



Комплексное проектирование с использованием
технологий информационного моделирования

Общество с ограниченной ответственностью

«Формат»

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
63:09:0101169:7330**

Директор

Главный инженер проекта



Т.Н. Нудная

Т.Н. Нудная

г. Тольятти, 2025 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, строительство объекта капитального строительства «Комплекс многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с подземными автостоянками с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме» с включением информации о соблюдении требований технических регламентов в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101169:7330.

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения ООО СЗ «Единение» в администрацию городского округа Тольятти с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

– *максимальный коэффициент плотности застройки для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов – 2,17;*

Земельный участок 63:09:0101169:7330 под планируемую застройку свободен и находится в аренде у ООО СЗ «Единение». Основание - договор аренды земельного участка, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 05.08.2016, номер государственной регистрации: 63-63/009-63/009/301/2016-7270/1.

ООО СЗ «Единение» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Комплекс многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с подземными автостоянками с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме».

Площадь земельного участка составляет 30000 кв.м.

На территории разработан Проект планировки территории 11а квартала в Автозаводском районе города Тольятти в части «Внесения изменений в Проект планировки территории 11а квартала в Автозаводском районе города Тольятти, ограниченной проспектом Степана Разина, бульваром Приморский, улицами Маршала Жукова, Спортивная, утвержденного постановлением администрации городского округа Тольятти от 08.11.2019 №3040-п/1 (с изменениями от 26.12.2019 №3676-п/1) в части, а именно в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101169:7330». Данный проект планировки утвержден Постановлением Администрации городского округа Тольятти № 371-п/1 от 29.02.2024.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101169:7330 сообщаем следующее:

1. Об общей площади застройки, местах расположения объектов с описанием их расчетных параметров (общей площади объектов, этажности и т.д.).

1.1. ООО СЗ «Единение» планирует строительство на данном участке комплекса многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных жилых домов со следующими характеристиками:

| Номер на ППТ | Этажность | Площадь застройки, м ² | Количество квартир | Общая жилая площадь, м ² | Общая площадь здания, м ² |
|--------------|-----------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 |
| 21 | 5 | 3075,20 | 68 | 5 083,4 | 14 699,0 |
| 22 | 9 | 624,68 | 71 | 3 773,89 | 5 590,35 |
| 23 | 9 | 1084,4 | 125 | 7 079,10 | 9 229,28 |
| 24 | 16 | 743,80 | 111 | 6 992,37 | 10 059,64 |
| 25 | 23 | 1 910,00 | 274 | 16 525,6 | 25 608,00 |
| ИТОГО | - | 7 438,08 | 649 | 39 454,36 | 65 186,27 |

2. О предельных параметрах разрешенного строительства. Сравнение расчетных параметров объекта с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами зоны Ж-4.

2.1. Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства, по своему функциональному назначению отвечающие признакам многоквартирных домов, содержатся в пункте 4 статьи 37 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти.

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 – не подлежит ограничению;

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%;

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.

2.2. В таблице проведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельного участка и параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства согласно градостроительному регламенту.

| Наименование предельно разрешенного параметра | Показатели регламентов согласно ПЗЗ | Показатели застройки объекта | Вывод о соответствии или несоответствии |
|--|--|------------------------------|---|
| Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений | 0,64 | 0,76 | Соответствует |
| Максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений | не подлежат ограничению настоящими Правилами | - | Соответствует |
| 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 | - | Соответствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве | 40% | 25% | Соответствует |

| | | | |
|--|-----|------|--|
| Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве | 1,4 | 2,17 | Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение |
| Предельное (минимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 9 | 9 | Соответствует |
| Предельное (максимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 35 | 23 | Соответствует |
| Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов (от уровня планировочной отметки земли до верха парапета) | 26 | | Соответствует |
| Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов (от уровня планировочной отметки земли до верха парапета) | 123 | 83 | Соответствует |
| Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий: - 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 | 433 | 433 | Соответствует |

Вывод: размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра:

– максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве.

3. О наличии характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской

Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

3.1. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка. Рассматриваемый земельный участок расположен в границах жилой застройки. Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б* «Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон», а также региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области (п. 5.6) – коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Площадь земельного участка под жилым комплексом составляет 30 000 кв.м. Сумма общих площадей зданий – 65 186,27 кв.м.

Коэффициент плотности рассматриваемой застройки $65\,186,27 / 30000 = 2,17$.

Согласно региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области (табл. 5.3), а также градостроительных регламентов зоны Ж4 ПЗЗ г.о. Тольятти, максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве = 1,4, однако $2,17 > 1,4$. Таким образом, рассчитанный для рассматриваемой территории коэффициент плотности застройки земельного участка не соответствует техническим регламентам.

3.2. Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме в границах земельного участка, предназначенного для размещения комплекса многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных жилых домов.

Комплекс многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных жилых домов планируется к размещению 649 квартир. При этом требуемое правилами застройки г.о. Тольятти количество машино-мест составляет $649 \times 2 / 3 = 433$ машино-мест. На рассматриваемом земельном участке возможно разместить 69 машино-мест (подземная парковка в жилом многоэтажном доме поз. 21) 25 машино-мест (подземная парковка в жилом многоэтажном доме поз. 25) и 229 машино-мест (в границах земельного участка, отводимого под строительство жилого комплекса).

Согласно п.11.32 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», остальные 110 машино-места предусматриваются в пешеходной доступности не более 800 м. В ППТ предусмотрено размещение

дополнительных машино-мест для проектируемого комплекса многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных жилых домов.

Таким образом, требуемое количество машино-мест обеспечивается без нарушения технических регламентов.

3.3. Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

С учетом комплексного освоения территории застройки затраты на инженерную подготовку территории, на строительство, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры весьма значительны. При освоении земельного участка в рамках комплекса многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, затраты ложатся в долях на конкретный объект.

Кроме этого, учитывается как инженерно-техническая, так и экономическая (ценовой сегмент) составляющая объекта. Развитие комплекса требует вложений в инженерную инфраструктуру (общая длина сетей до точки присоединения к магистральным сетям, необходимость строительства трансформаторной подстанции). В зависимости от этого варьируется количество квадратных метров жилья, которое предполагается получить с участка под домами комплекса. Планируемый к строительству, на данном земельном участке, комплекс многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, экономически целесообразным является строительство на данном земельном участке здания 5 этапа строительства с характеристиками, указанными в п.2.2 настоящего проектного обоснования.

Вывод: На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателя - максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве.

4. О соблюдении технических регламентов.

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

На указанном земельном участке предусмотрено размещение объекта «Комплекс многоквартирных многоэтажных и среднеэтажных жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с подземными автостоянками с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме» со следующими характеристиками, указанными в п.п. 1.1 проектного обоснования.

Проектными решениями намечен комплекс инженерно-технических мероприятий по повышению тепловой защиты ограждающих конструкций здания; намечен комплекс мероприятий по созданию доступной среды для маломобильных групп населения (МГН) и инвалидов. Предусматривается возможность беспрепятственной эвакуации людей из

помещений и с территории зданий, обеспечение свободного подъезда и путей ввода спасательных сил и средств. Проектные решения обеспечивают пожарную безопасность зданий, а также санитарно-эпидемиологическую безопасность при эксплуатации объекта.

Таким образом, решения подтверждают соблюдение требований технических регламентов, так как обеспечивают пожарную, санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность, а также необходимое благоустройство и озеленение территории.

Вывод: для указанного земельного участка при отклонении от предельного параметра разрешенного строительства объектов капитального строительства требования технических регламентов соблюдаются. Размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями считается возможным.

Перечень документов по стандартизации, используемых полностью или частично на добровольной основе для соблюдения требований технических регламентов (из числа документов по стандартизации, включенных в перечни документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов)

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Цитата из нормативного документа:

Согласно СП 42.13330.2016, п.п. 11.32 «В зонах жилой застройки предусматриваются стоянки для хранения и паркования легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции - не более 1200 м.

На территории жилой застройки рекомендуется предусматривать гостевые стоянки, предназначенные для посетителей жилой застройки, из расчета не менее 30 машино-мест на 1000 жителей, или РНГП».

Приложение Б* Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон

«Для городских населенных пунктов плотность застройки функциональных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;
- коэффициент плотности застройки - отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.»

В соответствии с таблицей Б.1 показатель плотности застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами составляет $K=1,2$.

Примечания:

1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При подсчете коэффициента застройки производственных объектов следует учитывать минимальные коэффициенты застройки, приведенные в СП 18.13330 и СП 348.1325800.

При комплексном развитии жилой и нежилкой застройки, а также при размещении жилой застройки в радиусе пешеходной доступности не более 1500 м от станций скоростного внеуличного транспорта коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки в пределах территории допускается увеличивать до 0,6 и 1,6 соответственно,

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.

3. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.