

## ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Комплекс жилых домов со встроенными не жилыми помещениями 2 этап строительства (поз. 2), расположенного по адресу: г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Калмыцкая » с включением информации о соблюдении требований технических регламентов в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:567

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

- минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов принимается из расчета **0,58** кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений, в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Калмыцкая, имеющего кадастровый номер 63:09:0303070:567;
- максимальный коэффициент плотности застройки для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов **2,8**;
- конфигурация земельного участка, на котором предполагается осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства, является неблагоприятной для застройки: нет возможности разместить требуемое количество парковочных мест

Земельный участок 63:09:0303070:567 под планируемую застройку свободен и находится в собственности ООО «Специализированный застройщик Бизнес Технологии в Инжиниринге», право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 19.01.2021г., номер регистрации 63:09:0303070:567-63/462/2021-9 (прил.2)

ООО «Специализированный застройщик Бизнес Технологии в Инжиниринге» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Комплекс жилых домов со встроенными нежилыми помещениями 2 этап строительства (поз. 2)

Площадь земельного участка составляет 8450 +/- 32 кв.м.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:567 сообщаем следующее:

**1. Об общей площади застройки, местах расположения объектов с описанием их расчетных параметров (общей площади объектов, этажности и т.д.).**

1.1. ООО «Специализированный застройщик Бизнес Технологии в Инжиниринге» планирует строительство на данном участке многоквартирного жилого дома со следующими характеристиками:

Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во	Примечание
Этажность	эт.	17	В т.ч. жилых этажей -16
Количество этажей (с учетом подвала)	эт.	18	
Площадь застройки	м2	1 438	1 438
Общая площадь здания (жилого дома со встроенными нежилыми помещениями)	м2	22 212,58	по внутреннему периметру наружных стен
Общая площадь здания с учетом балконов	м2	23 665,58	Без учета понижающего коэффициента
Всего квартир в доме, в т.ч.	ед.	332	
Площадь квартир в доме, в т.ч. Жилая площадь в доме	м2	14 509,85 6 009,77	
Общая площадь балконов	м2	1 478,15	Без учета понижающего коэффициента
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов без понижающего коэффициента)	м2	15 988,0	
Общая площадь цокольного этажа	м2	1 214,0	по внутреннему периметру наружных стен

## **2. О предельных параметрах разрешенного строительства. Сравнение расчетных параметров объекта с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами зоны Ж-4.**

2.1. 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, 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 –не подлежит ограничению.*

*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.*

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

Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	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	0,58	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение

Максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений	не подлежат ограничению настоящими Правилами	-	Соответствует
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	-	Соответствует
Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве	40%	17%	Соответствует
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве	1,4	2,8	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Предельное (минимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	9	18	Соответствует
Предельное (максимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	35	18	Соответствует
Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов (от уровня планировочной отметки земли до верха парапета)	26	49,7	Соответствует
Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов (от уровня планировочной отметки земли до верха парапета)	123	49,7	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	222	90	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение

Проект планировки указанной территории не разрабатывался.

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

- минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве;
- обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома.

### **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:

- конфигурация и размеры земельного участка;
- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

#### **3.1. Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений.**

На основании п.5 ст.15 ЖК РФ общая площадь жилых помещений состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Таким образом по данным проектной документации общая площадь жилых помещений для ж/д поз.2 составляет 14 509,85 кв.м. Площадь земельного участка - 8450 кв.м. Таким образом удельный показатель земельной доли для ж/д поз.2 составляет  $8450/14\ 509,85 = 0,58$ . Он ниже предельного параметра для зоны Ж4 в ПЗЗ г.о. Тольятти, равного 0,64.

Согласно приложения А, СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле:

$$y_{зд} = \frac{y_{зд18} \times 18}{H}$$

где- показатель земельной доли при 18 кв.м/чел (табл. прил. А);

H - расчетная жилищная обеспеченность, кв.м.

В г.о.Тольятти, принятая генеральным планом расчетная жилищная обеспеченность, составляет 30 кв.м. на 1 чел.

Нормативный удельный показатель земельной доли для 17-ти этажного ж/д равен  $0,67 \times 18 / 30 = 0,4$

Таким образом, удельный показатель земельной доли для жилого дома поз.2, равный 0,58, выше нормативного. Это означает, что запрашиваемое отклонение от минимальной площади земельного участка соответствует техническим регламентам.

### 3.2. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка.

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах жилой застройки, на которую не разрабатывался проект планировки территории.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б\* «Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон», а также региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области (п. 5.6) - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (**квартала**). ЗУ является частью территории, предназначенной для возведения комплекса жилых домов со встроенными нежилыми помещениями. На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 63:09:0303070:567 будет осуществлен II этап строительства- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (поз.2), расположенного по адресу: г. Тольятти, Центральный район, ул. Калмыцкая. Поэтому данный участок рассматривается в совокупности с остальными участками комплекса.

Строительство жилого комплекса предусматривается на четырех земельных участках:

- расположенном восточнее ЗУ с к.н. 63:09:0303070:565, на котором построен I этап строительства комплекса- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (поз.1);
- рассматриваемом земельном участке;
- расположенном западнее ЗУ к.н. 63:09:0303070:568, предназначенным для многоквартирной застройки;
- расположенном севернее ЗУ к.н. 63:09:0303070:1389, предназначенным для многоквартирной застройки.

Указанные земельные участки принадлежат на праве собственности, как ООО «БТИ», так и его единственному учредителю.

Площади земельных участков жилого комплекса равны:

- для ЗУ с к.н. 63:09:0303070:565 8754 кв.м;
- для ЗУ с к.н. 63:09:0303070:567 8450 кв.м;
- для ЗУ с к.н. 63:09:0303070:568 9790 кв.м;
- для ЗУ с к.н. 63:09:0303070:1389 6206 кв.м;

Общая площадь земельных участков под жилым комплексом составляет 33200 кв.м. Общая площадь зданий (с учетом балконов и лоджий) жилых домов поз.1 и поз.2 составляет 18018,32 кв.м. и 23665,58 кв.м. соответственно. Сумма общих площадей зданий- 41683,9кв.м.

Коэффициент плотности рассматриваемой застройки  $41683,9/33200=1,25$ .

Согласно региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области (табл. 5.3), а также градостроительных регламентов зоны Ж4 ПЗЗ г.о. Тольятти, максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве =1,4.  $1,25 < 1,4$ .

Таким образом, рассчитанный для рассматриваемой территории коэффициент плотности застройки земельного участка соответствует техническим регламентам.

### 3.3. Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома.

В жилом доме со встроенными нежилыми помещениями 2 этап строительства (поз. 2) планируется к размещению 332 квартиры. При этом требуемое правилами застройки г.о. Тольятти количество машино-мест составляет  $332 \times 2/3 = 222$  автомобиля. На рассматриваемом земельном участке возможно разместить 90 машино-мест. Согласно п.11.32 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», остальные 132 машино-места предусматриваются в пешеходной доступности не более 800 м. В данный радиус действия попадают стоянки торгового центра «Парк Хаус» (672 м), платные автостоянки севернее планируемого к строительству жилого дома поз.2, находящиеся в 145 и 250 метрах соответственно. Кроме того, собственник ЗУ с к.н. 63:09:0303070:1389- единственный акционер ООО «БТИ», предоставляет его для размещения автостоянки. (см. прил.3). Площадь участка- 6206 кв.м. При средней площади одной стоянки в 18 кв.м. требуется 2376 кв.м для 132 машино-мест. В случае необходимости, один только предоставляемый участок обеспечивает необходимое количество машино-мест с учетом всех необходимых проездов.

Таким образом, требуемое количество машино-мест обеспечивается без нарушения технических регламентов.

### 3.4. Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

Рассматриваемый земельный участок застраивается в составе комплекса зданий. С учетом комплексного освоения территории застройки 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 комплекса, затраты ложатся в долях на конкретный объект.

Кроме этого, учитывается как инженерно-техническая, так и экономическая (ценовой сегмент) составляющая объекта. Развитие комплекса требует вложений в инженерную инфраструктуру (общая длина сетей до точки присоединения к магистральным сетям, необходимость реконструкции сетей, необходимость строительства трансформаторных подстанций). В зависимости от этого варьируется количество квадратных метров жилья, которое предполагается получить с каждого из участков под домами комплекса.

