

**ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН»**

**Объект «Жилой комплекс на пересечении Южного шоссе и ул. Полякова в Автозаводском районе г. Тольятти. IV очередь IV этап. Многоэтажный жилой дом №1 со встроенными нежилыми помещениями».**

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

10.22/К-ПО

Том 1

Тольятти, 2023

**ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН»**

**Объект «Жилой комплекс на пересечении Южного шоссе и ул. Полякова в Автозаводском районе г. Тольятти. IV очередь IV этап. Многоэтажный жилой дом №1 со встроенными нежилыми помещениями».**

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

10.22/К-ПО

Том 1

Директор

Главный инженер проекта



Лукашевич Е. В.

Неверов Е. А.

Тольятти, 2023

## 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 63:09:0102151:4028

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

- коэффициент плотности застройки земельного участка = 1,59

В отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:4028, площадью 6835,0 кв.м, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти.

ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Жилой комплекс на пересечении Южного шоссе и ул. Полякова в Автозаводском районе г. Тольятти. IV очередь IV этап. Многоэтажный жилой дом №1 со встроенными нежилыми помещениями».

Указанный земельный участок находится в аренде у ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН» на основании договора аренды земельного участка № ЛД-3681/ар от 10 сентября 2014 г.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:4028, сообщаем следующее:

### 1. О функциональном назначении предполагаемого к строительству объекта капитального строительства

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом.

Проектом планировки и межевания территории, предусмотрено размещение на данном земельном участке объектов 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 высотная застройка относится к основному виду разрешенного использования земельных участков указанной территориальной зоны.

Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения относятся к основному виду разрешенного использования объектов капитального строительства указанной территориальной зоны.



Вывод: размещение объекта капитального строительства с функциональным назначением «многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения» 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.). С равнение расчетных параметров объекта с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами зоны Ж-4.

2.1 ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН» планирует строительство на данном участке многоквартирного жилого дома, со следующими характеристиками:

Наименование показателя (единица измерения)	Показатель
Площадь земельного участка (кв. м)	6 835,00
Площадь застройки здания (кв. м)	1 198,04
Процент застройки	17.8%
Общая площадь здания (летние помещения с коэф. 0,3)	10 831,98 м <sup>2</sup>
Коэффициент плотности застройки	<b>1,59</b>
Этажность	10
Количество этажей	11
Обеспечение машино-местами от количества квартир в доме	2/3

2.2 Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, по своему функциональному назначению отвечающие 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для размещения многоквартирных домов в пределах территориальной зоны Ж-4, включает 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;*

*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 настоящими Правилами;*

*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 составляет 26 – 123м;*

*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 разрешенного строительства объектов капитального строительства согласно градостроительному регламенту.

Наименование предельного разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗиЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений	0,64	0,87	Соответствует
Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве	40%	17,8%	Соответствует
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	1,4	<b>1,59</b>	Отклонение, требует получение разрешения на отклонение
Предельное (минимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	9	11	Соответствует
Предельное (максимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	35	11	Соответствует
Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов	26	27,9	Соответствует
Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов	123	27,9	Соответствует
Обеспечение машино - местами от 2/3 количества квартир в доме при соблюдении	2/3 от количества	квартир 116,	Соответствует



<p>одного из условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома;</li> <li>- 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.</li> </ul>	квартир	машино-мест 93	
---	---------	----------------	--

*Вывод: размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением следующего параметра:*

*коэффициент плотности застройки земельного участка = 1,4*

### **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 решениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.*

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

инженерно-геологические характеристики земельного участка (учитывая сложные геологические условия для строительства на рассматриваемом земельном участке, для равномерного распределения нагрузок на фундамент здания и в целях недопущения обрушения или крена многоквартирного дома, необходимая площадь застройки здания должна составлять не менее 1150 м<sup>2</sup> при этом коэффициент плотности застройки земельного участка = 1,59);

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

3.1 Рассматриваемый земельный участок входит в состав квартала К-1 микрорайона «КАЛИНА», на который утвержден Проект планировки и межевания территории.

С учетом комплексного освоения территории квартала, затраты на аренду земельных участков, затраты на инженерную подготовку территории, на строительство и вынос магистральных инженерных коммуникаций, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры весьма значительны. При освоении каждого земельного участка в рамках квартала, затраты ложатся в долях на конкретный объект.

Кроме этого, учитывается как инженерно-техническая, так и экономическая (ценовой сегмент) составляющая объекта. Разные участки требуют разных вложений в инженерную инфраструктуру (общая длина сетей до точки присоединения к магистральным сетям, необходимость строительства трансформаторных подстанций). В зависимости от этого



варьируется количество квадратных метров жилья, которое предполагается получить с каждого из участков.

Таким образом, чтобы компенсировать затраты на инженерную инфраструктуру, разработку проектной документации, оставаясь в цене квадратного метра по жилью, а также учитывая сложную экономическую обстановку в области строительства жилья, необходимо на данном земельном участке построить здание с характеристиками, указанными в п. п. 2 настоящей пояснительной записки.

При приведении показателей к нормативным в рамках сформированного земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:4028, 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 обеспечения коэффициента плотности застройки 1,4 установленных п.4 ст.37 ПЗиЗ г.о. Тольятти.

#### 4. 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 согласно проекта планировки и межевания территории предусмотрено размещение объекта «Жилой комплекс на пересечении Южного шоссе и ул. Полякова в Автозаводском районе г. Тольятти. IV очередь IV этап. Многоэтажный жилой дом №1 со встроенными нежилыми помещениями» со следующими характеристиками:

Наименование показателя (единица измерения)	Значение показателя
Площадь земельного участка(кв.м.)	6 835,00
Общая площадь здания (с летними помещениями с уч. коэф. 0,3)	10 831,98 м <sup>2</sup>
Площадь жилых помещений (с летними помещениями с уч. коэф. 0,3)	7 605,62 м <sup>2</sup>
Коэффициент плотности застройки	1,59
Обеспечение машино-местами от количества квартир в доме (количество квартир 116 шт, количество машино-мест 93шт)	2/3

ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН» разработал 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 и проектной документации 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 соблюдается.*

**5. 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, на пересечении Итальянского бульвара и ул. Полякова.

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

Воздействием на окружающую среду будет являться: бытовой мусор, образующийся от жильцов дома, работа двигателей автотранспорта, отвод бытовых стоков.

Мусороудаление с территории жилого дома осуществляется в соответствии с СанПиН 42-128-46-90-88 по принятой схеме населенного пункта: сбор твердых 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 с учетом одновременности въезда-выезда акустическая нагрузка не превысит фоновых значений.

Хозяйственно-бытовые и ливневые стоки отводятся во 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 объеме, негативного воздействия на окружающую среду не оказывает.*

#### **ВЫВОДЫ:**

**На земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102151:4028 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 24.12.2008 г. ДУМЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ, в части: обеспечения машино-местами.**