



Пояснительная записка в целях получения отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, в части отступов от границ земельного участка и максимально-допустимого процента застройки земельного участка с кадастровым номером 44:27:070209:10 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Старокарабаевская, 7

На рассматриваемом земельном участке расположен объект незавершенного строительства "Незавершенное строительство здания магазина" с кадастровым номером 44:27:070209:938, площадью застройки 323,3 кв. м, находящееся в собственности физического лица.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 44:27:070209:10, площадью 451,77 кв. м, расположен в пределах зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-4), для которой установлен в том числе основной вид разрешенного использования земельного участка – магазины (код по классификатору 4.4).

Собственником объекта незавершенного строительства планируются работы по завершению строительства здания магазина с количеством этажей 2.

Специализация – магазин по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы.

Подъезд к земельному участку обеспечивается по территориям общего пользования.

Учитывая стесненную обстановку земельного участка размещение парковочных мест для посетителей и сотрудников объекта запроектировано на 1-м этаже здания.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Костромской области, утвержденным постановлением администрации Костромской области от 01.10.2010 года № 344-а (ред. от 25.12.2023 № 602-а), расчетное количество парковочных мест для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, абтосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и др.) составляет на 70 кв. м – 1 м/м. Таким образом, для 2-х этажного здания общей площадью 600 кв. м расчетное количество машиномест составит 9 м/м, при этом фактическое количество парковочных мест расположенных на 1-м этаже проектируемого здания – 10 м/м, в том числе 1 м/м для маломобильных групп населения.

Отклонения от предельных параметров разрешенного использования:

- Установить минимальный отступ с северо-западной стороны земельного участка от м. А до м. Б – 0,69 м;
- Установить минимальный отступ с северо-восточной стороны земельного участка от м. В до м. Г – 1,15 м;
- Установить минимальный отступ с юго-восточной стороны земельного участка от м. Д до м. Е – 0 м;
- Установить минимальный отступ с юго-западной стороны земельного участка от м. Е до м. Ж – 0 м;
- Установить минимальный отступ с юго-восточной стороны земельного участка от м. Ж до м. З – 0 м;
- Установить минимальный отступ с юго-западной стороны земельного участка от м. И до м. К – 1,79 м;
- Установить максимальный процент застройки земельного участка – 71,56 %.

Обоснование запрашиваемых отклонений от предельных параметров разрешенного использования:

Планируемая застройка осуществляется в границах фактически существующего объекта капитального строительства с кадастровым номером 44:27:070209:938, право на который зарегистрировано в ЕГРН, запись регистрации права от 15.06.2023 №44:27:070209:938-44/012/2023-24.

Схема планировочной организации земельного участка подготовлена в соответствии с требованиями, установленными для соответствующего раздела проектной документации, подтверждающей, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допустимы в соответствии с архитектурными требованиями, требованиями безопасности (экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, требованиями в области гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций), определяемыми техническими регламентами и иными применимыми актами технического регулирования.

Условные обозначения

№	Обозначение	Наименование
1	—	граница рассматриваемого земельного участка
2	—	граница учтенного земельного участка согласно ЕГРН
3	- - -	место допустимого размещения зданий
4	—	зона с особыми условиями согласно сведений ЕГРН*
5		проектируемое озеленение прилегающей территории
6		проектируемая бетонная отмостка
7		парковка на 1м этаже здания магазина
8		здание магазина
9	●●	этажность
10	44:27:070209:10	кадастровый номер учтенного земельного участка в ЕГРН
11	44:00-6.558	номер учтенной зоны с особыми условиями в ЕГРН*

*Примечание:
Наименование зоны с особыми условиями согласно сведений ЕГРН №44:00-6.558 – Охранная зона пункта наблюдения за загрязнением атмосферного воздуха №4 Кострома (ПНЗ-4).

Технико – экономические показатели

№	Наименование	Единицы измерения	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	451,77
2	Площадь застройки реконструируемого объекта	м ²	323,3
3	Процент застройки	%	71,56
4	Этажность/Количество этажей	эт.	2/2

						Реконструкция объекта незавершенного строительства под здание магазина по адресу: г. Кострома, ул. Старокарабаевская, 7		
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Разработал						Стадия	Лист	Листов
ГАП						Объект торговли		
Н. контроль	Кудрин А. В.					Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500		