Планируемый к строительству, на данном земельном участке, жилой дом относится к жилью эконом-класса, экономически целесообразным является строительство на данном земельном участке здания с характеристиками, указанными в п.2.2 настоящего проектного обоснования.

При соблюдении пунктов градостроительных регламентов, требующих отклонений от указанных предельных параметров ПЗЗг.о. Тольятти, в рамках земельного участка с к.н. 63:09:0303070:567, необходимо:

- либо уменьшение количества квартир в доме с 332 шт. до 135 шт. В результате разница составит 197 квартир. При существующей планировке это количество (потери) составляет 8610 кв.м. (59%) - общей площади жилых помещений и 13180 кв.м. (59%) общей площади здания. При этом жилой дом потеряет в инвестиционной привлекательности, станет достаточно затратным по земельным ресурсам, по инженерной инфраструктуре, по расходам на ПИР, что отрицательно скажется на стоимости квадратного метра и решении о строительстве объекта;

- либо размещение 222 парковочных мест на рассматриваемом земельном участке, что является невозможным в силу двух обстоятельств. **Первое** - это **нормативное расстояние от стоянок автомобилей до зданий и сооружений**, которые в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для жилых домов при размещении 222 машино-мест **принимается 35м**. При этом площади здания застройки жилого дома и полосы вокруг здания, в пределах которой невозможно разместить стоянки составит **13200 кв.м.** (габариты здания: 18м х 80м, габариты полосы вокруг здания ((35+18+35) х (35+80+35)м ). **Второе**- нормативная площадь под необходимыми парковками проездами, которая составит **7352 кв.м.**

Таким образом площадь участка при размещении 222 машино-мест составит **20552 кв.м.**, что существенно превышает площадь земельного участка с к.н. 63:09:0303070:567

**Вывод:** На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателей: минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве; обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома.

#### **4. О соблюдении 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 «Комплекс жилых домов со встроенными не жилыми помещениями 2 этап строительства (поз. 2) со следующими характеристиками, указанными на стр.2 проектного обоснования.

ООО «СКС» разработал эскизный проект (прил.1), содержащий основные технологические и конструктивные 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. Размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями считается возможным.

ООО «СТС», гл. инженер проекта

Т.М. Житлова

**Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" в 2021**

29. СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Разделы 1 (пункт 1.1), 6 (абзац первый пункта 6.1), 7 (пункт 7.1 (за исключением абзацев первого, третьего и примечания 1)), 8 (пункты 8.6 (за исключением абзаца первого), 8.9 (за исключением абзаца второго), 8.13 (за исключением абзаца первого), 8.14, 8.15 (за исключением абзаца второго), 8.18, 8.26), 9 (пункты 9.3, 9.5 - 9.11, 9.13, 9.20, 9.21, 9.27), 10 (пункт 10.3), 11 (пункты 11.4 (за исключением таблицы 11.1а), 11.5 (за исключением таблицы 11.2а), 11.6, 11.7, 11.9, 11.10, 11.12 (за исключением абзацев первого и второго), 11.14, 11.16, 11.21 - 11.25, 11.26 (за исключением абзаца девятого), 11.27, 11.29, 11.36, 11.38 - 11.41), 12 (пункты 12.4, 12.5, 12.14, 12.16, 12.18, 12.20, 12.21, 12.23 - 12.26, 12.29, 12.30 (за исключением второго предложения), 12.38, 12.39, 12.40 (за исключением второго предложения), 12.41 (за исключением абзаца второго)), 13 (пункты 13.1, 13.2, 13.4 - 13.6), 14 (пункты 14.6, 14.9 (за исключением абзаца первого), 14.14, 14.20, 14.21 (примечание 2), 14.23, 14.26 (за исключением примечания), 14.28).

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

11.32 В зонах жилой застройки следует предусматривать стоянки для хранения легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции - не более 1000 м. Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями настоящего свода правил (таблица 11.8 и приложение Ж). При наличии региональных нормативов градостроительного проектирования следует руководствоваться приведенными в них нормативными показателями. По табл получается  $1,2 \times 332 = 399$  м/мест

**Приложение Б\* Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон** - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала). Таблица Б.1 - Показатели плотности застройки участков территориальных зон. Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами  $K=1,2$ .

#### Примечания

1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов,

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не

учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.