

«Многоквартирный многоэтажный жилой дом»

**Земельный участок с кадастровым номером:
63:09:0101166:16, по адресу: Российская Федерация, Са-
марская область, г. Тольятти, Автозаводский район, рас-
положено восточнее здания, имеющего адрес: бульвар
Туполева, д. 17 "а".**

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**отклонения от предельных параметров разре-
шенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства**

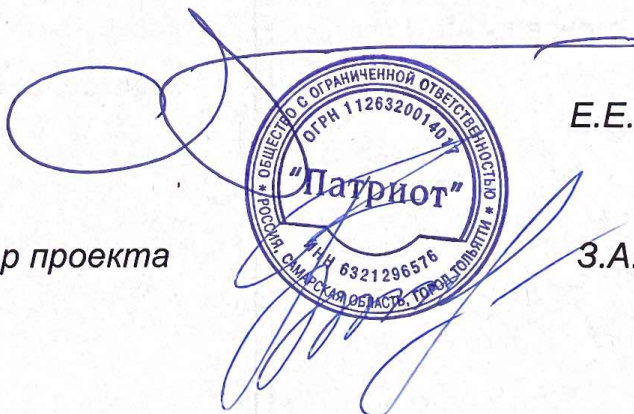
«Многоквартирный многоэтажный жилой дом»

**Земельный участок с кадастровым номером:
63:09:0101166:16, по адресу: Российская Федерация, Са-
марская область, г. Тольятти, Автозаводский район, рас-
положено восточнее здания, имеющего адрес: бульвар
Туполева, д. 17 "а".**

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**отклонения от предельных параметров разре-
шенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства**

Директор



Е.Е. Воронов

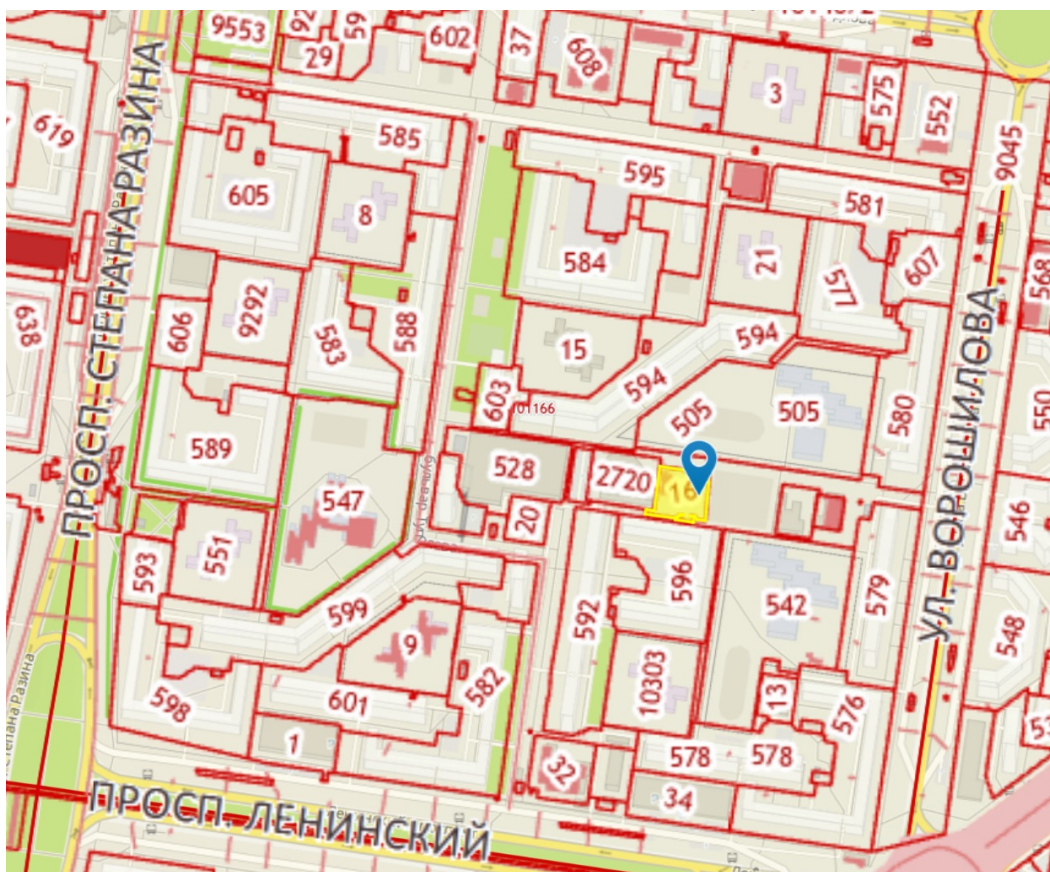
Главный инженер проекта

З.А. Борисик

Тольятти 2024 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Настоящее проектное обоснование подготовлено в целях рассмотрения администрацией городского округа Тольятти, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101166:16, - для размещения объекта капитального строительства: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом».



