

**Объект МНОГОКВАРТИННЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ  
ПО АДРЕСУ: Г. ТОЛЬЯТТИ, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН,  
КОМСОМОЛЬСКОЕ ШОССЕ, 22А**

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
отклонения от предельных параметров разрешенного строительством,  
реконструкции объектов капитального строительства**

03/14.1 Р-ПО

Том 1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2020г.

**Объект МНОГОКВАРТИННЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ  
ПО АДРЕСУ: Г. ТОЛЬЯТТИ, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН,  
КОМСОМОЛЬСКОЕ ШОССЕ, 22А**

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
отклонения от предельных параметров разрешенного строительством,  
реконструкции объектов капитального строительства

03/14.1 Р-ПО

Том 1

Директор

Фяткуллов М.Р.

ГИП

Фяткуллов М.Р.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2020г.

## Содержание

№ п/п	Наименование	Номер страницы
1	Общие данные	3
2	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
3	Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства	5
4	Общий вывод	9
5	Заверение проектной организации	10
6	Приложение – выписка из реестра членов СРО	11

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

03/14.1 Р-ПО

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб.					2020
Проверил					2020
Н.контр.					2020
			Почекуев Д.		

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	1



## 2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0306033:1102, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, Комсомольское шоссе, 22А, находится на праве частной собственности физического лица – Дзюбан Дмитрий Алексеевич.

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет и имеет сложную конфигурацию (с юго – восточной стороны). Площадь земельного участка составляет – 1300 кв.м.

Земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж-3 «Зона среднеэтажной жилой застройки».

Согласно материалам Генерального плана городского округа Тольятти участок расположен в границах функциональной зоны – жилая зона.

Основные виды разрешенного строительства зоны Ж-3 предусматривают строительство многоквартирных среднеэтажных жилых домов без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения.

Территория, на которой планируется размещение объекта капитального строительства, ограничена по площади ввиду плотной застройки и дополнительные земельные участки, возможные к использованию в качестве площадки, отводимой под строительство, включая благоустройство и парковки, фактически отсутствуют.

Места парковки автотранспорта на застраиваемой территории не предусмотрены в виду устройства подземной парковки.

Территория спланирована. С юга участок граничит с территорией жилого дома, с севера - с офисным зданием, с востока – с местным проездом к Комсомольскому шоссе.

Рельеф поверхности участка неровный, с уклоном на запад. Абсолютные отметки поверхности составляют ~ 131.90 - 135.50 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

02.20/К-ПО

Лист



## Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1300
2	Площадь дорожных покрытий	м <sup>2</sup>	281
3	Площадь застройки в том числе надземная часть	м <sup>2</sup>	1267,76 647,27
4	Площадь застройки подпорных стен	м <sup>2</sup>	65
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	306,73
6	Строительный объем	м <sup>3</sup>	15593,2
7	Этажность	этажи	6
8	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	4446,67
	Общая площадь квартир с 1-го по 5-ый этаж -	м <sup>2</sup>	1950,67
	Жилая площадь	м <sup>2</sup>	812,83
	Количество квартир	шт.	16
9	Высота здания	м	19

При проектировании жилого здания предусмотрены меры, обеспечивающие выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды.

Предусматривается обеспечение водоснабжением, канализацией и теплоснабжением.

Помещения здания обеспечены допустимыми уровнями инсоляции и естественной освещенности.

**Вывод:** размещение объекта капитального строительства с функциональным назначением «многоквартирный жилой дом» является основным видом разрешенного использования территориальной зоны Ж-3 «Зона среднеэтажной жилой застройки», предусматривающей строительство многоквартирных среднеэтажных

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

02.20/К-ПО

Лист

**жилых домов без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения, в границах которой расположен участок, в связи с чем, для его размещения не требуется дополнительных согласований и решений.**

В целях реализации проекта существует острая необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по следующим причинам:

На территории земельного участка фактически расположен объект незавершенного строительства (97%) с кадастровым номером 63:09:0306033:1692, строительство которого осуществлялось на законных основаниях в период с 2012 года на основании выданного мэрией городского округа Тольятти разрешения на строительство от 28.12.2012 года за № 63302000-411.

Строительство объекта осуществлялось в несколько этапов за счет средств застройщика.

В связи с отсутствием финансирования строительство объекта было приостановлено. В установленные законом сроки разрешение на строительство от 28.12.2012 года за № 63302000-411 продлено не было.

На сегодняшний день существует необходимость организации ряда работ, которые позволят осуществить оформление разрешительной документации на завершение строительства объекта и сдачу его в эксплуатацию.

Однако, параметры застройки планируемого к завершению строительства объекта – многоквартирного жилого дома, не соответствуют установленным параметрам застройки, действующим в границах территории городского округа Тольятти.

Требования к строительству определены Правилами землепользования застройки городского округа Тольятти, утвержденные Решением Думы г.о. Тольятти № 1059 от 24.12.2008.

Так, с учетом нахождения земельного участка в границах

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата



территориальной зоны Ж-3, определено следующее:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных среднеэтажных жилых домов принимается из расчета 0,96 кв.м на 1 кв.м общей площади жилых помещений.

**Вывод:** исходя из общей площади земельного участка, равной 1300 кв.м., общей площади квартир, равной 1950, 67 кв.м, площадь земельного участка должна быть не менее 1872, 6 кв.м, соответственно, коэффициент отклонения от предельно допустимого параметра будет составлять – **0, 67**.

2. Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений.

Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для многоквартирных среднеэтажных жилых домов – 2-8.

**Вывод:** требования соблюдаются, отклонения не требуются.

3. Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных среднеэтажных жилых домов – 12-34.

**Вывод:** требования соблюдаются, отклонения не требуются.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для многоквартирных среднеэтажных жилых домов при строительстве составляет – 50 %.

**Вывод:** исходя из общей площади земельного участка, равной 1300 кв.м., общей площади застройки надземной части (с учетом площади застройки подпорных стен, равной 712, 27 кв.м., коэффициент отклонения от предельно допустимого параметра будет составлять – **55%**.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных среднеэтажных жилых домов при новом

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							02.20/К-ПО
Инв. № подл.							Изм.
	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

строительстве – 1, 6.

**Вывод:** исходя из общей площади земельного участка, равной 1300 кв.м., общей площади здания, равной 4446, 67 кв.м, коэффициент отклонения от предельно допустимого параметра будет составлять – **3, 43.**

**Общий вывод:**

**В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, учитывая неровный рельеф участка, его уклон, и конфигурацию, а также наличие на земельном участке объекта незавершенного строительством, и невозможность его завершения в соответствии с действующими градостроительными регламентами, требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.**

**При отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства для земельного участка требования технических регламентов соблюдаются.**

### 5. Заверение проектной организации

Настоящее проектное обоснование соответствует градостроительному плану земельного участка, заданию на проектирование, градостроительным регламентам, техническим регламентам, в том числе устанавливающим требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасному использованию прилегающих к ним территорий.

Главный инженер проекта

Фяткуллов М.Р

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			02.20/К-ПО						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

02.20/К-ПО