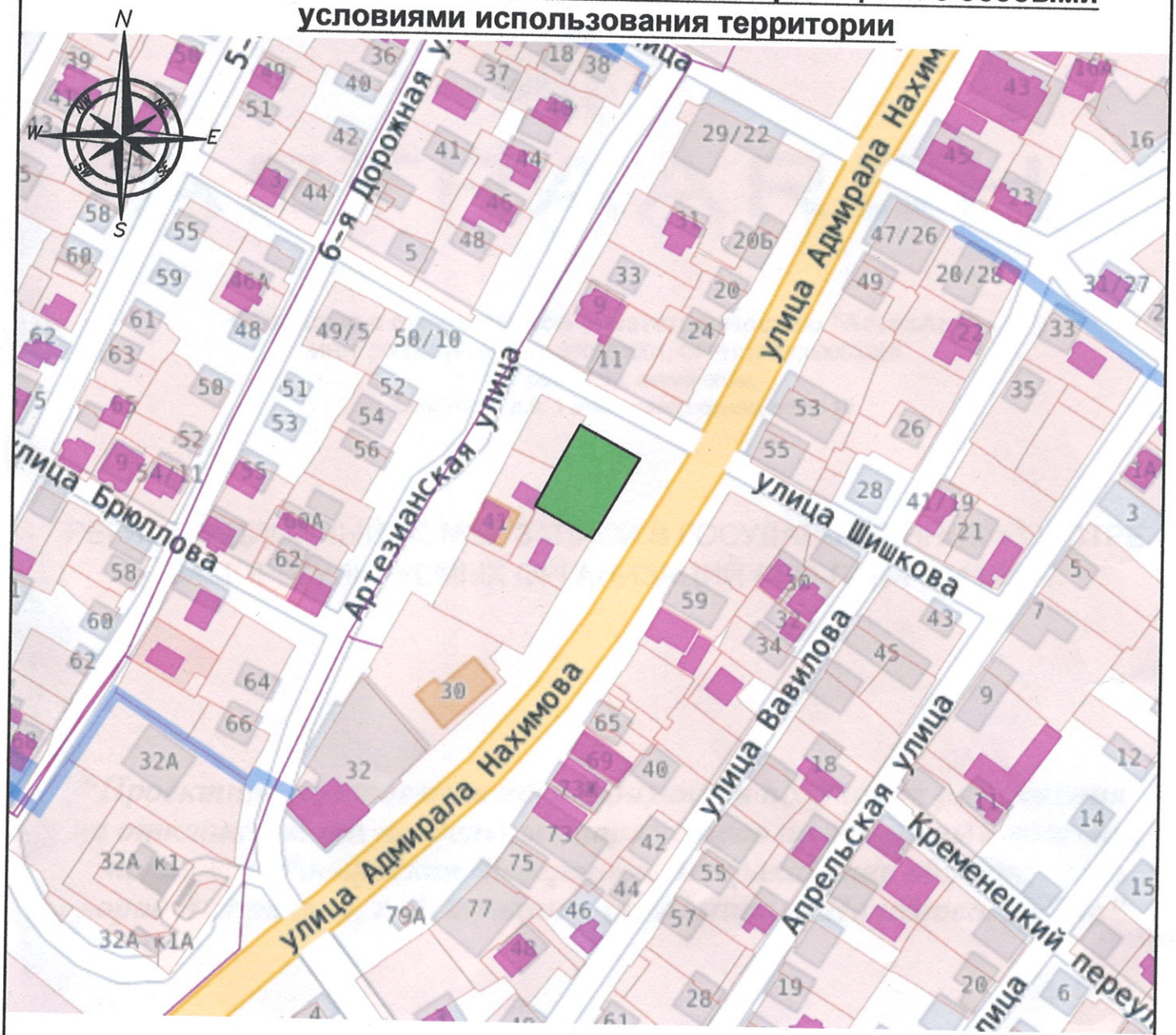
1. Настоящая схема территории разработана на топографической съёмке М1:500.
2. Территория земельного участка расположена по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а.
3. Все размеры даны в метрах.
4. Система высот Балтийская.

В ходе благоустройства территории предполагаются следующие элементы:

- озеленение прилегающей территории (газонное покрытие);
- указание проектируемых твердых покрытий;

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	200 239 192/10-26			
					Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а			
ГИП		Серединн А.				Стадия	Лист	Листов
						П	3	4
Разраб.		Кузнецов			Схема земельного участка с обозначением озеленения и твёрдых покрытий М1:500	ООО "АстраАрх" ИНН 3000001970 КПП 300001001 тел. +7 927 664 6000		

Схема земельного участка с обозначением границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения

земельный участок

зоны с особыми условиями использования территорий

ПРИМЕЧАНИЯ:

Территория земельного участка расположена по адресу:
Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а.

1. Графический материал (подложка) подготовлены с пользованием публичного информационно - справочного ресурса: Веб-приложение «Публичная кадастровая карта» версия 6 ПКК © Росреестр 2010-2019. адрес веб-узла: https://pkk.rosreestr.ru/

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	200 239 192/10-26			
					Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова, з/у 24а			
ГИП		Серединн А.				Стадия	Лист	Листов
						П	4	4
Разраб.		Кузнецов			Схема земельного участка с обозначением объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках М1:500	ООО "АстраАрх" ИНН 3000001970 КПП 300001001 тел. +7 927 664 6000		