Согласно Карте градостроительного зонирования (Приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти (далее – Правила застройки)), земельный участок отнесен к территориальной зоне "Ж-4" – Зона многоэтажной жилой застройки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны «Ж-4» определены частью 4 статьи 37 Правил застройки, которая для многоэтажных многоквартирных домов при новом строительстве предусматривает следующие значения:

- 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 подлежат 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 (м) 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 - 40%;
- Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов - 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.

Фрагмент карты градостроительного зонирования.



Исходя из значений площади земельного участка (3321 м²) и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных частью 4 статьи 37 Правил застройки, проектируемое здание многоэтажного многоквартирного дома при новом строительстве должно иметь следующие максимальные параметры (технико-экономические показатели):

Наименование параметра	Значение параметра	Наименование показателя (ТЭП) объекта, регулируемого параметром	Значение показателя (ТЭП) объекта, регулируемого параметром
Минимальная площадь земельных участков	0,64 кв.м на 1 кв.м общей площади жилых помещений	Общая площадь жилых помещений (квартир)	5189,06 кв.м
Максимальный процент застройки	40 %	Площадь застройки здания	1325,40 кв.м
Максимальный коэффициент плотности застройки	1,4	Общая площадь здания	4649,40 кв.м
Минимальное количество этажей	этаж	этаж	9
Максимальное количество этажей	этаж	этаж	35

Таким образом, основным предназначением земельного участка является размещение на нем высотной (от 9-ти этажей) многоквартирной жилой застройкой, что обусловлено его нахождением в центре жилого микрорайона в пределах территориальной зоны «Ж-4» - Зона многоэтажной жилой застройки.

Сведения об объекте капитального строительства.

Объект капитального строительства представляет собой многоэтажный многоквартирный дом.

Основные технико-экономические показатели объекта:

	Показатель	Предельное значение град.регламента	Проектное значение объекта	Вывод о соответствии (отклонении) предельным параметрам
1	Площадь застройки (м ²)	1325,40	784,10	Соответствует
2	Общая площадь здания (м ²)	4649,40	7014,00	Отклонение
3	Количество жилых помещений	Не нормируется	110	Не нормируется
4	Общая площадь жилых помещений	5189,06	5345,6	Отклонение
5	Количество этажей	9-35	11	Соответствует
6	Обеспечение машино-местами в границах земельного участка	74	28	Отклонение

Исходя из технико-экономических показателей объекта капитального строительства и действительного градостроительного регламента территориальной зоны «Ж-4» следует, что размещение проектируемого объекта в границах земельного участка возможно при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в том числе:

- Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов – 2,1.

Формула для расчета: $K_{фпз} = S_{окс} / S_{з\text{у}}$, где:

- $K_{фпз}$ - фактический (требуемый) коэффициент плотности застройки земельного участка;
- $S_{окс}$ - Общая площадь объекта капитального строительства;
- $S_{з\text{у}}$ - Общая площадь земельного участка;

Расчет: $7014 \text{ м}^2 / 3321 \text{ м}^2 = 2,1$.

- Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принять из расчета 0,47 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

Формула для расчета: $Z_{мп} = S_{з\у} / S_{жп}$, где:

- $Z_{мп}$ - Фактическое отношение общей площади земельного участка к общей площади жилых помещений в составе объекта капитального строительства;
- $S_{жп}$ - Общая площадь жилых помещений в составе объекта капитального строительства;
- $S_{з\у}$ - Общая площадь земельного участка;

Расчет: $3321 \text{ м}^2 / 7014 \text{ м}^2 = 0,47$

- Обеспечение машино-местами от 28/110 количества квартир в доме в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома.

Альтернативный вариант обеспечения машино-местами: 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 – не рассматривается ввиду отсутствия утвержденного проекта планировки для рассматриваемой территории.

Формальный дефицит машино-мест (46 шт) фактически не повлечет за собой негативных последствий для среды обитания, зон и элементов благоустройства микрорайона, а также не создаст трудностей с парковкой личного автотранспорта граждан как уже проживающих в микрорайоне (квартале), так и для граждан – жителей проектируемого многоквартирного дома.

На прилегающей к земельному участку, за исключением южной стороны, не имеется жилой застройки. При этом, с западной стороны от земельного участка расположен комплекс зданий общественно-делового центра микрорайона, в который входят: Торгово-офисный центр «Статус», торгово-деловой комплекс «Вояж», супермаркет «Пятерочка» - кадастровые номера

земельных участков под перечисленными объектами: 63:09:0000000:2720, 63:09:0101166:10249, 63:09:0101166:528, 63:09:0101166:20.

Общественно-деловой центр микрорайона квартала обеспечен общедоступными парковочными местами в суммарном количестве не менее 120 машино-мест.

Сведения о существующих автомобильных парковках на прилегающей территории.

1. Специально организованная бесплатная автомобильная парковка на территории, прилегающей с юга к ТОЦ «Статус», включает в себя 15 машино-мест.

Информация о парковке

Парковка

Общедоступная • Бесплатная • 15 мест
53.521313° 49.304913°

Инфо Отзывы Фото

9-й квартал, Автозаводский район, Тольятти, Самарская область
[Показать на карте](#)

Бесплатная

Вместимость
Мест всего 15

Общие

Доступ	Общедоступная
Уровень	Наземная
Покрытие	Асфальт

2. Специально организованная бесплатная автомобильная парковка на территории, прилегающей с востока к ТДК «Вояж», включает в себя 25 машино-мест.

Информация о парковке

Парковка

Общедоступная · Бесплатная · 25 мест
53.521657° 49.303876°

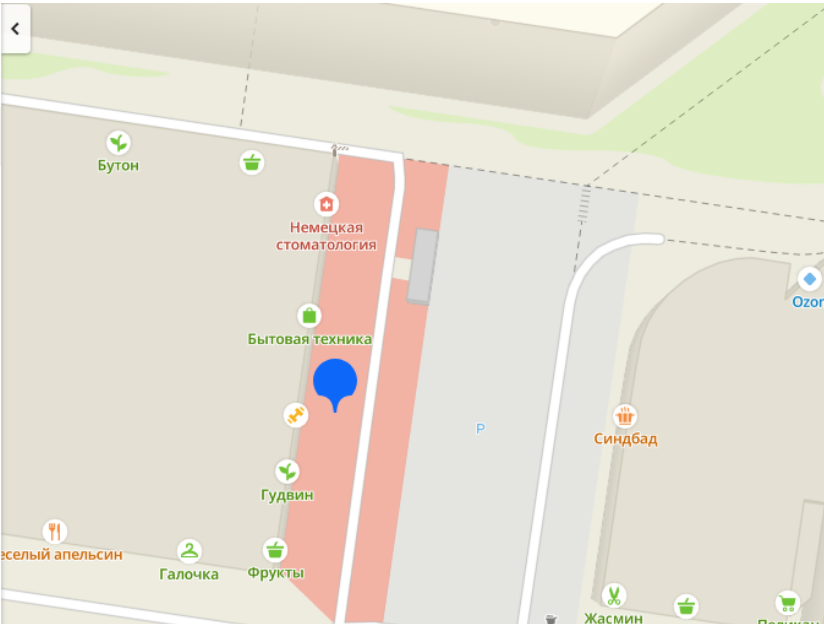
Инфо Отзывы Фото

9-й квартал, Автозаводский район, Тольятти, Самарская область
[Показать на карте](#)

Бесплатная

Вместимость
Мест всего 25

Общие
Доступ: Бесплатная
Уровень: Наземная
Покрытие: Асфальт



3. Специально организованная бесплатная автомобильная парковка на территории, прилегающей с юга к ТДК «Вояж», включает в себя 15 машино-мест.

