

Общество с ограниченной ответственностью «КриптоСтрой»

445350, РФ, Самарская область, г.Жигулевск, ул. Ленина 16а, кв.14,
ИНН 634030568, КПП 634501001, тел.: +7 (967) 489-35-40, эл. почта: cryptostroi@gmail.com

**Сблокированные жилые дома
(жилые дома блокированной застройки)
в кол-ве 2 (двух) шт.
по 8 (восемь) двухэтажных блок-секций (блоков) в каждом доме по
адресу:
Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Морская/
ул. Специалистов, дом 16**

***ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
по существу вопроса,
предлагаемого к рассмотрению на
публичных слушаниях.***

25/06/21-ПЗ

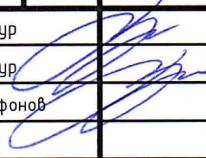
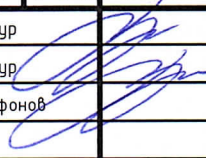
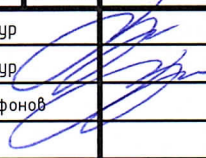
Директор



[Handwritten signature]
Д.Ю. Вотяков

СОДЕРЖАНИЕ.

Наименование	страницы
Текстовая часть	
1. Общая часть	3-6
2. Характеристика земельного участка	6
3. Обоснование границ санитарно-защитных зон	7
4. Обоснование планировочной организации земельного участка	7-8
5. Благоустройство территории	8-9
6. Техничко-экономические показатели	9-10
7. Принятые объемно-пространственные решения, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства	10-12
8. Нормативная документация	12-13
Графическая часть	
1. Схема генерального плана	14
2. Визуализация объекта (общий вид)	15

							25/06/21-ПЗ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка					
Разработал		Мазур			06.21				Стадия	Лист	Листов
ГИП		Мазур			06.21					1.	11
Проверил		Трифонов							ООО «Тольятти-Проект»		
Н. контроль											

Проектная документация разработана в соответствии с
-заданием на проектирование,
-градостроительным регламентом,
-документами об использовании земельного участка для строительства, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий с соблюдением технических условий и соответствует требованиям технических регламентов.

ГИП



Мазур В.Г.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

25/06/21-ПЗ

Лист

2

Общая часть.

Концепция застройки территории восточной части микрорайона Портовый Центрального района городского округа Тольятти вдоль Комсомольского шоссе жилыми домами малой этажности базируется на основании установленной Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти (решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008г. № 1059) территориальной зоны Ж-2 «Зона малоэтажной жилой застройки».

Несмотря на то, что в качестве основного вида разрешенного использования (застройки) земельных участков в пределах территориальной зоны Ж-2 «Зона малоэтажной жилой застройки» предусмотрена малоэтажная (высотой до 4 этажей) многоквартирная жилая застройка, также допускается возможность блокированной жилой застройки в качестве условно-разрешенного вида использования земельных участков, и даже индивидуальной жилой застройки в аналогичном качестве.

Согласно п. 5.5 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", при планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими, противопожарными и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также с возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и обеспечения противопожарной безопасности.

В состав жилых зон включаются:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более);

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти до восьми этажей, включая мансардный);

- зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до четырех этажей, включая мансардный);

- зона застройки блокированными жилыми домами;

- зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Согласно п. 5.6 СП 42.13330.2016, расчетные показатели объемов и типов жилой застройки следует принимать с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации, и доходов населения. Для этого используются разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта.

В данной части микрорайона Портовый, в непосредственной близости от земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301170:553 по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Морская/ ул. Специалистов, дом 16, имеются следующие сложившиеся подзоны жилой застройки:

С запада: малоэтажная (2-этажная) многоквартирная жилая застройка домами по ул. Павлова, 4, ул. Специалистов, д. № 9, и по Комсомольскому шоссе, д. № 9, 11, 13. Далее на запад – многоквартирный (9-ти этажный) жилой дом по ш. Комсомольское, д. № 7.

С юга - индивидуальные жилые дома по Комсомольскому шоссе, дома № 15-21 (нечетная сторона). Далее на юг, через Комсомольское шоссе - малоэтажная (2-этажная) многоквартирная жилая застройка домами по Комсомольскому шоссе, д. № 12, 14, 16, 18, 22.

