



СРЕДА
АРХИТЕКТУРНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Общество с ограниченной ответственностью «СРЕДА»

Объект: Реконструкция торгового центра в магазин.

**Адрес объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти,
Автозаводский район, проспект Московский, д. 31**

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
*отклонения от предельных параметров разрешённого строительства
(реконструкции) объекта капитального строительства.*

07/2023-ПО

Тольятти 2023 г.

Ине. № подл.	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. ине. №	Подп. и дата
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------



Общество с ограниченной ответственностью «СРЕДА»

Объект: Реконструкция торгового центра в магазин.

**Адрес объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти,
Автозаводский район, проспект Московский, д. 31**

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства
(реконструкции) объекта капитального строительства.

07/2023-ПО

Директор, ГИП



Малахов А.Н.

Тольятти

2023 г.

Ине. № подл.	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. ин.с. №	Подп. и дата

Содержание

№ п/п	Наименование	Номер страницы
1	Общие данные	4-5
2	Сведения о функциональном назначении объекта	6-7
3	Характеристика земельного участка, предоставленного для эксплуатации объекта	7-8
4	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства	8-11
5	О потребности в системах инженерно-технического обеспечения, общая информация о планируемых объёмах ресурсов, необходимых для функционирования объекта	11
6	О территориях, подверженных риску негативного воздействия	11
7	Описание решений по благоустройству территории.	11
8	О соблюдении требований технических регламентов.	12-13
9	Приложение: <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из реестра членов СРО. 2. Градостроительный план земельного участка. 3. Выписка из ЕГРН на земельный участок. 4. Выписка из ЕГРН на здание. 5. Договор аренды земельного участка. 	

Подп. и дата

Взам. з. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

1. Общие данные.

Работы выполняются в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101163:9810, площадью 3710 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, проспект Московский, земельный участок №31, с разрешенным использованием: магазины (4.4), деловое управление (4.1).

На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 63:09:0101163:796, площадью 4181,1 кв. м., с назначением: нежилое здание, наименование: Торговый центр. В процессе реконструкции наименование меняется на «магазин».

Торговая площадь магазина: 2000 кв. м.

Предельный минимальный и (или) максимальный) размер земельного участка для магазина с торговой площадью 2000 кв. м. составляет 4000 – 8000 кв. м.

Площадь земельного участка, в соответствии с договором аренды земельного участка №4207 от 01.10.2021 г. составляет 3710 кв. м., а значит меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка, что послужило основанием для обращения за муниципальной услугой в порядке ст. 40 ГрК РФ.

Данное проектное обоснование отклонения от предельных (максимальный процент застройки в границах земельного участка) параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Реконструкция торгового центра в магазин» по адресу: Российская Федерация, Самарская обл. г. Тольятти, Автозаводский район, проспект Московский, д. 31, выполнено на основании решения застройщика в соответствии со следующими документами:

- Техническое задание на проектирование.
- Проектная документация, разработанная ООО ПБ «ТОККАТА».
- Градостроительный план земельного участка №РФ-63-2-02-0-00-2022-4456 от 15.02.2022 г.
- Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждённые решением Думы г. о. Тольятти №1059 от 24.12.2008 г. в редакции №439 от 19.02.2020 г.
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"
- Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"

Подл. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подл. и дата

Инв. № подл.

07/2023-ПО

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
----	------	----------	-------	------

Разработ		Лукьянова		
ГИП		Малахов		

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров строительства (реконструкции).

Реконструкция торгового центра в магазин.

Лит	Лист	Листов
	4	13

ООО «Среда»

- "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89**"

- "СП 485.1311500.2020. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Установки пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования"

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 N 2 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания"

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 N 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий".

Решение на изменение параметров ОКС принято застройщиком в связи с увеличившимся числом поступающих заявок претендентов на аренду торговых площадей.

В первом квартале Автозаводского района города Тольятти, от Московского проспекта до бульвара Баумана, расположено 11 высотных жилых домов, 1 церковь, 1 гараж, 3 детских сада, 1 школа, 2 административных здания, 1 здание склад-магазин общей площадью 426 кв. м. и один торговый центр общей площадью 4181,1 кв. м., что говорит об острой нехватке торговых площадей в районе.

