



ООО ПСК «Пятый океан»
Россия, Самарская область; 445009, г.о. Тольятти ул. Новозаводская, 55, офис 7
(8482) 77-78-73, 22-39-87
fiveocean@yandex.ru; www.five-ocean.ru

ООО ПСК «Пятый океан»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-П-008-03062009 от 17.03.2014г.,
выданное Некоммерческим партнерством СРО «Межрегиональная организация» Объединение архитектурно-проектных организаций»



ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства с включением информации о соблюдении требований технических регламентов в отношении земельного участка с кадастровым номером
63:09:0101183:526.

Директор

Главный инженер проекта



А.В.Васильев

И.В.Васильева

г.о.Тольятти 2021г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
объектов капитального строительства с включением информации о соблюдении
требований технических регламентов в отношении земельного участка с
кадастровым номером 63:09:0101183:526.

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения ООО «СовДел» в администрацию городского округа Тольятти с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома – 3,1

- обеспечение машино-местами от количества квартир в доме 1/4 количества квартир в доме,

в отношении земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0101183:526, площадью 4 120 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, 100 м южнее жилого дома, имеющего адрес: ул. 40 лет Победы, д.76.

ООО «СовДел» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта: «Многоквартирный дом с элементами благоустройства».

Ранее ООО «СовДел» была разработана проектная документация, шифр 10/15, утверждена ООО «СовДел» приказом № 01/ю от 26.10.2015г., и получено положительное заключение негосударственной экспертизы № 76-1-2-0275-15 от 20.10.2015г., выданное ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга» (по проектной документации), положительное заключение негосударственной экспертизы № 77-1-1-0054-14 от 09.04.2014г., выданное ООО «ОКБ-1» (по инженерным изысканиям),

а также выдано разрешение на строительство № 63-302-866-2015 от 02.11.2015г. мэрией городского округа Тольятти, которое было продлено 09.11.2017г. Министерством строительства Самарской области на срок до 02 ноября 2019 года.

Указанный земельный участок принадлежит ООО «СовДел» на праве собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от 11.10.2013г. 63-АЛ № 154856 (номер регистрации 63-63/009-63/009/501/2015-8500/2 от 10.12.2015г.)

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства запрашивается в исполнении Проекта планировки территории с проектом межевания территории 14А квартала Автозаводского района г.Тольятти, утвержденного постановлением администрации городского округа Тольятти от 25.01.2021г. № 197-п/1, (в дальнейшем по тексту: «Проект планировки территории»), которым, в соответствии с п.16 ст.17 ПЗиЗ, были уточнены установленные градостроительными регламентами предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0101183:526, сообщаем следующее:

1. О функциональном назначении предполагаемого к строительству объекта капитального строительства

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства – Многоквартирный дом с элементами благоустройства, который включает в себя: с 1-го по 16-й этажи квартиры, офисы на 1 этаже и творческие мастерские художником, архитекторов на 17 эт.

Проектом планировки территории с проектом межевания территории 14А квартала Автозаводского района г.Тольятти, утвержденным постановлением администрации городского округа Тольятти от 25.01.2021г.№ 197-п/1,предусмотрено размещение на данном земельном участке объекта жилой застройки.

Согласно Карте градостроительного зонирования (Приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти), земельный участок отнесен к территориальной зоне «Ж-4» – Зона многоэтажной жилой застройки, градостроительный регламент которой содержится в статье 37 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти.

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) относится к основному виду разрешенного использования земельного участка указанной территориальной зоны.

Многоквартирные многоэтажные жилые дома относятся к основному виду разрешенного использования объектов капитального строительства указанной территориальной зоны. Назначение нежилых помещений «офисы» и «творческие мастерские», соответствует видам разрешенного использования, предусмотренным регламентом указанной территориальной зоны.

Вывод: размещение объекта капитального строительства с функциональным назначением «многоквартирный дом с элементами благоустройства» 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 «СовДел» планирует строительство на данном земельном участке многоквартирного дома с элементами благоустройства со следующими характеристиками, не выходящими за рамки утвержденного проекта планировки территории:

наименование показателя (единица измерения)	Значение показателя
площадь земельного участка с КН 63:09:0101183:526(кв.м.)	4 120
площадь застройки (кв.м)	785
процент застройки	19%
общая площадь здания (кв.м)	12 805
коэффициент плотности застройки	3,1
количество этажей	19
этажность	18
обеспечение машино-местами от количества квартир в доме	1/4

2.2. Предельные размеры земельного участка и параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства, по своему функциональному назначению отвечающих признакам многоквартирных домов, содержатся в пункте 4 статьи 37 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти.

Согласно, упомянутой нормы, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для размещения многоквартирных домов в пределах территориальной зоны Ж-4, включают в себя следующие показатели:

Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений;

Максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 1,04 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений;

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 многоквартирных многоэтажных жилых домов - 9 - 35;

Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов - 26 - 123;

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 многоэтажных жилых домов при новом строительстве - 40%;

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве - 1,4;

Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий:

- в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома;
- с размещением автомобилей частично на территории жилых кварталов с учетом санитарных норм и правил (СанПиН), а также на прилегающей территории с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

В таблице проведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства согласно градостроительного регламента.

Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗиЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений	1,04	0,47	Соответствует
Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве	40%	19%	Соответствует
Максимальный коэффициент плотности	1,4	3,1	Отклонение,

застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве			требуется получение разрешения на отклонение
Предельное (минимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	9	19	Соответствует
Предельное (максимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	35	19	Соответствует
Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов	26	56,4	Соответствует
Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов	123	56,4	Соответствует
Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий: - в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома; - с размещением автомобилей частично на территории жилых кварталов с учетом санитарных норм и правил (СанПиН), а также на прилегающей территории с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории		1/4 Квартир 173 Машино-мест 50	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение

Вышеуказанные отклонения от предельных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в т.ч. обеспечение машино-местами в границах земельных участков, многоквартирного дома с элементами благоустройства, прописаны в **Проекте планировки территории с проектом межевания территории 14А квартала Автозаводского района г.Тольятти, утвержденного постановлением администрации городского округа Тольятти от 25.01.2021г. № 197-п/1.**

Вывод: размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением двух параметров:
- «Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве»,
- «Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме»,
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:

- сложная конфигурация и размеры земельного участка обусловлены ограничениями, установленными Проектом планировки территории, а также сложившейся существующей инфраструктурой, в т.ч. тем, что на смежных прилегающих земельных участках с КН 63:09:0101183:525 и КН 63:09:0101183:6035 построены многоквартирные многоэтажные жилые дома по адресу: г.Тольятти, ул.40 лет Победы, 49-а ; ул.40 лет Победы, 49-д.

- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

3.1. Рассматриваемый земельный участок расположен в границах 14А квартала, на который утвержден Проект планировки территории.

Проектом планировки территории сформирован единый транспортный и инженерный каркас квартала. Под него отведена территория, предусматривающая организацию магистральных и внутриквартальных инженерных сетей, внутриквартальных проездов, автомобильных стоянок, благоустройство и озеленение территории, в т.ч. площадь проездов 19,77 га (35%), площадь зеленых насаждений 14,12 га (25%), и эта территория не входит в территорию объектов капитального строительства.

Таким образом, организация парковочных мест и выполнение благоустройства и озеленения осуществляется на территории всего квартала, а не только на территории непосредственно жилых домов. Также Проектом межевания, юго-западнее объекта строительства предусмотрен земельный участок с КН 63:09:0101183:7790, который относится к территориям общего пользования для организации парковочных мест и выполнение благоустройства и озеленения, т.е. организация парковочных мест осуществляется не только на территории непосредственно жилого дома, но и на соседних участках в пределах территории квартала.

Формирование земельных участков под строительство объектов выполнялось исходя из сформированной транспортно-инженерной структуры квартала, с соблюдением требований по инсоляции зданий. В результате, по отдельным земельным участкам сложились неблагоприятные для застройки конфигурация и размеры. Согласно проекту планировки, на отдельных земельных участках отношение площади земельного участка к площади жилых помещений варьируется от 0,33 до 1,59; коэффициент плотности застройки варьируется от 0,97 до 3,72.

