|  |
| --- |
| Объект **ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**  **НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ЮЖНОГО ШОССЕ**  **И УЛ. ПОЛЯКОВА В АВТОЗАВОДСКОМ РАЙОНЕ**  **Г. ТОЛЬЯТТИ.**  **III очередь II этап.**  **Многоэтажный жилой дом № 6** |
| ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ  отклонения от предельных параметров разрешенного строительством, реконструкции объектов капитального строительства |
|  |
| 02.20/ К - ПО |
| Том 1 |

|  |  |
| --- | --- |
| Объект **ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**  **НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ЮЖНОГО ШОССЕ**  **И УЛ. ПОЛЯКОВА В АВТОЗАВОДСКОМ РАЙОНЕ**  **Г. ТОЛЬЯТТИ.**  **III очередь II этап.**  **Многоэтажный жилой дом № 6** | |
| ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ  отклонения от предельных параметров разрешенного строительством, реконструкции объектов капитального строительства | |
| 02.20/ К - ПО | |
| Том 1 | |
| Директор | Лукашевич Е.В. |
| Главный инженер проекта | Почекуев Д.А. |

**Содержание**

| **№ п/п** | **Наименование** | **Номер страницы** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Общие данные | 1 |
| 2 | Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства | 3 |
| 3 | Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства | 4 |
| 4 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 10 |
| 5 | Заверение проектной организации | 13 |
| 6 | Приложение – выписка из реестра членов СРО | 14 |

1. **Общие данные**

Данное проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительством, реконструкции объектов капитального строительства «Жилой комплекс на пересечении Южного шоссе и ул.Полякова в Автозаводском районе г.Тольятти. III очередь II этап. Многоэтажный жилой дом №6» выполнено в соответствии со следующими документами:

1. техническим заданием на проектирование (внесение изменений в проектную документацию), согласованным территориальным отделом Центрального округа Минсоцдемографии Самарской области.

2. проектной документацией шифр 02.20/К, разработанной ООО Специализированный застройщик «УНИСТРОЙРЕГИОН»

3. положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС» №77-1-4-0371-14 от 10.07.2014г.

4. положительным заключением экспертизы ООО «РусьСтройЭкспертиза» №77-2-1-3-0038-16 от 29.02.2016г.

5. положительным заключением экспертизы ООО «ГК РусьСтройЭкспертиза» №77-2-1-3-0005-17 от 26.01.2017г.

6. положительным заключением экспертизы ООО «СЕРТПРОМТЕСТ» №63-2-1-2-010286-2020 от 02.04.2020г.

7. разрешением на строительство объекта № RU63302000-701 от 21.10.2014г., выданным Мэрией г.о.Тольятти

8. градостроительным планом земельного участка № RU63302000-0000000000001469. Распоряжение заместителя мэра городского округа Тольятти № 9156-р15 от 31.12.2013г. «Об утверждении градостроительного плана земельного участка»;

9. Проектом планировки территории и проектом межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти, утвержденных Постановлением Администрации г.о.Тольятти №126-п/1 от 19.01.2018г.

10. Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденных решением Думы г.о.Тольятти №1059 от 24.12.2008г.

11. письмом Министерства строительства Самарской области №3/2880 от 29.04.2020г. об отказе в предоставление государственной услуги

2. **Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства**

Объект имеет прямоугольную форму размером в осях 112,22х12,59 м. и предназначен для постоянного проживания граждан.

Уровень ответственности зданий — нормальный;

Степень огнестойкости зданий — II;

Класс конструктивной пожарной опасности — С0

Класс функционального назначения — Ф1.3

В многоквартирном жилом доме располагаются с 1-го по 10-й этажи жилые 1, 2х и 3х комнатные квартиры и студии.

Объект имеет следующие технико-экономические показатели:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование ТЭП** | **Показатель** |
| 1 | Этажность здания | 10 |
| 2 | Количество этажей | 11 |
| 3 | Площадь застройки здания | 1767,0м2 |
| 4 | Объем строительный общий  в т. ч. ниже отм. 0.000 | 54626,6 м3  3636,6 м3 |
| 5 | Площадь жилого здания | 15796,88 м2 |
| 6 | Общая площадь квартир (с летними помещениями с уч. коэф. 0.5,03) | 10979,57 м2 |
| 7 | Общая площадь квартир (без летних помещений) | 10296,97 м2 |
| 8 | Количество квартир:  Студий  1 комнатных  2 комнатных  3 комнатных  Всего | 234  60  54  60  60 |
| 9 | Высота здания | 27,9 м |
| 10 | Количество машино-мест | 98 |
| 11 | Площадь участка | 0,9643га |

1. **Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Земельный участок предназначен для строительства объекта «Жилого комплекс на пересечении Южного шоссе и ул. Полякова в Автозаводском районе г. Тольятти. III очередь II этап. Многоэтажный жилой дом №6». Категория земель: земли поселений.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-4 – зоне многоэтажной жилой застройки. Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений

- многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения

Разрешенное использование: для многоквартирной застройки.

Общая площадь земельного участка 63:09:0102151:4815 выделенного под строительство в соответствии с градостроительным планом составляет 0,9643га.

Земельный участок имеет сложную конфигурацию не позволяет соблюсти требования Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти.

Уклон земельного участка с юга-востока на северо-запад, перепад отметок составляет от 74,30 м до 73,20. С северо- запада участок граничит с ранее запроектированной дорогой вдоль магистрального канала, с востока – с территорией существующего детского сада, с юго-запада – с ранее запроектированной красной линией улицы в жилой застройке, с юго-востока с территорией существующего жилого дома поз.5, с северо-востока – с территорией строящегося жилого дома №14 жилого комплекса «Южный бульвар».

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на участке отсутствуют.

Участок свободен от застройки.

Земельный участок в соответствии с Генеральным планом г.о.Тольятти расположен в зоне многоэтажной жилой застройки.

Разрешенные виды использования земельного участка - согласно ГПЗУ

– многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных

помещений делового, культурного и обслуживающего назначения.

Предельные размеры земельного участка объектов капитального строительства, предельное количество этажей не регламентировано, максимальный процент застройки в границах земельного участка при новом строительстве – 40%.

Земельный участок частично расположен в границе зоны с ограничениями прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Временные. Дата истечения срока действия временного характера – 29.10.2021г».

Генплан жилого дома №6 разработан в комплексе застройки жилого микрорайона на пересечении Южного шоссе и ул. Полякова Автозаводского района г. Тольятти и выполнен на топографической съемке в М 1:500 и исполнительной съемки на инженерные коммуникации. Жилой дом № 6 входит в III очередь застройки жилого комплекса, которая состоит из двух домов: дом № 5 и дом № 6.

Внешние автомобильные связи проектируемой территории осуществляются от Южного шоссе по улице Полякова и в перспективе по запроектированной ранее дороге вдоль магистрального канала.

Для вышеуказанных жилых домов, включенных в третью очередь строительства, ранее в составе жилого микрорайона произведены все расчеты по планировочной организации земельного участка, а именно: проезды и проходы, площадки для отдыха, детские площадки, хозяйственные площадки, места для парковки автомашин.

б) обоснование границ санитарно-защитных зон.

На территории жилого комплекса в данный момент отсутствуют объекты с негативным воздействием на среду.

При проектировании учтены санитарные разрывы от площадки ТБО (20м) до нормируемых объектов.

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом.

- Согласно градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования земельного участка (зона Ж-4), строительство многоэтажного жилого дома N6 не противоречит действующими Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденных решением Думы от 24.12.2008г. №1059 в редакции от 20.05.2020г. №554.

г) технико-экономические показатели земельного участка:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателей | Проектное значение | Баланс |
| Общая площадь участка в границах  межевания, га | 0,9643 | 100 % |
| Площадь застройки, м² | 1767 | 18% |
| Площадь покрытий, м² | 5747 | 60% |
| Площадь озеленения, м² | 2129 | 22% |

д) описание решений по благоустройству территории

На территории участка запроектированы проезды и пешеходные тротуары с твердым покрытием, озелененные участки, детские площадки, площадка для занятий физкультурой, площадка для отдыха взрослого населения, хозяйственные площадки, площадки для парковки транспорта; размещение сертифицированных МАФ (скамьи, урны, осветительное оборудование, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок).

На данную территорию разрабатывался проект планировки, расчет площадок был выполнен на весь жилой комплекс. Размещение площадок благоустройства определено проектом жилого комплекса.

Схема планировочной организации участка, характеристики внутриплощадочных проездов приняты с учетом противопожарных требований. Вокруг дома предусмотрены проезды шириной 6 м.

Проектом предусмотрены мероприятия удобного передвижения маломобильных групп населения (МГН) по территории. Все пересечения пешеходных дорожек выполнены в одном уровне. В местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью дороги запроектирована укладка утопленного бортового камня, с устройством пологого пандуса.

Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не превышает 0,015 м, ширина втопленного бордюра не менее 1м.

На площадках временной парковки легковых машин предусмотрены 10 м/мест для инвалидов, не менее 10% от общего числа 88 м/мест, согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001).

з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства

Участок, отведенный под строительство, размещен в северо-восточной части жилого комплекса и разделен на следующие зоны: зона застройки, зоны, отведенные для соответствующих площадок, для проезда транспорта и парковки, для пешеходов, озелененные участки, игровые.

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов капитального строительства

На территории жилого комплекса запланировано шесть основных въезда и выезда: три въезда-выезда – в северо-западной части жилого комплекса, два въезда-выезда – в южной части жилого комплекса и один въезд-выезд – в восточной части жилого комплекса.

Для организации внешнего и внутреннего проезда, проектом предусматривается устройство автомобильных дорог, проездов и площадок с твердым покрытием из асфальтобетона и установкой бортового камня.

Требуемое кол-во машино-мест на жилой дом №6 должно составлять согласно требованиям ГПЗУ - 2/3 от количества квартир:

2х234квар.:3=156 м/места. Проектной документацией шифр 02.20/К, получившей положительное заключение экспертизы, предусмотрено 88м/мест и 10 м/мест для МГН, всего 98м/мест. Недостающие машино-места размещаются за границами участка на территории коммунальных зон, предусмотренных проектом планировки.

Размещение машино-мест жилого дома №6 полностью удовлетворяют требованиям п.2.6 Хранение личного автотранспорта Том 1 Проекта планировки территории микрорайона «Калина», где:

Согласно п. 6.33 СП 42.13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Региональным нормам градостроительного проектирования Самарской области на селитебных территориях и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных автомобилей при пешеходной доступности не более 800м.

Число мест хранения автомобилей определено исходя из уровня автомобилизации на расчетный период до 2025 г. - 420 автомобилей на 1 тысячу жителей, или 8400 машино-мест на микрорайон. Исходя из 90% обеспеченности расчетного парка автомобилей, необходимое количество машиномест на открытых и закрытых парковках составляет 7560.

Проектом предусмотрена организация парковок на территории микрорайона в количестве 2/3 от числа квартир, что составляет 12000\3х2=8000 машиномест.

При дальнейшем проектировании, дефицит парковочных мест может быть покрыт за счет использования свободных мест (в радиусе 800м) расположенных в гаражных комплексах в южной части микрорайона (вдоль ул. Офицерской) мощностью 3500 машиномест и автостоянок в северной части микрорайона мощностью 1200 машиномест.

Территория микрорайона «Калина» полностью обеспечивается машиноместами.

А также соответствует требованиям Правилам землепользования и застройки г.о.Тольятти статье 37 п.11. 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.

(п. 4 в ред. Решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 21.12.2016 N 1300)

**4.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

В соответствии со статьей 37. Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки. Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти:

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

10296,97\*0,64=6590,1 кв.м.

Вывод: земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102151:4815 площадью 9643 кв.м. соответствует требованиям ст.37 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти.

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

10296,97\*1,04=10708,8 кв.м.

Вывод: земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102151:4815 площадью 9643 кв.м. соответствует требованиям ст.37 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти.

3. *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.

*4. Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов* - 9 - 35;

Согласно технико-экономическим показателям проектной документации шифр 02.20/К объекта «Жилой комплекс на пересечении Южного шоссе и ул.Полякова в Автозаводском районе г.Тольятти. III очередь II этап. Многоэтажный жилой дом №6» количество этажей составляет - 10.

Вывод: объект соответствует требованиям ст.37 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти.

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

Согласно технико-экономическим показателям проектной документации шифр 02.20/К объекта «Жилой комплекс на пересечении Южного шоссе и ул.Полякова в Автозаводском районе г.Тольятти. III очередь II этап. Многоэтажный жилой дом №6» высота здания составляет - 27,9.

Вывод: объект соответствует требованиям ст.37 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти.

6. *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%;

1767 / 9643=0,2

Вывод: земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102151:4815 площадью 9643 кв.м. соответствует требованиям ст.37 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти.

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

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади участка.

В соответствии с примечанием 2 к Таблице Б.1 - Показатели плотности застройки участков территориальных зон Приложения Б. Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N 1, 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.

Т.е. для определения площади этажей площадь застройки умножается на количество надземных этажей.

1767\*10 / 9643=1,83

Согласно Проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона «КАЛИНА» в Автозаводском районе города Тольятти (Том I Проект планировки территории. Основная часть. Таблица 2.4 Основные технико-экономические показатели, Графическая часть. Утверждаемая часть. Лист 1) коэффициент плотности застройки (для квартала К-I = 1,29). Проектируемый объект, располагается в вышеуказанном квартале.

Несмотря на то, что земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102151:4815 входит в состав квартала K-I микрорайона «Калина», где установлен единый коэффициент плотности застройки 1,29, просим предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительством, реконструкции объектов капитального строительства «Жилой комплекс на пересечении Южного шоссе и ул.Полякова в Автозаводском районе г.Тольятти. III очередь II этап. Многоэтажный жилой дом №6» для получения государственной услуги о внесении изменений в разрешение на строительство от 21.10.2014г. №RU63302000-701.

**5. Заверение проектной организации**

Проектное обоснование соответствует градостроительному плану земельного участка, заданию на проектирование, градостроительным регламентам, техническим регламентам, в том числе устанавливающим требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасному использованию прилегающих к ним территорий.

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Почекуев Д.А.