Проектом реконструкции предусмотрено увеличение торговой площади на 579 кв. м., которое может быть обеспечено путём строительства пристроя и надстройки здания, после получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции по максимальному проценту застройки в границах земельного участка.

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

					07/2023-ПО			
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата				
Разработ		Лукьянова			Проектное обоснование отклонения от предельных параметров строительства (реконструкции).	Лит	Лист	Листов
ГИП		Малахов					5	13
					ООО «Среда»			
					Реконструкция торгового центра в магазин.			

2. Сведения о функциональном назначении объекта

Назначение объекта капитального строительства: Нежилое здание.

Наименование: Торговый центр, которое в процессе реконструкции будет изменено на Магазин (4.4), в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка.

Название проекта: «Реконструкция торгового центра в магазин».

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование ТЭП	Единицы измерения	Показатель
1	Количество этажей здания	шт.	3 (в том числе подземных -1)
2	Общая площадь здания	кв. м.	4915,4 (в том числе пристроя – 734,3)
3	Строительный объем	куб. м.	26980,0 (в том числе пристроя – 2890,0)
4	Торговая площадь	кв. м.	2000,0 (в том числе пристроя – 579,0)
5	Площадь земельного участка	кв. м.	3710,0
6	Площадь застройки	кв. м.	3525,0
7	Процент застройки в границах земельного участка	%	95

В соответствии с ПЗЗ в территориальной зоне Ж-4 для общественных зданий, к которым относится «магазин» (ст. 57 ПЗЗ) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: при реконструкции – 60%.

Необходимо разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для общественного здания (магазин): максимальный процент застройки в границах земельного участка при реконструкции – 95%.

Увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 95% обусловлено отсутствием возможности изменения параметров ОКС в связи с неблагоприятной характеристикой земельного участка для застройки, а именно, практически полной застройкой земельного участка существующим зданием, что не позволяет проведение реконструкции с соблюдением требований технических регламентов.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Инв. № подл

Инв. № подл

Изм.

№ докум.

Подп.

Дат

07/2023–ПО

Лист

6

Не смотря на то, что правилами землепользования и застройки, для общественных зданий, к которым относится магазин, предусмотрено минимальное-максимальное количество этажей 1-35, технические характеристики объекта капитального строительства не позволяют увеличить этажность здания больше чем на один этаж, а значит увеличить торговую площадь за счёт строительства по вертикали не представляется возможным.

Существующая конструкция здания, без дополнительных мероприятий усиления, достаточна для увеличения нагрузки в виде надстрога только одного этажа и частичного пристроя к существующей части здания дополнительных торговых площадей.

В ПЗЗ для зоны Ж-4 для общественных объектов отсутствует такой параметр, как максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, в связи с чем невозможно получение разрешения на отклонение от него.

Увеличению здания на один этаж и расширение его по горизонтали до 95 % застройки площади в границах земельного участка – это единственная возможность увеличения торговых площадей магазина.

Увеличение количества этажей здания на один этаж и увеличение площади застройки не повлияет на инсоляцию и другие условия эксплуатации для зданий на смежных земельных участках.

Размещение зданий на смежных земельных участках по отношению к зданию магазина так же не нарушают его инсоляцию.

3. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Земельный участок, на котором планируется проводить реконструкцию объекта капитального строительства, расположен по адресу: **Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, Автозаводский район, проспект Московский, земельный участок №31.**

Кадастровый номер земельного участка: **63:09:0101163:9810**

Категория земель: земли населённых пунктов.

Разрешённое использование земельного участка: магазины (4.4), деловое управление (4.1).

Общая площадь земельного участка: 3710 кв. м.

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка №РФ-63-2-02-0-00-2022-4456 от 15.02.2022 г., объект находится в месте допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
Градостроительная зона Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки.

Участок проектирования расположен в климатическом районе IIВ.