Проект планировки территории устанавливает показатели как по каждому земельному участку в отдельности, так и по кварталу в целом. По территории квартала в целом (брутто) соблюдаются все показатели как региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области, так и регламентов зоны Ж-4(п.4 ст.37 ПЗиЗг.о.Тольятти).

Рассматриваемый земельный участок кадастровым номером: 63:09:0101183:526 ограничен: с севера улицей 40 лет Победы, с юга-востока расположен многоквартирный

многоэтажный жилой дом по ул.40 лет Победы 49-д, на западе расположен многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул.40 лет Победы 49-а.

Также ООО «СовДел»на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0101183:0040 на основании свидетельства о государственной регистрации права 63-АЛ № 007041 от 11.10.2013г. (номер регистрации 63-63/009-63/009/501/2015-8497/2 от 10.12.2015г.), который смежный с земельным участком с кадастровым номером: 63:09:0101183:526. На земельном участке с КН 63:09:0101183:0040, площадью 1249 кв.м., (территориальная зона: территория общего пользования), проектной документацией (шифр 10/15-00-ПЗУ) предусмотрено размещение гостевых парковок в количестве 29 м/мест и подъездных путей для многоквартирного дома с элементами благоустройства.

Проектом планировки территории предусмотрена застройка данного земельного участка объектом жилой застройки со следующими показателями:

наименование показателя(единица измерения)	Значение показателя
площадь земельного участка (кв.м.)	4 120
площадь жилых помещений с учетом балконов и лоджий (кв.м)	8 610,15
коэффициент плотности застройки	3,1
обеспечение машино-местами от количества квартир в доме (количество квартир 173 шт, количество м/мест 50, в т.ч. на земельном участке с КН: 63:09:0101183:526 – 21 м/место, КН 63:09:0101183:40 – 29 м/мест)	1/4

Вывод: данный земельный участок имеет сложную конфигурацию и размер, неблагоприятные для застройки при соблюдении показателей коэффициента плотности застройки и обеспечения машино-местами от количества квартир в доме, установленных п.4 ст.37 ПЗиЗг.о.Тольятти. При этом конфигурация земельного участка и его размер соответствует утвержденному Проекту планировки территории.

3.2.Рассматриваемый земельный участок застраивается в составе комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения на территории 14А квартала.

С учетом комплексного освоения территории квартала, затраты на инженерную подготовку территории, на строительство и создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры весьма значительны. При освоении указанного земельного участка затраты ложатся на Застройщика. Кроме этого, учитывается как инженерно-техническая, так и экономическая (ценовой сегмент) составляющая при строительстве объекта. При этом в целом по кварталу соблюдается плотность застройки, соответствующая нормам.

Ранее ООО «СовДел» произвел затраты по оплате разработки проектной документации данного объекта строительства, получению положительного заключения негосударственной экспертизы № 76-1-2-0275-15 от 20.10.2015г., выданное ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга» (проектная документация), положительного заключения негосударственной экспертизы № 77-1-1-0054-14 от 09.04.2014г., выданное ООО «ОКБ-1» (инженерные изыскания), получению разрешения на строительство № 63-302-866-2015 от 02.11.2015г. мэрией городского округа Тольятти, а также необходимо учитывать, что планируемый к строительству на данном земельном участке многоквартирный дом с элементами благоустройства является достаточно затратным по инфраструктуре в связи с наличием рядом уже существующей застройки. При этом предполагается его освоение, как жилья эконом-класса. Таким образом, чтобы компенсировать затраты на инженерную инфраструктуру, разработанную

проектную документацию, оставаясь в цене квадратного метра по жилью эконом-класса, а также учитывая сложную экономическую обстановку в области строительства жилья, необходимо на данном земельном участке построить здание с характеристиками, указанными в п.2.2 настоящей Пояснительной записки.

При приведении показателей к нормативным в рамках сформированного земельного участка с КН: 63:09:0101183:526, и уменьшении площади здания и соответственно, площади жилых помещений, их освоение становится экономически нецелесообразным.

