

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Общеобразовательная школа по адресу: 40 лет Победы, 14-А квартал, Автозаводский район, г.о. Тольятти, Самарская область» с включением информации о соблюдении требований технических регламентов в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:12323

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения ООО «ПроШкола №60» в администрацию городского округа Тольятти с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

- этажность Объекта - 4 этажа;
- количество этажей Объекта – 5 этажей;
- высота здания до 23 метров(включительно).

Земельный участок 63:09:0101183:12323 под планируемую застройку свободен. В рамках исполнения сторонами обязательств по Концессионному соглашению, заключенному между ООО «ПроШкола №60» и Самарской областью от 31.03.2023г планируется предоставление указанного земельного участка по договору аренды в пользование ООО «ПроШкола №60».

Застройщик ООО «ПроШкола №60» в лице Генподрядчика АО «ФСК «Лада-Дом», действующего на основании Договора от 28.02.2023г. № ПШ-60/ДГП-1 на выполнение проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ, планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Общеобразовательная школа по адресу: ул. 40 лет Победы, 14-А квартал, Автозаводский район, г.о. Тольятти, Самарская область».

Площадь земельного участка составляет 33690 кв.м.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства запрашивается во исполнении Договора № ПШ-60/ДГП-1, и на основании согласования Застройщиком ООО «ПроШкола №60» разработки проектной документации с отклонениями от предельных параметров (письмо «Об отклонениях от предельных параметров» от 10.04.2023 г. №ИСХ-ПШ60-23/23).

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:12323 сообщаем следующее:

1. О функциональном назначении предполагаемого к строительству объекта капитального строительства

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства – общеобразовательная школа.

Участок расположен на незастроенной территории и граничит со всех сторон с земельным участком с КН 63:09:0101183:11517 для строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения, а именно: для строительства жилых домов поз. Л 3.1, Л 3.2, Л 2.1, Л 2.2, Л 2.3, Л 2.4, Л 2.5, Л 5.1, Л 5.2, Л 5.3, Л 6.2А, Л 6.2Б, Л 6.3А, Л 6.3Б, Л 6.4, Л 6.6, Л 6.7, Л 6.8, жилых комплексов Л 3.3, Л 5.4, Л 5.5 в составе 3, 4, 5, 6 этапов строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения (в том числе для размещения (создания) элементов благоустройства и озеленения).

Участок расположен в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки). Установлен градостроительный регламент в соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗиЗ) г.о. Тольятти, утвержденных решением Думы городского округа Тольятти Решение №1059 от 24.12.2008.

Один из основных видов разрешенного строительства на выделенном участке – дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1).

Здание общеобразовательной школы относится к основному виду разрешенного

использования объектов капитального строительства указанной территориальной зоны.

Вывод: размещение объекта капитального строительства с функциональным назначением «Здание средней школы»; код 02.03.002.003 по Классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), является основным видом разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, в связи с чем, для его размещения не требуется дополнительных согласований и разрешений.

2. Об общей площади застройки, местах расположения объектов с описанием их расчетных параметров (общей площади объектов, этажности и т.д.). Сравнение расчетных параметров объекта с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами зоны Ж-4.

2.1. ООО «ПроШкола №60» планирует строительство на данном участке здание общеобразовательной школы, со следующими характеристиками, относящимися к перечню предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельного участка и предельных параметров строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок

Наименование показателя (единица измерения)	Значение показателя
Площадь земельного участка, кв.м	33690
Площадь застройки, кв.м	7121,1
Процент застройки	21%
Общая площадь здания, кв.м	23748,0
Количество мест общеобразовательной школы, чел.	1200
Площадь земельного участка (кв.м) в расчете на 1 учащегося	28,1
Высота здания, м.	23
Количество этажей	5
Этажность	4

2.2. Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства, по своему функциональному назначению отвечающие признакам объекта начального общего и среднего (полного) общего образования, содержатся, согласно п. 10 статьи 37, в п. 4 статьи 39 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, и включают следующие показатели:

Минимальная площадь земельных участков для общеобразовательных школ начальной и основной школы при вместимости от 1 100 до 1 500 учащихся - принимается из расчета 21 кв. м на 1 учащегося.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - не подлежат ограничению.

Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для дошкольных и общеобразовательных учреждений - 1 – 3.

Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для дошкольных и общеобразовательных учреждений - 4 – 10.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для дошкольных и общеобразовательных учреждений - 30%.

Минимальные расстояния от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений до красных линий - 25 метров.

2.3. В таблице проведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельного участка и параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства, согласно градостроительному регламенту.

Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Минимальная площадь земельных участков для общеобразовательных школ начальной и основной школы при вместимости от 1 100 до 1 500 учащихся, из расчета на 1 учащегося, кв.м	21	28,1	Соответствует
Максимальный процент застройки в границах земельного участка для дошкольных и общеобразовательных учреждений	30%	21%	Соответствует
Минимальные расстояния от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений до красных линий, м	25	более 25	Соответствует
Предельное (минимальное) количество этажей для дошкольных и общеобразовательных учреждений	1	5	Соответствует
Предельное (максимальное) количество этажей для дошкольных и общеобразовательных учреждений	3	5	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для дошкольных и общеобразовательных учреждений, м	4	23	Соответствует
Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для дошкольных и общеобразовательных учреждений, м	10	23	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение

Вышеуказанные отклонения от предельных размеров земельного участка и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не противоречат проекту планировки территории 14-А квартала Автозаводского района г.Тольятти, с учетом Постановления от 05.04.2023

№1183-п/1 «О признании не подлежащим применению проекта планировки территории с проектом межевания территории 14-А квартала Автозаводского района г. Тольятти, утвержденного постановлением администрации городского округа Тольятти от 25.01.2021 №197-п/1 в части, а именно – в границах земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0101183:11537».

***Вывод:** размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением двух параметров: «Предельное (максимальное) количество этажей для дошкольных и общеобразовательных учреждений»; «Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для дошкольных и общеобразовательных учреждений», отклонение от которых предусмотрено утвержденным проектом планировки территории.*

3. О наличии характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

- **параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, не позволяющие исполнить обязательства по договору №ПШ-60/ДГП-1, заключенному во исполнение решения Единой комиссии по осуществлению закупок на основании протокола заседания от 22.02.2023 № ЕК/ПКО/5/2023-02.**

3.1. Рассматриваемый земельный участок расположен в границах 14А квартала, на который утвержден Проект планировки территории. Касательно рассматриваемого земельного участка выпущено Постановление от 05.04.2023 №1183-п/1 «О признании не подлежащим применению проекта планировки территории с проектом межевания территории 14-А квартала Автозаводского района г. Тольятти, утвержденного постановлением администрации городского округа Тольятти от 25.01.2021 №197-п/1 в части, а именно – в границах земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0101183:11537».

***Вывод:** данный земельный участок имеет конфигурацию и размер, неблагоприятные для строительства Школы на 1200 мест по Договору от 28.02.2023г. № ПШ-60/ДГП-1, при соблюдении показателей максимальной площади земельного участка, установленных п.4 ст.37 ПЗиЗ г.о. Тольятти. При этом технико-экономические показатели объекта не превышают показателей утвержденного Проекта планировки территории.*

4. О расчете потребности в системах социального обслуживания и ресурсах инженерно-технического обеспечения, общая информация о планируемом объеме ресурсов, необходимых для функционирования объекта.

На указанном земельном участке предусмотрено размещение объекта «Общеобразовательная школа по адресу: 40 лет Победы, 14-А квартал, Автозаводский район, г.о. Тольятти, Самарская область» со следующими характеристиками:

наименование показателя (единица измерения)	Значение показателя
площадь земельного участка (кв.м.)	33 690
Общая площадь здания (кв.м.)	23748,0

Общие потребности в ресурсах инженерно-технического обеспечения.

При заключении договоров технологического присоединения Объект обеспечивается следующими необходимыми ресурсами: водоснабжение, канализация, в том числе ливневая, теплоснабжение, электроснабжение, сети связи.

Вывод: Указанный Объект является объектом начального и среднего общего образования, и обеспечивает потребности 14-А квартала в системах социального обслуживания. При заключении договоров технологического присоединения Объект обеспечивается следующими необходимыми ресурсами: - водоснабжение, канализация, в том числе ливневая, теплоснабжение, электроснабжение, сети связи.

5. О соблюдении требований технических регламентов.

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

На указанном земельном участке предусмотрено размещение объекта «Общеобразовательная школа по адресу: 40 лет Победы, 14-А квартал, Автозаводский район, г.о. Тольятти, Самарская область» со следующими характеристиками, не выходящими за рамки утвержденного проекта планировки территории:

наименование показателя (единица измерения)	Значение показателя
площадь земельного участка (кв.м.)	33 690
Общая площадь здания (кв.м.)	23748,0

ООО «ФОРМАТ» разработан эскизный проект, содержащий основные проектные решения. Проектными решениями намечен комплекс инженерно-технических мероприятий по повышению тепловой защиты ограждающих конструкций здания; намечен комплекс мероприятий по созданию доступной среды для маломобильных групп населения (МГН) и инвалидов. Предусматривается возможность беспрепятственной эвакуации людей из помещений и с территории здания, обеспечение свободного подъезда и путей ввода спасательных сил и средств. Проектные решения обеспечивают пожарную безопасность здания, а также санитарно-эпидемиологическую безопасность при эксплуатации объекта.

Таким образом, решения, содержащиеся в эскизном проекте, подтверждают соблюдение требований технических регламентов, так как обеспечивают пожарную,

санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность, а также необходимое благоустройство и озеленение территории.

Вывод: для указанного земельного участка при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства требования технических регламентов соблюдаются.

6. О территориях, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду (если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать такое негативное воздействие на окружающую среду).

Место, отведенное для строительства здания школы, расположено в Автозаводском районе, в квартале 14А.

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г.Тольятти, ул. 40 лет Победы, участок №27

Кадастровый номер земельного участка 63:09:0101183:12323.

Особо охраняемые памятники природы и культуры, виды растений и животных, занесенных в Красную книгу, на участке строительства отсутствуют.

Воздействием на окружающую среду будет являться: бытовой мусор, образующийся при эксплуатации объекта, работа двигателей автотранспорта, отвод бытовых стоков.

Мусороудаление с территории общеобразовательной школы на 1200 мест осуществляется в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 по принятой схеме населённого пункта: сбор твёрдых бытовых отходов предусмотрен в стандартный контейнер, с последующим вывозом их на санкционированный полигон бытовых отходов; мусор от уборки территории (уличный смет с асфальтированной территории и газонов) собирается в стандартные контейнеры для мусора и вывозится на санкционированный полигон бытовых отходов.

В силу малого количества автотранспорта и кратковременности его нахождения на прилегающей парковке и с учетом одновременности въезда-выезда акустическая нагрузка не превысит фоновых значений.

Хозяйственно-бытовые и ливневые стоки отводятся в проектируемую внутриквартальную канализационную сеть.

Вывод: По результатам оценки общего воздействия объекта на окружающую среду установлено, что рассматриваемый объект соответствует требованиям природоохранного законодательства, является экологически безопасным при условии реализации проектных решений в полном объёме, негативного воздействия на окружающую среду не оказывает.

Главный инженер АО «ФСК «Лада-Дом» Латышев Д.И.