Рельеф земельного участка относительно ровный без уклонов. Абсолютные отметки поверхности в границах проектирования колеблются от 70,79 до 70,89 м.

Ине. № подл.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	07/2023–ПО	Лист
						7

Твёрдые покрытия – существующие, представлены асфальтобетоном и бетонной плитой.

Подземные коммуникации и линии электропередач и связи на участке – существующие.

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

Планируемая реконструкция здания не нарушает существующие транспортные связи и существующие коммуникации.

4. Предельные (минимальные и максимальные) параметры разрешённого строительства (реконструкции) объектов капитального строительства на конкретном земельном участке:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для общественных зданий: при новом строительстве – 40%, при реконструкции – 60%.

Наименование параметра	По ПЗЗ	По расчёту проекта	Примечания
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемая, как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для общественных зданий при реконструкции	60 %	95 %	Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
Максимальные отступы от границ земельного участка	Не подлежат ограничению	-	Не требуется разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей	1-35	3	Не требует разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Ине. № подп	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Ине. № инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

07/2023–ПО

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, требуется разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства только в отношении предельного максимального процента застройки в границах земельного участка.

Вышеуказанное отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства обоснованы:

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

Согласно СП 42.13330.2016 «Гражданство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.7.6 плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Б.

В п.1 примечаний к приложению Б указано: «Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчёту учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зелёных насаждений, площадок и других объектов благоустройства».

Согласно Генерального плана г. о. Тольятти, земельный участок является частью территории, расположенной в функциональной зоне Ж-4. На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 63:09:0101163:9810 будет осуществлена реконструкция отдельно стоящего здания, поэтому данный участок рассматривается в совокупности с остальными участками застроенной территории квартала.

В составе указанной функциональной зоны расположены следующие земельные участки с расположенными на них объектами капитального строительства:

№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Объект капитального строительства, адрес, кадастровый номер	Площадь земельного участка (кв. м.)	Площадь объекта капитального строительства (кв. м.)	Площадь застроек и (кв. м.)
1	63:09:0101163:34	Детский сад б-р Баумана, 12 63:09:0101163:794	9115	2610,3	1405
2	63:09:0101163:602	Жилой дом Б-р Баумана, 14 63:09:0101163:758	34738	31326,0	6390
3	63:09:0101163:606	Жилой дом Московский, 27 63:09:0101163:760	16789	16448,3	2107
4	63:09:0101163:8536	Административное здание Московский, 29 63:09:0101163:781	2172	902,1	725

07/2023—ПО

Лист

9

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Ли Изм. № докум. Подп. Дат

5	63:09:0101163:635	Магазин со складом Московский, 29а 63:09:0101163:798	426	243,4	341
6	63:09:0101163:8324	Детская площадка	2777	—	1642
7	63:09:0101163:9575	Спортивная площадка	8987	—	6096
8	63:09:0101163:16	Детский сад Московский, 25 63:09:0101163:3503	9899	3336,2	1405
9	63:09:0101163:594	Жилой дом Баумана, 8 63:09:0101163:770	2305	5057,7	577
10	63:09:0101163:598	Жилой дом Баумана, 10 63:09:0101163:759	2602	5108,3	594
11	63:09:0101163:6	Жилой дом Баумана, 6 63:09:0101163:768	16789	31480,2	6459
12	63:09:0101163:631	Школа Ленинский, 42 63:09:0101166:9689	30779	10849,7	5305
13	63:09:0101163:609	Жилой дом Московский, 33 63:09:0101163:757	23619	24625,6	5042
14	63:09:0101163:9810	Магазин Московский, 31 63:09:0101163:796	3710	4915,3	3525
15	63:09:0101163:8 (часть участка) и часть участка неразграниченной муниципальной собственности	ОКС отсутствует	1106	—	—

Общая площадь земельных участков составляет – 165813 кв. м.
Общая площадь застроенной территории составляет – 41613 кв. м.
Процент застройки рассматриваемой территории:
 $41613 \cdot 100 : 165813 = 25,09\%$

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б, максимальный процент застройки земельного участка для реконструкции общественных зданий составляет 60%.

