



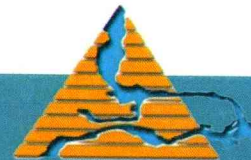
Регистрационный номер записи в гос. реестре СРО -П-085-15122009 от 15.12 2009г.

Заказчик - Жилищно-строительный кооператив «ВИКТОРИЯ»

**"Жилые дома переменной этажности с инженерно-техническим  
обеспечением в границах отведенной территории ул. 40 лет Победы 5,  
Автозаводского района г. Тольятти"**

**08\_2020-ЭП**

**2020г.**



Регистрационный номер записи в гос. реестре СРО -П-085-15122009 от 15.12 2009г.

Заказчик - Жилищно-строительный кооператив «ВИКТОРИЯ»

"Жилые дома переменной этажности с инженерно-техническим обеспечением в границах отведенной территории ул. 40 лет Победы 5, Автозаводского района г. Тольятти"

"Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта: Жилые дома переменной этажности по ул. 40 лет Победы, 5 напротив 17 квартала Автозаводского района г. Тольятти очереди Р2, Р3, Р4 (на участке с кадастровым номером 63:09:0000000:9428)"

«Градостроительное обоснование»

08\_2020-ЭП

Том 1

Главный инженер проекта



А. А. Кузин

2020г.



## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА.

1. Введение.....	Ошибка! Закладка не определена.
2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства.....	3
3. Планируемые к соблюдению показатели.....	6
4. Функциональное назначение объекта капитального строительства..	7
5. Требования технического регламента.....	7
6. Вывод.....	8
7. Приложения.....	8
7.1. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории..	9
7.2. Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, подготовленный ООО "М-Строй".	10
7.3. Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (документы о правах на земельный участок).....	11
7.4. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ..	12

Взам. инв. №	Подпись и дата										
Инв. № подл.								08 2020-ЭП			
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
		Глав. Арх.	Яковлев П.И.					"Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта: Жилые дома переменной этажности по ул. 40 лет Победы, 5 напротив 17 квартала Автозаводского района г. Тольятти очереди Р2, Р3, Р4 (на участке с кадастровым номером 63:09:0000000:9428)"	Стадия	Лист	Листов
		Разработал	Шталтовая.						ЭП	1	1
									ГУП СО институт Террниигражданпроект		

## 1. Введение.

В целях исполнения статьи 36 Жилищного кодекса РФ для соблюдения прав иных участников долевого строительства комплекса жилых домов в границе участка 63:09:0000000:9428 очереди Р2, Р3, Р4 планируется достройка переменной этажности с инженерно-техническим обеспечением в границах отведенной территории по ул. 40 лет Победы, 5 напротив 17 квартала Автозаводского района г. Тольятти очереди Р2, Р3, Р4. На земельном участке располагаются объекты незавершенного строительства – многоквартирные жилые дома (секции Р2, Р3, Р4), включенные постановлением Правительства Самарской области от 13.07.2011 №329 в Перечень проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области. Строительство осуществлялось на основании выданного мэрией городского округа Тольятти разрешения на строительство от 17.06.2008 № RU 63302000-65. В соответствии с соглашением о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов жилищно-строительного кооператива «Виктория» от 31.12.2019 застройщиком определена некоммерческая организация – фонд «Самарский региональный фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Фактически на земельном участке также располагаются другие объекты незавершенного строительства. Территория строительства ограничена по площади ввиду плотной застройки и дополнительные земельные участки, возможные к использованию в качестве площадки, отводимой под строительство, включая благоустройство и парковки, фактически отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							08 2020-ЭП			
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
			Глав. Арх.	Яковлев П.И.				"Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта: Жилые дома переменной этажности по ул. 40 лет Победы, 5 напротив 17 квартала Автозаводского района г. Тольятти очереди Р2, Р3, Р4 (на участке с кадастровым номером 63:09:0000000:9428)"	Стадия	Лист	Листов	
			Разработал	Шталтовая.			ЭП		1	7		
							ГУП СО институт Террниигражданпроект					

## 2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства.

ООО «М-Строй» в рамках муниципального контракта № 962-дг от 09.10.19, был разработан проект планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти, в границы разработки которого вошел земельный участок с кадастровым номером 63:09:0000000:9428, предназначенный для достройки очередей Р2, Р3, Р4. Вышеуказанный проект планировки и проект межевания прошел все необходимые согласования и находится в стадии проведения публичных слушаний в соответствии с статьей 45 Градостроительный кодекс Российской Федерации.

В проекте планировки учтены функционально-планировочная организация территории ее социально-экономическое развитие, планируемая численность и занятость населения, структура жилищного фонда, развитие объектов социально-культурной сферы и общественных территорий, транспортная инфраструктура и места хранения автомобильного транспорта.

Исходя из данных проекта планировки хранение индивидуального транспорта на территории осуществляется на приобъектных парковках, на придомовых территориях, на многоэтажных и придомовых подземных автостоянках. Общее количество мест хранения для данного квартала составляет 1560 машиномест.

Для определения расчётного парка автомобилей принят указанный в генеральном плане Тольятти уровень автомобилизации на расчетный срок – 420 автомобилей на 1000 жителей с учётом других индивидуальных транспортных средств, приведённых к одному расчётному виду – легковому автомобилю.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	

8/20-AP2

Учитывая пиковое количество население квартала, прогнозируемо достигаемое в ближайшие несколько лет в 12,68 тыс. человек, расчётный парк автомобилей составит 5,33 тыс. автомобилей. Необходимое количество мест постоянного хранения автотранспорта жителей квартала составит 4,79 тыс. машиномест (исходя из расчёта 90% обеспеченности расчётного парка автомобилей необходимым количеством машиномест на открытых и закрытых стоянках постоянного хранения).

Таким образом, дефицит мест постоянного хранения составит  $4,79 - 1,56 = 3,23$  тыс. машиномест.

В связи с отсутствием территориальных резервов в пределах квартала 17А, размещение новых автостоянок постоянного хранения транспорта не предусматривается. Необходимые резервы для размещения автостоянок необходимо предусмотреть на стадии подготовки генерального плана города за пределами квартала.

Достройка очередей Р2, Р3, Р4 расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0000000:9428 будет осуществляться поэтапно и независимо от достройки других объектов незавершенного строительства, расположенных на вышеуказанном земельном участке, для чего этот земельный участок предполагается в последующем разделить на части. Участок имеет сложную конфигурацию, что также осложняет строительство и соблюдение параметров застройки установленных ПЗиЗ г.о. Тольятти.

В связи с выше изложенным для достройки очередей Р2, Р3, Р4, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0000000:9428 и осуществления экономически целесообразной застройки необходимо предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленные ПЗиЗ г.о. Тольятти в части обеспечения машиноместами, предельных размеров земельного участка и коэффициента плотности.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					8/20-AP2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

### 3. Планируемые к соблюдению показатели.

Расчет градостроительных параметров по объекту: Жилые дома переменной этажности с инженерно-техническим обеспечением в границах отведенной территории по ул. 40 лет Победы, 5 напротив 17 квартала Автозаводского района г. Тольятти очереди Р2, Р3, Р4 ( на участке с кадастровым номером 63:09:0000000:9428, ЖСК "Виктория")

№ п/п	Градостроительный параметр	Расчет (Показатель согласно ПЗиЗ)	З/у под Р2 (S= 4566 м2)	З/у под Р3, Р4 (S=10790 м2)
1	Функциональная зона		Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки	Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки
2	Предельные размеры земельного участка	MIN: из расчета 0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений; MAX: из расчета 1,04 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений;	$S = 4566 \text{ м}^2$ - соответствует Min $0,64 \cdot 4480 = 2867,2$ Max $1,04 \cdot 4480 = 4659,2$	$S = 10790 \text{ м}^2$ - не соответствует Min $0,64 \cdot 9708 = 6213$ Max $1,04 \cdot 9708 = 10096$
3	Предельная высота	Многоквартирных многоэтажных жилых домов - 26 - 123	Высота секции Р2 - 27,8 м соответствует (разрез из раздела "Жилой комплекс на территории бывшей в.ч.")	Высота секций Р3,Р4~42 м соответствует (ОПЗ)
4	Количество этажей	Многоквартирных многоэтажных жилых домов - 9 – 35	соответствует 8+подземный гараж (ОПЗ)	соответствует 14+2(подвал)+1 (тех. этаж) (ОПЗ)

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	8/20-AP2	Лист

5	Процент застройки	Отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. <i>При новом строительстве - 40%</i> <i>При реконструкции - 60%</i>	<i>соответствует</i> <b>общ. Sзастройки=1 048,98/</b> 4566=0,23 23% (ОПЗ)	<i>соответствует</i> <b>общ. Sзастройки=1 1362/</b> 10790=0,13 13% (ОПЗ)
6	Коэффициент плотности	Отношение площади всех этажей зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади участка (%) <i>При новом строительстве - 1,4;</i> <i>При реконструкции - 1,8</i>	<b>Получение отклонений</b> Площадь квартир: 9440/4566=2,07 (ОПЗ)	<b>Получение отклонений</b> Площадь квартир: 23154/10790=2,15 (ОПЗ)
7	Машиноместа	Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме	<b>Получение отклонений</b> квартир - 49 машино-мест - 17 17/49=1/4	<b>Получение отклонений</b> квартир - 155 машино-мест - 46 46/155=1/4

#### 4.Функциональное назначение объекта капитального строительства.

На земельном участке располагаются объекты незавершенного строительства – многоквартирные жилые дома (секции Р2, Р3, Р4). Строительство осуществлялось на основании выданного мэрией городского округа Тольятти разрешения на строительство от 17.06.2008 № RU 63302000-65.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Лист
						8/20-AP2



### 5. Требования технического регламента.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонения от предельных параметров при размещении объекта Жилые дома переменной этажности с инженерно-техническим обеспечением в границах отведенной территории по ул. 40 лет Победы, 5 напротив 17 квартала Автозаводского района г. Тольятти очереди Р2, Р3, Р4 (на участке с кадастровым номером 63:09:0000000:9428) соответствует требованиям действующих технических регламентов и градостроительного законодательства.

### 6. Вывод.

На земельном участке с кадастровым номером 63:09:0000000:9428 для достройки очередей Р2, Р3, Р4 требуется получение отклонения от предельных параметров установленных ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ утвержденных решением N 1059 от 24 декабря 2008 г ДУМЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ в части обеспечения машиноместами, предельных размеров земельного участка и коэффициента плотности.

### 7. Приложения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					8/20-AP2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

8/20-AP2

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

01.07.2020      № 1225  
(дата)                      (номер)

### Саморегулируемая организация «Приволжская региональная ассоциация архитекторов и проектировщиков» (СРО «ПРААП»)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации

443010, г. Самара, ул. Фрунзе, д. 130      [www.proap-sro.ru](http://www.proap-sro.ru)

Регистрационный номер записи  
в гос. Реестре СРО-П-085-15122009 от 15.12.2009

выдана Государственному унитарному предприятию Самарской области институт  
"ТеррНИИГражданпроект"

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Государственное унитарное предприятие Самарской области институт "ТеррНИИГражданпроект" (ГУП СО институт "ТеррНИИГражданпроект")
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	6315801870
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1026300965712
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	443100, г. Самара, ул. Галактионовская, 132
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	-

Наименование		Сведения
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	рег. № 15	
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	15.06.2009	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.06.2009, Протокол № 5 Внеочередного общего собрания членов НП "ПРОАП"	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	15.06.2009	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. <u>Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право</u> выполнять инженерные изыскания, <u>осуществлять подготовку проектной документации</u> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос <u>объектов капитального строительства по договору подряда на</u> выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
23.12.2009	19.03.2013	-
3.2. <u>Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на</u> выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, <u>и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда</u> (нужное выделить):		
а) первый	-	
б) второй	-	
в) третий	V до 300 000 000 рублей	
г) четвертый	-	
д) пятый*	-	
е) простой*	-	
*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство		



Наименование	Сведения
<p>3.3. <u>Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):</u></p>	
а) первый	-
б) второй	-
в) третий	V до 300 000 000 рублей
г) четвертый	-
д) пятый*	-
<p>*заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство</p>	
<p>4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:</p>	
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	-
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ*	-
<p>* указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия</p>	

Генеральный директор СРО «ПРААП» \_\_\_\_\_  В.И. Жуков