Информация о парковке

Парковка

Общедоступная · Бесплатная · 15 мест
53.521263° 49.302735°

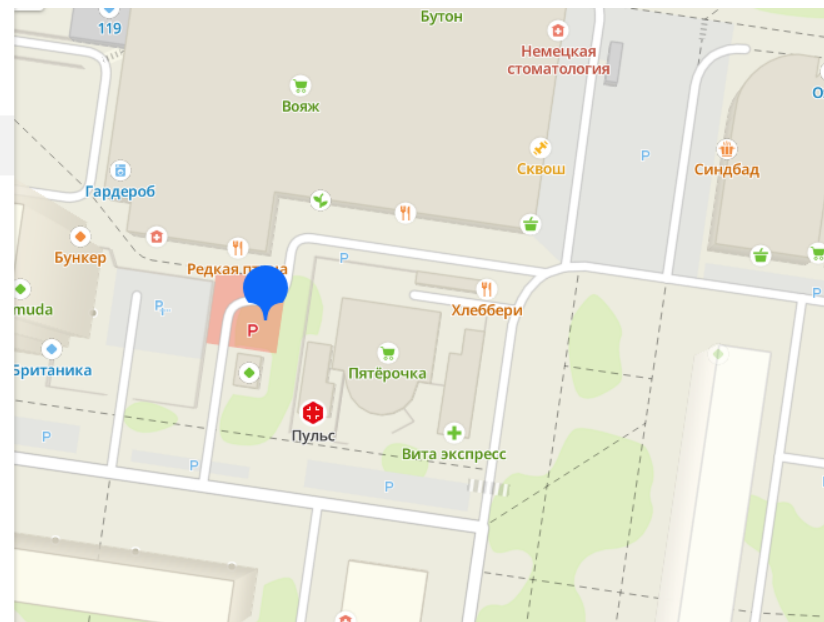
Инфо Отзывы Фото

9-й квартал, Автозаводский район, Тольятти, Самарская область
[Показать на карте](#)

Бесплатная

Вместимость
Мест всего 15

Общие
Доступ: Бесплатная
Уровень: Наземная
Покрытие: Асфальт



4. Специально организованная бесплатная автомобильная парковка на территории между ТОЦ «Статус» и ТДК «Вояж», включает в себя 45 машино-мест.

Информация о парковке

Парковка ТДК Вояж

Общедоступная • Бесплатная • 45 мест
53.521608° 49.304124°

Инфо Отзывы Фото

9-й квартал, Автозаводский район,
Тольятти, Самарская область

Показать на карте

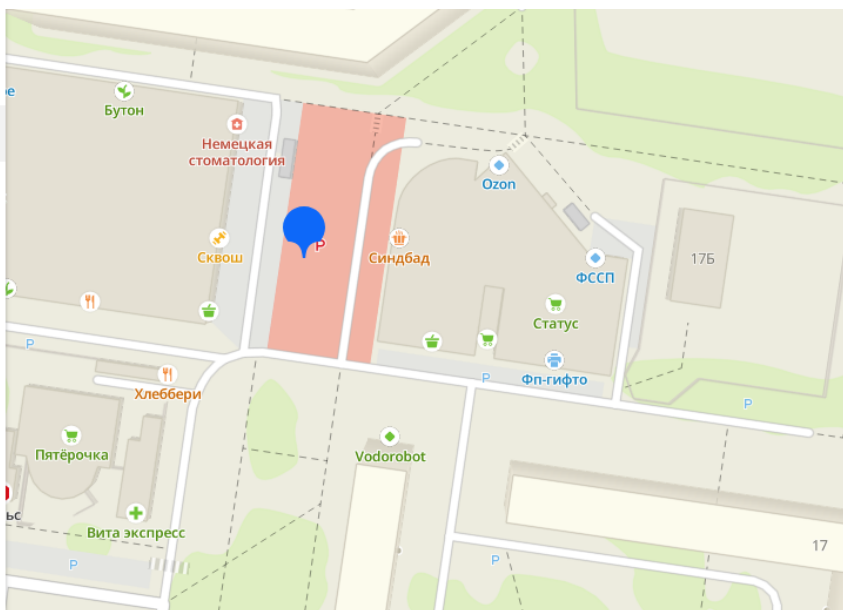
Бесплатная

Вместимость

Мест всего 45
Для инвалидов 5

Общие

Доступ: **Общедоступная**
Уровень: **Наземная**
Покрытие: **Асфальт**



5. Специально организованная бесплатная автомобильная парковка на территории, прилегающей с юга к ТДК «Вояж», включает в себя 8 машино-мест.

Информация о парковке

Парковка

Общедоступная • Бесплатная • 8 мест
53.521402° 49.303035°

Инфо Отзывы Фото

9-й квартал, Автозаводский район,
Тольятти, Самарская область

Показать на карте

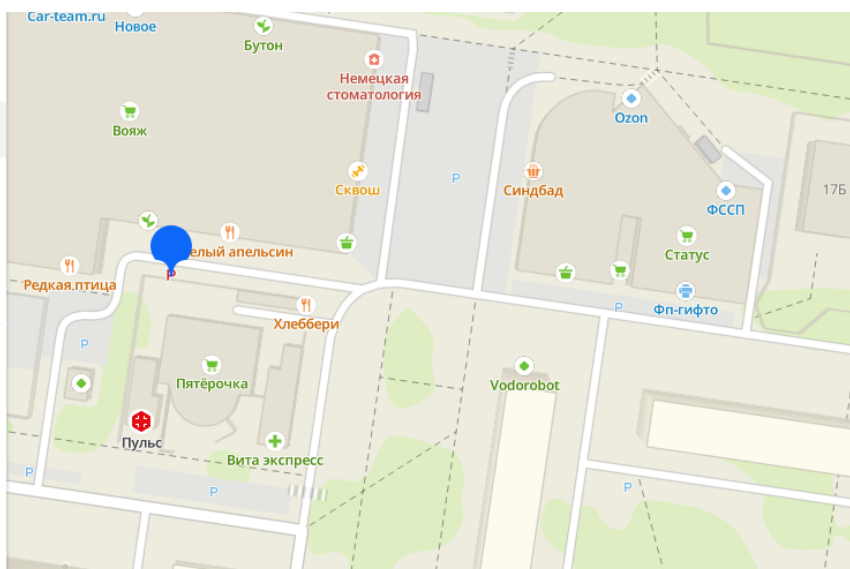
Бесплатная

Вместимость

Мест всего 8

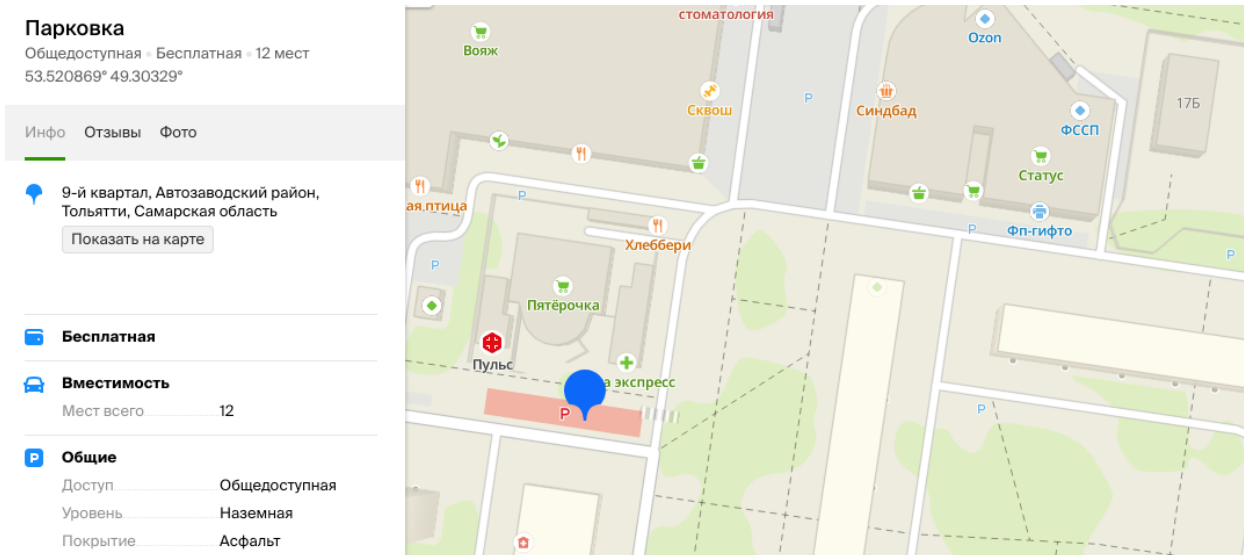
Общие

Доступ: **Общедоступная**
Уровень: **Наземная**
Покрытие: **Асфальт**



6. Специально организованная бесплатная автомобильная парковка на территории, прилегающей с юга к супермаркету «Пятерочка», включает в себя 12 машино-мест.

Информация о парковке



Перечисленные выше автомобильные парковки, включающие в себя 120 машино-мест, расположены на расстоянии не более 180 метров от земельного участка с проектируемым объектом, что в полном объеме обеспечивает потребности граждан – существующего и будущего населения рассматриваемой территории.

Таким образом, размещение рассматриваемого объекта капитального строительства с запрашиваемыми параметрами строительства, с отклонением от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, не создаст трудностей с размещением личного автотранспорта граждан как уже проживающих в микрорайоне (квартале), так и для граждан – жильцов проектируемого многоквартирного дома, а также не повлечет за собой негативных последствий для среды обитания, зон и элементов благоустройства микрорайона.

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.

В настоящем случае имеется несколько из приведенных в норме оснований для обращения заявителя за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию.

Под конфигурацией земельного участка понимается совокупность внутренних углов и горизонтальных проложений границ земельного участка.

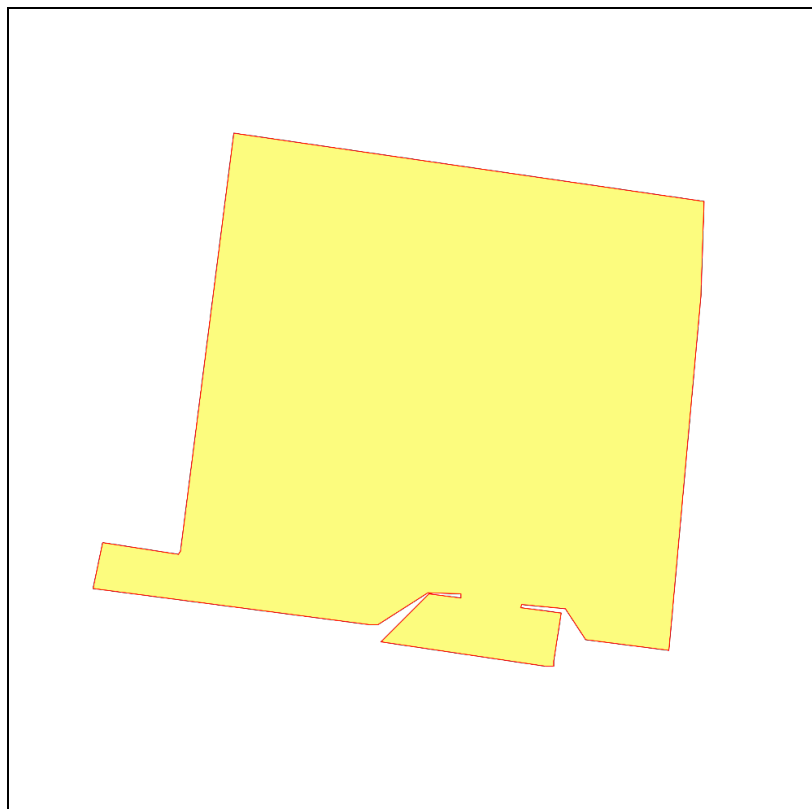
Рассматриваемый земельный участок имеет сложную конфигурацию, что выражается в:

- изломанности границ по южной границе земельного участка.
изломанность границ - специфическая конфигурация границ земельного участка (расположение поворотных точек границ), проявляющаяся в изломах и изгибах по линии границы земельного участка.
- многочисленных углах – характерные точки образуют 18 углов;
- наличии острых углов;
- вклинивание территорий общего пользования по южной границе земельного участка.

Вклинивание - расположение отдельных частей земельного участка и(или) земель вглубь другого земельного участка.

Конфигурация земельного участка приведена ниже на плане расположения характерных точек границ земельного участка.

План земельного участка



Определение вклинивания, изломанности границ также принято негативной характеристикой земельного участка на законодательном уровне, что отражено в частности в норме статьи 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Кроме того, приведенные выше характеристики земельного участка однозначно оказывают неблагоприятное влияние на основание земельного участка, поскольку создают ограничения в рациональном использовании земельных участков и препятствуют их оптимальной застройке, поскольку не допускают размещение объектов капитального строительства в непосредственной близости к границе земельного участка из-за технологической сложности размещения необходимых несущих конструкций.

основанное на членстве в Ассоциации саморегулируемой организации «Объединение изыскателей для проектирования и строительства объектов топливно-энергетического комплекса «Нефтегазизыскания-Альянс» (СРО-И-025-28012010);

- допуск к выполнению строительно-монтажных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, основанное на членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация «СредВолгСтрой» (СРО-С-027-12082009);

- дает заверения, что создание объекта капитального строительства: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0101166:16 - с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства: Минимальная площадь земельных участков для размещения многоэтажных многоквартирных домов принять 0,47 кв.м на 1 кв.м общей площади жилых помещений; Максимальный коэффициент плотности застройки принять 2,1; Обеспечение машино-местами в границах земельного участка принять 28/110 количества квартир в доме;

- возможно в соответствии с требованиями технических регламентов, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Главный инженер проекта



З.А. Борисик