25,09% меньше 60%

Вывод: Таким образом, рассчитанный для рассматриваемой территории, процент застройки земельного участка соответствует техническим регламентам.

Ине. № подл.	Подл. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подл. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подл.	Дат	07/2023–ПО	Лист
						10

Коэффициент плотности застройки рассматриваемой территории:

136903,1:165813,0=0,8%, где:

Общая площадь объектов капитального строительства составляет-136903,1 кв.м.

Общая площадь земельных участков составляет-165813 кв. м.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б, максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения общественных зданий при реконструкции =1,4%

0,8 % меньше 1,4%

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

5. О потребностях в системах инженерно-технического обеспечения, общая информация о планируемых объёмах ресурсов, необходимых для функционирования объекта:

Проектом предусмотрены следующие системы водоотведения:

-канализация бытовая K1 подключается через внутренние сети т/ц с колодцами в канализационную сеть микрорайона;

-канализация дождевая K2 отводится по внутренней сети т/ц в колодец и далее, в сеть дождевой канализации микрорайона.

Поскольку торговля промышленными и продовольственными товарами не требует потреблять воду в технологических целях, станции очистки сточных технологических вод проектом не предусмотрены.

Договор электроснабжения ООО «ТЭК Тольяттинская энергосбытовая компания» №389 от 01.04.2016 г. Дополнительных мощностей не требуется.

6. О территориях, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду (если отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать такое негативное воздействие на окружающую среду):

- нет.

7. Описание решений по благоустройству территории:

На территории участка запроектированы проезды и пешеходные тротуары с твёрдым покрытием, хозяйственные площадки, площадка для парковки транспорта, размещение сертифицированных МАФ (скамьи, урны, осветительное оборудование и хозяйственных площадок).

Схема планировочной организации земельного участка, характеристики внутриплощадочных проездов приняты с учётом противопожарных требований.

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 0,015м, ширина утопленного бордюра не менее 1м.

Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
-------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

07/2023-ПО

8. О соблюдении требований технических регламентов.

- **оценка шумового воздействия:** с целью определения допустимости возможного акустического воздействия проектируемого объекта на состояние окружающей среды прилегающего района, в том числе и на организм человека, выполнены расчёты ожидаемых уровней звукового давления в период эксплуатации объекта и в период его реконструкции. Эквивалентный уровень шума, формируемый в основном транспортным потоком, практически, очень близок к допустимому значению 55 дБ, нормируемому СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» для дневного времени суток.

- **пожарная безопасность реконструируемого объекта обеспечивается** в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1004-91 «Пожарная безопасность. Общие требования».

Система предотвращения пожара обеспечивается применением пожаробезопасных строительных материалов, различного сертифицированного инженерно-технического оборудования.

Система противопожарной защиты обеспечивается комплексом конструктивно-планировочных решений здания, а так же применением средств противопожарной защиты.

К организационно-техническим мероприятиям относится создание на объекте службы, осуществляющей контроль за эксплуатацией и техническим обслуживанием систем противопожарной защиты.

- **гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха:** на основании требований ГН 2.1.6.3492-17 «Предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе городских и сельских поселений» были выполнены исследования атмосферного воздуха на проектируемом земельном участке по физико-химическим показателям. После выполненных расчётов выявлено, что превышения предельно-допустимых концентраций по всем источникам в расчётных точках не наблюдается ни по одному ингредиенту.

Решения, содержащиеся в эскизном проекте, подтверждают соблюдение требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических норм и требований, норм пожарной безопасности, содержащиеся в "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", "СП 485.1311500.2020. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Установки пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования", СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", а также требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Ли Изм. № докум. Подп. Дат

07/2023-ПО

Лист

12

При отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка) для земельного участка, площадью 3710 кв. м с кадастровым номером 63:09:0101163:9810, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, проспект Московский, земельный участок №31, требования технических регламентов соблюдаются.

Директор  Малахов А.Н.



Инв. № годп	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № инв. №	Подп. и дата	07/2023–ПО				Лист
							Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат