

**PROJECT MAKERS**

ООО «Проджэкт Мейкерс»

Заказчик: ООО «Кристалл»

Объект: Котельная

По адресу: г. Тольятти, Центральный район, Лесопарковое шоссе

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к заявлению о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 63:09:0305025:2123**

Тольятти 2019



**PROJECT MAKERS**

ООО «Проджэкт Мейкерс»

Заказчик: ООО «Кристалл»

Объект: Котельная

По адресу: г. Тольятти, Центральный район, Лесопарковое шоссе

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к заявлению о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 63:09:0305025:2123, расположенного:**

 **Самарская область, г Тольятти, Лесопарковое шоссе**

Главный инженер проекта А.О.Титова

Тольятти 2019

Оглавление

[Введение 4](#_Toc15981741)

[Сведения о земельном участке 4](#_Toc15981742)

[Сведения о функциональном назначении объекта 5](#_Toc15981743)

[Сведения о расчетных параметрах объекта 6](#_Toc15981744)

[Сведения о расчете потребности в системе социального обслуживания 7](#_Toc15981745)

[Сведения о расчете потребности в системе транспортного обслуживания 7](#_Toc15981746)

[Сведения о расчете потребности в системах инженерно-технического обеспечения 7](#_Toc15981747)

[Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) 8](#_Toc15981748)

**Введение**

Пояснительная записка, содержит сведения:

* о функциональном назначении объекта капитального строительства;
* о расчетных параметрах объекта;
* о расчете потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
* о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

**Сведения о земельном участке**

Право собственности Чабан А.С., Чаплыгин С.Н.

Адрес местоположения: Самарская область, г. Тольятти, Лесопарковое шоссе.

Кадастровый номер: 63:09:0305025:2123

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, принятых решением Думы Городского округа Тольятти от 24.12.2008г. № 1059 с изменениями земельный участок находится в зоне Р-3 – зона отдыха.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков») котельные относятся к объектам коммунального обслуживания - код 3.1. Размещение котельной относящейся к объектам коммунального обслуживания, является условно-разрешенным видом использования земельного участка.

**Рисунок 1 Выкопировка из карты градостроительного зонирования г. Тольятти Правил землепользования и застройки г. Тольятти**

****

**Сведения о функциональном назначении объекта**

Функциональное назначение проектируемого объекта - котельная мощностью 1350кВт для теплоснабжения гостевых домов.

Источником газоснабжения котельной служит газопровод среднего давления Р=0,3МПа (Рф=0,198 МПа), Dу200, проложенный вдоль Лесопаркового шоссе (инв, №ТГ 113927, собственник ООО "ЕТЭС", согласие на присоединение есть). Точка подключения газопровода по данному разделу предусматривается в проектируемый подземный полиэтиленовый газопровод среднего давления Ø110х10.0 на границе земельного участка по адресу. Самарская область, г. Тольятти Лесопарковое шоссе,41. Давление в точке присоединения согласно проекта - 0.198 МПа. Котельная подключается к газопроводу низкого давления после проектируемого ШГРП в границах участка. Давление газа на вводе в котельную Рф=0,004 МПа.

**Сведения о расчетных параметрах объекта**

В соответствии с п. 4 ст. 64 Правил землепользования и застройки, принятых решением Думы Городского округа Тольятти от 24.12.2008г. № 1059 (в ред. Решений Думы городского округа Тольятти Самарской области) устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. 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.
2. Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей или предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений - не подлежат ограничению настоящими Правилами;
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40%.

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

В проекте доля площади земельного участка (площадь застройки), занимаемая объектом условно-разрешенного вида использования составляет 174,5 кв.м, что составляет 39,84% площади земельного участка (данные по балансу территории и балансу площадей по земельному участку УРВИ представлены в таблицах ниже).

**Основные технико-экономические показатели**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование показателей | Площадь,кв.м. |
| 1 | Площадь земельного участка | 438 |
| 2 | Площадь застройки  | 174,5 |
| 3 | Общая площадь здания | 126,7 |
| 4 | Строительный объем | 785,3 куб.м |
| 5 | Количество этажей | 1 |

**Баланс территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование** | **Ед.****изм.** | **Количество** | **%** |
| 1 | Площадь участка, в т.ч. | кв.м | 438 | 100% |
| 2 | Площадь застройки | кв.м | 174,5 | 39,84% |

**Сведения о расчете потребности в системе социального** **обслуживания**

Реализация проекта котельной не будет оказывать дополнительных нагрузок на систему социального обслуживания населения

**Сведения о расчете потребности в системе транспортного обслуживания**

Для реализации проекта будут использованы существующие подъездные пути с Лесопаркового шоссе.

**Сведения о расчете потребности в системах инженерно****-технического обеспечения**

1. **Газоснабжение** - газопровод среднего давления Р=0,3МПа (Рф=0,198 МПа) проложенный вдоль Лесопаркового шоссе (инв, №ТГ 113927, собственник ООО "ЕТЭС").

Технические условия на подключение к сетям газораспределения:

1. Газораспределительная организация ООО «СВГК»
2. Максимальная нагрузка (часовой расход газа): 157,70 м3/ч.
3. Давление газа в точке подключения: максимальное - 0,3 МПа; фактическое (расчетное) - 0,198 МПа.
4. Информация о газопроводе в точке подключения: Проектируемый полиэтиленовый газопровод среднего давления Ø110х10.0 на границе земельного участка по адресу. Самарская область, г. Тольятти Лесопарковое шоссе,41



**II. Электроснабжение -** Согласно техническим условиям N Э0197 ОА «Квант» от 5.05.2017 электроснабжение котельной, расположенной по адресу г. Тольятти, Центральный район, Лесопарковое шоссе, 41, выполняется от пункта распределительного ПР-№1, в свою очередь запитанного от трансформаторной подстанции 2КТП-630/6/0,4 (КТП-279). Категория электроснабжения II

1. **Канализация** - Бытовые стоки от санитарных приборов, устанавливаемых в проектируемой котельной, направляются во внутриплощадочные сети бытовой канализации и далее в канализационную насосную станцию, предусмотренную для объектов гостевых домов. Для перекачки бытовых сточных вод предусматривается строительство модульной комплектной канализационной насосной станции полной заводской готовности производительностью Q = 36,94 м3/ч, с глубиной подводящего коллектора 2,74 м.

Канализационный заканчивается установкой смотрового колодца. Система внутренней бытовой канализации предусматривается диаметром 50-100 мм из канализационных поливинилхлоридных труб ПВХ согласно ТУ2248-001-75245920-2009.

Расход бытовых стоков определен в соответствии с СП 30.13330.2012. «Внутренний водопровод и канализация зданий» составляет 0,08 м3/сут; 0,2 м3/час; 1,8 л/сек.

Количество загрязнений в бытовых стоках не превышает предельно-допустимые концентрации вредностей согласно требованиям СЭС по ПДК для стоков, направляемых на городские очистные сооружения.

1. **Водоотведение** - Дождевая канализация предусматривается для отвода дождевых и талых вод с кровли здания и с площадки строительства.

Дождевые стоки через парапетные дождеприемные воронки отводятся с кровли здания на отмостку в водоотводные лотки и далее по рельефу местности, согласно вертикальной планировке, в проектируемые внутриплощадочные сети дождевой канализации с последующим отведением в локальные очистные сооружения, предусматриваемые для объектов гостевых домов. Очищенные дождевые сточные воды будут отводиться в централизованную ливневую канализационную сеть.

1. **Водоснабжение** - Водопровод хозяйственно-питьевой предусмотрен для подачи воды на хозяйственно-питьевые нужды и приготовления горячей воды проектируемой котельной. Источником водоснабжения являются сети городского водопровода диаметром 273 мм, согласно Техническим условиям на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения №4506 от 19.05.2017, выданных ООО «ВоКС».

**Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности)**

На основании п.1 «Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 N 222 (ред. от 21.12.2018) "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

В соответствии с п.7.1.10 п.п.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" Для котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

Реализацией проекта не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы для объектов коммунального обслуживания. Согласно предварительного расчета определения выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух на границе территории проектируемого объекта «Котельная» полученные величины выбросов могут быть приняты соответствующими санитарным нормативам, а санитарно-защитная зона проектируемого объекта определена в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0305025:2123.