С востока – многоквартирный (6-ти этажный) жилой дом по ш. Комсомольское, 25-а.

С учетом вышеизложенного, учитывая сложившийся комбинированный характер жилой застройки, представляется целесообразным дополнение жилой застройки в данном квартале микрорайона блокированными жилыми домами.

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Указанный тип застройки позволит в большей степени реализовать эстетический и рекреационный потенциал территории за счет сохранения панорамного обзора прилегающей прибрежной территории Куйбышевского водохранилища и лесного массива для соседних жилых домов, обеспечения достаточной инсоляции возводимых и соседних жилых домов, пониженной (по сравнению с многоквартирными жилыми домами) антропогенной нагрузки на окружающую среду, нагрузки на социально-общественную инфраструктуру и на улично-дорожную сеть, а также пониженного (по сравнению с многоквартирными жилыми домами) объема необходимых мощностей для подключения возводимых домов к инженерным коммуникациям в квартале.

Рассматривая жилые дома блокированной застройки как тип жилой застройки, к его плюсам по сравнению с многоквартирной жилой застройкой следует отнести также следующее:

Сблокированные дома дешевле жилья аналогичной площади: квартир в многоквартирных жилых домах и индивидуальных жилых строений. Они экономичны. Как правило, жилье в блокированных домах сдается владельцам в черновом виде, и окончательная внутренняя отделка завершается будущим жильцом в соответствии с его индивидуальными запросами.

Блоки имеют обычно небольшую площадь (по сравнению с индивидуальным жильём), но в тоже время достаточную для комфортного проживания (по сравнению с квартирами), что выгодно собственникам. Более того, экономия есть и для застройщика — на строительстве за счет ряда общих стен, одинаковых для всех блоков фундаментов, кровли и набора инженерных коммуникаций к блоку.

Жильцы удовлетворяются небольшим земельным участком рядом с домом. Большим преимуществом является наличие гаража и (или) индивидуального машино-места для парковки автомобиля, что невыполнимо при строительстве многоквартирных жилых домов, где предусмотрено обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме, причем под условиями.

									Лист
									5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Блокированные жилые дома в городских условиях выбирают те, кто предпочитает уединение и проживание в условиях, близких к индивидуальному жилищу. Блокированные жилые дома дают больше автономии, чем многоквартирные, при этом уровень бытового комфорта в них может быть высок. Наличие земельного участка, отдаленность от городского и дворового шума дают дополнительный бонус и приближают блокированный дом к индивидуальному жилому дому с приусадебным участком или коттеджу.

2. Характеристика земельного участка.

Территория, отводимая под строительство жилого комплекса их 2 (двух) сблокированных жилых домов расположена севернее Комсомольского шоссе микрорайона Портовый Центрального района г. Тольятти.

С запада – массив индивидуальных гаражей по адресу: ул. Специалистов, 16-А, с севера - территория, свободная от застройки, которая прилегает к лесному массиву городских лесов Тольяттинского участкового лесничества, с востока – территория, свободная от застройки (продолжение улицы Морской), с юга – грунтовый проезд вдоль индивидуальных жилых домов по Комсомольскому шоссе, дома № 19, 21, 21а.

Относится к II В климатическому району и к III дорожно-климатической зоне. Расчетная зимняя температура воздуха -30°C , абсолютный минимум -45°C . Среднегодовое количество атмосферных осадков в пределах 327 мм до 565мм.

Преобладающие ветры - юго-западного и южного направления. Средняя скорость ветра колеблется от 4,0 м/сек (апрель) до 7,0 м/сек (октябрь). Максимальная скорость ветра 20-24 м/сек (4-5 раз за сезон).

Расчетная глубина промерзания грунтов - 1,6м, максимальная глубина промерзания-1,9м.

На территории площадки имеются зеленые насаждения.

Рельеф - умеренный.

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

3. Обоснование границ санитарно-защитной зоны.

Для размещения жилого комплекса из 2 (двух) сблокированных жилых домов (жилых домов блокированной застройки) установление санитарно-защитной зоны согласно постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" не требуется.

4. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Территория предполагаемой застройки состоит из одного земельного участка правильной прямоугольной формы с кадастровым номером 63:09:0301170:553 по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Морская/ ул. Специалистов, дом 16.

Участок согласно карты градостроительного зонирования отнесен к зоне территориальной зоны Ж-2 «Зона малоэтажной жилой застройки» (Приложение №1 к Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти).

На участке планируется разместить жилой комплекс из 2 (двух) сблокированных жилых домов (жилых домов блокированной застройки) по восемь двухэтажных блок-секций (блоков) в каждом доме.

Общая площадь объектов капитального строительства не превышает максимально допустимую площадь для этой территории.

Максимальный процент застройки блокированными жилыми домами для данной зоны Ж-2 составляет 30 % (подпункт 6.2 пункта 4 статьи 35 ПЗЗ), процент застройки блокированными жилыми домами для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301170:553 согласно разрабатываемой проектной документации составляет 29,88 %, т.е. не превышает предельный параметр разрешенного строительства.

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения жилых домов блокированной застройки для данной зоны не ограничен (пункт 4 статьи 35 ПЗЗ), коэффициент плотности застройки для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301170:553 согласно разрабатываемой проектной документации составляет 0,50.

Предусмотрено обеспечение жилого комплекса машино-местами на открытых стоянках в границах земельного участка блок-секций (блоков).

5. Благоустройство территории.

Основной идеей при создании проекта жилого комплекса их 2 (двух) блокированных жилых домов (жилых домов блокированной застройки) по восемь двухэтажных блок-секций (блоков) в каждом доме является создание территории ограниченного доступа посторонних лиц (клубной территории «для своих»), комфортное дворовое пространство семейного отдыха для детей и взрослых, с зелеными насаждениями и благоустройством, выполненными в общей ландшафтной концепции.

Внутри организованы пешеходные зоны и общая дорога с возможностью проезда специализированной и аварийной техники (пожарные машины, скорая помощь и т.д.).

Комплекс состоит из 2 (двух) жилых домов, по восемь двухэтажных блок-секций (блоков) в каждом доме, со своими внутриворовыми приусадебными площадками и машино-местами каждый, объединенных общей дорогой.

Дома имеют унифицированную для всего комплекса этажность, а именно 2 этажа, с высотой этажа – 3,3 м.

Фасады каждой жилой группы (жилого дома) решены в комбинированной цветовой гамме, но в общей стилистике комплекса. При отделке фасадов используются: декоративная штукатурка, клинкерная плитка, композитные материалы природных цветов.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Проектом предусматриваются условия удобного передвижения маломобильных групп населения по территории согласно требованиям градостроительных норм. Все места пересечения пешеходных дорожек выполнены в одном уровне. В местах пересечения путей движения ММГ с проезжей частью дорог высота бортовых камней не превышает 1,5 см, ширина дорожек при одностороннем движении ММГ на колясках не менее 1,5 м на парковках предусмотрена дорожная разметка на поверхности покрытия.

Проектом предусмотрены площадки для отдыха взрослых и детей – приусадебные участки каждой блок-секции,

- для мусорных контейнеров.

6. Техничко-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	ЕД. ИЗМ.	Кол-во
1.	Общая площадь блоков (<i>сумма площадей их отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых</i>)	м ²	3 038,30
	Жилой дом блокированной застройки. Позиция 1	м ²	1 519,15
	Жилой дом блокированной застройки. Позиция 2	м ²	1 519,15
2.	Количество блоков:	шт.	16
	Жилой дом блокированной застройки. Позиция 1	шт.	8
	Жилой дом блокированной застройки. Позиция 2	шт.	8
3.	Строительный объем зданий, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • объем подземной части • объем надземной части 	м ³	14 600 — 14 600
3.1.	Строительный объем позиции 1, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • объем подземной части • объем надземной части 	м ³	7 300 — 7 300
3.2.	Строительный объем позиции 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • объем подземной части • объем надземной части 	м ³	7 300 — 7 300

										Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					9

4.	Количество этажей, в том числе:	шт.	2
4.1.	• количество подземных этажей	шт.	—
4.2.	• количество надземных этажей	шт.	2
5.	Площадь застройки	м ²	1 792,98
	Жилой дом блокированной застройки. Позиция 1	м ²	896,49
	Жилой дом блокированной застройки. Позиция 2	м ²	896,49
6.	Площадь земельного участка	м ²	6 000
7.	Высота пожарно-техническая (<i>расстояние между отметкой поверхности проезда для пожарных машин и нижней границей открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа</i>)	м	3,5
8.	Высота архитектурная (<i>вертикальный линейный размер от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания</i>)	м	7,5
9.	Продолжительность строительства в том числе:	мес.	24
9.1.	• подготовительный период	мес.	1

7. Принятые объемно-пространственные решения, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

Объемно-пространственные решения жилого комплекса их 2 (двух) блокированных жилых домов (жилых домов блокированной застройки) по восемь двухэтажных блок-секций (блоков) в каждом доме приняты на основании задания заказчика, с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Высота здания архитектурная (вертикальный линейный размер от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания) – 7,5 м.

										Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					10

Кровля здания плоская неэксплуатируемая с внутренним водостоком. Доступ на кровлю не предусмотрен.

Согласно п. 9 ст.4 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 2 июля 2013г.) здание решения жилого дома блокированной застройки относится к зданиям нормального (II) уровня ответственности.

В соответствии с федеральным законом от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», (с изменениями на 29 июля 2017г.), класс функциональной пожарной опасности здания:

- Ф 1.4 – многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные.

Согласно требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (с изменениями от 29 июня 2017г.) объект имеет следующие параметры:

- Степень огнестойкости здания – III;
- Класс конструктивной пожарной опасности –С0;
- Класс пожарной опасности строительных конструкций –К0.

В соответствии с НПБ 105-03 "Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности" объект не категоризируется по взрывопожарной и пожарной опасности, так как не относится к складским и производственным объектам.

Линейный вид блокированных зданий не предполагает большого выбора архитектурных решений экстерьера и планировки внутреннего пространства. Но в тоже время, принципиальный конструкционный подход к проектированию может быть бесконечно разнообразным. При типовом варианте, блок-секции имеют одинаковую площадь и план помещений. Жилые блок-секции, как правило, располагаются между двумя несущими стенами, соприкасаются с одним или двумя соседствующими блоками и имеют выраженную прямоугольную форму в плане.

									Лист
									11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Планировка линейного здания предполагает достаточное освещение всех комнат посредством оконных проемов, расположенных в двух противоположных торцевых стенах блока-секции. Жилые комнаты располагаются у внешних стен, а технические и подсобные помещения устраиваются в глубине. Блоки, находящиеся на концах линии, в торцах здания, имеют три освещаемые стороны. Разбивка на функциональные зоны осуществляется с учетом этажности. Если планировка предусматривает наличие гаража и хозяйственных помещений, то они располагаются на первом ярусе. Жилой сектор первого этажа состоит из тамбура, прихожей, ванной, кухни и гостиной. Гостиную располагают, как правило, на противоположной стороне от главного входа. К комнате может примыкать открытая терраса. На втором этаже размещаются спальные комнаты, гардеробные, ванная. Участок может располагаться с обеих сторон здания. Его ширина равна ширине блок-секции. Концевые блок-секции линии имеют участки большей площади, окружающие блок с двух или трех сторон. Вход с блок устроен непосредственно с тротуара улицы, а задняя часть прилегающей территории объединяется в индивидуальный двор. Ориентация по сторонам света зависит от общего ситуационного плана участка. Окна блок-секции выходят на две противоположные стороны: север и юг, для концевых блок-секции, на три стороны, так будет достигнута наибольшая естественная освещенность помещений.

Применяемые при разработке проектной документации

нормативные акты:

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*"
- СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001"
- СП 112.13330.2012. «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

												Лист
												12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата							

- ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»;
- СП 2.13130.2012 «Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы»;
- СанПиН 2.2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий»;
- ФЗ №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Постановление Правительства РФ №87 от 16.02.2008 г. «Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- ГОСТ Р 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

											Лист
											13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата						