

Заказчик: ООО "Сентябрь-два"

*«Жилой дом с нежилыми помещениями, расположенный по адресу:  
Самарская обл., г. Тольятти, Комсомольский район, юго-восточнее пересечения  
ул. Коммунистическая и ул. Матросова».*

*Градостроительное обоснование*

*10-2020-ЭП*

<i>Изм.</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>

# ЭКСПЕРТ Проект

Общество с Ограниченной  
Ответственностью  
«Эксперт-Проект»

Свидетельства № СРО-П-014-05082009-63-0026

Заказчик: ООО «Сентябрь-два»

«Жилой дом с нежилыми помещениями, расположенный по адресу:  
Самарская обл., г. Тольятти, Комсомольский район, юго-восточнее пересечения  
ул. Коммунистическая и ул. Матросова».

Градостроительное обоснование

10-2020-ЭП

Инв. №:



Главный инженер проекта:

Фишич А.В.

Микряков С.В.

Взам инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	674.2

Изм	№ док	Подп	Дата

2020 г.

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
10-2020-ЭП	1. Введение	3
	2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства	4
	3. Планируемые к соблюдению показатели	6
	4. Требования технического регламента	7
	5. Вывод	8
	6. Приложения.	8
	6.1. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	9

Согласовано

Взам инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл. 674.2

						10-2020-ЭП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			
Разраб.		Зиновьева				Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.						П	1	1
ГИП		Микряков				Содержание тома		
Н. контр.		Коренченко				ООО "Эксперт-Проект"		

## 1. Введение

В целях исполнения статьи 36 Жилищного кодекса РФ для соблюдения прав иных участников долевого строительства жилого дома с нежилыми помещениями в границах участков 63:09:0202052:71; 63:09:0202052:884 планируется достройка жилого дома состоящего из трех разной этажности блоков А, Б, В со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой в границах отведенной территории по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Комсомольский район, юго-восточнее пересечения ул. Коммунистическая и ул. Матросова". На земельных участках располагается объект незавершенного строительства – Жилой дом с нежилыми помещениями, включенный постановлением Правительства Самарской области от 13.07.2011 №329 в Перечень проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области.

Общая площадь земельных участков составляет 7982 кв.м., в том числе площадь участка 63:09:0202052:71 составляет 6095 кв.м, площадь участка 63:09:0202052:884 составляет 1887 кв.м.

Строительство осуществлялось на основании выданного мэрией городского округа Тольятти разрешения на строительство от 15.11.2010 № RU 63302000-204.

В соответствии с соглашением о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов ООО «Сентябрь – два» от 31.12.2019 №ФЗП-28/448-19 застройщиком определена некоммерческая организация – фонд «Самарский региональный фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Территория строительства ограничена по площади ввиду плотной застройки и использование дополнительных земельных участков, возможных к использованию в качестве площадки, отводимой под строительство, включая благоустройство и парковки, не представляется возможным в связи с установленными градостроительными нормами.

10-2020-ЭП.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				
Разраб.		Зиновьева		<i>Зу</i>		Текстовая часть.	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.							П	1	8
ГИП		Микряков		<i>Микряков</i>			ООО "Эксперт-Проект"		
Ч. контр.		Коренченко		<i>Коренченко</i>			ЭКСПЕРТ Проект		

Согласовано

Взам инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.  
674.2

По предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0202052:71; 63:09:0202052:884 сообщаем следующее:

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

2.1. Функциональное назначение предполагаемого к застройке объекта капитального строительства многоквартирный жилой дом с основными технико-экономическими показателями:

Площадь застройки (на уровне цоколя здания)	м.кв.	2 156
Площадь застройки (включая подземную автостоянку)	м.кв.	4 456
Общая площадь здания	м.кв.	29 559,12
общая площадь квартир	м.кв.	17 858,16
Строительный объем здания,	м.куб	107 314,00
Количество этажей:		
Блок А	этаж	12
Блок Б	этаж	15
Блок В	этаж	19
Количество квартир всего	квартира	255
Площадь земельного участка	м.кв.	7 982,00

Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области, утвержденным решением Тольяттинской городской Думы от 25.05.2018г. №1756, предусмотрено размещение на данных земельных участках объектов жилой застройки.

Согласно Карте градостроительного зонирования (Приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти), земельные участки отнесены к территориальной зоне "Ж-4" – Зона многоэтажной жилой застройки, градостроительный регламент которой содержится в статье 37 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти.

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) относится к основному виду разрешенного использования земельных участков указанной территориальной зоны.

**Вывод:** размещение объекта капитального строительства с функциональным назначением «многоквартирный жилой дом» является основным видом разрешенного использования земельных

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	674.2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10-2020-ЭП

*участков и объектов капитального строительства, в связи с чем, для его размещения не требуется дополнительных согласований и разрешений.*

*2.2. Предельные размеры земельного участка и параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства, по своему функциональному назначению отвечающих 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 разрешённого 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 – принимается из расчета 1,04 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.*
- 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%;*

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	674.2

- 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.

### 3. Планируемые к соблюдению показатели.

Расчет градостроительных параметров по объекту: " Жилой дом с нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Комсомольский район, юго-восточнее пересечения ул. Коммунистическая и ул. Матросова"  
(на участке с кадастровым номером 63-09-0202052-71; 63-09-0202052-884, ООО "Сентябрь-два")

№ п/п	Градостроительный параметр	Расчет (Критерии по действ. ПЗУЗ)	Статус по актуальному ГПЗУ з/у: 63-09-0202052-71 з/у: 63-09-0202052-884	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Функциональная зона	Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки – з/у: 63-09-0202052-71 – з/у: 63-09-0202052-884	Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки – з/у: 63-09-0202052-71 – з/у: 63-09-0202052-884	Соответствует
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;	$S = 7\,982 \text{ м}^2$ Min $0,64 \times 17\,858,16 = 11\,429,2$ Max $1,04 \times 17\,858,16 = 18\,572,5$ (РС)	Отклонение. требуется получение разрешения на отклонение
3	Предельная высота	Многоквартирных многоэтажных жилых домов – 26 – 123	Блок А (11 эт) – 33,36м Блок Б (14 эт) – 42,36м Блок В (17 эт) – 53,15м (РС + ПЗГЭ 2014)	Соответствует

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	674.2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

10-2020-ЭП

4	Количество этажей	Многоквартирных многоэтажных жилых домов – 9 – 35	Блок А = 11 эт + подземная парковка Блок Б = 14 эт + подземная парковка Блок В = 17 эт + подземная парковка (ПЗГЭ 2014)	Соответствует
5	Процент застройки	Отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. При новом строительстве – 40% При реконструкции – 60%	общ. Застройки (включая подземную парковку) = 4 456 м <sup>2</sup> (ПЗГЭ 2014) $4\,456 / 7\,982 = 0,56 \times 100\% = 56\%$	Отклонение. требуется получение разрешения на отклонение.
6	Коэффициент плотности	Отношение площади всех этажей зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади участка (%) При новом строительстве – 1,4; При реконструкции – 1,8	общ. С здания = 29 559,12 м <sup>2</sup> $29\,559,12 / 7\,982 = 3,7$	Отклонение. требуется получение разрешения на отклонение
7	Машиноместа	Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме	1/5 Квартир 255 Машино-мест 89	Отклонение. требуется получение разрешения на отклонение

#### 4. Требования технического регламента.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонения от предельных параметров при размещении объекта: Жилой дом с нежилыми помещениями, в границах отведенной территории юго-восточнее пересечения ул. Коммунистической и ул. Матросова Комсомольского района г. Тольятти (на участках с кадастровыми номерами 63:09:0202052:71; 63:09:0202052:884) соответствует требованиям действующих технических регламентов и градостроительного законодательства.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.	674.2						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	10-2020-ЭП	Лист
							5

### 5. Вывод.

На земельных участках с кадастровыми номерами з/ц: 63:09:0202052:71; з/ц: 63:09:0202052:884 для достройки Жилого дома с нежилыми помещениями 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, процента застройки и коэффициента плотности.

### 6. Приложения

Инв. № подл. 674.2	Подпись и дата	Взам инв. №							10-2020-ЭП	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		6

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

01.10.2020

(дата)

1803-2020

(номер)

Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональное объединение проектных организаций"  
(СРО А «МОПО»)

(полное и сокращенное наименования саморегулируемой организации)

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

(тип саморегулируемой организации)

430005, Российская Федерация, Республика Мордовия, город Саранск, улица Кавказская, дом 1/2,  
сайт: <http://www.nr-moro.ru>, электронная почта: [mail@nr-moro.ru](mailto:mail@nr-moro.ru)

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-014-05082009

(идентификационный номер выписки в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «Эксперт-Проект»

(фамилия, имя, отчество, если выписка выдается физическому лицу или полное наименование организации – юридического лица)

Наименование	Сведения	
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>		
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-Проект» (ООО «Эксперт-Проект»)	
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	6321221588	
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1086320028695	
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	445039 Самарская область, г. Тольятти ул. Автостроителей, д. 82, офис 56 тел/факс (8482) 66-59-89 <a href="mailto:expert_proekt@mail.ru">expert_proekt@mail.ru</a>	
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	-----	
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	259	
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	24.03.2010	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Президиума от 24.03.2010г. (Протокол № 10)	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	24.03.2010	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-----	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-----	
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, <b>осуществлять подготовку проектной документации</b> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <b>подготовку проектной документации</b> , 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
24.03.2010	30.05.2017	не имеет право

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

674.2

Наименование	Сведения	
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда ( <i>нужное выделить</i> ):		
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	<input type="checkbox"/>	.....
в) третий	<input type="checkbox"/>	.....
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	.....
д) пятый *	<input type="checkbox"/>	.....
е) простой *	<input type="checkbox"/>	.....
<small>* указывается только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство</small>		
3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , 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 ( <i>нужное выделить</i> ):		
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/>	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	<input type="checkbox"/>	.....
в) третий	<input type="checkbox"/>	.....
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	.....
д) пятый *	<input type="checkbox"/>	.....
<small>* указывается только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство</small>		
4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:		
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	.....	
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ *	.....	
<small>* указывается сведения только в отношении действующей меры административного воздействия</small>		

Директор филиала СРО А  
«МОНО» по Самарской области  
(должность  
уполномоченного лица)



М.П. ДЛЯ ВЫПУСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ

  
(подпись)

Ю.В. Спиридонов  
(инициалы, фамилия)

Взам. инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.  
674.2

№	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

10-2020-ЭП