Вывод: На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателей коэффициента плотности застройки и обеспечения машино-местами от количества квартир в дом, установленных п.4 ст.37 ПЗиЗг.о.Тольятти. В связи с этим Проектом планировки территории было предусмотрено отклонение от предельных параметров по отдельным земельным участкам при соблюдении показателей застройки в целом по кварталу.

4.0 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: «Многоквартирный жилой дом с элементами благоустройства», со следующими характеристиками, соответствующими утвержденному Проекту планировки территории:

наименование показателя (единица измерения)	Значение показателя
площадь земельного участка (кв.м.)	4 120
общая площадь здания (кв.м.)	12 805,0
площадь жилых помещений (с учетом балконов) (кв.м)	8 610,15
коэффициент плотности застройки	3,1
обеспечение машино-местами от количества квартир в доме (количество квартир 173 шт, количество м/мест 50, в т.ч. на земельном участке с КН: 63:09:0101183:526 – 21 м/место, КН 63:09:0101183:40 – 29 м/мест)	1/4

Утвержденный Проект планировки территории включает в себя положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Таким образом, утвержденный проект планировки территории, предусматривающий размещение объекта «Многоквартирный жилой дом с элементами благоустройства» подтверждает:

- отсутствие отрицательного влияния запрашиваемых отклонений на формирование композиционно-средовых характеристик местной среды;
- достаточность территории для обеспечения парковочных мест, мест для отдыха, организации инженерной и транспортной инфраструктуры по территории квартала в целом;
- соблюдение показателей плотности застройки территории квартала (брутто);
- наличие и достаточность ресурсов инженерно-технического обеспечения.

Кроме того, на данный объект получены технические условия: от ОАО «ТЕВИС на водоснабжение и отвод стоков (№ 14/470 от 20.01.2021г., нагрузка 86,47 м3/сут) и на теплоснабжение (№ 21059 от 21.12.2020г.; нагрузка 0,919 Гкал/час), от АО «ССК» на электроснабжение (№ ТУ 14/14 от 17.02.2015г.(продлены 28.12.20г. на 2 года) от ТП № 2330002 (ТП-Л8); нагрузка 321,5 кВт).

Вывод: для указанного объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с элементами благоустройства» требования по обеспеченности в системах социального обслуживания и ресурсах инженерно-технического обеспечения выполняются.

5. О соблюдении требований технических регламентов.

В соответствии с частью 1 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 «Многоквартирный жилой дом с элементами благоустройства» со следующими характеристиками, соответствующими утвержденному Проекту планировки территории:

наименование показателя (единица измерения)	Значение показателя
площадь земельного участка (кв.м.)	4 120
общая площадь здания (кв.м.)	12 805,0
площадь жилых помещений (с учетом балконов) (кв.м)	8 610,15
коэффициент плотности застройки	3,1
обеспечение машино-местами от количества квартир в доме(количество квартир 173 шт, количество м/мест 50, в т.ч. на земельном участке с КН: 63:09:0101183:526 – 21 м/место, КН 63:09:0101183:40 – 29 м/мест)	1/4

ООО ПСК «Пятый океан» разработан эскизный проект и проектная документация, содержащая 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 и проектной документации, а также полученное положительное заключение негосударственной экспертизы № 76-1-2-0275-15 от 20.10.2015г., выданное ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга», 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 жилого дома, расположено в Автозаводском районе в квартале 14А, г. Тольятти.

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 от жильцов дома и сотрудников офисов и творческих мастерских, работа двигателей автотранспорта, отвод бытовых стоков.

Мусороудаление с территории жилого дома 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 на придомовой 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.

ВЫВОДЫ:

На земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0101183:526 для строительства многоквартирного дома с элементами благоустройства требуется получение отклонения от предельных параметров, установленных ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ, утвержденных решением № 1059 от 24.12.2008г. ДУМЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ, в части обеспечения: плотности застройки земельного участка и обеспечения машино-местами.

Главный инженер проекта



И.В.Васильева