

Индивидуальный предприниматель Дудина Юлия Вячеславовна;
414041, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Куликова 65В, 3-й этаж, офис 301;
Рег. номер в реестре: 815; Дата регистрации в реестре: 28.11.2017 г.
№0000000000000000000000001789 от 16.08.2018 г.
Свидетельство СРО ПОП «Мособлпрофпроект»
ИНН 301604194486;

**Проектное обоснование отклонения от предельных
параметров земельного участка по адресу: ул. Кремлевская / ул.
Ан. Сергеева, 1/4 в Кировском районе г. Астрахани.**

2022

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

ГАП



Федорин Н.А.

2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. Текстовая часть

1.1. Общая характеристика объекта капитального строительства _____ 2

1.2. Обоснование характеристик земельного участка _____ 3

1.3. Техничко-экономические показатели объекта капитального
строительства _____ 4

1.4. Обоснование соответствия испрашиваемого отклонения от
предельных параметров _____ 4

2. Графическая часть

3. Приложения:

3.1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об
основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект
недвижимости на земельный участок.

3.2 СРО организации ИП Дудина Ю.В.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					Лист
							1
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Взам. инв. №		
Подпись и дата		<p>Класс конструктивной пожарной опасности – К0.</p> <p style="text-align: center;">1.2 Обоснование характеристик земельного участка.</p> <p>Проектируемый участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома, находится по ул. Кремлевская/ ул. Ан. Сергеева, 1/4 в Кировском районе г. Астрахани, согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» рассматриваемый объект капитального строительства располагается в зоне разрешенного использования недвижимости Ц-2 (Зона развития культурно-административных функций). Площадь участка 30:12:010141:35, согласно выписки из ЕГРН составляет S= 6 475,0 кв.м</p>
Инв. № подл.		

							Лист
							2
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Участок граничит:

- с северо-востока – строящийся жилой дом, 7 этажей;
- с юго-востока – дорожное полотно ул. Ан. Сергеева;
- с северо-запада – дорожное полотно ул. Кремлевская;
- с юго-запада – индивидуальная жилая застройка.

Проектируемый участок находится в зоне исторических мест и историко-архитектурных комплексов. (Исторические зоны утверждены постановлением Главы Астраханской области №230 от 27.12.1993 г. «Коса XIX – нач. XX в.в.»).

Окружающая застройка характеризуется жилыми и общественными зданиями от 1 – 7 этажей. Застройка представлена как памятниками архитектуры регионального значения, так и новой современной.

Памятники архитектуры федерального значения в ближайших трех кварталах выявлены не были.

Все расстояния от проектируемого жилого дома до существующих построек выдержаны, в соответствии с действующими противопожарными нормами, согласно СП 4.13130.2013, ст. 69, Технического регламента.

Для обеспечения нормальных условий труда и санитарно-гигиенических условий предусматривается благоустройство всей территории, а именно детская игровая площадка, площадка отдыха взрослого населения, и спортивная площадка (воркаут) расположенные на эксплуатируемой кровле (стилобат) подвального этажа проектируемого здания, а также озеленение.

Максимальный процент застройки, согласно, ПЗЗ составляет 70, для объектов жилого назначения.

Процент озеленения территории составляет не менее 15.

1.3 Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства.

№№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Высота здания	м	27,97
2	Количество этажей	шт	7
3	Строительный объем здания	м ³	72 430,0
4	Площадь земельного участка по градплану	м ²	6 475,0
5	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м ²	4 457,1

1.4 Обоснование соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров.

Испрашиваемое отклонение от предельно-допустимых параметров следующего пункта по действующим правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Астрахань», а также пункта «Градостроительного плана земельного участка» для зоны Ц-2 (объекты жилого назначения): разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

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 расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта.

Согласно, данного параметра, требуемое число машиномест для объектов административного назначения, на первом этаже здания общей площадью 1475,2 кв. м составляет 15 м/м.

Испрашиваемое отклонение от предельно-допустимых параметров составляет 10 м/м на проектируемой территории в виду не возможности размещения на земельном участке парковок для временного пребывания автотранспорта в полном объеме.

Выбранное функциональное назначение здания и предельно допустимые параметры земельного участка, установленные в Правилах землепользования и застройки города Астрахани, препятствует эффективному использованию объекта без отклонения от предельных параметров земельного участка. Сложные геометрические размеры, не правильная форма, необходимость размещения игровых площадок, а также соблюдение всех противопожарных норм исключают возможность нормального функционального использования территории, а также соблюдения размещения необходимого количества машиномест.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров соответствует нормам технических регламентов, согласно пунктам 8 «Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям» СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», а также СП 42.13330.2016 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата					4

II. Графическая часть

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
								5
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			



Схема планировочной организации земельного участка

М 1:500



Ситуационная схема



Расположение земельного участка

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Количество, м²			
		по проекту	стилобат	ИТОГО	вн. благ-ва
1	Площадь участка	6 475,0		6 475,0	
2	Площадь застройки	4 457,1	-	4 457,1	-
3	Площадь покрытий	1 424,3	1 303,6	2 727,9	-
	в т.ч. - асфальтобетонное покрытие	553,8	-	-	-
	- плиточное покрытие	870,5	1 030,3	1 900,8	-
	- прорезиненное покрытие	-	273,3	273,3	-
4	Площадь озеленения	593,6	394,1	987,7	-
5	Площадь благоустройства	2 017,9	1 697,7	3 715,6	-

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом	7	1	147	147	4 457,1	4 457,1	17 918,9	17 918,9	72 430,0	72 430,0

Условные обозначения

Границы проектируемого земельного участка
Проектируемое здание

Существующее здание
Асфальтобетонное покрытие

Плиточное покрытие
Озеленение

Прорезиненное покрытие площадки для отдыха населения
Прорезиненное покрытие детской игровой площадки

Пандус для МГН

Изм	№ уч	Лист	Вход	Подпись	Дата
ГАП	Федорин				
Арх	Воронова				

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров земельного участка по адресу: ул. Крестьянская/ул. Ан. Сергеева, 1/4 в Кировском районе г. Астрахани

Схема планировочной организации земельного участка
М 1:500

Стадия Лист Листов
ИП Дудина Ю.В.